

Några ord
om att bo i
bostadsrätt





Ditt boende, *vår angelägenhet*

Att köpa ny bostad är ett stort beslut och det finns naturligtvis mycket att ta ställning till. Genom den här broschyren vill vi på NCC informera dig om det mesta som rör bostadsrätten. 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. Bostadsrätter utgör ungefär 20 procent av det totala bostadsbeståndet i Sverige och äganderätter och hyresrätter cirka 40 procent vardera.

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTT?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att till sina medlemmar upplåta lägenheter med bostadsrätt utan begränsning i tiden. Medlem i föreningen blir de som äger en andel i den. Tillsammans äger och förvaltar medlemmarna, genom föreningens styrelse, föreningens hus och de gemensamma anläggningarna i området.

Din förening får rätt stöd från början

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

När vi på NCC förvärvat en lämplig tomt börjar vi planera och projektera den kommande byggnationen. Vi bildar en bostadsrättsförening. Styrelsen upprättar en ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen. Denna plan innehåller fakta om föreningens ekonomi och

verksamhet. Den ekonomiska planen ska granskas och godkännas av särskilda intygsgivare utsedda av Boverket. Innan bostadsrätter kan upplåtas ska den ekonomiska planen registreras av Bolagsverket som även ska ge sitt tillstånd till upplåtelse.

Styrelsen håller den ekonomiska planen tillgänglig för den som vill ta del av den. När lägenheterna är klara kan bostadsrättshavarna flytta in. Vid bostadsrättsföreningens första ordinarie årsstämma, efter upplåtelseerna, väljer stämman en ny styrelse bland föreningens medlemmar. För att övergången ska bli så smidig som möjligt för de boende sitter de externa ledamöterna kvar till stämman efter att föreningens lån blivit placerade, cirka ett år.

För oss på NCC är det viktigt att ni som bor i föreningen får det stöd ni behöver från början.

Du kan vara med och påverka

MEDBESTÄMMANDE

En av grundtankarna med en bostadsrättsförening är att alla boende i föreningen kan vara med och påverka verksamheten.

När du köpt en bostadsrättslägenhet äger du en andel i föreningen. Det är du och dina grannar som bestämmer över verksamheten genom den styrelse som ni väljer vid årsstämman. Vid årsstämman får medlemmarna tillfälle att samlas för en genomgång av verksamheten. Föregående års bokslut och verksamhetsberättelse presenteras och stämman tar ställning till om resultat- och balansräkning ska fastställas.

Stämman tar också ställning till om styrelsen ska beviljas ansvarsfrihet för sin förvaltning av föreningen. Till stämman kan de enskilda medlemmarna också lämna in egna motioner som ska anges i kallelsen till stämman. En motion betyder att en medlem lämnar förslag om något, till exempel en extra satsning på den yttre miljön.

ATT INNEHA OCH ATT BO I BOSTADSRÄTT

Att inneha och bo i en bostadsrätt innebär att du har medbestämmande och möjlighet att påverka verksamheten i föreningens hus och omgivning. Du har rätt att vara med och rösta på stämman.

Ägandet ger dig inflytande över och ansvar för bostadsrättsföreningens ekonomi och förvaltning. Exempelvis är det ni i föreningen som bestämmer när huset ska renoveras och hur mycket det får kosta.

I din lägenhet bestämmer du själv

RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

Att inneha och bo i en bostadsrätt medför såväl rättigheter som skyldigheter. I lägenheten får du måla, tapetsera samt utföra mindre ombyggnader och reparationer. Som boende får du alltså själv bestämma vilka reparationer som behöver göras i din lägenhet och när det ska göras.

För större förändringar av lägenheten krävs dock styrelsens medgivande. Du är ansvarig för underhåll av lägenhetens inre. Detta förklaras närmare i föreningens stadgar, men innebär bland annat att du ansvarar för underhåll av golv, väggar och tak, glas och bångar i lägenhetens fönster, inner- och ytterdörrar samt kakel, sanitetsporslin och köksutrustning.

BOENDEKOSTNADER

Utöver själva lägenhetspriset tillkommer en årsavgift som betalas månadsvis till föreningen. Avgiften omfattar normalt föreningens kostnader för el, värme, vatten, löpande underhåll och reparationer. Den ska även täcka föreningens kapitalkostnader.

En viss del av avgiften avsätts också för framtida underhåll av föreningens hus. Föreningen kan även debitera ut kostnader för el, värme och vatten efter förbrukning på varje bostadsrätt.

Årsavgiften plus i förekommande fall kostnader för el, värme och vatten utgör din boendekostnad. Har du lånat pengar till ditt köp av lägenheten tillkommer även kostnader för ränta och amortering.

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. Det innebär att vi tecknar bokningsavtal. I vissa fall kan ett bindande avtal tecknas direkt. I samband med detta tas en kreditupplysning.

BINDANDE AVTAL

När du väl bestämt dig för att köpa en bostadsrätt tecknar du ett bindande avtal. I avtalet står det hur stor handpenning som ska betalas och när tillträde och slutbetalning ska ske. För att ett köp ska vara giltigt ska den som köpt bostadsrätten också antas som medlem i föreningen. Kraven på medlemskapet finns angivna i föreningens stadgar. Bland annat innebär detta att en medlem ska kunna fullgöra sina förpliktelser mot föreningen. Av det skälet tar föreningen normalt en kreditupplysning på köparna.

Din bostadsrätt är en säkerhet

PANTRÄTT

Den som förvärvar en bostadsrätt har också rätt att pantsätta bostadsrätten som säkerhet för belåning. Panträtten uppkommer genom att föreningens styrelse underrättas om att pantsättning sker. Vanligtvis sker det genom att finansiären (banken) ombesörjer att bostadsrätthavaren undertecknar en pantförskrivning som sedan banken tillställer föreningens styrelse.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Innan du undertecknar ett avtal bör du försäkra dig om att köpet kan finansieras. Ta därför kontakt med din bank som gör en boendekostnadskalkyl.

FÖRSÄKRA BOSTADSRÄTTEN

NCC ser alltid till att föreningens fastighet är försäkrad. I fastighetsförsäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg. Se till att teckna en hemförsäkring.





Tryggt att köpa

GARANTIFÖRBINDELSE

Som säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter ställer NCC, på uppdrag av bostadsrättsföreningens styrelse, en särskild garantiförbindelse till Bolagsverkets förfogande.

Garantiförbindelsen lämnas i enlighet med villkoren i bostadsrättslagen (1991:614).

SLUTBESIKTNING

När byggnaderna är färdiga och ska överlämnas till bostadsrättsföreningen, sker en slutbesiktning som bekostas av NCC. Vid denna besiktning bedömer en opartisk besiktningsman om den uppförda byggnaden är utförd i enlighet med vad som avtalats mellan bostadsrättsföreningen och NCC.

Som köpare av en bostadsrätt har man också i anslutning till inflyttningen möjlighet att påtala fel som man anser föreligger.

GARANTITID (5 ÅR)

Efter den godkända slutbesiktningen börjar en fem-årig garantitid.

GARANTIBESIKTNING

Inom två år efter slutbesiktningen sker en garantibesiktning. Vid denna avgör besiktningsmannen om nya fel har framträtt under garantitiden samt om han anser att entreprenören ska åtgärda dessa.

Sådant som slitage, misskötsel samt resultat av all form av yttre påverkan, tas inte upp i besiktningsprotokollet.

NCC tar ansvar för försäljningen

ANSVAR FÖR OSÅLDA LÄGENHETER

NCC köper samtliga lägenheter av den nybildade bostadsrättsföreningen. Därmed finns det ingen risk att din bostadsrättsförening står med osålda lägenheter, när NCC lämnar över förvaltningen till bostadsrättsföreningen.

Som bostadsrättshavare betalar NCC årsavgifterna till föreningen till dess att bostadsrätterna säljs vidare.

ANSVAR FÖR FÖRENINGENS FÖRVALTNING

Från första tillträdesdagen ombesörjer NCC avtal för löpande ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel i den nybildade bostadsrättsföreningen. Det ger alla boende i huset en trygg start och möjlighet att bilda föreningens styrelse i lugn och ro.

KVALITETS- OCH MILJÖCERTIFIERING

Framtidens bostäder kräver större hänsyn till miljön och högre kvalitet på såväl materialval som hela byggprocessen. Ett av NCC:s bidrag är att vi bygger energieffektiva hus med välisolerat klimatskal (tak, väggar, grund och fönster). Det ger ett behagligt inomhusklimat, lägre uppvärmningskostnader och mindre klimatpåverkan. Energieffektiva vitvaror, sunda materialval, värmeåtervinning och resurssnåla blandare är en självklarhet.

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 en av Nordens ledande boendeutvecklare. 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!

Foto: Casper Hedberg 1722037 2014/11

