

KÖPPROCESSEN

Om du vill gå vidare och bli en lycklig bostadsrättshavare i Panorama i Lofsdalen är du välkommen att kontakta fastighetsmäklare Malin Nyström på Lofsdalens Fastighetsbyrå AB för att teckna ett bokningsavtal.

Nu är vi framme så långt i processen att ett förhandsavtal kan tecknas mellan bostadsrättsföreningen och dig som köpare.

Vad är ett Bokningsavtal?

Ett bokningsavtal är en intresseanmälan som tecknas mellan dig och nuvarande fastighetsägare Lofsdalen Skidcamp AB. Detta bolag har för avsikt att sälja fastigheten till en bostadsrättsförening, Brf Panorama i Lofsdalen. När du skriver under ett bokningsavtal betalar du en bokningsavgift på 20 000 kr. Bokningsavgiften deponeras på fastighetsmäklarens klientmedelskonto. För det fall man väljer att inte fullfölja bokningsavtalet har Lofsdalen Skidcamp AB rätt att ta ut en administrativ kostnad på 7 000 kr. Bokningsavtalet är inte ett juridiskt bindande avtal. Det är endast en intresseanmälan att man vill gå vidare i processen för att förvärva en bostadsrättslägenhet i bostadsrättsföreningen.

När det tecknats tillräckligt många bokningsavtal så går processen vidare och bostadsrättsföreningens styrelse tar fram en kostnadskalkyl som ska intygas av två stycken oberoende intygsgivare. Skulle Lofsdalen Skidcamp AB inte fullfölja processen återbetalas hela bokningsavgiften.

Framtagande av kostnadskalkyl

För att bostadsrättsföreningen ska kunna ingå bindande förhandsavtal med dig som köpare måste en kostnadskalkyl upprättas. Kostnadskalkylen är en prognos över de beräknade kostnaderna för föreningen och därmed vilka beräknade avgifter som ska betalas till föreningen. I kalkylen görs en bedömning om bostadsrättsföreningen kan anses vara ekonomiskt hållbar på lång sikt. Föreningens kostnadskalkyl ska intygas av två intygsgivare. Intygsgivarna bedömer bostadsrättsföreningens ekonomiska hållbarhet och om det finns avsättning för de aktuella bostadsrättslägenheterna. Behörigheten att vara intygsgivare ges av Boverket.

Om bostadsrättsföreningen tar ut en förskottsbetalning måste säkerhet för förskottet ställas hos Bolagsverket. Säkerheten utgörs oftast av en försäkring som bostadsrättsföreningen tecknar genom Gar-Bo eller liknande företag.

Förhandsavtal

Förhandsavtalet är ett avtal som du tecknar med bostadsrättsföreningen och där bostadsrättsföreningen förbinder sig att vid en viss tidpunkt upplåta en bestämd lägenhet med bostadsrätt för ett visst angivet pris. Vid tecknade av förhandsavtalet får bostadsrättsföreningen ta ut en förskottsbetalning av dig. Genom förhandsavtalet förbinder du dig att vid den i förhandsavtalet angivna tidpunkten förvärva en viss bestämd bostadslägenhet, med bostadsrätt från bostadsrättsföreningen. I avtalet anges ett visst pris och vilken månatlig avgift som ska utgå. Bestämmelserna i förhandsavtalet regleras i bostadsrättslagen och är i princip tvingande. I detta skede gör bostadsrättsföreningen en prövning av din möjlighet till medlemskap i bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen beviljar i detta skede dock inte medlemskap i bostadsrättsföreningen utan det sker först vid upplåtelsen av lägenheten med bostadsrätt.

Viktigt att veta är att förhandsavtalen innehåller villkor om att förhandsavtal ska ha tecknats för minst 7 av 10 lägenheter för att bostadsrättsföreningen ska gå vidare i processen. Om inte villkoret uppfylls kan bostadsrättsföreningen välja att inte fullfölja planen. I sådant fall får du tillbaka alla avgifter som du betalat. Om däremot tillräckligt antal förhandsavtal har tecknats påbörjar bostadsrättsföreningen arbetet med att upprätta en ekonomisk plan. Detta måste göras före det att upplåtelse med bostadsrätt sker.

I samband med detta säljer Lofsdalen Skidcamp AB fastigheten till den blivande bostadsrättsföreningen Panorama i Lofsdalen.

Ekonomisk plan

Innan en bostadsrättsförening får upplåta lägenheter med bostadsrätt ska en ekonomisk plan upprättas och registreras hos Bolagsverket. Det är bostadsrättsföreningens styrelse som upprättar den ekonomiska planen. Den ekonomiska planen är en kalkyl och en utveckling av kostnadskalkylen. Den ekonomiska planen ska innehålla de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Den ekonomiska planen ska skrivas under av styrelsens

KÖPPROCESSEN

ledamöter i bostadsrättsföreningen och granskas av två särskilda intyggivare. Det är bostadsrättsföreningen som väljer intyggivare och i normalfallet är det samma personer som har intygat kostnadskalkylen. Intyggivarna ska intyga att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder och att det är fråga om ett sunt bostadsföretag. Bestämmelserna om innehållet i en ekonomisk plan finns i en särskild förordning.

Nu är det dags för bostadsrättsföreningen att ta beslut gällande ditt medlemskap i bostadsrättsföreningen. Det är styrelsen i bostadsrättsföreningen som beslutar i frågan.

Medlemskap i bostadsrättsföreningen

Det är styrelsen i bostadsrättsföreningen som beslutar att anta dig som medlem i bostadsrättsföreningen. Detta sker innan upplåtelseavtalet ingås mellan dig och bostadsrättsföreningen.

När bostadsrättsföreningen har godkänt dig som medlem i bostadsrättsföreningen tecknas ett upplåtelseavtal mellan dig och bostadsrättsföreningen.

Upplåtelse av lägenhet med bostadsrätt

Ett upplåtelseavtal av bostadsrätt till lägenhet i bostadsrättsföreningens fastighet ingås mellan behörig företrädare för bostadsrättsföreningen och dig som blivande bostadsrättshavare. Upplåtelseavtalet är formbundet enligt bostadsrättslagen och ska innehålla uppgifter om lägenheten, parterna och avgifter.

Efter detta är du bostadsrättshavare och det är äntligen dags för dig att flytta in i din bostadsrättslägenhet.

Nu återkallas även eventuell säkerhet som bostadsrättsföreningen har ställt hos Bolagsverket. Det är även dags för bostadsrättsföreningen att ha sin första föreningsstämma. Du kommer att få en kallelse till föreningsstämman av representant för styrelsen i bostadsrättsföreningen.

Ordinarie föreningsstämma och slutredovisning

På första ordinarie föreningsstämman med bostadsrättsinnehavare så väljs en ny styrelse som tillsätts med representanter från medlemmarna i bostadsrättsföreningen. Vid den ordinarie föreningsstämman slutredovisas projektet i sin helhet och samtliga handlingar gällande bostadsrättsföreningen överlämnas till den nya styrelsen.

Fram till den första ordinarie föreningsstämman har bostadsrättsföreningens styrelse bestått av representanter för projektet.

Det är många olika steg i processen men vi hoppas att ovanstående beskrivning ska ge dig en bra bild om hur hela processen ser ut från att du tecknar ett bokningsavtal fram till att du har flyttat in i din bostadsrättslägenhet.

Tveka inte att höra av dig till oss på Lofsdalens Fastighetsbyrå AB om du har fler frågor eller funderingar.