

Du och din bostadsrätt



Mmmm, bostadsrätt är aldrig fel.

Känn dig som hemma

Efter att ha fattat ett av de viktigaste besluten i ditt liv står du där med ett nyligen påskrivet kontrakt i handen och tusen frågor i huvudet. Hur fungerar det där med bostadsrätt egentligen? Vad ska jag ha för tapet i sovrummet?

Här kan du läsa om vad det innebär att köpa en nyproducerad bostadsrätt. Så att du, när den stora dagen kommer, kan ägna dig åt det roliga. Som att flytta.

Välkommen hem!

Vad är en bostadsrätt?

I Sverige finns tre olika sätt att bo på. Dels genom att äga sin bostad (oftast småhus), dels genom att hyra (oftast lägenheter). Det finns också ett tredje sätt, nämligen att bo med bostadsrätt. Det innebär att en bostadsrättsförening äger fastigheten, och att du som bostadsrättsinnehavare och medlem i föreningen äger rätten att bo i en specifik lägenhet. Det är denna rätt som kallas för bostadsrätt. Det är endast bostadsrättsföreningar som får upplåta lägenheter med bostadsrätt och detta ska ske till nyttjande och utan begränsning i tiden. Man säger att bostadsrätten är en nyttjanderätt. Men man äger också en ekonomisk andel i bostadsrättsföreningen. Denna andel utgörs av den insats ni betalat till bostadsrättsföreningen.



Förmodligen hyresrätt.

Du är med och bestämmer

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som styrs av sina medlemmar. Tillsammans äger och förvaltar ni bostäderna och andra gemensamma anläggningar som omfattas av föreningens fastighet. Varje år, normalt under sensvåren, håller bostadsrättsföreningen en föreningsstämma där verksamheten och den ekonomiska ställningen redovisas. Här väljer ni också vilka som skall sitta i styrelsen för föreningen. Alla medlemmar kallas till föreningsstämman och kan dessutom lämna in egna motioner (förslag) på sådant som man önskar ta upp.

När det gäller nyproducerade bostadsrätter kallar byggherren, i det här fallet Veidekke Bostad, före försäljningsstart till den första föreningsstämman där bostadsrättsföreningen bildas. Vid detta tillfälle utses föreningens första styrelse, bildarstyrelsen eller den så kallade byggandestyrelsen.

Styrelsen sköter det löpande

Du och dina grannar bestämmer över era bostäder genom den styrelse ni väljer vid den årliga föreningsstämman. Styrelsen förvaltar föreningen under året, och kan avgöra många frågor utan att fråga medlemmarna, dock inte sådana som innebär t ex ändring av stadgarna. Bildarstyrelsen sköter verksamheten under byggtiden och i den ingår en representant från Veidekke Bostad.

Normalt ett halvår efter godkänd slutbesiktning tar föreningens inflyttade medlemmar över och driver verksamheten vidare.



Japp, här känns det rätt att bo.



Ibland får man klä sig fin och gå på föreningsstämma.

Ekonomisk plan

Byggandestyrelsen upprättar en ekonomiskplan för bostadsrättsföreningen. Denna innehåller fakta om föreningens ekonomi och verksamhet, och finns tillgänglig för alla som vill ta del av den. Den ekonomiska planen ska godkännas av intygsgivare som utses av Boverket, samt registreras av Bolagsverket innan bostadsrätterna kan börja upplåtas.

Vilka rättigheter har jag? Och vilka skyldigheter?

Tillsammans med övriga medlemmar i bostadsrättsföreningen ansvarar du för bostäderna och de gemensamma anläggningar som omfattas av föreningens fastighet. Du har ständig besittningsrätt till din bostad och kan inte bli uppsagd förutsatt att du fullgör dina skyldigheter gentemot föreningen. Du har även rätt att sälja din bostad till vem du vill. Styrelsen ska dock godkänna köpare som medlem i föreningen. Stadgarna kan också begränsa försäljning till exempelvis en juridisk person.



Vem byter mig?

Det här får du göra

Du får själv bestämma över mindre reparationer och ombyggnader i bostaden. Vill du t ex måla eller lägga nytt golv så är det fritt fram. För större förändringar måste du dock ha styrelsens godkännande.

Om kylskåpet går sönder

Du ansvarar för bostadens inre underhåll, dvs. underhåll av golv, väggar och tak, dörrar, kakel, vitvaror i av golv, väggar och tak, dörrar, kakel osv. Om kylskåpet går sönder får du med andra ord själv och på egen bekostnad se till att det repareras eller ersätts.

Nya gungor?

Föreningen svarar för underhållet av alla gemensamma anläggningar som gård, trapphus och parkeringsplatser, vilket i praktiken betyder att det är medlemmarnas ansvar. Vill ni, t ex ha fler gungor i parken, är det bara att fixa det, förutsatt att ekonomiskt utrymme finns. Behöver det målas om i trapphuset, är även det upp till föreningen att ordna.



Är volymen på max? Då kör vi!



Vilken färg ska vi ha den här veckan, älskling?

Vad kostar det att bo?

Du som vill bo i bostadsrätt betalar en insats för att få flytta in i din nya bostad. Utöver det betalar du en avgift som skall täcka din bostads andel av föreningens kostnader, exempelvis räntor och avskrivningar samt drift- och underhållskostnader.

Eftersom föreningens medlemmar själva förvaltar bostäderna och de gemensamma anläggningarna har du i hög grad möjlighet att påverka

driftskostnaderna, och därmed storleken på avgiften. Årsavgiften betalas månadsvis i förskott från och med tillträdesdagen.

Din totala boendekostnad utgörs således av avgiften till föreningen inklusive kostnader för uppmätt energi för hushållsel och varmvatten samt räntor och amorteringar på eventuella egna lån. Energi för hushållsel och varmvatten kan enligt stadgarna faktureras separat enligt uppmätt förbrukning.



Har räntan gått upp, tro?

Alla dessa avtal!

Låt oss bringa lite klarhet.

När man köper en nyproducerad bostadsrätt är det lätt att gå vilse bland alla olika avtal. Här reder vi ut begreppen.

Förhandsavtal

När du bestämt dig för att köpa en bostad tecknas ett förhandsavtal med bostadsrättsföreningen och du betalar ett förskott på insatsen. Redan vid detta tillfälle är det bra om du har gjort klart med ett lånelöfte från bank eller motsvarande som visar din betalningsförmåga för insatsen.

Förutsättningarna för den bildade bostadsrättsföreningens ekonomi redovisas i en så kallad kostnadskalkyl. Förhandsavtalet ersätts sedan av ett upplåtelseavtal.

Upplåtelseavtal

När den ekonomiska planen är klar och registrerad tecknas ett upplåtelseavtal. Normalt sker detta 3-6 månader före inflyttning. Du betalar en handpenning motsvarande 10 procent av insatsen, med avdrag för tidigare erlagt förskott. Slutlikvid sker i samband med inflyttning.

För att upplåtelseavtalet ska vara giltigt krävs att du godtas som medlem i föreningen.

Val och tillval

Grundstandard är den inredning som ingår i köpet av bostaden. Inom ramen för detta erbjuds du att göra olika val som presenteras i ett inredningsprogram ca ett år före inflyttning. Vår utgångspunkt är att grundstandarden i en Veidekkebostad ska bygga på tidlös design och lättskötta material. Den som önskar kan uppgradera standarden genom tillval. Detta är emellertid alltid förenat med en merkostnad.



Jag har ordning på avtalen.

Panträtt

Du som behöver låna pengar till köpet av din bostadsrätt kan pantsätta denna som säkerhet för lånet. Bostadsrättsföreningens styrelse är skyldig att hålla ett register över vilka av föreningens bostadsrätter som är pantsatta och hos vilken bank.

Försäkra dig om rätt försäkring

Det är alltid viktigt med rätt försäkringskydd, men extra viktigt när man bor i en bostadsrätt eftersom olyckor då ofta drabbar även föreningen och grannar. Går till exempel diskmaskinen sönder, har sällan vattnet vett att stanna inom dina fyra väggar.

Tre nivåer av skydd

En hemförsäkring gäller för lösöre såsom möbler, kläder och hemelektronik. Den ersätter exempelvis skador som orsakats av vattenläckage, stöld och brand inom din bostadsyta. Föreningen har alltid en fastighetsförsäkring som ersätter skador på fastigheten orsakade av t ex brand och inbrott. Utöver den ska du ha ett bostadsrättstillägg, så vida inte bostadsrättsföreningen upphandlat det kollektivt i fastighetsförsäkringen. Hör med din förening varje gång som du förnyar din hemförsäkring.

Bostadsrättstillägget ersätter skador som bostadsrättshavare orsakar på fast inredning som tillhör lägenheten och därmed föreningen, t ex dörrar och fönster, vattenledningar, badrum och kök eller fastigheten i övrigt. Undersök noga villkoren i dina försäkringar och tänk på att villkoren kan variera mellan olika bolag.



Du stängde väl av kökskranen?

Veidekkes "trygghetspaket" – garantier och besiktningar

När du köper en nyproducerad bostadsrätt bestämmer du dig för det flera år innan du får flytta in, ibland till och med innan spaden satts i jorden. Vilken trygghet har du om något går fel på vägen? Läs här

Produktionsgaranti/Fullgörandegaranti

Under byggtiden skyddar produktionsgarantin beställaren (bostadsrättsföreningen) i det fall Veidekke Bostad AB inte skulle klara av att färdigställa produktionen enligt entreprenadkontraktet. Produktionsgarantin/ABT06 omfattar även kostnader som förorsakas av osålda bostadsrätter och fullgörande av Veidekke Bostad AB:s åtagande att köpa osålda bostadsrätter senast sex månader efter möjlig inflyttning.

Byggeförsäkring (10 år)

Byggeförsäkringen är till för att täcka kostnader som kan uppstå för att avhjälpa eventuella fel i husets konstruktion, material och utförande. Försäkringen gäller i tio år efter godkänd slutbesiktning och följer villkoren i SFS 1993:320, Lag om byggeförsäkring.

Forskottgaranti

Forskottgarantin är en säkerhet för det eventuella forskott på insatsen som en förhandstecknare av bostadsrätt betalar till bostadsrättsföreningen i samband med undertecknande av förhandsavtal. En bostadsrättsförening får under vissa förutsättningar, teckna förhandsavtal om upplåtelse av bostadsrätt med blivande köpare. Då skall det finnas dels en kostnadskalkyl, som kan sagas vara en preliminär ekonomisk plan, dels ett granskningsintyg från två intygsgivare. Om föreningen dessutom önskar ta ut forskott på insatsen från förhandstecknare krävs ett tillstånd från Bolagsverket. För att få tillståndet måste föreningen ställa en säkerhet som täcker summan av forskotten. Det är således banken som garanterar att forskott återbetalas om projektet inte genomförs.

Garantier för osålda bostadsrätter

Efter tidpunkt för möjlig inflyttning svarar Veidekke Bostad AB för månadsavgifter som belöper på bostäder som inte upplåtits med bostadsrätt. Denna skyldighet föreligger tills dess att upplåtelse sker. Dessutom tar Veidekke Bostad AB försäljningsansvaret för bostäderna och förvarar osålda bostäder senast sex månader efter möjlig inflyttning. Detta sker till den insats som framgår av den ekonomiska planen.

Trygghetsgaranti

För att trygga bostadsrättsföreningens och medlemmarnas ekonomi lämnar Veidekke Bostad AB en garanti för bostadsrätter som medlemmarna av sagt sig enligt 4 kap. 11 § bostadsrättslagen. Garantin innebär att Veidekke Bostad AB övertar återlämnade bostadsrätter och svarar för årsavgiften inom en period av fem år. Dock inträder rätten för kund att avsäga sig bostadsrätten först efter två år från upplåtelse enligt 4 kap. 11 § bostadsrättslagen. Härigenom riskerar inte bostadsrättsföreningen och medlemmarna att drabbas av förlust om en avsägelse skulle ske.

Ansvar för bostadsrättsföreningens förvaltning

En bostadsrättsföreningens styrelse har ansvaret för det löpande arbetet i föreningens såväl ekonomiskt som tekniskt. När det gäller

den ekonomiska förvaltningen såsom bokföring, avisering av månadsavgifter och fakturabetalningar sköter en extern ekonomisk förvaltare detta från första inflyttning och ca två år framåt, med möjlighet till förlängning.

Beträffande teknisk förvaltning tecknar föreningen på marknadsmissiga villkor skotselavtal med en professionell förvaltare. Tecknat skotselavtal löper normalt på två år varefter ny upphandling kan göras.

Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring

Bostadsrättsföreningen tecknar från första inflyttning fastighets- och styrelseansvarsförsäkring. Fastighetsansvarsförsäkring är en fullvardeförsäkring som täcker skador som kan uppkomma på fastigheten orsakade av t.ex. inbrott eller brand. Styrelseansvarsförsäkring skyddar föreningen om t.ex. en styrelsemedlem orsakar föreningen ekonomisk skada.

Rätt till frånträdande av förhandsavtal

Enligt 5 kap. 8 § bostadsrättslagen har kund rätt att frånträda förhandsavtalet om lägenheten inte upplåtits med bostadsrätt senast vid inflyttning, eller om upplåtelse genom försummelse av föreningen inte sker inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen. Om de avgifter som skall betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än vad som angavs i förhandsavtalet kan förhandstecknaren säga upp avtalet inom tre månader från den dag då han/hon fick kannedom om den högre avgiften.

Slutbesiktning

Innan fastigheten överlämnas till bostadsrättsföreningen görs en slutbesiktning. En opartisk besiktningsman bedömer då om uppförandet är utfört i enlighet med avtalet.

Entreprenadgaranti (5 år)

Veidekke Bostad AB ställer en femårig garanti, räknat från godkänd slutbesiktning, på utfört arbete till bostadsrättsföreningen. Den täcker fel och brister i byggnationen och leveransen av föreningens fastighet. Efter två år genomförs en så kallad tvåårsbesiktning av hela byggnationen, vilken syftar till att samla upp eventuella fel som upptäckts och som kan anses vara hanförliga till byggnationen. Veidekke åtgärdar de fel som noterats av besiktningsmannen. Vid garantitidens slut genomförs ingen generell besiktning av byggnationen utan vid detta tillfälle gör besiktningsmannen en besiktning/avstämning av de fel som anmälts under garantitiden. Veidekke åtgärdar även här de eventuella fel som noterats av besiktningsmannen.

Miljöpolicy

Miljöansyn är en viktig del av Veidekke Bostad AB:s verksamhet. Vi strävar efter att använda material och tekniska lösningar som ger ett bra inomhusklimat, fritt från skadliga och irriterande partiklar. Vi arbetar för att erbjuda bra förutsättningar när det gäller energieffektiva lösningar samt en god ljud- och ljusmiljö, och genomför våra projekt i så stor utsträckning som möjligt med resursbesparande lösningar och material som möjliggör ett kretsloppstänkande.