



Bo i bostadsrätt





Vad är ett hem?



PLATSER ATT MÖTAS OCH UMGÅS PÅ

Är det en helt egen bostad inredd efter din personliga smak? Är det området där du känner alla grannar och är stammis på det lokala bageriet? Eller är det platsen du tänker på när du längtar hem?

Det finns flera olika boendeformer i Sverige. Och säkert ännu flera sätt att definiera ett hem. I den här skriften ska vi berätta om bostadsrätten.

För oss handlar det om så mycket mer än den enskilda bostaden. Vi vet att världens bästa hem inte bara handlar om vacker

interiör eller smart arkitektur, utan lika mycket om människorna som bor där och hur de lever sina liv. Det är därför vi är så noga med att skapa både hem och levande platser.

Vi tror att ett hållbart hem ska vara bra, inte bara för dig utan också för samhället och kommande generationer. Därför utvecklar

vi levande områden där det finns platser att mötas och umgås. Dessutom utforskar vi nya tekniker och väljer byggmaterial med omsorg för att skapa hem som är lika goda för dig som för planeten.

Att köpa bostad med bostadsrätt



MÖJLIGHET ATT PÅVERKA

Att köpa ny bostad är ett stort beslut och det finns naturligtvis mycket att ta ställning till. Puffa till kuddarna och luta dig tillbaka så ska vi guida dig genom sådant som kan vara bra att veta.

Det finns flera sätt att bo på i Sverige. De vanligaste boendeformerna är:

- Äga en andel av ett hus med bostadsrätt
- Äga din bostad direkt med äganderätt
- Hyra en hyresrätt

Bostadsrättsföreningen

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Föreningen upplåter lägenheter med bostadsrätt utan begränsning i tid till sina medlemmar. En förutsättning för att bli medlem i en bostadsrättsförening är att du

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

När vi på Bonava förvärvat en lämplig tomt börjar vi planera och projektera den kommande byggnationen. Det betyder bland annat att vi bildar en bostadsrättsförening med styrelse. Det upprättas en ekonomisk plan som innehåller fakta om föreningens ekonomi och verksamhet. Planen skickas in

till Boverket som granskar och godkänner den. Men innan bostadsrätterna kan upplåtas ska den ekonomiska planen även registreras av Bolagsverket. Det är dessutom Bolagsverket som ger sitt tillstånd till upplåtelse av bostadsrätterna.

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 möjlig för de boende kan de



externa ledamöterna sitta kvar ett tag, det brukar vara lite olika men ofta omkring ett år. För oss på Bonava är det viktigt att ni som bor i föreningen får det stöd ni behöver från början.

Så fungerar det i föreningen

En av grundtankarna med en bostadsrättsförening är att alla medlemmar i föreningen kan vara med och påverka sitt boende. När du köpt en bostadsrätt äger du en andel i föreningen. Det är du och dina grannar som bestämmer över föreningens verksamhet 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. En motion betyder att en medlem lämnar förslag om något, till exempel en extra satsning på utemiljön.

Var med och påverka

Att inneha och bo i en bostadsrätt innebär att du har 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 ditt hem bestämmer du själv

Att inneha och bo i en bostadsrätt medför rättigheter liksom skyldigheter. I bostaden får du måla, tapetsera och utföra mindre ombyggnader. Som boende får du alltså själv bestämma vilka reparationer som ska göras i ditt hem. För större förändringar av bostaden krävs dock styrelsens medgivande. Enkelt uttryckt kan man säga att du ansvarar för underhåll av hemmets inre och föreningen av hemmets yttre. Detta förklaras närmare i föreningens stadgar.

Så mycket kostar det

Utöver den insats du betalar vid upplåtelse-tillfället 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 kapital-kostnader. En viss del av avgiften sätts av 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 bostadsrätten tillkommer även kostnader för ränta och amortering.

Bokningsavtal

Innan vi på Bonava kan påbörja byggnationen i ett projekt måste vi veta att intresset för husen som vi tänkt bygga är tillräckligt stort och i samband med detta görs en kreditupplysning. Av den anledningen tecknas vanligtvis bokningsavtal innan det slutliga upplåtelseavtalet tecknas.

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. Vilka krav som ställs på medlemskapet anges i föreningens stadgar.

Din bostadsrätt är en säkerhet

Den som förvärvar en bostadsrätt har också rätt att pantsätta bostadsrätten som säkerhet för ett lån. Panträtten uppkommer genom att föreningens styrelse underrättas om att pantsättning sker. Vanligtvis sker det genom att finansören, eller banken, ser till att du undertecknar en pantförskrivning som lämnas över till föreningens styrelse.



Boendekostnadskalkyl

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

Försäkra hemmet

Bonava ser alltid till att föreningens fastighet är försäkrad. I fastighetsförsäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg. Men du ska givetvis se till att teckna hemförsäkring från tillträdesdagen, så du är skyddad mot stöld, brand och vattenskador. Bankerna ställer också ofta detta som krav för att låna ut pengar.



Att köpa – hur går det till?

8 ENKLA STEG TILL DRÖMHEMMET



Att köpa en ny bostad är en av de största affärerna du gör i ditt liv och vi vill att det ska bli en av de bästa. Därför följer vi dig genom hela processen och tar ansvar för försäkringar och garantier.

1. Anmäl ditt intresse!

När du hittat det område eller projekt som du är intresserad av, anmäler du dig enkelt till vårt intressentregister via vår webbplats. Det är kostnadsfritt att vara intressent och det ger dig chansen att vara "först till kvarn" när det är dags för försäljningsstart.

2. VIP-träff inför säljstart

Innan det är dags för försäljningsstart bjuder vi in dig till en VIP-träff. Där får du information från oss som arbetar med bostäderna, bland andra arkitekt, projektchef, säljare, inredningskoordinator, mäklare och bankpartners. Vi berättar om hur huset tar form, vad som finns i området och självklart vilka planlösningar du kan välja mellan. Innan vi skiljs åt får du med dig information, så att du vet exakt hur du bokar din drömbostad vid den kommande försäljningsstarten.

3. Bokningsavtal

När försäljningsstarten sker, ringer du till oss vid en viss tidpunkt och meddelar vilken bostad du är intresserad av. "Först till kvarn-principen" tillämpas. Därefter kontaktar vi dig för att gå igenom din reservation och skriva ett bokningsavtal. Du betalar en bokningsavgift som sedan räknas av från slutbetalningen.

4. Avtalsskrivning

En tid efter att du skrivit bokningsavtalet träffas vi för att gå igenom alla detaljer, allt för att ge dig full kontroll över ditt bostadsköp. I köpet ingår Bonava Tryggt Boende. Det är ett trygghetspaket som omfattar tre delar: avbokningsskydd, bokostnadsskydd och prisfallsskydd. När du tagit del av informationen skrivs ett bindande avtal. I samband med det betalar du också en handpenning. Därefter kommer vi ha löpande kontakt med flera möten och avstämningar fram tills det är dags för inflyttning.

5. Inredningsval

När det är dags att välja inredning bjuder vi in dig till ett stilvalsmöte. Grundstilarna är väl genomarbetade av våra inredningsarkitekter och ingår redan i priset. Som komplement till stilarna kan du göra tillval som du betalar extra för. När du stylat ditt hem och gjort dina val, kan du luta dig tillbaka medan vi färdigställer ditt nya hem.

6. Besiktning och garantier

Besiktning: För att ge dig trygghet och kontroll innan du flyttar in, genomför en opartisk besiktningsman en slutbesiktning. Din kontakt från Bonava är på plats och du bjuds naturligtvis också in. Om några

anmärkningar upptäcks, protokollförs de och åtgärdas. Efter två år sker ytterligare en besiktning, en besiktning som även den bekostas av Bonava.

Garantier: För att du ska vara trygg med ditt köp ingår alltid garantier och besiktningar som säkerställer att din bostad är byggd i enlighet med gällande normer och entreprenadkontrakt.

7. Tillträde/inflyttning

Äntligen är det dags att sätta nyckeln i låset till ditt nya hem. Inför tillträdet ska du ha betalt slutlikviden och eventuella tillval. Nu får du också en Bopärm som innehåller det mesta du behöver veta om ditt nya hem.

8. Kundservice till din tjänst

När du flyttat in vill vi vara säkra på att allt är som det ska. Därför kommer vi att höra av oss, när du hunnit bo in dig. Har du frågor eller funderingar om din bostad innan dess, är du alltid välkommen att kontakta oss.



Tryggt att köpa

Garantiförbindelse

Som säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter ställer Bonava, på uppdrag av bostadsrättsföreningens styrelse, en särskild garantiförbindelse till Bolagsverkets förfogande. Garantiförbindelsen lämnas i enlighet med villkoren i bostadsrättslagen (1991:614).

Slutbesiktning

Innan fastigheten överlämnas till bostadsrättsföreningen genomförs en slutbesiktning som bekostas av Bonava. Vid denna besiktning bedömer en opartisk besiktningsman om den uppförda byggnaden är utförd i enlighet med vad som avtalats mellan bostadsrättsföreningen och Bonava. Som köpare av en bostadsrätt har du möjlighet att påtala fel i anslutning till inflyttningen.

Garantibesiktning

Två år efter slutbesiktningen genomförs en

garanti-besiktning. Vid denna bedömer den oberoende besiktningsmannen om nya fel har uppstått sedan slutbesiktningen samt om entreprenören ska åtgärda dessa. Normalt slitage av en bostad omfattas inte av besiktningen.

Ansvar för osålda lägenheter

Skulle samtliga hem inte ha upplåtits med bostadsrätt när det är tid för inflyttning kliver Bonava in som bostadsrättshavare i förhållande till den nybildade bostadsrättsföreningen. Därmed finns det ingen risk att din bostadsrättsförening står med osålda bostäder när Bonava lämnar över förvaltningen till bostadsrättsföreningen. Som bostadsrättshavare betalar Bonava årsavgifterna till föreningen till dess att bostadsrätterna säljs vidare.

Ansvar för föreningens förvaltning

Från den första tillträdesdagen för bostads-

rättsföreningens medlemmar ser Bonava till att avtal för löpande ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel i den nybildade bostadsrättsföreningen finns på plats. Det ger alla boende i huset en trygg start och möjlighet att bilda föreningens styrelse i lugn och ro.

Kvalitets- och miljöarbete

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

HEM OCH LEVANDE PLATSER

Det finns ögonblick i livet man minns. Ett av dem är dagen då du får sätta nyckeln i dörren till ditt nya hem. Ett hem där ingen annan har bott före dig.

Under årens lopp har tusentals människor hittat sina drömhjem via oss. Kanske är det för att vi vet att världens bästa hem inte bara handlar om vacker interiör eller smart arkitektur, utan lika mycket om människorna som bor där och hur de lever sina liv. Det är därför vi är så noga med att skapa både hem och levande platser.



Bonava är en av de ledande bostadsutvecklarna i norra Europa. Idag har vi 1 400 anställda, verksamhet i Sverige, Finland, Danmark, Norge, Tyskland, Sankt Petersburg, Estland och Lettland med en omsättning på 13 miljarder kronor.