

Att bo i bostadsrätt

Hitta hem i ditt nya boende



Hem från

SKANSKA

När du köper en bostadsrätt från Skanska kan du vara säker på att du får bästa möjliga förutsättningar. Vi har lång erfarenhet av att bygga bostadsrätter, husen lever upp till hårda krav och därför kan vi lämna generösa garantier till våra föreningar. Skälet är ganska enkelt: vi vill att alla våra kunder ska göra en god affär.

För många är bostadsrätten första steget mot att äga sitt eget hem. Förhoppningsvis kommer det bli en god affär som ger dig en bra start om du sedan vill flytta till ett radhus eller en villa. För andra är bostadsrätten det naturliga steget efter att man har bott i villa. I bostadsrätten har du fortfarande möjlighet att bestämma och påverka, samtidigt som du slipper klippa gräs eller sköta underhållet av huset. Men vad är det egentligen som gäller när man bor i bostadsrätt? Vilka rättigheter och skyldigheter har man som bostadsrättshavare?

I den här broschyren kan du läsa om hur det fungerar och vad man ska tänka på för att det nya boendet ska bli så trivsamt som möjligt.

En bostadsrätt är vad den heter. Det är helt enkelt rättigheten att bo i en bostad som ägs av en bostadsrättsförening. Föreningen i sin tur är en ekonomisk förening, vars huvudsakliga uppgift är att utan tidsbegränsning upplåta föreningens lägenheter till medlemmarna.

Att bo i bostadsrätt har många fördelar jämfört med att bo i hyresrätt eller äga sin bostad själv. Som bostadsrättshavare har du nyttjanderätt till din lägenhet på obegränsad tid och du har själv ansvaret för att vårda din lägenhet.





Föreningens styrelse

Vem startar en bostadsrättsförening?

Bostadsrättsföreningen kan startas av ett byggföretag, en grupp privatpersoner eller annan bostadskooperativ organisation. De juridiska grunderna för bostadsrättsföreningen är oberoende av vem som bildar den, även om formuleringarna i stadgarna kan variera.

Hur styrs en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening väljer medlemmarna en styrelse som ansvarar för förvaltningen. I föreningens stadgar regleras hur föreningen och styrelsen ska arbeta. Det finns också en registrerad ekonomisk plan som ligger till grund för verksamheten.

Hur startas en bostadsrättsförening i Skanskas regi?

En stor del av de hem som byggs av Skanska säljs sedan som bostadsrätter. Innan vi sätter spaden i backen har vi förberett det blivande bostadsföreningsprojektet genom en rad aktiviteter.

Föreningens styrelse

När du flyttar till en bostadsrättslägenhet byggd av Skanska kommer du att bo i en så kallad byggmästarbildad bostadsrättsförening. I den första styrelsen sitter normalt en eller två representanter från Skanska samt upp till tre utomstående personer. Styrelsens uppgift är att svara för bostadsrättsföreningens administration under uppbyggnadstiden, som bland annat omfattar att

genomföra styrelsemöten och föreningsstämmor samt teckna de avtal som behövs för att projektet ska kunna genomföras. Styrelsen skriver också förhandsavtal och upplåtelseavtal samt handlar upp ekonomisk förvaltning och eventuell teknisk förvaltning. Under den första tiden ansvarar Skanska för att sköta föreningens ekonomi och vi upprättar en plan som redovisar föreningens ekonomiska situation under det första året.

Här finner du allt från beräknade anskaffningskostnader och finansiering till driftskostnader och insatser. Bostadsrättsföreningens första styrelse är endast en tillfällig styrelse, som sedan avgår vid en föreningsstämma en tid efter att huset är färdigbyggt. De som tar över är en ny styrelse, vald av föreningens medlemmar.

Utformning av hus och lägenheter

Föreningen tecknar ett köpekontrakt om förvärv av den aktuella marken samt ett uppdragsavtal med Skanska. Uppdraget består av att bygga husen på totalentreprenad. Det betyder att vårt ansvar blir att både utforma och bygga husen. Innan dess gör vi en marknadsundersökning.

Där får vi bland annat kunskap om vem som tänkt att flytta till området och vilken typ av lägenhet som passar bäst utifrån deras behov. Undersökningen ligger också till grund för hur vi utformar tomter, byggnader och lägenheter. Skanska ansvarar för allt från förvärv av marken till att bygga husen och upplåta lägenheterna.



Skanska står för garantierna

Trygghet är en av de viktigaste grundpelarna vid valet av boende. Därför är det viktigt att köpa bostadsrätt av en förening som är skapad av ett seriöst och långsiktigt företag. På Skanska tror vi på bostadsrätten som upplåtelseform. Därför lämnar vi garantier och utfästelser till våra bostadsrättsföreningar.

Entreprenadgaranti

Besiktning sker vid två olika tillfällen: dels när projektet är färdigt, dels när garantitiden går ut. Besiktningen genomförs av en opartisk besiktningsman som noterar eventuella fel och dessa åtgärdas av Skanska. Entreprenadgarantin gäller i fem år från slutbesiktningen. Dessutom har Skanska en ansvarstid på ytterligare fem år efter garantitidens utgång.

Garanti för erlagda insatser

För att föreningen ska få upplåta lägenheter med bostadsrätt krävs enligt bostadsrättslagen att föreningen har deponerat en säkerhet för insatserna hos Bolagsverket. Denna säkerhet står Skanska för och utgörs normalt av en borgen utfärdad av Skanska AB (publ).



Vem ansvarar för kostnader som uppkommer på grund av osålda bostadsrätter?

Skanska tar kostnaden för osålda lägenheter när huset övergår till bostadsrättsföreningen. Om lägenheterna fortfarande inte är sålda efter 6 månader köper Skanska bostadsrätterna och svarar därigenom, som bostadsrättshavare, även fortsättningsvis för de kostnader som uppkommer.

Bostadsrättsgaranti

Skanska och bostadsrättsföreningen upprättar ett avtal om en så kallad bostadsrättsgaranti. Denna gäller i 7 år efter färdigställandet och innebär i korthet att Skanska köper lägenheter om någon av medlemmarna i bostadsrättsföreningen avsäger sig bostadsrätten eller blir skild från sin lägenhet på grund av att de ekonomiska förpliktelserna mot föreningen inte uppfylls. Givetvis kan föreningen istället välja att sälja bostadsrätten på marknaden. På detta sätt begränsas risken för att tomma lägenheter belastar föreningens ekonomi. Bostadsrättsgarantin omfattar de lägenheter som sålts genom Skanskas försorg.



Steg för steg mot ditt nya hem

När Skanska startar försäljningen i ett nytt område med bostadsrätter så inleds en process. Målet är att steg för steg skapa en stabil ekonomisk grund för föreningen. På vägen stöter du på olika avtal. Här kan du läsa vad de innebär.

Reservationsavtal

Reservationsavtalet ger inte köparen någon formell rätt gentemot bostadsrättsföreningen, utan avtalet tecknas mellan köparen och Skanska. Avtalet upprättas för att Skanska skall få en bekräftelse på att det finns intresse för lägenheterna innan projektet börjar byggas, samt för att köparen ska få dokumentation över reservationen av sin lägenhet.

I samband med att avtalet tecknas betalas en reservationsavgift (inte att förväxla med förskottet på insatsen som betalas i samband med förhandsavtalet). Avgiften är främst till för att täcka Skanskas administrationskostnader och den återbetalas till dig när du tecknar ett bindande avtal med bostadsrättsföreningen (förhandsavtal eller upplåtelseavtal). Om du vill kan du dock be oss att göra återbetalningen direkt till bostadsrättsföreningen i samband med att du tecknar förhandsavtal och ska betala förskott på insatsen.

Förhandsavtal

Förhandsavtal tecknas mellan bostadsrättsföreningen och köparen. Avtalet innebär att föreningen binder sig till att upplåta en lägenhet med bostadsrätt till förhandstecknaren. I samband med att du skriver på ska du betala ett förskott på insatsen. Uppgifterna i förhandsavtalet grundas på en kostnadskalkyl som innehåller en beräkning av insatser och årsavgifter för lägenheterna utifrån

projektets bedömda kostnader. I samband med att vi startar försäljningen använder vi normalt villkorade förhandsavtal. Det innebär att när föreningens styrelse finner att tillräckligt antal förhandsavtal har tecknats kan byggnationen starta. I det fall detta inte sker återbetalas det inbetalda förskottet samt ränta på beloppet.

Syftet med förhandsavtalet är att du ska få en lagskyddad rätt att senare få disponera din lägenhet och att du under tiden från avtalets tecknande fram till tillträdet, har möjlighet att inreda lägenheten efter dina egna önskemål. Redan genom förhandsavtalet blir du bunden att ta emot bostadsrättsupplåtelsen med de rättigheter och skyldigheter detta för med sig. På samma sätt blir bostadsrättsföreningen skyldig att lämna dig en bostadsrättsupplåtelse för den lägenhet du har bestämt dig för. Enligt bostadsrättslagen kan en förhandstecknare säga upp ett förhandsavtal under vissa förutsättningar.

De skäl som kan ge dig rätt att häva avtalet är om bostadsrättsupplåtelse inte skett senast vid inflyttningen, eller om bostadsrättsföreningen försummar att upprätta upplåtelseavtal inom skälig tid. Du har också rätt att häva avtalet om avgifterna till föreningen (insats, upplåtelseavgift och årsavgift) blir väsentligt högre än vad som angetts i förhandsavtalet. Om någon av dessa situationer uppkommer kan du även vara berättigad att få ersättning för exempelvis tillval som du bekostat men som inte blir till nytta för dig.

Skanska GodAffär

Skanska GodAffär är ett extra skydd för dig som köper bostadsrätt. Skanska GodAffär innebär också en ekonomisk trygghet om du råkar ut för olycksfall, blir arbetslös eller inte får sålt din gamla bostad.

Läs mer om Skanska GodAffär på vår hemsida www.skanska.se/godaffar



Om inte någon av nämnda orsaker inträffar men du av någon annan anledning inte vill, eller kan, fullfölja affären genom att betala resterande del av insatsen blir du normalt skyldig att ersätta bostadsrättsföreningen för den skada ditt avhopp innebär för föreningen. Skadan är normalt kostnader för att marknadsföra bostadsrätten på nytt, utblivna årsavgifter och dröjsmålsränta på förfallna insatsbetalningar. Om det tar lång tid innan bostadsrättsföreningen hittar en annan köpare kan det bli fråga om stora belopp.

Upplåtelseavtal

Upplåtelseavtalet för ditt nya hem upprättas av bostadsrättsföreningen. Även om det inte är nödvändigt enligt bostadsrättslagen att upplåtelseavtalet undertecknas av parterna, ser vi normalt till att detta sker i samband med ett personligt möte.

Genom upplåtelseavtalet blir du medlem i föreningen. I samband med upplåtelsen gör du ytterligare en delbetalning på insatsen, normalt 10 procent med avräkning för eventuellt tidigare förskott. Upplåtelseavtal upprättas efter att den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket och föreningen har erhållit Bolagsverkets tillstånd att upplåta lägenheterna med bostadsrätt. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på köpekontraktet för marken, uppdragsavtalet (föreningens avtal med Skanska), lånevillkor med mera.



Var hittar du regler om bostadsrättsföreningen och dess verksamhet?

Regler om bostadsrättsföreningens verksamhet finns huvudsakligen i:

- föreningens stadgar
- bostadsrättslagen (Svensk Författningssamling, SFS, 1991:614)
- lagen om ekonomiska föreningar (SFS 1987:667)
- bostadsrättsförordningen (SFS 1991:630)
- förordning om ekonomiska föreningar (SFS 1987:978)
- lag om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt (SFS 1982:352)
- skattelagstiftningen som också innehåller vissa särbestämmelser för bostadsrättsföreningar



Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

Vissa beslut i en bostadsrättsförening fattar föreningens styrelse. Styrelsen är föreningens verkställande organ och ansvarar för förvaltningen (till exempel årsavgiftens storlek). Det är också den som hanterar frågor om medlemmar eller uppsägning av bostadsrättshavare när nyttjanderätten till en lägenhet förverkats. Andra frågor måste avgöras av föreningsstämman.

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ och alla medlemmar i föreningen har rätt att delta och rösta på stämman. Om inget annat har angetts i stadgarna har varje bostadsrätt en röst. På stämman fastställer man bland annat resultat- och balansräkning samt ansvarsfrihet för styrelsen. Stämman utser normalt också styrelse och revisor.

Vem bestämmer över min lägenhet?

Du bestämmer i princip själv över din lägenhet och den mark som eventuellt ingår i upplåtelsen och du ansvarar för skötsel och underhåll av såväl lägenhet som mark. Enkla förändringar i lägenheten får du ta beslut om själv, för väsentliga förändringar måste du emellertid ha styrelsens tillstånd. På mark som ingår i upplåtelsen får arrangemang av permanent natur endast utföras om så sker i enlighet med styrelsens anvisningar eller efter styrelsens godkännande, vilket ofta ges först sedan berörda grannar lämnat sitt medgivande.

Du äger inte lägenheten men bostadsrätten kan överlåtas. Bostadsrättshavare säger ofta att de äger sin lägenhet, vilket inte är formellt rätt. Det är föreningen som äger huset och som har upplåtit lägenheten med bostadsrätt.

Bostadsrättshavaren innehar nyttjanderätten till lägenheten, vilken gäller utan tidsbegränsning.

Bostadsrätten kan överlåtas till en ny köpare. Man säljer alltså inte lägenheten, utan endast nyttjanderätten till lägenheten. Bostadsrätten kan övergå till annan även på andra sätt, till exempel genom arv, bodelning, gåva eller byte.

Vid försäljning bestäms priset av säljare och köpare. Som på de flesta andra marknader bestäms priset av tillgång och efterfrågan. Avtal om köp, byte eller gåva av bostadsrätt måste vara skriftligt och undertecknas av både säljare och köpare. Det ska även innehålla uppgift om lägenhet och pris. Annars är avtalet ogiltigt.

Den som fått bostadsrätten överlåten på sig måste godkännas som medlem i föreningen av styrelsen för att kunna tillträda och disponera över lägenheten. Sker inte detta blir överlåtelseavtalet ogiltigt.

Pantsättning av bostadsrätt

Den som köper en bostadsrätt har inte alltid pengar till hela köpeskillingen. Köparen kan då låna pengar hos en bank eller annat kreditinstitut till hela eller delar av köpeskillingen. Bostadsrätten fungerar som säkerhet för lånet genom att den pantsätts hos banken, som i sin tur underrättar föreningen om att pantsättning skett. Föreningen ska notera pantsättningen i sin lägenhetsförteckning. En bostadsrättshavare kan även utnyttja bostadsrätten för att låna pengar till andra ändamål.

Ekonomi

Projektets finansiering och driftsekonomi bestämmer din boendekostnad.

Ekonomisk plan

Innan lägenheterna upplåts med bostadsrätt upprättar styrelsen en ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen. Planen granskas av utomstående intygsgevare som erhållit behörighet av Boverket. Den består bland annat av en budget som visar föreningens intäkter och kostnader. Planen skall numera också innehålla en ekonomisk prognos samt en känslighetsanalys, där effekten av variationer i ränta och inflation under ett antal år redovisas.

I den ekonomiska planen görs en beräkning av anskaffningskostnaden för föreningens hus. Den slutgiltiga anskaffningskostnaden kan fastställas först efter att byggandet slutförts. Finansieringen av den slutliga anskaffningskostnaden sker oftast på två sätt: dels genom lån som föreningen tar upp, dels med de insatser som bostadsrättshavarna betalar till föreningen. Insatserna utgör tillsammans föreningens egna kapital. I den ekonomiska planen finns en beräkning av kapitalkostnaderna (lånens räntor och amorteringar).

En beräkning av de årliga kostnaderna för driften ingår även i den ekonomiska planen. Driften består bland annat av fastighetsskötsel, renhållning, snöröjning, el, vattenförbrukning, uppvärmning, administration och försäkringar. I enlighet med vad stadgarna föreskriver avsätter föreningen varje år pengar till en fond för framtida underhåll av fastigheten. Dessa avsättningar redovisas också i den ekonomiska planen.

Förr förekom det ofta att pengar också avsattes till en fond för respektive lägenhets underhåll (inre fond), men detta är numera mycket ovanligt för nybildade föreningar. Summan av alla kostnader ska täckas av de årsavgifter som bostadsrättshavarna betalar samt eventuella hyresintäkter.

Insatser och avgifter

I en bostadsrätt betalar du inte hyra. Istället finansieras föreningen och huset med hjälp av avgifter. Här kan du läsa om de avgifter som kan bli aktuella i en bostadsrätt och vad de används till.

Insats

Insatserna för lägenheten framgår av den ekonomiska planen. Insatsen betalas till föreningen av den förste bostadsrättshavaren i respektive lägenhet. När lägenheten sedan säljs betalas ingen ny insats utan istället köpeskilling till den som säljer bostadsrätten.

Årsavgift

Årsavgifterna ska täcka föreningens årliga kostnader bestående av drifts- och kapitalkostnader samt avsättningar. De bestäms av styrelsen, som också ska ta hänsyn till den långsiktiga kostnadsutvecklingen för föreningen. Årsavgifterna fördelas enligt de grunder som finns i stadgarna.

Det är vanligt att lägenhetens bostadsarea fungerar som norm för hur årsavgifterna ska fördelas mellan bostadsrättshavarna. I vissa föreningar kan det förekomma att årsavgiften delas upp i delar, där föreningens kostnad för exempelvis el täcks genom en preliminär månatlig avgift. Sedan regleras den i förhållande till verklig förbrukning.

Upplåtelseavgift

Ibland förekommer att föreningar tar ut en upplåtelseavgift i samband med att de tar över huset.

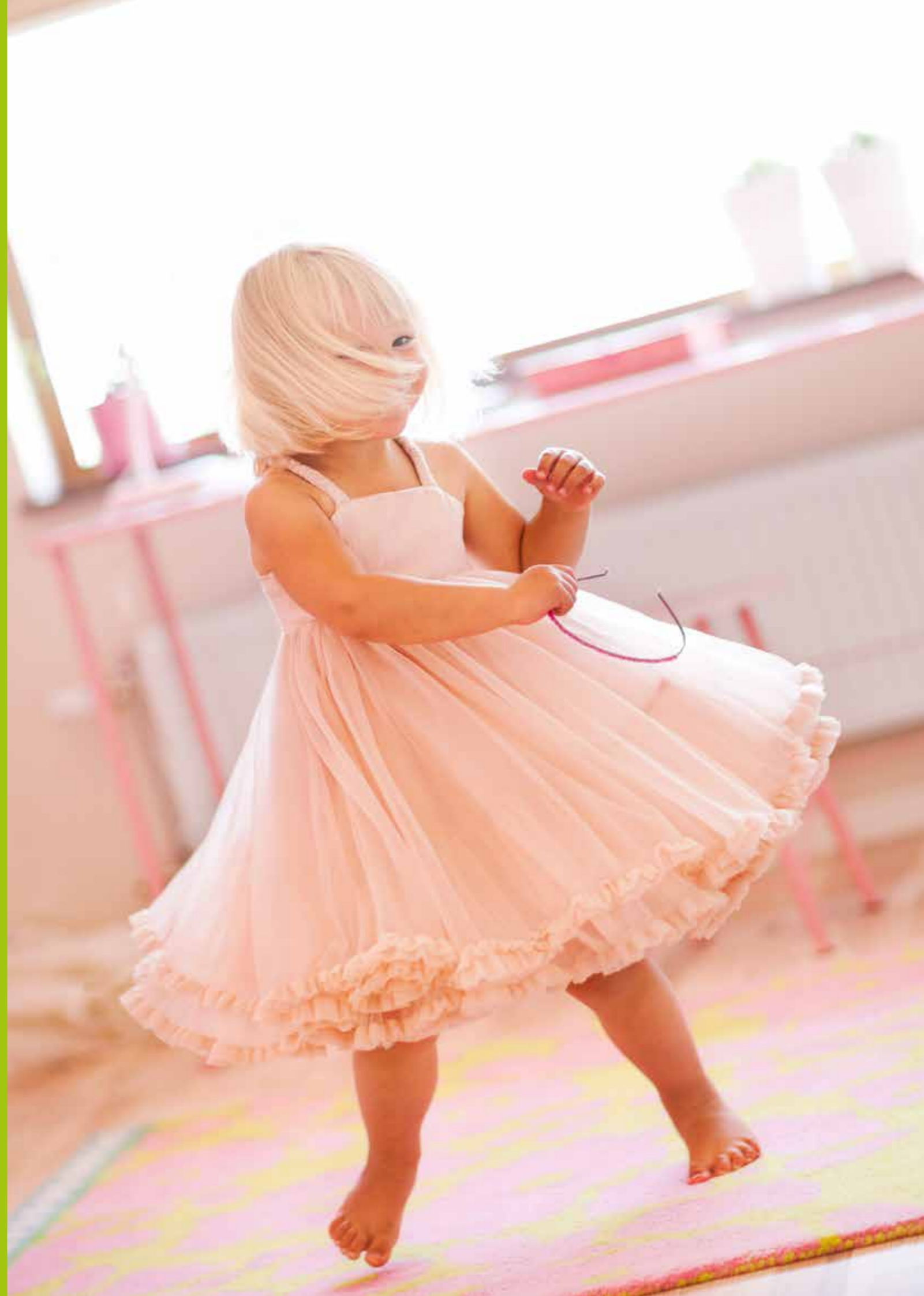
Upplåtelseavgifter förekommer exempelvis i de bostadsrättsföreningar som har sk Valbara priser, där du som boende kan välja mellan tre pris- och avgiftsnivåer. För att upplåtelseavgift ska få tas ut måste detta anges i stadgarna.

Överlåtelseavgift

Överlåtelseavgift är en administrationsavgift som föreningen får ta ut för extra kostnader och administrativt merarbete vid överlåtelse av en bostadsrätt. Avgiften är maximerad till 1 100 kronor. Vissa föreningar tar inte ut någon överlåtelseavgift.

Pantsättningsavgift

Pantsättningsavgiften är en administrationsavgift som föreningen får ta ut för administrativt merarbete i samband med att en pantsättning av en bostadsrättslägenhet meddelas till föreningen. Avgiften är maximerad till 1 procent av prisbasbeloppet. Vissa föreningar tar inte ut någon pantsättningsavgift.



Rättigheter och skyldigheter

Att bo i bostadsrätt innebär en möjlighet att vara med och påverka framtiden i huset där du bor. Samtidigt är bostadsrätt en boendeform som är beroende av att medlemmarna tar ansvar. Därför är det viktigt att du även sätter dig in i vilka skyldigheter du har.



Dina rättigheter

Som bostadsrättshavare har du rätt att disponera din lägenhet och gemensamma utrymmen utan tidsbegränsning. Som medlem i föreningen har du också rätt att vara med och besluta på föreningsstämman. Medlemmarnas deltagande på föreningsstämman och i styrelsearbetet är en förutsättning för att de ska kunna följa och påverka föreningens verksamhet. Det är därför viktigt att medlemmarna själva låter sig väljas till olika förtroendeposter i föreningen. Om inte medlemmarna själva deltar i styrelsearbetet måste föreningen hitta utomstående personer som åtar sig dessa uppgifter, vilket innebär högre kostnader för föreningen. Om föreningen åsidosätter sin reparationskyldighet eller om det på annat sätt genom föreningens vållande uppstår hinder eller men i nyttjanderätten är du berättigad till ersättning av föreningen för den skada som du kan åsamkas på grund därav. Du kan också ha rätt att själv låta utföra reparationerna på föreningens bekostnad om föreningen brister i sin underhållsskyldighet. Du kan vidare ha rätt att efter uppsägning frånträda bostadsrätten om beslut har fattats om en väsentlig avgiftshöjning och om frånträdet inte är oskäligt mot föreningen eller dess medlemmar. Föreningen ska då betala skälig ersättning för bostadsrätten.

Dina skyldigheter

Som bostadsrättshavare har du ett antal skyldigheter. Årsavgiften måste betalas senast på angivna förfalldagar. Om du har tillträtt lägenheten och dröjer med att betala månadsavgiften mer än en vecka efter förfalldagen anses nyttjanderätten till lägenheten vara förverkad. Föreningen har då rätt att säga upp dig för avflyttning. Föreningen måste inte skicka påminnelse till dig om du inte har betalat i tid.

Det inre underhållet av lägenheten svarar du själv för. Stadgarna brukar föreskriva att bostadsrättshavaren svarar för lägenhetens golv, väggar och tak, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster, inner- och ytterdörrar samt kakel, sanitetsporcelain och köksutrustning samt ledningar och övriga installationer i lägenheten. Av praktiska och estetiska skäl brukar dock föreningen svara för underhåll av utsidor av dörrar och fönsterbågar. Du är skyldig att på egen bekostnad vårda lägenheten och hålla den i gott skick. Detsamma gäller även den mark som eventuellt ingår i upplåtelsen. Sundhet, ordning och skick måste iaktas och du

ansvarar även för att dina hushållsmedlemmar och gäster uppfyller dessa krav. Ordningsföreskrifter som utfärdats av föreningen måste följas. Du måste ge föreningens företrädare tillträde till lägenheten för att utföra arbeten som åligger föreningen. Om du inte uppfyller dina skyldigheter kan nyttjanderätten till lägenheten vara förverkad och bostadsrättsföreningen har då rätt att säga upp dig för avflyttning. Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter är mera utförligt redovisade i föreningens stadgar samt i bostadsrättslagen.

Uthyrning i andra hand

Om du under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten kan du hyra ut den i andra hand. Andrahandsuthyrning kräver styrelsens godkännande. Om den inte ger sitt samtycke finns möjlighet att låta hyresnämnden pröva ärendet.

Eget arbete

Om bostadsrättsföreningens medlemmar i så stor utsträckning som möjligt hjälper till med föreningsarbetet, till exempel skötsel och underhåll av föreningens hus och tomt, kan föreningen minska sina kostnader och det i sin tur leda till att alla får en lägre årsavgift.

Inredningsval

Som köpare av en ny bostadsrätt förvärvar du nyttjanderätten till en lägenhet i det skick som framgår av den ekonomiska planen (ofta kallat originalutförande). I god tid före inflyttning kan du, genom ett separat tillvalsavtal med Skanska, köpa material eller utrustning utöver vad som ingår i originalutförandet eller som ersättning för detta.

Bostadsrättsförsäkring

Inbrott, brand eller översvämning kan drabba vem som helst. Därför är det viktigt att ha en hemförsäkring. Om ditt akvarium eller din tvättmaskin börjar läcka och vattnet skadar fastigheten eller grannes egendom kan du bli ersättningskyldig. Se därför till att du har en hemförsäkring för bostadsrätt. Alla försäkringsbolag har speciella bostadsrättsförsäkringar, som också ger ett försäkringsskydd för de delar av lägenheten, för vilka du som bostadsrättshavare har underhållsskyldighet och som inte täcks av föreningens fastighetsförsäkring. Värdet av de inredningsval du gör eller de standardförhöjande åtgärder du vidtar ska också inkluderas i hemförsäkringen.

Skanska

www.skanska.se/bostad

Besöksadress: Warfvinges väg 25
112 74 Stockholm
Telefon 020-310 310
nyahem.kundtjanst@skanska.se

Vilka avtal ingår man när man köper en nybyggd bostadsrätt? Vad händer om någon inte betalar sin avgift? Att flytta till bostadsrätt innebär både frihet och ansvar. I den här broschyren kan du läsa om de rättigheter och skyldigheter som ingår när du flyttar till en nybyggd lägenhet.

