

Att bo i bostadsrätt



SKANSKA

Hitta hem i ditt nya boende

På Skanska har vi lång erfarenhet av att bygga bostadsrätter och starta trygga bostadsrättsföreningar. Tack vare att husen lever upp till våra hårda krav kan vi erbjuda generösa garantier till din bostadsrättsförening. Anledningen är enkel – vi vill att du gör en bra affär.

För många är bostadsrätten det första stora steget mot ett eget hem. Förhoppningsvis kommer det bli en god affär som ger dig en bra start om du sedan vill flytta till större. Det kan också vara ett naturligt steg för dig som har bott i villa och nu drömmer om något mer lättskött. I en bostadsrätt har du fortfarande möjlighet att bestämma och påverka, samtidigt som du slipper klippa gräset och sköta underhållet av huset.

Vilka rättigheter och skyldigheter har du egentligen som bostadsrättshavare? Vad är det som gäller när du bor i bostadsrätt? I den här broschyren kan du läsa om allt du behöver veta inför flytten till din nya lägenhet.



Föreningens styrelse

Hur styrs en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening väljer du som medlem tillsammans med dina grannar en styrelse som ansvarar för förvaltningen. Föreningens stadgar reglerar hur föreningen och styrelsen ska arbeta. Det ska också finnas en registrerad ekonomisk plan som ligger till grund för verksamheten.

Föreningens styrelse

När du flyttar till en bostadsrättslägenhet byggd av oss kommer du att bo i en så kallad byggmästarbildad bostadsrättsförening. I den första styrelsen sitter normalt en eller två representanter från Skanska och upp till tre utomstående personer. Styrelsens uppgift är att svara för bostadsrättsföreningens administration under uppbyggnadstiden. Det omfattar styrelsemöten och föreningsstämmor och att teckna de avtal som behövs för att byggnationen av ditt nya bostadshus ska kunna genomföras.

Styrelsen skriver också förhands- och upplåtelseavtal, samt handlar upp ekonomisk förvaltning och eventuell teknisk förvaltning. Under det första året ansvarar vi på Skanska för att sköta föreningens ekonomi och upprättar en ekonomisk plan

som redovisar föreningens ekonomiska situation. I den hittar du allt från beräknad anskaffningskostnad och finansiering till driftskostnader och insatser. Bostadsrättsföreningens första styrelse är endast en tillfällig styrelse, som sedan avgår vid en föreningsstämma efter att huset är färdigbyggt. En ny styrelse vald av dig tillsammans med dina grannar tar sedan över förvaltningen. Här har du möjligheten att bli vald och göra skillnad för din bostadsrättsförening.

Utformning av hus och lägenheter

Föreningen tecknar ett köpekontrakt om förvärv av marken och ett uppdragsavtal med oss på Skanska. Vårt uppdrag består av att både utforma och bygga husen på totalentreprenad. Innan det första spadtaget gör vi en analys som ligger till grund för hur vi utformar kvarter, gårdar och lägenheter. Syftet är att du som kund får ett boende som passar dig och dina behov, ett modernt hem där du och dina grannar kan leva både klimatsmart och njutbart på samma gång. Skanska ansvarar med andra ord för hela kedjan från köp av marken till att bygga husen och att föreningens styrelse upplåter lägenheterna.

Skanska står för garantierna

Trygghet är en av de viktigaste grundpelarna vid valet av boende. Vi lämnar alltid bra garantier och utfästelser till våra bostadsrättsföreningar. Alla våra nyproducerade fastigheter har kvalitetsmärkningen Trygg BRF.

Trygg BRF

När vi tog initiativet tillsammans med branschkollegor att starta Trygg bostadsrättsmarknad var målet att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund gentemot dig som kund. Trygg bostadsrättsmarknad står bakom Kvalitetsmärkningen Trygg BRF. Märkningen handlar om att ha kontroll på bygglov, ansvarsförsäkringar och garantiåtaganden till vad som ska ingå i överlämningen av fastigheten. När bostadsrättsföreningen godkänts av Trygg BRF betyder det att fastigheten uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i kategorierna ekonomi, långsiktighet och trygghet.



Garantier och ansvarstid i 10 år

Innan du flyttar till din nybyggda lägenhet görs en slutbesiktning. Besiktningen genomförs alltid av en oberoende besiktningsman och om ett fel har uppstått åtgärdas det av oss. Slutbesiktningen av hela bostadshuset görs i samband med det sista tillträdet i huset. Entreprenadgarantin gäller i fem år från godkänd slutbesiktning. Redan efter två år genomför vi en extra besiktning, dessutom har vi en ansvarstid på fem år utöver entreprenadgarantin.

Garanti för erlagda insatser

För att föreningen ska få upplåta lägenheter med bostadsrätt krävs enligt bostadsrättslagen att föreningen har lämnat en säkerhet för insatserna och upplåtelseavgifterna hos Bolagsverket. Denna säkerhet står vi på Skanska för och utgörs normalt av en borgen utfärdad av Skanska AB.

Osålda bostadsrätter

Om det fortfarande finns osålda lägenheter när huset övergår till bostadsrättsföreningen köper Skanska bostadsrätterna och ansvarar för de kommande kostnaderna.

Steg för steg mot ditt nya Skanskahem

När vi startar försäljningen av bostadsrätter i en ny stadsdel så inleds ett arbete med att skapa en stabil ekonomisk grund för föreningen. På vägen kommer du få ta del av olika avtal. Här kan du läsa om vad de innebär.

Förhandsavtal

Det första avtalet som tecknas är ett förhandsavtal. Det är ett bindande avtal och innebär att föreningen i framtiden kommer att upplåta lägenheten med bostadsrätt till dig och du i din tur förbinder dig att köpa bostadsrätten. Uppgifterna i förhandsavtalet grundas på kostnadskalkylen som innehåller en beräkning av insatser och årsavgifter för lägenheterna och uppskattade kostnader för t ex föreningens lån och drift. I samband med att du skriver på förhandsavtalet vill vi att du betalar ett förskott om 2,5 procent av priset.

Enligt bostadsrättslagen kan du som förhandstecknare säga upp ett förhandsavtal under vissa omständigheter. Till exempel om bostadsrättsupplåtelse inte inträffat senast vid inflyttningen, eller om bostadsrättsföreningen försummar att upprätta upplåtelseavtal inom avtalad 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.



Upplåtelseavtal

När den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket och föreningen fått Bolagsverkets tillstånd att upplåta lägenheterna med bostadsrätt är det dags att slutligen teckna upplåtelseavtalet. Du som köpare blir därmed bostadsrättsinnehavare och medlem i föreningen. I samband med tecknande av upplåtelseavtal gör du ytterligare en delbetalning på insatsen, normalt 10 procent av priset (insats och upplåtelseavgift). Eventuellt tidigare erlagt förskott avräknas. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på köpekontraktet för marken, uppdragsavtalet (föreningens avtal med Skanska), lånevillkor med mera.

Skanska GodAffär™

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

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

Om du inte kan eller vill fullfölja köpet och skulle sakna laglig grund att kliva av avtalet kan du bli skyldig att ersätta bostadsrättsföreningen för den ekonomiska skada ditt avhopp innebär. Det kan handla om kostnader för att marknadsföra bostadsrätten på nytt, uteblivna årsavgifter och dröjsmålsränta på förfallna insatsbetalningar. Tar det lång tid innan bostadsrättsföreningen hittar en annan köpare kan det bli fråga om stora belopp.

Få bättre koll på reglerna

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?
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 själv över din lägenhet och den mark som eventuellt ingår i upplåtelsen. Du ansvarar för skötsel och underhåll av såväl lägenhet som mark. Enkla förändringar i lägenheten får du ta beslut om själv, men för väsentliga förändringar måste du ha styrelsens tillstånd. På mark som ingår i upplåtelsen får arrangemang av permanent natur endast utföras om det sker enligt styrelsens anvisningar eller efter styrelsens godkännande, vilket ofta ges först när berörda grannar lämnat sitt medgivande.

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. Du säljer eller köper alltså inte lägenheten, utan endast nyttjanderätten till lägenheten. Bostadsrätten kan också förärvas på andra sätt, som i form av ett 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. Avtalet ska också innehålla uppgift om lägenhet och pris annars är det ogiltigt.

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

Pantsättning av bostadsrätt
De flesta som köper en bostadsrätt har inte möjlighet att bekosta hela köpet ur egen ficka. Det vanligaste sättet att gå till väga är att låna

pengar hos en bank eller annat kreditinstitut till hela eller delar av köpeskillingen. Bostadsrätten fungerar som säkerhet för ditt lån genom att den pantsätts hos banken, som i sin tur underrättar föreningen om att pantsättning skett. Föreningen ska notera pantsättningen i sin lägenhetsförteckning. Som bostadsrättshavare kan du använda bostadsrätten för att låna pengar till andra ändamål.

Grönt bolån
40 procent av all energi som förbrukas i Sverige kommer från fastigheter enligt Världsnaturfonden WWF. För att bidra till minskad energianvändning har bankerna tagit fram initiativet grönt bolån. Det innebär att du som köper eller äger en miljömärkt bostad gynnas genom att få rabatt på din boränta. Våra bostadsrättshus är alltid energieffektiva och Svanenmärkta, så hör med din bank om du har möjlighet till ett grönt bolån.

Ekonomisk plan
Innan lägenheterna upplåts med bostadsrätt upprättar styrelsen en ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen. Planen granskas av utomstående intygsgivare som erhållit behörighet av Boverket. Den består bland annat av föreningens intäkter och kostnader, som i sin tur ligger till grund för din lägenhets årsavgift. Planen ska 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 och upplåtelseavgifter som bostadsrättshavarna betalar till föreningen. De utgör tillsammans föreningens eget kapital. I den ekonomiska planen finns en beräkning av kapitalkostnaderna som räntor på lånen 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.

- Här hittar du lagar och regler om bostadsrättsföreningen och dess verksamhet.**
- Föreningens stadgar
 - Bostadsrättslagen (Svensk Författningssamling, SFS 1991:614)
 - Lagen om ekonomiska föreningar (SFS 2018:672)
 - Bostadsrättsförordningen (SFS 1991:630)
 - Förordning om ekonomiska föreningar (SFS 2018:759)
 - Skattelagstiftningen som också innehåller vissa särbestämmelser för bostadsrättsföreningar





Insatser och avgifter

I en bostadsrätt betalar du inte hyra. I stället 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 i stället erlägger köparen en köpeskilling till säljaren.

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

Ofta förekommer det att föreningar tar ut en upplåtelseavgift i samband med att de tar över huset. 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. 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. Bostadsrätt är en boendeform som är beroende av att du som medlem tillsammans med dina grannar tar ansvar. Därför är det viktigt att du känner till vilka rättigheter och 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. Deltagande på föreningsstämman och i styrelsearbetet är en förutsättning för att du som medlem tillsammans med dina grannar ska ha möjlighet att påverka föreningens verksamhet. Därför är det viktigt att ni som medlemmar själva låter er väljas till olika förtroendeposter i föreningen. Om ni själva inte deltar i styrelsearbetet måste föreningen hitta utomstående personer som ansvarar för dessa uppgifter. Det innebär högre kostnader för din förening.

Dina skyldigheter

När du köpt en bostadsrätt har du också vissa skyldigheter. 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. Årsavgiften måste betalas senast på angivna förfallodagar. 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 utan att skicka en påminnelse om betalning till dig.

Det inre underhållet av lägenheten ansvarar du för själv. Stadgarna brukar föreskriva att du som bostadsrättshavare svarar för lägenhetens invändiga material, ledningar och installationer. Av praktiska och estetiska skäl brukar dock föreningen svara för underhåll av utsidor av dörrar och fönsterbågar.

Sundhet, ordning och skick måste respekteras och du ansvarar för att din familj och gäster uppfyller dessa krav. Trivselregler som utfärdats av föreningen måste följas och du är skyldig att ge föreningens företrädare tillträde till din lägenhet 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.

Medlemmarnas insats räknas

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 får du nyttjanderätten till en lägenhet i det skick som framgår av avtalet inklusive bilagor. Det brukar kallas för originalutförande. I mån av tid och beroende på i vilket stadiet bygget av din nya bostadsrätt befinner sig har du också möjlighet att göra tillval från vårt utvalda sortiment. När du gör dina tillval tecknas ett separat tilläggsavtal med bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsförsäkring

Inbrott, brand eller översvämning kan drabba vem som helst. Om din tvättmaskin skulle börja läcka och skadar din grannes eller fastighetens egendom kan du bli ersättningsskyldig. Därför är det viktigt att ha en hemförsäkring. 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

Skanska Sverige AB
bostad.skanska.se

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