

RUM FÖR PERSONLIGHET

Det finns ögonblick i livet man minns. Ett av dem är dagen du får sätta nyckeln i dörren till ditt nya hem. Ett hem där ingen annan har bott före dig. Vi på NCC är Nordens ledande utvecklare av boenden. Under årens lopp har tusentals människor hittat sina drömhjem via oss. Med hjälp av våra väl genomtänkta inredningsstilar kan du skapa rum för just din personlighet. Vi vill att du som köpare ska känna dig trygg med ditt livs affär. Därför ingår både försäkringar och garantier i det vi kallar NCC Tryggt Boende.

Välkommen hem!

Några ord
om att bo
i hus med
äganderätt



Ditt boende, vår angelägenhet

Att köpa ny bostad är ett stort beslut och det finns naturligtvis en hel del att ta ställning till. Genom den här broschyren vill vi på NCC informera dig om vad det innebär att bo med äganderätt. En hjälp på vägen helt enkelt och ett stöd i ditt beslut mot ett nytt boende.

OLIKA BOENDEFORMER

I princip finns det tre olika sätt att bo på. Du kan äga din bostad med bostadsrätt. Du kan även äga den direkt med äganderätt. Eller också kan du hyra en hyresrätt. Äganderätten omfattar främst villor och radhus. Denna boendeform utgör ungefär 40 procent av det totala beståndet i Sverige, hyresrätter lika mycket och resterande cirka 20 procent är bostadsrätter.

VAD ÄR EN FASTIGHET?

De tillgångar som man äger kan delas in i lös och fast egendom. Fast egendom är huvudsakligen det som i dagligt tal kallas mark. Marken är i sin tur indelad i fastigheter, som har bestämda omfång och gränser. All mark i Sverige är indelad i fastigheter. Egendom som inte är fast egendom eller tillbehör till fast egendom kallas lös egendom.

Din samfällighet får rätt stöd från början

SAMFÄLLIGHET OCH GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

När vi på NCC köpt ett lämpligt markområde börjar vi planera och projektera den kommande byggnationen av villor eller radhus. Ett bostadsområde behöver en fungerande infrastruktur med gångvägar, gator,

ledning, soprum och parkeringsplatser. Ibland ska även exempelvis lekparker för barnen iordningställas. Gator och ledningar kan ägas av kommunen eller av en inrättad gemensamhetsanläggning (GA). Gemensamhetsanläggningen ägs av deltagande fastigheter.

Varje fastighet har en del i anläggningens utförande och dess drift och underhåll. Därför har varje fastighet, som har del i den gemensamma anläggningen, ett andelstal som i sin tur ligger till grund för hur mycket varje fastighetsägare ska betala för anläggningens drift och underhåll. Då en gemensamhetsanläggning inrättas bildas också en samfällighetsförening som ska ansvara för skötsel och drift av de gemensamma anläggningarna inom området.

Både frihet och skyldighet

ÄGANDE

Att äga sin fastighet innebär för många en ökad frihet med uthyrning, fritt överlåtande med mera.

En fastighetsägare måste följa detaljplan, bygglov med mera och visa hänsyn till sina grannar. Fastighetsägaren kan använda fastigheten som säkerhet vid tecknande av lån.

SERVITUT

Om du eller din granne exempelvis behöver tillgång till väg eller behöver säkerställa att en ledning dras till ditt hus, kan denna rättighet säkras genom servitut. Det kan till exempel handla om rätten att ha tillträde till en grannfastighet för att kunna reparera och underhålla den egna fastigheten.

Servitut kan antingen uppstå genom att fastighetsägarna avtalar om det, eller genom att lantmätaren bildar servitut. Servitut som tillkommit genom avtal kan inskrivas i fastighetsregistret medan servitut som lantmätaren bildat alltid finns inskrivna. Vanligtvis anges det i köpekontraktet vilka servitut som belastar en fastighet.



BOKNINGSAVTAL

Innan vi på NCC kan påbörja byggnationen i ett projekt måste vi veta att intresset för de hus vi tänkt bygga är tillräckligt stort. Därför tecknar vi ofta bokningsavtal med våra intressenter. Dessa avtal ersätts senare av köpekontrakt och entreprenadkontrakt. Genom bokningsavtalet bokar du ditt specifika hus och NCC kommer att reservera huset åt dig.

KÖPE- OCH ENTREPRENADKONTRAKT

Ett fastighetsköp måste enligt lag ingås skriftligt. Kontraktet ska undertecknas av båda parter. Där finns bland annat priset, handpenningen och tillträdesdatum till fastigheten angivet. Vidare så tecknar du ett entreprenadkontrakt för det hus som ska uppföras på tomt.

Entreprenadkontraktet kompletteras av ABS 09 (Allmänna Bestämmelser för Småhusentreprenader). Skriften ABS 09, som upprättats av Konsumentverket och företrädare för byggbranschen, innehåller allmänna avtalsvillkor som gäller för entreprenadarbetena. Den bevakar båda parternas intressen och ska bland annat förebygga konflikter. Dessutom hänvisar entreprenadkontraktet till konsumenttjänstlagen, som innehåller bestämmelser till förmån för dig som konsument.

Tag hjälp av banken

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Innan du undertecknar ett bokningsavtal, eller ett köpe- och entreprenadkontrakt, bör du försäkra dig om att köpet kan finansieras. Därför upprättar vanligtvis din bank en boendekostnadskalkyl, såvida du som kund inte uttryckligen avstår från denna möjlighet. För att kalkylen ska kunna upprättas måste du tillhandahålla uppgifter om bland annat inkomst, löneförmåner, kontantinsats, skulder och aktuellt lånebehov.

LIKVIDAVRÄKNING

På tillträdesdagen görs en likvidavräkning, som är en så kallad avstämning av slutbetalningen till säljaren. Då betalar du till NCC det belopp som är överenskommet i köpe- och entreprenadkontraktet, minus den redan erlagda handpenningen. Likvidavräkningen tar upp allt som rör betalningen.

KÖPEBREV

När tillträdesdagen är inne och slutbetalning erlagts bekräftas köpet med ett köpebrev. Brevet är ett kvitto

på att köpekontraktets villkor är uppfyllda och att hela köpeskillingen är betald samt att tillträde kan ske. Köpebrevet undertecknas i anslutning till att du får tillträde till fastigheten.

Lägre stämpelskatt när du väljer nyproducerat hus

LAGFART OCH REGISTRERING

Den som förvärvar en fastighet ska söka lagfart. Du ansöker om lagfart hos inskrivningsmyndigheten efter du fått köpebrevet. I samband med lagfarten får du betala en skatt som kallas stämpelskatt. För privatpersoner motsvarar den för närvarande 1,5 procent av köpeskillingen på fastigheten. En administrativ avgift till myndigheten tillkommer.

Ditt hus är en säkerhet

INTECKNING OCH PANTRÄTT

För att kunna pantsätta sin fastighet måste fastighetsägaren ha ett pantbrev. Pantbrev får man genom att först inteckna sin fastighet. En inteckning motsvarar ett visst värde i fastigheten och när inteckningen är registrerad kan man få ut ett pantbrev på intecknat belopp.

Pantbrevet kan sedan lämnas som säkerhet för de lån du behöver för att finansiera ditt förvärf. Är du gift eller sambo krävs normalt ett medgivande från din partner för att få inteckna och pantsätta fastigheten. Du ansöker, vanligtvis genom din bank, om inteckning hos inskrivningsmyndigheten.

För att inteckna fastigheten och ta ut pantbrev får du betala stämpelskatt som för närvarande är 2 procent av intecknat belopp plus administrativ avgift.

KOMMUNAL FASTIGHETSAVGIFT

Under de första fem åren efter färdigställandeåret (värdeåret) utgår ingen fastighetsavgift och under de därpå följande fem åren utgår halv fastighetsavgift. Maximal fastighetsavgift är idag 6 000 kr per år (2011), dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för småhuset med tillhörande tomtmark.

FÖRSÄKRA FASTIGHETEN

Du ska givetvis hålla din fastighet fullvärdesförsäkrad från tillträdesdagen. Bankerna ställer också ofta detta som krav för att låna ut pengar. Du bör teckna en hemförsäkring för att skydda dina inventarier mot stöld, brand, vattenskada m.m.



Tryggt att köpa

FÄRDIGSTÄLLANDESKYDD

För att trygga dig som kund finns ett färdigställandeskydd som utgörs av en byggsäkerhet under entreprenadtiden. Byggsäkerheten är en försäkring som gäller för de extrakostnader som kan uppstå under entreprenadtiden om entreprenören inte fullgör sina åtaganden enligt entreprenadkontraktet.

Byggsäkerheten kan i sådant fall tas i anspråk om entreprenören är i dröjsmål och detta har väsentlig betydelse för konsumenten som därför kan ha rätt att häva avtalet. Byggsäkerheten omfattar även kostnader som uppstår vid åtgärdande av eventuella slutbesiktningssmärkningar och kostnader för att avhjälpa skador till följd av sådana fel. Byggsäkerheten kan i detta fall tas i anspråk under förutsättning att entreprenören är i konkurs eller av annan anledning inte kan fullgöra sitt åtagande. Byggsäkerheten följer villkoren i lagen (1993:320) om byggförsäkring.

BYGGFELSFÖRSÄKRING (10 ÅR)

Från det att entreprenaden avseende huset färdigställts och slutbesiktigats löper en tioårig byggförsäkring. Försäkringen gäller ifall det skulle upptäckas fel i byggnadens konstruktion, material eller utförande eller skada på grund av sådant fel. Försäkringen följer villkoren i lagen (1993:320) om byggförsäkring.

SLUTBESIKTNING

När byggnaderna är färdiga, och inför överlämnande till respektive köpare, sker en slutbesiktning i enlighet med ingånget entreprenadkontrakt. Vid denna besiktning bedömer en sakkunnig besiktningsman om den uppförda byggnaden är felaktig i något avseende eller om byggnaden är utförd i enlighet med vad som avtalats mellan dig som köpare och NCC.

NCC tar ansvar

FEL EFTER SLUTBESIKTNING

Även efter genomförd slutbesiktning kan fel upptäckas. Dessa får du som konsument enligt konsumenttjänstlagen åberopa i följande fall:

- Fel som du som konsument påtalat inom sex månader från slutbesiktningen.
- Fel som du påtalat vid slutbesiktningen men som besiktningsmannen inte har ansett utgöra fel.
- Du kan också påtala fel som besiktningsmannen varken har märkt eller borde ha märkt vid slutbesiktningen.

BESIKTNING

Efter två år sker ytterligare en besiktning. Oftast är det samma besiktningsman som vid slutbesiktningen som bedömer om nya fel framträtt under de två år som gått sedan byggnaden färdigställdes och slutbesiktades. Här avgör besiktningsmannen vad han anser att entreprenören ska åtgärda. Sådant som slitage, misskötsel samt resultat av all form av yttre påverkan tas inte upp i besiktningsprotokollet.

MILJÖ OCH KVALITET

NCC arbetar intensivt med miljöfrågor. Vi levererar bostäder med en god inomhusmiljö och sunda naturmaterial såsom kakel, klinker och trä. För att byggnaden ska ha en liten klimatpåverkan under lång tid bygger vi energieffektiva bostäder och erbjuder våra kunder ett elavtal med låg miljöpåverkan. Självklart är elen under produktionsfasen också Bra miljöval. Vi blev först av de rikstäckande bostadsbyggarna att miljö och kvalitetscertifieras enligt ISO-standarden. Vår strävan är att ta ansvar både för nuet och för en trygg framtid för dig som väljer att köpa din bostad av oss.