

EN TRYGG AFFÄR

För att göra ditt bostadsköp så tryggt som möjligt erbjuder vi på Fastighets AB Balder trygghetspaketet "En trygg affär". Genom "En trygg affär" stöttar vi dig med allt från att förstå innehållet i den ekonomiska planen till att du erbjuds möjlighet att hyra en bostad fram till tillträdet, tillträdesskydd samt trygghet genom att vi köper eventuellt osålda bostadsrätter vid avräkningsdagen.

Innehållet i "En trygg affär" kan variera mellan olika projekt utifrån behov och det är därför viktigt att du läser vad trygghetspaketet innebär och vilka förutsättningar som behöver uppfyllas för att du ska kunna ta del av alla delar av "En trygg affär". Detta dokument gäller vid köp av bostadsrätt i bostadsrättsföreningen Brf Spinellen Bohusgatan.

Möjlighet till hyresbostad via Fastighets AB Balder

När du väljer att köpa en bostadsrätt av Fastighets AB Balder kan du ansöka om att under en övergångsperiod hyra en lägenhet av Fastighets AB Balder i Göteborgs kommun eller eventuellt i någon av Göteborgs kranskommuner. Den möjliga hyresperioden sträcker sig från det att du tecknat avtal till sista dagen i den månad då tillträde till bostadsrätten sker. Erbjudandet förutsätter att det finns en ledig hyresbostad inom Fastighets AB Balders bestånd. Om ditt köp av någon anledning skulle avbrytas, kommer ditt hyresavtal att sägas upp och avslutas kommande månadsskifte. Vid frågor eller önskemål om att nyttja möjligheten att hyra en lägenhet i vårt bestånd, är du välkommen att kontakta ansvarig fastighetsmäklare som kopplar samman dig med representant från Fastighets AB Balder.

Tillträdesskydd

Om försäljningen av din befintliga bostad drar ut på tiden, har du efter individuell prövning möjlighet att flytta fram tillträdet till din nya bostadsrätt i upp till tre månader. Det åligger dig som köpare att vidta samtliga nödvändiga åtgärder för att få till stånd en försäljning av din befintliga bostad. Nedan kriterier ska uppfyllas för att du ska kunna nyttja tillträdesskyddet:

- Du har ett pågående förmedlingsuppdrag med en registrerad fastighetsmäklare, vilken hanterar visningar och försäljning.
- Den registrerade fastighetsmäklaren har påbörjat annonsering och har en aktiv försäljning av din nuvarande bostad på Hemnet senast tre månader innan tillträdesdagen till din nya bostad (således inte endast status kommande eller liknande). Du åtar dig att sälja din annonserade bostad om den uppnår ett marknadsmässigt pris. Fastighets AB Balder kommer att ha kontakt med mäklaren och marknadsvärdering kommer att genomföras.
- Du behöver ansöka om att nyttja tillträdesskyddet via mejl senast två månader innan din tillträdesdag. Varje ansökan granskas och måste godkännas av Fastighets AB Balder innan den kan verkställas. Vid frågor eller önskemål om att nyttja tillträdesskyddet är du välkommen att kontakta ansvarig fastighetsmäklare som kopplar samman dig med representant från Fastighets AB Balder.

Avbokningsskydd

Innan bindande avtal – om du efter det att du tecknat ett bokningsavtal ångrar dig och vill frånträda ditt bokningsavtal är det möjligt. Du behöver inte ha en särskild anledning utan mejlar endast ansvarig fastighetsmäklare ditt önskemål och kontonummer för återbetalning samt undertecknar därefter ett digitalt återgångsavtal. Den administrativa kostnaden är 7 000 kronor, som dras av från den tidigare inbetalade bokningsavgiften om 20 000 kronor. Efter återbetalning har du inte längre några rättigheter eller skyldigheter enligt bokningsavtalet och Fastighets AB Balder har rätt att anvisa bostaden till annan köpare.

Efter bindande avtal – om du under perioden från det att du skrivit bindande förhands- eller upplåtelseavtal fram till tillträdesdagen drabbas av något av nedan specificerade ömmande skäl och med anledning därav vill avbryta avtalet kan du, efter individuell prövning, få möjlighet att göra det. Nedanstående kriterier, som klassas som ömmande skäl som kan ligga till grund för frånträde, ska kunna styrkas.

- Du diagnostiseras med en kritisk sjukdom eller blir heltidssjukskriven till följd av kritisk sjukdom under en sammanhängande tid om mer än 60 dagar. Avbokningsskyddet gäller inte för diagnos som grundar sig på symptom som framkommit innan du skrivit bindande avtal eller för sjukdom som förelåg på kontraktssdagen.
- Du eller den du köpt bostaden tillsammans med avlider och du eller dödsboet på grund av detta inte vill genomföra köpet.

Avbokningsskyddet börjar gälla när bindande avtal undertecknas och upphör att gälla på den avtalade tillträdesdagen. För att avbryta avtalet ska du/medköpare/dödsbo senast två månader efter fastställd diagnos, heltidssjukskrivning eller dödsfall kunna styrka att kriterierna uppfylls samt meddela ansvarig fastighetsmäklare att du/medköpare/dödsbo önskar avbryta. Administrativ kostnad utgår med 15 000 kronor som dras från erlagt förskott innan återbetalning. Vid frågor eller önskemål om att nyttja avbokningsskyddet är du välkommen att kontakta ansvarig fastighetsmäklare som kopplar samman dig med representant från Fastighets AB Balder.

Det noteras att tillval utgör en separat beställning direkt till Balders totalentreprenör Skanska Sverige AB, org. nr 556033-9086, som också är ansvarig för inredningen av din lägenhet i bostadsrättsföreningen. Balder är endast en mellanhand. Totalentreprenören ansvarar för framtida garantier kopplade till tillvalen enligt din beställning. Tillvalsbeställningen är bindande och kan inte återgå. Det innebär således att du kan komma att bli skyldig att erlagga betalning till totalentreprenören för beställda tillval även om förhandsavtal/upplåtelseavtal med bostadsrättsföreningen av någon anledning frånträds.

Besiktningar av oberoende part

Innan tillträdet till din nya bostadsrätt sker en slutbesiktning, vilken utförs av en oberoende besiktningsman på uppdrag av bostadsrättsföreningen. Efter två år sker även en garantibesiktning för att säkerställa att inga nya fel har uppkommit i bostadsrätten.

Garanti för bostaden

Genom den upphandlade och utförda entreprenaden erhåller du 5 års garanti på byggnadsarbeten och vitvaror.¹

Bostadsrättsföreningens ekonomi

Bostadsrättsföreningens ekonomiska plan granskas av två oberoende av Boverket auktoriserade intygsgivare. Det innebär att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Ansvar för eventuellt osålda bostadsrätter

Om det återstår osålda bostadsrätter i bostadsrättsföreningen vid avräkningsdagen köper Balder Bostadsgaranti AB, org. nr 556730-2061, dessa kvarvarande bostadsrätter senast på avräkningsdagen. Det innebär även att Balder Bostadsgaranti AB betalar månadsavgiften och övriga avgifter för dessa bostadsrätter fram till dess att de har överlåtit till ny köpare, så att bostadsrättsföreningen inte förlorar intäkter.

Ansvar för bostadsrätter som inte tillträtts vid avräkningsdagen

För de bostadsrätter som upplåtits med bostadsrätt i bostadsrättsföreningen men som ännu inte tillträtts av bostadsrättshavaren vid avräkningsdagen, ersätter Balder Projektutveckling AB, org. nr 556699-9412, bostadsrättsföreningen för perioden mellan avräkningsdagen och tillträdesdagen till respektive bostadsrätt, med belopp motsvarande månadsavgifterna respektive eventuella räntekostnader till följd av att slutlikvid inte erlagts för nyss nämnd period och bostadsrätt.

¹ Därutöver har bostadsrättsföreningen enligt entreprenadavtalet vissa särskilda garantier på varor och arbeten på bostadsrättsföreningens fastighet, bl.a avseende tätskikt i väggar och golv i våtutrymmen respektive fönster inklusive isolerrutor m.m.