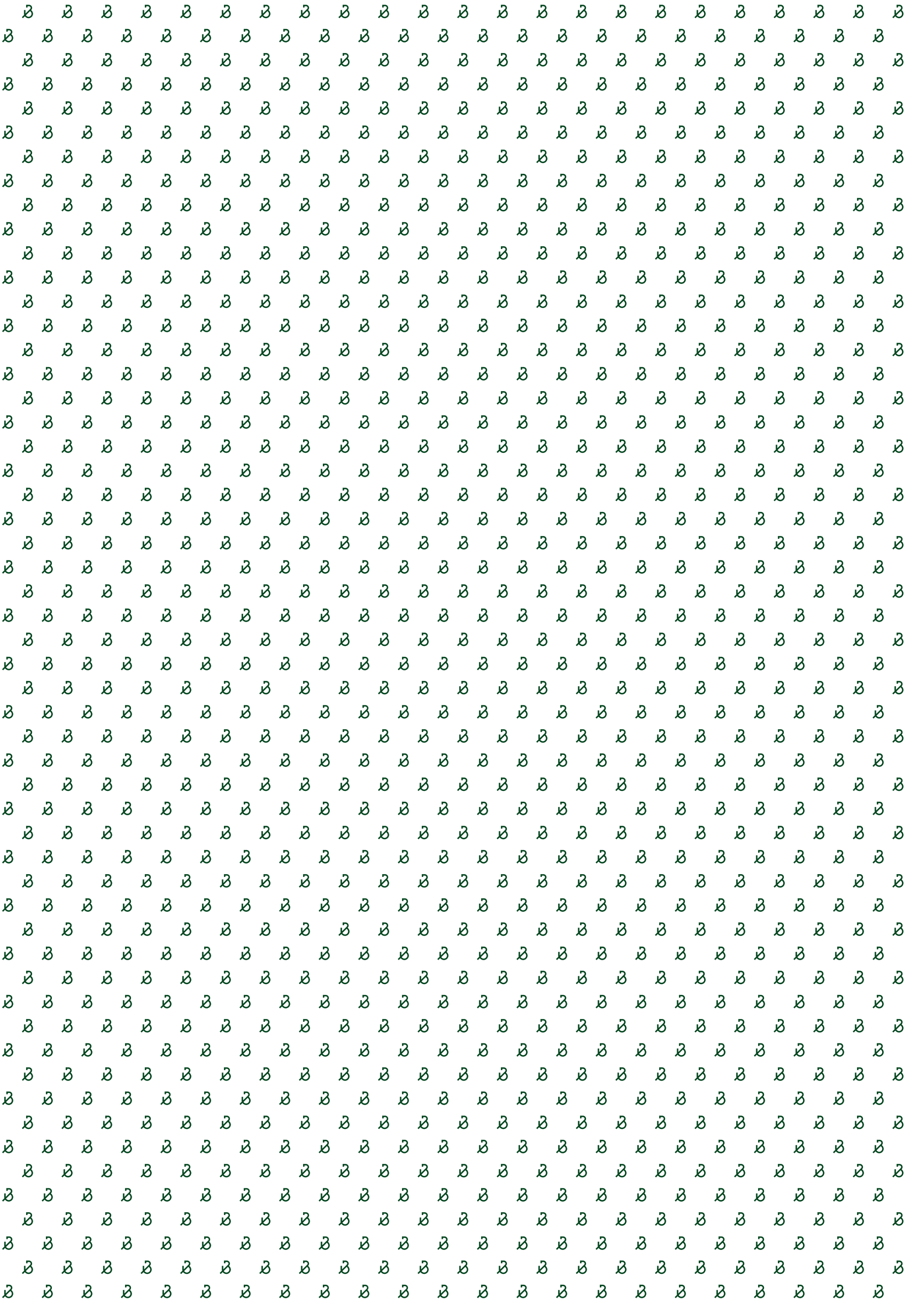




Bo i hus med bostadsrätt





Din guide för att bo i hus med bostadsrätt



Att köpa ett nytt hem är ett stort och roligt beslut. Det är mycket att förstå och ta ställning till, speciellt om du köper ditt första boende. Därför har vi tagit fram en guide för nyblivna medlemmar i en bostadsrättsförening, så att ditt bostadsköp ska bli så bra som möjligt.

Din och dina grannars förening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där medlemmarna tillsammans äger hus och gemensamma anläggningar. En förutsättning för att du ska bli medlem i föreningen är att du äger en andel i den. Du och de andra medlemmarna äger tillsammans de gemensamma anläggningarna i området, som förvaltas genom föreningens styrelse. Det innebär att du har möjlighet att påverka föreningens

verksamhet. Du har också rätt att vara med och rösta på föreningens årsstämma. Ägandet ger dig inflytande över och ansvar för bostadsrättsföreningens ekonomi och förvaltning. Exempelvis är det ni i föreningen som bestämmer när föreningens gemensamma ytor eller byggnader ska renoveras och hur mycket det får kosta.

Du har nyttjanderätt till din bostad
Du äger inte bostadsrätten utan det

är föreningen som formellt äger huset och som har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren har däremot en nyttjanderätt till lägenheten utan begränsning i tid. Bostadsrätten, alltså nyttjanderätten till bostaden, kan överlåtas till en ny köpare. Den nya bostadsrättshavaren måste godkännas av styrelsen i föreningen för att överlåtelsen ska vara giltigt.



Din bostadsrätt är en säkerhet

När du äger en bostadsrätt har du rätt att pantsätta den 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.

Så mycket kostar det

Utöver den insats och upplåtelseavgift du betalar när du köper din bostadsrätt tillkommer en årsavgift som betalas månadsvis till föreningen. Avgiften omfattar normalt föreningens utgifter för löpande underhåll, reparationer samt föreningens kapitalkostnad för lån enligt ekonomisk plan. Årsavgiften till föreningen utgör alltså tillsammans med driftkostnader din boendekostnad. Exempel på driftkostnader är utgifter för uppvärmning, el, varm/kallvatten och tv/bredband. Mer information om detta finns i projektets säljbroshyr. Har du lånat pengar för att köpa din bostadsrätt tillkommer även kostnader för ränta och amortering.

Rättigheter och skyldigheter

Att äga och bo i en bostadsrätt innebär både rättigheter och skyldigheter. I bostaden får du måla, tapetsera och utföra mindre ombyggnader. För större

förändringar av bostaden krävs styrelsens medgivande. Du har nyttjanderätt av din trädgård vilket innebär att du har ansvar för skötsel men behöver styrelsens medgivande vid större förändringar. Enkelt uttryckt kan man säga att du ansvarar för underhåll av hemmets inre och föreningen av hemmets yttre. Detta förklaras närmare i föreningens stadgar.

Alla är med och påverkar

En av grundtankarna med en bostadsrättsförening är att alla medlemmar i föreningen kan vara med och påverka sitt boende. Det är du och dina grannar som bestämmer över föreningens verksamhet genom den styrelse som ni väljer vid årsstämman. Vid årsstämman får alla medlemmar tillfälle att samlas för en genomgång av verksamheten. Föregående årsbokslut 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 gemensamma ytor.

Vad gör styrelsen?

Vissa beslut i en bostadsrättsförening fattar föreningens styrelse. 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.

Försäkra alltid ditt hem

Bonava ser tillsammans med styrelsen alltid till att föreningens fastighet är försäkrad. I fastighetsförsäkringen ingår ofta ett kollektivt bostadstillägg. Givetvis ska du se till att teckna hemförsäkring för din bostad från tillträdesdagen.

Så sköter du om ditt nya hem

När du väl flyttat in och börjat bo är det viktigt att du sköter om ditt hem, så det håller sig fint länge. På bonava.se och i materialet du fick med nycklarna finns många bra tips och praktiska råd kring allt från hur dina vitvaror fungerar till hur du städar hållbart.

Uthyrning i andra hand

Om du under begränsad tid inte har behov av att använda ditt hus kan du under vissa omständigheter få hyra ut det i andra hand. En andrahandsuthyrning kräver alltid styrelsens godkännande.



Byggnad
3089 0043

Ditt nya hem är Svanenmärkt

**Tänk att kunna bidra till ett mer hållbart
samhälle bara genom att leva, sova eller koka
kaffe. Genom att köpa ett Svanenmärkt hem
gör du just det. Dessutom är det bra för
både plånboken och hälsan.**

Huset du flyttar in i är miljömärkt med den nordiska miljömärkningen Svanen. Det innebär att hemmet är byggt med fokus på miljön – genom hela processen. Från råvara till färdig bostad. Byggmaterialet är fritt från hälsoskadliga ämnen, bostaden har bra isolering och i hemmet finns det gott om plats för återvinning samt energisnåla vitvaror.

Klimatsmart och ekonomiskt

Svanen har satt höga krav på ett effektivt klimatskal. Det innebär att de kräver smarta materialval och bra isolering för väggar, tak, golv, fönster och dörrar. När vi bygger våra Svanenmärkta hem gör vi det så att även byggnadens ventilation och varmvatten minimerar energiförbrukningen. Det är bra för både miljö och plånbok.

Svanenmärkt + grönt bolån = rabatt

Idag erbjuder de flesta banker gröna bolån till Svanenmärkta bostäder, vilket innebär rabatt på boräntan. För att få ett grönt bolån behöver banken Svanencertifikatet. Certifikatet delas ut när hela grannskapet är klart.

Svana med Bonava

Att svana är att utföra hållbara handlingar, stora som små. Det kan vara en kortare dusch, att lägga plast där plast ska vara och att köpa begagnat istället för nytt. För oss på Bonava är det viktigt att det är enkelt att leva miljövänligt och hållbart. Därför vill vi berätta hur vi jobbar med Svanenmärkning och hur du med enkla mått kan svana med Bonava.

Läs mer på bonava.se/svanen

Föreningen får rätt stöd från start

Bonava bildar föreningen

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 Bolagsverket som registrerar den samt ger sitt tillstånd till att bostadsrätterna får upplåtas.

Marginaler för stabilitet och säkerhet

För att föreningens avgifter inte ska behöva påverkas om marknadsräntorna höjs har vi en marginal för just räntehöjningar i våra kostnadskalkyler. När vi tar fram föreningens kostnadskalkyl eller ekonomisk plan ser vi helt enkelt till att det finns marginaler mellan de räntenivåer som vi lägger in och de räntor som för tillfället gäller på marknaden för lån till bostadsrättsföreningar.

Föreningens räntor binds normalt på olika tid och oftast kan föreningen binda räntorna till en lägre genom-

snittränta än den kalkylerade som ligger till grund för föreningens avgifter när du flyttar in. Självklart kan räntenivån ändras efter det att du har flyttat in och räntorna löpt ut men eftersom det finns en marginal för räntehöjningar i kalkylen som ligger till grund för föreningens avgifter, behöver det inte nödvändigtvis betyda att din avgift höjs för att marknadsräntorna ändras.

Externa ledamöter

Vid bostadsrättsföreningens första ordinarie årsstämma, efter upplåtelse, väljer stämman en ny styrelse bland föreningens medlemmar. För att övergången ska bli så smidig som möjligt för er boende kan de externa ledarmötena sitta kvar ett tag. För oss på Bonava är det viktigt att ni som bor i föreningen får det stöd ni behöver från början.

Förvaltning och skötsel

Från den första tillträdesdagen för bostadsrättsföreningens medlemmar ser Bonava till att avtal för löpande ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel i

den nybildade bostadsrättsföreningen finns på plats. Det ger alla boende i bostadsrättsföreningen en trygg start och möjlighet att bilda föreningens styrelse i lugn och ro.

Bostadsrättsföreningarna räknas som äkta

Om alla hem i en bostadsrättsförening är färdigbyggda och Bonava inte har sålt alla bostäder kan det finnas en oro för om föreningen ska räknas som äkta eller oäkta. Det är Skatteverket som bedömer bostadsrättsföreningens äkthet, och resultatet påverkar föreningens beskattning. Vanligtvis måste en förening ha minst 60 % upplåtet till medlemmars boende för att räknas som äkta, men för nyproduktion ser det annorlunda ut. När det bildas en ny bostadsrättsförening vid nyproduktion och den inledningsvis inte lyckas få tillräckligt med medlemmar och därför i viss omfattning och tillfälligt hyr ut bostäder till utomstående accepteras den trots det som en äkta förening.





Tryggt hela vägen

Vår geografiska bredd ger trygghet

Vi på Bonava skapar hem och levande grannskap i nio länder. Vår ekonomi är alltså inte beroende av den svenska bostadsmarknaden på samma sätt som bolag som bara finns i Sverige. Ungefär 70 procent av vår omsättning kommer från andra länder än Sverige. Det ger oss styrka och en god finansiell ställning.

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. Till detta tillfälle bjuds även du som köpare av bostaden in.

Garantibesiktning

Två år efter slutbesiktningen genomförs en garantibesiktning som bekostas av Bonava. Då bedömer en oberoende besiktningsman 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 bostäder

Skulle samtliga bostäder inte ha sålts när det är tid för inflyttning kliver Bonava in som bostadsrättshavare i 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.

Nöjda kunder är viktigt för oss

Med NKI mäter vi kundnöjdhet

Vi på Bonava vill skapa hem och grannskap som uppfyller våra kunders drömmar. Du som är kund hos oss har erfarenheter och tankar som vi gärna tar del av så att vi kan lära oss hur vi kan bli bättre. Därför bjuder vi in alla som köpt ett hem av oss till att delta i två NKI-undersökningar.

Vad är en NKI-undersökning?

NKI står för Nöjd Kund Index och är ett mått på kundnöjdhet. När vi gör våra NKI-undersökningar använder vi oss av det oberoende företaget Prognoscentret. Det är det företag som de flesta bostadsutvecklarna i Sverige använder. Resultatet hjälper oss att förstå hur nöjd du är som kund, vad vi gör bra och vad vi behöver bli bättre på.

Det är viktigt för oss att du är nöjd

Du som köpt din bostad av oss kommer att få två NKI-undersökningar. Den första får du cirka en till två månader efter du har flyttat in i din nya bostad. Då vill vi gärna att du delar med dig av hur du upplevt tiden fram till ditt bostadsköp och ditt nya hem. Den andra undersökning får du när du hunnit bo i ditt hem cirka två år. Då har du hunnit bo in dig ordentligt och kan berätta mer om vad du tycker om ditt hem och ditt grannskap.

Välkommen hem

Ett hem är så mycket mer än vad som ryms inom fyra väggar och med gemenskap skapas större hem och lyckligare vardagsliv. Det är viktigt för oss på Bonava. Vi bygger mer än bara hus, vi skapar hem och områden där människor lever sina liv.



Bonava är en ledande bostadsutvecklare i norra Europa som skapar hem och grannskap där människor har högsta möjliga livskvalitet. Bolaget är den första bostadsutvecklaren i Europa att få sina klimatmål godkända av Science Based Targets initiative. Med sina 2 100 medarbetare utvecklar Bonava bostäder i Tyskland, Sverige, Finland, Danmark, Norge, S:t Petersburg, Estland, Lettland och Litauen, med en nettoomsättning om cirka 17 miljarder kronor år 2020. Bonavas aktier och gröna obligation är noterade på Nasdaq Stockholm.