

Några ord om att bo i

# BOSTADSRÄTT



# DITT BOENDE VÅR ANGELÄGENHET

## OLIKA BOENDEFORMER

I princip finns det tre olika sätt att bo på. Antingen äger man och innehar sin egen bostad med bostadsrätt, äger sin bostad direkt (äganderätt) eller så hyr man en hyresrätt. Bostadsrätter utgör ungefär 20 procent av det totala bostadsbeståndet i Sverige och äganderätter och hyresrätter cirka 40 procent vardera.

Att köpa ny bostad är ett stort beslut och det finns naturligtvis en hel del som är bra att känna till. Med denna broschyr vill vi på NCC informera dig om det mesta som rör bostadsrätten. En hjälp på vägen helt enkelt.

## VAD ÄR EN BOSTADSRÄTT?

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

### BOSTADSRÄTTSFÖRENING

När vi på NCC förvärvat en lämplig tomt börjar vi planera och projektera den kommande byggnationen. Men redan innan dess bildar vi en bostadsrättsförening. Vår målsättning är att bostadsrättsföreningens första styrelse ska bestå av minst tre personer: en representant från NCC, en av Försäkrings AB Bostadsgaranti godkänd ledamot samt en s.k. fristående ledamot, som inte är knuten till NCC. Styrelsen upprättar en ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen. Denna plan innehåller fakta om föreningens ekonomi och verksamhet. Den ekonom-

iska planen ska granskas och godkännas av särskilda intygsgivare utsedda av Boverket. Innan bostadsrätter får börja upplåtas ska den ekonomiska planen registreras av Bolagsverket som också ska ha gett sitt tillstånd till upplåtelse. Styrelsen ska hålla den ekonomiska planen tillgänglig för den som vill ta del av den.

När lägenheterna är klara kan bostadsrättsinnehavarna flytta in. Vid bostadsrättsföreningens första ordinarie årsmöte (föreningsstämma) väljer och utser stämman en ny styrelse bland föreningens medlemmar. Vanligtvis sitter NCC:s representant kvar som ledamot i cirka ett år för att övergången ska bli så smidig som möjligt.

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

### 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 bara du och dina grannar som bestämmer över verksamheten genom den styrelse som ni väljer vid den årliga föreningsstämman. Vid den årliga ordinarie föreningsstämman får medlemmarna tillfälle att samlas och gå igenom 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 föreningsstämman kan de enskilda medlemmarna också lämna in egna motioner som ska tas med i kallelsen till stämman. En motion betyder att en medlem lämnar förslag om något, t.ex. 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 föreningsstämman.

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.

### 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 bågar i lägenhetens fönster, inner- och ytterdörrar samt kakel, sanitetsporcelain och köksutrustning.

### BOENDEKOSTNADER

Utöver själva lägenhetspriset (insats och eventuell upplåtelseavgift) 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. Om så är fallet i din bostadsrättsförening framgår detta av den ekonomiska planen.

Årsavgiften plus i förekommande fall kostnader för el, värme och vatten utgör din boendekostnad. Har du lånat till insatsen och eventuell upplåtelseavgift tillkommer även kostnader för ränta och amortering.

## AVTALSPRAXIS MED MERA

### 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 intressenterna. Dessa avtal tecknas också ifall föreningens ekonomiska plan ännu inte blivit registrerad hos Bolagsverket. Bokningsavtalen ersätts senare av upplåtelseavtal.

### FÖRHANDS-, UPPLÅTELSE- OCH ÖVERLÅTELSEAVTAL

När du väl bestämt dig för att köpa en bostadsrätt tecknar du ett förhands- och/eller ett upplåtelseavtal med bostadsrättsföreningen. I avtalet står det hur mycket handpenning som ska erläggas, vanligtvis 10–20 procent av priset, samt när tillträde och slutbetalning ska ske. Om du däremot senare säljer din bostadsrätt till en annan person ska ett överlåtelseavtal upprättas och tecknas. Bostadsrätten kan också övergå till annan person genom arv, bodelning, gåva eller byte. För att en upplåtelse eller överlåtelse ska vara giltig 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 köparen/köparna.

### PANTRÄTT

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

### BOENDEKOSTNADSKALKYL

Innan du undertecknar ett bokningsavtal eller upplåtelseavtal, bör du försäkra dig om att köpet kan finansieras. Därför upprättar vanligtvis din bank/finansiär eller fastighetsmäklare en boendekostnads-kalkyl såvida du som kund inte uttryckligen avstår från denna möjlighet. För att kalkylen ska kunna upprättas måste du tillhandahålla uppgifter om bl.a. inkomst, löneförmåner, kontantinsats, andra skulder och aktuellt lånebehov.

## FÖRSÄKRA BOSTADSRÄTTEN

Föreningen håller fastigheten fullvärdesförsäkrad. Genom ett särskilt avtal med försäkringsgivaren har NCC sett till att det i föreningens försäkring även ingår en så kallad bostadsrättsförsäkring som skyddar vid skador på lägenhetens inre och även på egna inredningsval som normalt inte täcks av din hemförsäkring. Du bör utöver detta teckna en hemförsäkring som skyddar dig vid stöld, brand och vattenskada eller om du skulle bli skadeståndsskyldig m.m.

## VÅRA INREDNINGSTILAR

För att hjälpa dig att få din bostad som du vill ha den har vår inredningsarkitekt tagit fram fyra inredningsstilar som du kan välja mellan. Vi kallar stilarna för Milano, Köpenhamn, Brighton och Lissabon – de

representerar alla varsin personlig grundstil. De är genomtänkta in i minsta detalj och skapar en fungerande helhet i ditt hem.

Materialen är omsorgsfullt utvalda och följer vår miljöpolicy. Oavsett vilken stil du än väljer får du en modern, funktionell och miljövänlig grund i ditt hem.



MILANO



KÖPENHAMN



BRIGHTON



LISSABON

## GARANTIER OCH BESIKTNINGAR

### BYGGSÄKERHET UNDER ENTREPRENADTIDEN

Byggsäkerhet under entreprenadtiden är en försäkring som gäller för de extrakostnader som har uppstått under entreprenadtiden om entreprenören inte har fullgjort sina åtaganden enligt entreprenadkontraktet.

Byggsäkerheten omfattar även kostnader som uppstår vid åtgärdande av slutbesiktningsanmärkingar. Byggsäkerheten kan tas i anspråk under förutsättning att entreprenören är i konkurs eller är på sådant obestånd att han inte kan förväntas fullgöra sina åtaganden. Kostnader som entreprenören svarar för och som kan hänföras till osålda bostadsrätter eller outhyrda hyreslägenheter omfattas också av byggsäkerheten.

Vidare omfattar byggsäkerheten fullgörande av entreprenörens åtagande att köpa osålda bostadsrätter och teckna hyresavtal för outhyrda hyreslägenheter senast slutbesiktning.

### BYGGFELSFÖRSÄKRING (10 ÅR)

Från det att bostadsrättsföreningens hus färdigställts och slutbesiktigats löper en tioårig byggfelsförsäkring. Försäkringen gäller för det fall det skulle upptäckas fel i byggnadens konstruktion, material eller utförande eller skada på grund av sådant fel.

Försäkringen följer villkoren i villkoren i lagen (1993:320) om byggfelsförsäkring.

### GARANTIFÖRBINDELSE

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

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

### SLUTBESIKTNING

Då byggnaderna är färdiga och ska överlämnas till bostadsrättsföreningen, sker en slutbesiktning. 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. NCC står för kostnaderna för slutbesiktningen.

### GARANTITID (5 ÅR)

Efter den godkända slutbesiktningen inleds en femårig garantitid. Denna garantitid finns bland annat eftersom vissa typer av fel är omöjliga att upptäcka vid slutbesiktningen. Det kan exempelvis vara ett materialfel eller rena funktionsfel på maskinell utrustning.

Särskilt material eller särskild vara som är föreskriven av beställaren har en garantitid på två år.

## 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.

## GARANTIER FÖR OSÅLDA LÄGENHETER

NCC tar försäljningsansvaret för lägenheter och förvärvar de bostadsrätter som eventuellt inte är upplåtna sedan bostadsrättsföreningen tagit över det ekonomiska ansvaret för föreningens förvaltning.

Bostadsrättsföreningens styrelse och NCC kan även träffa överenskommelse om att förkorta eller förlänga denna tidsgräns. Som bostadsrättsinnehavare betalar NCC årsavgifterna till föreningen till dess att bostadsrätterna säljs vidare.

## ANSVAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS FÖRVALTNING

En bostadsrättsförenings styrelse förvaltar stora värden. För att på bästa sätt garantera en trygg och säker förvaltning tecknar NCC förvaltningsavtal med professionella förvaltare.

Tecknade förvaltningsavtal löper normalt under bostadsrättsföreningens två första år. Därefter får styrelsen ta ställning till om man önskar kvarstå med den av NCC anlitade förvaltaren eller säga upp avtalet.

## MILJÖ OCH KVALITET

NCC arbetar intensivt med miljöfrågor. Vår målsättning är att leverera bostäder som är sunda och fria från skadliga material. För att byggnaden ska ha en liten klimatpåverkan under lång tid bygger vi energieffektiva bostäder och erbjuder våra kunder "bra miljöval". Självklart är elen under produktionsfasen också "bra miljöval". Vi blev först av de rikstäckande bostadsbyggarna att miljö- och kvalitetscertifieras enligt ISOstandarden. Vår strävan är att ta ansvar både för nuet och för en trygg framtid för dig som väljer att köpa din bostad av oss.

## NCC TRYGGT BOENDE – DIN TRYGGHET

Att köpa ett nytt hem är en av de största affärerna du gör i ditt liv. Vi vill att det också ska bli en av de bästa. Därför ingår trygghetspaket NCC Tryggt Boende™ när du köper ett nytt hem av oss.

Trygghetspaketet innehåller försäkringar, garantier och tjänster som skyddar och hjälper dig både före och efter köpet.

Du betalar inget extra för Tryggt Boende.

