

## Att bo i bostadsrätt

*Det finns många anledningar till att upplåtelseformen bostadsrätt blivit så populär. Inte minst för att man tillsammans löser många uppgifter som är förknippade med en fastighet. Det är ett bekvämt sätt att bo men ändå med stor frihet. Det är bostadsrättsföreningen, det vill säga du och dina grannar, som äger fastigheten. Du själv ansvarar för inre underhåll i lägenheten och får själv bestämma över mindre reparationer och ombyggnader. Föreningen svarar för tillsyn och underhåll av samtliga gemensamma anläggningar.*

### Ekonomisk förening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som förvaltas av styrelsen. Styrelsen väljs av medlemmarna vid den årliga föreningsstämman. Reglerna för bostadsrättsföreningen finns beskrivna i stadgarna som beslutades vid bildandet och är utformade enligt bostadsrättslagen.

### Medbestämmande

När du köper en lägenhet skriver du och föreningen under ett upplåtelseavtal och undertecknar en ansökan om inträde som medlem i föreningen. När styrelsen beviljat medlemskap har du rätten till din lägenhet, en andel i föreningen och möjligheten till medbestämmande i denna. Detta kan ske som styrelsemedlem på löpande styrelsemöten och/eller som röstberättigad deltagare på den årliga föreningsstämman. De ärenden som föredras på stämman finns upptecknade i stadgarna. Till detta kan enskilda medlemmar lämna förslag genom att lämna in motioner i god tid till styrelsen inför årsstämman.

### Drift och skötsel

Du har ansvar för skötsel och underhåll av din lägenhet. Föreningen har ansvar för skötsel och underhåll av utsidan av byggnaden, gemensamma utrymmen och utvändigt mark inom fastigheten. Det är dock ditt ansvar att putsa dina fönster och inglasningar på utsidan.

### Ombyggnad

Mindre ombyggnader och reparationer inom lägenheten bestämmer du själv över medan större ombyggnader och reparationer måste du bli överens med styrelsen om. Samtliga förändringar på utsidan av byggnaden måste överenskommas med styrelsen. Exempel på sådant kan vara TV-antennar, markiser och fasadpåverkande åtgärder på balkongen och i uterummet såsom solskydd, målning, gardiner och dylikt.

### Boendekostnad

När du köper en bostadsrätt betalar du en insats/upplåtelseavgift (som är en andel i bostadsrättsföreningen). Utöver det betalar du en årsavgift som bestäms av styrelsen. Årsavgiften betalas månadsvis i förskott. Årsavgiften skall täcka föreningens gemensamma kostnader för värme, el, fastighetsavgift, löpande underhåll och reparationer. Vidare skall den täcka föreningens kapitalkostnader och amorteringar samt en årlig avsättning för framtida underhåll.

### Försäkringar

Föreningen ansvarar för försäkringar, dels för fastigheten och för styrelsen. Det enda du som lägenhetsinnehavare behöver är en egen hemförsäkring.

### Pantsättning

Om du lånar pengar för att köpa din bostadsrättslägenhet registreras pantsättningen av den ekonomiska förvaltaren på styrelsens uppdrag.

## Du är i trygga händer

*Att köpa ett nytt hem är ett stort och viktigt beslut. För oss är det viktigt att du känner dig trygg och att du får ett boende som du och din familj kommer trivas i. Det kan vara skönt att veta att vi har lång erfarenhet av bostadsbyggande och att det finns en rad garantier som skyddar dig som köpare.*

### Stabil bostadsrättsförening

Före bildandet av våra bostadsrättsföreningar har en ekonomisk plan tagits fram för föreningen. Denna har granskats av två opartiska intygsgivare som är auktoriserade av Boverket. Den ekonomiska planen ligger sedan till grund för det upplåtelseavtal som tecknas mellan dig och föreningen. Finns det osålda lägenheter när vi lämnar över förvaltningen till bostadsrättsföreningen köper vi dessa och svarar för månadsavgifter utifrån villkor i den ekonomiska planen. Denna återköpsgaranti innebär att föreningen inte löper någon ekonomisk risk gällande osålda lägenheter.

### Bokningsavtal

Innan projektet kan starta tecknas bokningsavtal, dels så att du som intressent vet att du kan få den lägenhet du önskar, dels för att vi skall veta att tillräckligt många vill ha en lägenhet i projektet. Bokningsavtalen byts ut mot förhandsavtal när tillräckligt många bokat och när kostnadskalkylen blivit godkänd.

### Ansvar för teknisk drift

Vi tecknar, på marknadsmässiga villkor, avtal med leverantörer av el, vatten, fjärrvärme och fiberanslutning så att detta fungerar vid inflyttning.

### Slutbesiktning

Innan fastigheten överlämnas till föreningen görs en slutbesiktning. Oberoende besiktningsmän bedömer då om uppförandet är utfört enligt gällande avtal och regler.

### Entreprenadgaranti

Entreprenörerna ställer en femårig garanti på utfört arbete från dagen för slutbesiktningen. Efter två år genomförs en särskild besiktning där brister och fel noteras som kan hänföras till byggnationen.

### Ansvar för förvaltning

Vi tecknar på marknadsmässiga villkor inledande avtal gällande den ekonomiska och tekniska förvaltningen av föreningen. Det vill säga hjälp att sköta föreningens ekonomi och skötsel av gemensamma ytor in- och utvändigt. Därefter kan föreningen, om man så önskar, omförhandla dessa avtal eller skriva nya avtal med andra aktörer på marknaden.