

NCC  
Boende

WWW.BOENDE.NCC.SE

NÅGRA ORD OM ATT

BO I BOSTADSRÄTT





# DITT BOENDE VÅR ANGELÄGENHET

## OLIKA BOENDEFORMER

I princip finns det tre olika sätt att bo på. Antingen äger och innehar man sin egen bostad med bostadsrätt, äger sin bostad direkt eller så hyr man en hyresrätt. Bostadsrätter utgör ungefär 20 procent av bostadsbeståndet och äganderätter och hyresrätter cirka 40 procent vardera.

Att köpa ny bostad är ett stort beslut och det finns naturligtvis en hel del som är bra att känna till. Med denna broschyr vill vi på NCC Boende informera dig om det mesta som rör bostadsrätten. En hjälp på vägen helt enkelt.



## VAD ÄR EN BOSTADSRÄTT?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att upplåta lägenheter med bostadsrätt utan begränsning i tiden till sina medlemmar. Medlemmar i föreningen är du och dina grannar. Tillsammans äger och förvaltar ni föreningens hus och de gemensamma anläggningarna i området.

### BOSTADSRÄTTSFÖRENING

När vi på NCC förvärvat en lämplig tomt börjar vi planera och projektera den kommande byggnationen. Men redan innan dess bildar vi en bostadsrättsförening. Vår målsättning är att bostadsrättsföreningens första styrelse ska bestå av minst tre personer: En representant från NCC, en från Försäkrings AB Bostadsgaranti (se under Garanti) och en så kallad fristående ledamot, som inte är knuten till NCC.

Styrelsen upprättar en ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen. Denna plan innehåller fakta om föreningens ekonomi och verksamhet. Den ekonomiska planen ska granskas och godkännas av särskilda intygsgivare utsedda av Boverket. Innan bostadsrätter får börja upplåtas ska den ekonomiska planen registreras av Patent- och Registreringsverket (PRV) som också ska ha gett sitt tillstånd till upplåtelse. Styrelsen ska hålla den ekonomiska planen tillgänglig för den som vill ta del av den. När lägenheterna är klara kan bostadsrättshavarna flytta in.

Vid bostadsrättsföreningens första ordinarie årsmöte (föreningsstämma) väljer och utser stämman en ny styrelse bland föreningens medlemmar. Vanligtvis sitter NCCs representant kvar som ledamot i cirka två år för att övergången ska bli så smidig som möjligt. För oss på NCC är det viktigt att ni som bor i föreningen får det stöd ni behöver från början.

### MEDBESTÄMMANDE

En av grundtankarna med en bostadsrättsförening är att alla boende i föreningen kan vara med och påverka verksamheten. När du köpt en bostadsrättslägenhet äger du en andel i föreningen. Det är bara du och dina grannar som bestämmer över verksamheten genom den styrelse som ni väljer vid den årliga föreningsstämman.

Vid den årliga ordinarie föreningsstämman får medlemmarna tillfälle att samlas och gå igenom 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 föreningsstämman kan de enskilda medlemmarna också lämna in egna motioner som ska tas med i kallelsen till stämman. En motion betyder att en medlem lämnat förslag om något, t.ex. en extra satsning på den yttre miljön.

## ATT INNEHA OCH BO I BOSTADSRÄTT

Att inneha och bo i en bostadsrätt innebär att du har medbestämmande och möjlighet att påverka verksamheten i föreningens hus och omgivning. Du har rätt att vara med och besluta på föreningsstämman. Ägandet ger dig inflytande över och ansvar för bostadsrättsföreningens ekonomi och förvaltning. Exempelvis är det de boende som bestämmer när huset ska renoveras och hur mycket det får kosta.

### RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

Att inneha och bo i en bostadsrätt medför såväl rättigheter som skyldigheter. I lägenheten får du måla, tapetsera samt utföra mindre ombyggnader och reparationer. Som boende får du alltså själv bestämma vilka reparationer som behöver göras i din lägenhet och när det ska göras. För större förändringar av lägenheten krävs dock styrelsens medgivande.

Du är ansvarig för underhåll av lägenhetens inre. Detta förklaras närmare i föreningens stadgar, men innebär bland annat att du ansvarar för underhåll av golv, väggar och tak, glas och bågar i lägenhetens fönster, inner- och ytterdörrar samt kakel, sanitetsporcelain och köksutrustning.

### BOENDEKOSTNADER

Utöver själva lägenhetspriset (insats och upplåtelseavgift) 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 kapitalkostnader. En viss del av avgiften avsätts också för framtida underhåll av föreningens hus. Föreningen kan även debitera ut kostnader för el, värme och vatten efter förbrukning på varje bostadsrätt. Om så är fallet i din bostadsrättsförening framgår detta av den ekonomiska planen.

Årsavgiften plus i förekommande fall kostnader för el, värme och vatten utgör underlag för din boendekalkyl. Har du lånat till insatsen och eventuell upplåtelseavgift tillkommer även kostnader för ränta och amortering.







## AVTALSPRAXIS

### BOKNINGSAVTAL

Innan vi på NCC kan påbörja byggnationen i ett projekt måste vi veta att intresset för de hus vi tänkt bygga är tillräckligt stort. Vi tecknar därför ofta ett bokningsavtal med intressenter. Dessa avtal tecknas också ifall föreningens ekonomiska plan ännu inte blivit registrerad hos PRV. Bokningsavtalen ersätts senare av upplåtelseavtal.

### UPPLÅTELSE- OCH ÖVERLÅTELSEAVTAL

När du väl bestämt dig för att köpa en bostadsrätt tecknar du ett upplåtelseavtal med bostadsrättsföreningen. Ofta får du lägga en handpenning på 10–20 procent av priset. I avtalet står det hur mycket handpenning som erlagts och när tillträde och slutbetalning ska ske. Om du däremot säljer din bostadsrätt till en annan person ska ett överlåtelseavtal upprättas och tecknas. Bostadsrätten kan också övergå till annan person genom arv, bodelning, gåva eller byte.

För att en upplåtelse eller överlåtelse ska vara giltig ska den som köpt bostadsrätten också antas som medlem i föreningen. Kraven på medlemskapet finns angivna i föreningens stadgar. Bland annat innebär detta att en medlem ska kunna fullgöra sina förpliktelser mot föreningen. Av det skälet tar föreningen normalt en kreditupplysning på köparen/köparna.

### PANTRÄTT

Den som förvärvar en bostadsrätt har också rätt att pantsätta bostadsrätten som säkerhet för belåning. Panträtten uppkommer genom att föreningens styrelse underrättas om att pantsättning sker. Vanligtvis sker det genom att finansiären (banken) ombesörjer

att bostadsrättshavaren undertecknar en pantförskrivning som sedan banken tillställer föreningens styrelse.

### BOENDEKOSTNADSKALKYL

Innan man undertecknar ett upplåtelseavtal bör man försäkra sig om att köpet kan finansieras. Därför upprättar din bank/finansiär, fastighetsmäklare eller säljare på NCC en boendekostnadskalkyl såvida du som kund inte uttryckligen avstår från denna möjlighet. För att kalkylen ska kunna upprättas måste du tillhandahålla uppgifter bland annat om inkomst, löneförmåner, kontantinsats, andra skulder och aktuellt lånebehov.

### ALTERNATIV OCH TILLVAL

Vi är alltid måna om att hålla en hög standard i de lägenheter vi utvecklar. Inom denna standard finns möjligheter att välja alternativa utföranden för dig som kund. Du kan också i de flesta fall göra tillval som ytterligare höjer lägenhetens standard. Alternativa utföranden och tillval kan avse tapeter/färgsättning, golv, kakel och köksluckor.

## FÖRSÄKRA BOSTADSRÄTTEN

Föreningen håller fastigheten fullvärdesförsäkrad. Utöver detta bör du teckna en hemförsäkring som skyddar dig vid stöld, brand och vattenskada eller om du skulle bli skadeståndsskyldig m.m. Du bör dessutom se till att teckna en tilläggsförsäkring (så kallad bostadsrättsförsäkring), som skyddar vid skador på lägenhetens inre och även på gjorda tillval, som normalt inte täcks av din hemförsäkring.

# GARANTIER OCH BESIKTNINGAR

## BYGGSÄKERHET UNDER ENTREPRENADTID

Byggsäkerhet under entreprenadtiden är en försäkring som gäller för de extrakostnader som har uppstått under entreprenadtiden om entreprenören inte har fullgjort sina åtaganden enligt entreprenadkontraktet. Byggsäkerheten omfattar även kostnader som uppstår vid åtgärdande av slutbesiktningens märkningar. Byggsäkerheten kan tas i anspråk under förutsättning att entreprenören är i konkurs eller är på sådant obestånd att han inte kan förväntas fullgöra sina åtaganden. Kostnader som entreprenören svarar för och som kan hänföras till osålda bostadsrätter eller outhyrda hyreslägenheter omfattas också av byggsäkerheten. Vidare omfattar byggsäkerheten fullgörande av entreprenörens åtagande att köpa osålda bostadsrätter och teckna hyresavtal för outhyrda hyreslägenheter senast sex månader efter slutbesiktning.

## BYGGFELSFÖRSÄKRING (10 ÅR)

Från det att bostadsrättsföreningens hus färdigställt och slutbesiktigats löper en tioårig byggfelsförsäkring. Försäkringen gäller för det fall det skulle upptäckas fel i byggnadens konstruktion, material eller utförande eller skada på grund av sådant fel. Försäkringen följer villkoren i SFS 1993:320, Lag om byggfelsförsäkring.

## GARANTIFÖRBINDELSE

Som säkerhet för medlemmarnas insatser och eventuella upplåtelseavgifter ställer NCC, på uppdrag av bostadsrättsföreningens styrelse, en särskild garanti-

förbindelse till PRVs förfogande. Garantiförbindelsen lämnas i enlighet med villkoren i SFS 1991:614, Bostadsrättslagen.

## SLUTBESIKTNING

Innan byggnaderna är färdiga och ska överlämnas till bostadsrättsföreningen, sker en slutbesiktning. Vid denna besiktning bedömer en opartisk besiktningsman om den uppförda byggnaden är utförd i enlighet med vad som avtalats mellan bostadsrättsföreningen och NCC. Som köpare av en bostadsrätt har man också i anslutning till inflyttningen möjlighet att påtala fel som man anser föreligger. NCC står för kostnaderna för slutbesiktningen.

## GARANTITID (2 ÅR)

Efter den godkända slutbesiktningen inleds en två årig garantitid. Denna garantitid finns bland annat eftersom vissa typer av fel är omöjliga att upptäcka vid slutbesiktningen. Det kan exempelvis vara ett materialfel eller rena funktionsfel på maskinell utrustning. Fel som inte påverkar det direkta boendet såsom exempelvis tapetsprickor i ett hörn eller andra mindre fel, avvaktar man vanligtvis med att åtgärda till efter garantibesiktningen (efter två år). Mer betydande fel åtgärdas dock direkt.

## GARANTIBESIKTNING

När garantitiden är slut sker en garantibesiktning. Oftast är det samma besiktningsman som vid slutbesiktningen som bedömer om nya fel framträtt under garantitiden. Här avgör besiktningsmannen vad han anser att entreprenören ska åtgärda. Sådant som slitage, misskötsel samt resultat av all form av yttre påverkan, tas inte upp i besiktningsprotokollet.

## GARANTIER FÖR OSÅLDA LÄGENHETER

NCC tar försäljningsansvaret för lägenheter och förvärvar de bostadsrätter som eventuellt inte är upplåtna sedan bostadsrättsföreningen tagit över det ekonomiska ansvaret för föreningens förvaltning. Bostadsrättsföreningens styrelse och NCC kan även träffa överenskommelse om att förkorta eller förlänga denna tidsgräns. Som bostadsrättshavare betalar NCC årsavgifterna till föreningen tills dess att bostadsrätterna säljs vidare.

## TRYGGHETSGARANTI (7 ÅR)

För att trygga föreningens ekonomi och de boende lämnar NCC en garanti för återlämnade, icke pantsatta, bostadsrätter till föreningen. Garantin innebär att för det fall någon bostadsrättshavare avsäger sig sin bostadsrätt så kommer NCC, om föreningen så önskar, att överta bostadsrätten och på motsvarande villkor som övriga bostadsrättshavare svara för årsavgifter till föreningen. Föreningen riskerar därigenom inte att drabbas av förlust om en avsägelse skulle ske. Trygghetsgarantin gäller föreningar där försäljningen påbörjats under 2003 eller senare.

## ANSVAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS FÖRVALTNING

En bostadsrättsförenings styrelse förvaltar stora värden. För att på bästa sätt garantera en trygg och säker förvaltning tecknar NCC ett förvaltningsavtal med en professionell förvaltare. Tecknat förvaltningsavtal löper normalt under bostadsrättsföreningens två första år, därefter får medlemmarna själva ta ställning till om man önskar kvarstå med den av NCC anlitate förvaltaren eller önskar säga upp avtalet.

## MILJÖ OCH KVALITET

NCC arbetar intensivt med miljöfrågor. Vår målsättning är att enbart leverera bostäder som är sunda och fria från skadliga material. På våra arbetsplatser hanterar vi byggvaror och avfall på ett miljömässigt sätt i enlighet med kretsloppsprincipen.

Vi blev först av de rikstäckande bostadsbyggarna att miljö- och kvalitetscertifieras enligt ISO-standard- en. Med våra bägge certifieringar har vi tagit ansvar både för nuet och för en trygg framtid för dig som bostadsköpare.

Utgåva 2, maj 2004  
Hänsyn tagen till gällande  
lagstiftning per 2004-04-01



FÖRVÄNTA LITE MER

[www.ncc.se](http://www.ncc.se)