



FÖR DIG SOM TRIVS MED BÅDE FRIHET OCH ANSVAR

Att bo i bostadsrätt



Ett nytt hem

Går du i tankar om att köpa en bostadsrätt?

Då funderar du på att bli medlem i en ekonomisk förening. Låter det konstigt? Ja, det är inte helt enkelt att förstå. Så låt oss innan du bestämmer dig för att köpa en ny bostad förklara vad boendeformen innebär. På sista sidan i denna broschyr finner du också en förklarande ordlista över vanliga begrepp och ord som används när vi, banker och försäkringsbolag pratar om bostadsrätter.

Om du har ytterligare frågor är du självklart välkommen att kontakta oss på Swebostad för att få mer information och vägledning.

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Som medlem i en bostadsrättsförening får du rätten att nyttja en viss bostad utan tidsbegränsning. Du äger inte bostaden fysiskt, men har en andel i bostadsrättsföreningen som i sin tur äger fastigheten. När du köper en bostadsrätt blir du förenklat sagt ”delägare” i hela bostadsrättsföreningens fastighet och du kallas då medlem eller bostadsrättshavare. En bostadsrätt kan vara en lägenhet, ett radhus, ett kedjehus eller en villa.

Syftet med en bostadsrättsförening är att alla medlemmar i föreningen ska kunna bo till självkostnadspris. Utöver insatsen som betalades vid tillträdet betalar du därför månadsvis en avgift som skall täcka din andel av föreningens kostnader för exempelvis räntor, drift och fastighetsförsäkring. Avgiften fastställs årligen av föreningens styrelse.

Ju bättre föreningens medlemmar sköter sin bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi och desto högre potentiellt värde får din bostadsrätt.

Hur startas en bostadsrättsförening?

Tre oberoende erfarna personer bildar en förening och upprättar en styrelse. Denna styrelse brukar kallas den byggande styrelsen. Det är den byggande styrelsen som beställer, upplåter och granskar den fastighet i vilken du köper din bostadsrätt.

Hur blir jag medlem i bostadsrättsföreningen?

Du blir medlem i föreningen först genom upplåtelseavtalet, vilket upprättas några veckor innan inflyttningen. Till dess att du blir medlem i föreningen är det den byggande styrelse som fattar beslut i föreningen.

De överlämnar sedan sitt ansvar till dig och dina nya grannar på en föreningsstämma några månader efter inflyttningen. Då blir det du och dina grannar som får ta över stafettpinnen och välja en ny styrelse.

Vem bestämmer över mitt boende?

En av grundtankarna med en bostadsrättsförening är att alla medlemmar i föreningen är med och påverkar sitt boende. Det är du och dina grannar som bestämmer över föreningens hus, gemensamma anläggning och verksamhet genom den styrelsen som ni väljer vid föreningsstämman.

På föreningsstämman, föreningens verkställande organ, har du som medlem störst möjlighet att göra din röst hörd och ta upp viktiga frågor. Det är bara medlemmarna i bostadsrättsföreningen som får delta på en föreningsstämma. Föreningsstämman hålls normalt sett en gång per år och ska genomföras senast sex månader efter boks slutsdatum.

Vad gör styrelsen?

Mellan föreningsstämmorna är det styrelsen som ansvarar för den löpande förvaltningen av föreningen. I arbetet ingår exempelvis finansiering, hantering av årsavgifterna, godkännande av nya medlemmar och administrering av andrahandsuthyrning. I styrelsens arbete ingår även att upprätta en budget före varje nytt verksamhetsår för att kunna planera föreningens ekonomi.

Styrelsen fattar beslut i föreningens verksamhet och förvaltning med hjälp av bostadsrättsföreningens stadgar, vilket är bostadsrättsföreningens grundläggande regler. Endast vid större ombyggnader eller förändringar måste styrelsen gå till föreningsstämman för beslutsfattande.

Vad får du göra med din bostadsrätt?

Att bo i bostadsrätt innebär stor frihet att forma bostaden på sitt eget sätt, måla om och inreda utan att behöva be om lov. Å andra sidan, allt som finns och syns inne i bostaden är ditt ansvar. Du ansvarar exempelvis för inredning så som golv, dörrar och köksinredning, och även elektriska maskiner så som spis, kyl och frys. Fasta garderober och icke-bärande innerväggar ingår också i ditt ansvar som bostadsrättshavare. I praktiken innebär det att om din diskmaskin går sönder eller det blir stopp i handfatets avlopp, åligger det dig att hitta en lösning eller kontakta en fackman.

I vissa fall kan även uteplats och en del av föreningens mark ingå i en bostadsrättsrätt, det kallas upplåten mark och skrivs in i upplåtelseavtalet. Det är till exempel vanligt att det i en bostadsrätt i form av ett radhus ingår uteplats och gräsyta. Om du har en bostadsrätt med upplåten mark har du möjlighet att utforma utemiljön efter dina egna preferenser. Med friheten kommer också ansvaret att med sundhet ta hand om utemiljön, hålla den upplåtna marken i gott skick och i ordning.

Vill du däremot göra en väsentlig ändring i bostaden och tillhörande mark måste du ha styrelsens tillstånd

eftersom föreningen äger byggnaden och tomten.

I bostadsrättslagen 7 kap §7 står grundregeln:

"Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar:

1. *ingrepp i en bärande konstruktion,*
2. *ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller*
3. *annan väsentlig förändring i lägenheten."*

Vad behöver jag teckna för försäkring?

Det är skillnad på att försäkra en hyresrätt och bostadsrätt. En "vanlig" hemförsäkring gäller all lös egendom men inte fastigheten och som du vet vid det här laget har du som bostadsrättshavare ett ansvar för invändiga delar av fastigheten. Därför behöver du ett bostadsrättstillägg på din hemförsäkring.

Men bostadsrättsföreningen kan säkerställa att alla medlemmar har bostadsrättstillägget genom att teckna detta kollektivt, som ett tillägg i föreningens fastighetsförsäkring. Då behöver inte medlemmarna själva teckna ett bostadsrättstillägg i sina respektive hemförsäkringar utan det ingår då i avgiften.

Vi på Swebostad ser att det skapar en trygghet i föreningen och tecknar därför alltid fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg. På så sätt behöver du inte oroa dig för att delar av föreningens fastighet kanske är oförsäkrad mot exempelvis vattenskador och brand. En annan fördel är att du då endast behöver teckna en "vanlig" hemförsäkring.

Hur granskas min nya bostad?

Bostadsrätten granskas genom besiktning av en certifierad opartisk besiktningsman. Det sker två besiktningar innan du får flytta in, en förbesiktning och en slutbesiktning. Besiktningarna sker mellan två juridiska parter, byggföretaget (Swebostad) och beställaren (bostadsrättsföreningen som representeras av styrelsen).

På förbesiktningen görs en grundläggande besiktning för att hitta eventuella fel i tid. Den sker några veckor innan slutbesiktningen.

På slutbesiktningen görs den slutgiltiga bedömningen om byggnationen godkänns. Du bjuds in till att delta på slutbesiktning för att se hur din nya bostad granskas och bedöms. Tänk på att det är styrelsen som företräder dig under slutbesiktningen, så vänd dig till dem om du har frågor eller funderingar under granskningen.

Sammanfattningsvis...

Boendeformen bostadsrätt passar dig som trivs med både frihet och ansvar. En bostad som kan göras personlig men som samtidigt är en del av en större enhet och gemenskap.

Att bo i
bostadsrätt
innebär både
frihet och
ansvar



Ordlista

Andelstal	Beskriver hur stor procentuell andel du har i föreningen. Andelstalet visar varje bostadsrätts andel av föreningens tillgångar och skulder. Föreningens driftskostnader, som betalas via avgiften, fördelas med hjälp av andelstalet.
Ekonomisk plan	Innan en bostadsrättsförening får upplåta bostadsrätter måste föreningen upprätta en ekonomisk plan som skickas till Bolagsverket för registrering. Den ekonomiska planen är en form av budget som säkerställer att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar och som visar en ekonomisk och teknisk beskrivning av föreningens verksamhet. I planen finns även en förteckning över föreningens bostadsrätter och dess insatser.
Föreningsstämma	Bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ. Föreningsstämma ska hållas minst en gång per år.
Insats	Insatsen är det grundläggande tillskott av kapital som medlemmarna i en bostadsrättsförening betalar in till föreningen vid upplåtelse av en bostadsrätt.
Pantbrev	En bostadsrätt kan fungera som säkerhet för lån som tas vid köp. Då pantsätts bostadsrätten. Styrelsen noterar alla medlemmars pantsättningar i en förteckning.
Slutbesiktning	En slutbesiktning är en slutgiltig kontroll för att se till att bostaden är färdig att bo i. Under en slutbesiktning undersöker en certifierad opartisk besiktningsman att de som byggt huset har utfört arbetet på ett korrekt sätt.
Stadgar	Stadgarna är bostadsrättsföreningens grundläggande regler. När föreningen registreras hos Bolagsverket blir stadgarna bindande för alla medlemmar. För att ändra stadgarna krävs då antingen en stämma där samtliga medlemmar är närvarande och överens om ändringen, eller beslut om ändring på två på varandra följande stämmor. Skulle stadgarna strida mot lagen gäller lagen över stadgarna.
Styrelse	Tillsätts av föreningsstämman. Styrelsen är bostadsrättsföreningens företrädare och firmatecknare. Styrelsen svarar för den löpande verksamheten och ska verkställa det som föreningsstämman beslutar. Styrelsen registreras hos Bolagsverket.
Upplåtelse	Upplåtelsen framgår av det ursprungliga avtal som skrivs mellan en förening och den första innehavaren av en bostadsrätt. Detta avtal kallas därför upplåtelseavtal och man kan säga att det definierar bostadsrättens yta inklusive förråd och mark, insats och årsavgift. Upplåtelse görs endast en gång, när bostadsrätten skapas. Om du sedan väljer att sälja din bostadsrätt upprättas istället ett överlåtelseavtal mellan dig och den nya köparen.

