



Bo i hus med bostadsrätt



Din guide för att köpa ett hus med bostadsrätt av Bonava



Att köpa ett nytt hem är både 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.

Först av allt – lånelöfte

Innan du undertecknar ett avtal om att köpa en bostad bör du försäkra dig om att ditt köp kan finansieras. Ta kontakt med din bank som hjälper dig.

Din och dina grannars förening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. 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.

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 kostnader 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 kostnader för uppvärmning, el, varm/kallvatten och tv/bredband. Mer information om detta finns i varje projekts säljbroschyr. Har du lånat pengar för att köpa din bostadsrätt tillkommer även kostnader för ränta och amortering.

Bindande avtal

När du har bestämt dig för att köpa en bostadsrätt tecknar du ett bindande avtal med föreningen. För att ett köp ska vara giltigt ska den som köpt bostadsrätten också antas som medlem i föreningen.

Rättigheter och skyldigheter

Att äga och bo i en bostadsrätt medför 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.

Försäkra alltid ditt hem

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 att du är skyddad mot stöld, brand eller vattenskador.

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.

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.

• Externa ledamöter

Vid bostadsrättsföreningens första ordinarie årsstämma, efter upplåtelse, väljer stämman en ny styrelse bland föreningens medlemmar. För att övergången ska bli så



Vi ger dig trygghet hela vägen

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.

smidig som möjligt för de 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.



Bonava Tryggt Boende™

– i nöd och lust sedan 2009

Med Bonava Tryggt Boende™ får du skydd och hjälp om livet tar en oplanerad vändning. Tack vare några av marknadens bästa försäkringar och garantier kan du känna dig trygg hela vägen, både före och efter köp. Här går vi kortfattat igenom vid vilka livssituationer och händelser Tryggt Boende™ finns där för dig. Vill du läsa de fullständiga villkoren hittar du dem på vår hemsida. Men mest av allt vill vi att du ska tänka på allt det roliga du har framför dig – att hitta hem.

Om det värsta händer

Tryggt Boende™ avbokningsskydd skyddar dig från att kontraktet skrivits på fram till inflyttningsdagen. Försäkringen gäller om du inte kan fullfölja köpet på grund av en kritisk sjukdom eller dödsfall, och ersätter kostnader för bokningsavgift, handpenning och egna val upp till 300 000 kronor. Avbokningsskyddet omfattar samtliga köpare på kontraktet samt barn upp till 18 år som fortfarande bor hemma.

Slipp dubbla boendekostnader

Tryggt Boende™ bokostnadsskydd skyddar dig från tillträdesdagen och upp till 12 månader efter. Försäkringen gäller om du blir långvarigt sjukskriven, arbetslös eller vid dubbla boendekostnader om du inte lyckats sälja din nuvarande bostad vid tillträdet. Bokostnadsskyddet ersätter månadsavgiften till bostadsrättsföreningen för din nya bostadsrätt, eller med ett fast belopp på 10 000 kronor per månad om du har köpt ett småhus.

Om du tvingas sälja

Tryggt Boende™ prisfallsskydd skyddar dig i upp till 6 månader efter köp. Försäkringen gäller om du drabbas av en kritisk sjukdom och väljer att sälja ditt nya boende på grund av det. Prisfallsskyddet ersätter en eventuell realisationsförlust på upp till 300 000 kronor och gäller när bostaden säljs på marknadsmässiga villkor via registrerad fastighetsmäklare.

Om du behöver flytta fram tillträdet

Tryggt Boende™ tillträdesskydd skyddar dig från tillträdesdagen och upp till tre månader efter. Om du inte har fått din nuvarande bostad såld och därför vill flytta fram tillträdet för din nya bostad kan det vara möjligt efter särskild prövning. Du kan få tillträdet framflyttat i maximalt tre månader. För att få möjlighet att flytta fram tillträdet ska du bland annat ha haft din nuvarande bostad ute till försäljning i god tid innan tillträdet (minimum två månader), ha anlitat en registrerad fastighetsmäklare som aktivt marknadsfört din bostad och ha försökt sälja din gamla bostad till ett marknadsmässigt pris. Du behöver ansöka om att flytta fram tillträdet minst 14 dagar före din tillträdesdag.

Extra trygghet för dig som köper bostadsrätt

Bonava ansvarar för att kompensera bostadsrättsföreningen för bostäder som eventuellt inte har sålts. Detta innebär att din bostadsrättsförening garanteras samtliga insatser, upplåtelseavgifter och årsavgifter för sådana bostäder. Du som kund slipper därför oroa dig för höjda avgifter på grund av att inte alla bostäder är sålda.

Vill du veta mer?

Ta del av de fullständiga villkoren på bonava.se/tryggtboende

Välkommen hem!

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 bott före dig.

Under årens lopp har tusentals människor hittat sina drömhjem via oss. Kanske är det för att vi vet att de bästa hemmen inte bara handlar om vacker interiör eller smart arkitektur, utan lika mycket om människorna som bor där. Därför bygger vi inte bostäder, utan skapar hem och levande platser där människor vill leva sitt liv varje dag.



Bonava är en ledande bostadsutvecklare i norra Europa. Bonava har skapat hem och grannskap sedan 1930-talet. Bonava har 2 100 anställda med verksamhet i Tyskland, Sverige, Finland, Danmark, Norge, S:t Petersburg, Estland och Lettland och en omsättning på 14,0 miljarder kronor år 2018. Bonava är noterat på Nasdaq Stockholm.