

A modern dining room with a round table, green chairs, and a planter box. The room features a light-colored wall with a framed abstract artwork, a window with sheer curtains, and three black pendant lamps. The floor is made of light-colored wood in a herringbone pattern. The table is set with two place settings, each consisting of a light blue cup and saucer. A vase of yellow tulips sits on the table. A black metal planter box with green plants is positioned against the wall.

BOSTADSRÄTTSGUIDEN

- för dig som ska köpa bostad

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Att köpa bostadsrätt	3
Första intrycket	6
1. Hur är första intrycket?	
2. Hur stor är föreningen?	
3. Finns det lokaler eller lägenheter som hyrs ut?	
4. Finns det parkering?	
5. Är föreningen äkta eller oäkta?	
6. Vilka kostnader behöver jag ha koll på?	
Ekonomi	9
7. Har föreningen avtal om ekonomisk förvaltning?	
8. Hur mycket pengar har föreningen?	
9. Hur ser belåningen ut?	
10. Hur påverkas årsavgiften av räntan?	
11. Har föreningen råd att underhålla huset?	
12. Hur ser föreningens årsredovisning ut?	
13. Finns det hyresgäster?	
14. Spelar det någon roll om föreningen byter medlemmar ofta?	
Teknik	12
15. Hur underhålls huset?	
16. Vad säger besiktningarna som gjorts?	
17. Vilka renoveringar är gjorda?	
18. Vem ansvarar för vad?	
Juridik	15
19. Vem äger en bostadsrättsförening?	
20. Vem är det som bestämmer egentligen?	
21. Vilka bor i min förening?	
22. Får jag bygga om i min lägenhet?	
23. Vilka beslut kan påverka mig som bor?	
Nyproducerade bostadsrätter	18
24. När bildas bostadsrättsföreningen?	
25. Vad gör den första styrelsen?	
26. När tar de boende över?	
27. När byggs nya bostadsrätter?	
28. Vad händer under byggtiden?	
29. Vilka avtal ska skrivas?	
30. Vad är ett förhandsavtal?	
31. Vad är ett upplåtelseavtal?	
32. När flyttar jag in?	
Ordlista	22
Checklista	23



ATT KÖPA BOSTADSRÄTT

Planerar du att köpa bostadsrätt? Grattis! Att köpa en bostad är ett härligt beslut men också ett stort steg i livet. Därför är det särskilt viktigt att allt blir rätt.

Den här guiden har tagits fram av Gar-Bos tekniska råd för att du på ett enkelt sätt ska kunna förbereda dig för att köpa en bostad. Gar-Bo är bygg- och fastighetsbranschens försäkringsbolag och har många års erfarenhet av hur trygga bostäder skapas och vilka faktorer som är viktiga för en stabil bostadsrättsförening.

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTT?

Bostadsrätt är ett typiskt svenskt fenomen. Det bygger på att man tillsammans i en förening tar ansvar för sitt boende. Medlemmarna har själva makten i föreningen. Med makten och inflytandet följer ett ansvar, och man får vara beredd på att både sitta i styrelsen och delta i höststädningen. Utifrån din andel i föreningen är du med och delar på eventuell värdetillväxt, men man ska också vara medveten om att man är med och delar på alla föreningens kostnader och ansvaret för skulderna.

VAD ÄR DET JAG KÖPER?

Formellt sett köper du ingen lägenhet. Det du köper är nyttjanderätten att disponera en lägenhet i bostadsrättsföreningens hus. Om du sköter dina åtaganden mot föreningen så har du den nyttjanderätten så länge du själv vill. Genom förvärvet blir du också delansvarig för föreningens åtaganden gentemot utomstående parter som banken, kommunen med flera. Därför finns det ett ganska omfattande regelverk kring bostadsrättsföreningar.

KAN JAG TJÄNA PENGAR PÅ MIN BOSTAD?

I den här guiden beskriver vi bostadsrätt i första hand som en boendeform och inte som ett investeringsobjekt. Det kan ändå kännas bra att lägenheten som du bor i har möjlighet att följa med i den värdetillväxt som över tid finns i fastigheter. Då kan bostadsrätt vara ett sätt eftersom nyttjanderätten säljs på en fri marknad och följer med prisutvecklingen. Men det gäller också att vara medveten om att bostadspriser kan gå ned och att det inte är självklart att värdet på lägenheten stiger över tid.

HUR GÖR JAG FÖR ATT TÄNKA LÅNGSIKTIGT?

Det finns olika saker som kan påverka din bostadsrätt på längre sikt. Några saker kan du påverka, andra inte. Men det går att kolla upp en del på förhand.

De möjligheter som finns i din förening kan du själv påverka via ditt medlemskap. Det kan till exempel vara att det finns outnyttjade ytor i föreningen eller tomt att bygga på. Flyttar du in i ett attraktivt område kan nya lägenheter vara ett sätt för föreningen att skapa en bättre ekonomi. Det kan vara en tom lokal eller vind som kan säljas och göras om till lägenheter, eller outnyttjad mark som tillhör fastigheten som kan bebyggas.

Omständigheter i ditt kvarter som du själv inte kan påverka är kommunens eller bostadsutvecklarens planer för omgivande fastigheter. Omgivningarna är viktiga för boendemiljön och det kan finnas planer som är både positiva och negativa för dig, beroende på vad du har för preferenser. Stor utveckling av ett område kan göra det mer attraktivt och skapa bättre möjligheter för dig. Eller så kanske det inte alls är något som du kommer uppskatta i ditt lugna närområde.



VAD ÄR VIKTIGAST ATT TÄNKA PÅ INFÖR MITT KÖP?

I denna guide har vi samlat de viktigaste frågorna som är aktuella för dig som köpare att tänka på för att du ska göra ett så bra och genomtänkt köp som möjligt, och undvika de vanligaste misstagen.

Grundreglerna är:

- ✓ Gå alltid på mer än en visning av den lägenhet du är intresserad av.
- ✓ Ta då god tid på dig att titta noga och våga ställa frågor till säljare eller mäklare. I mäklarens uppdrag ingår att ha ett bra informationsmaterial om varje bostadsrättsförening.

Att köpa en lägenhet i en förening som tänker långsiktigt ger en ökad trygghet för dig som ska bo. Genom att bocka av guidens 32 frågor kan du bilda dig en uppfattning om bostadsrättsföreningens och husets status och förhoppningsvis fatta ett bra beslut när det är dags att köpa.

Använd gärna vår checklista för att utvärdera dina alternativ. Du hittar den på sista sidan i guiden.

Lycka till med att hitta din drömbostad!



GAR-BOS TEKNISKA RÅD

Gar-Bos tekniska råd arbetar sedan 2012 med att analysera risker inom byggande och bostäder för att på bästa sätt kunna förebygga skador och agera rådgivande inom aktuella frågor. Rådet är brett sammansatt av erfarna personer från samhällsbyggnadssektorn. Tidigare har Gar-Bos tekniska råd publicerat rapporten 15 Byggtrender – så förebygger vi riskerna (2018) och Täta hus (2016).

Ledamöter i Gar-Bos tekniska råd är Jan-Ulric Sjögren, Stockholms stad, Anders Carlsson, Derome, My Lundin, Gar-Bo, Mårten Lindström, More10 AB, Ingemar Samuelson, RISE, Peter Wipp, Gar-Bo, Roger Blomqvist, Byggbranschföreningarna och Lennarth Åstrand, Calleon Konsult AB.

”Ta god tid på dig att titta noga och våga ställa frågor till säljare eller mäklare.”





FÖRSTA INTRYCKET

Några frågor som kan vara bra att tänka igenom från början är:

- ✓ Hur är området där lägenheten finns?
- ✓ Passar området de önskemål du har?
- ✓ Är det mycket rörelse eller är det lugnt?
- ✓ Finns det bra kommunikationer inom rimliga avstånd?
- ✓ Är det mycket buller från omgivningen till exempel av trafik?
- ✓ Finns det någon detaljplan eller annan plan som innebär att det ska byggas infrastruktur eller fler bostäder eller något annat som kan påverka boendemiljön?

Allt detta är frågor som kan påverka boendet på kort eller lång sikt. Planerar du att bo länge så kanske en kortare tids besvär är värda att ta för att ha det riktigt bra på lång sikt.

1. HUR ÄR FÖRSTA INTRYCKET?

Hur är första intrycket av huset eller husen? Ett väl underhållet och snyggt hus ägs ofta av en bra förening som bryr sig om hur saker ser ut och fungerar. Detta kan du också få en fingervisning om genom att titta på standarden på installationer och annan teknisk utrustning. Och om huset har renoverats eller byggts om kan det vara bra att ta reda på när och om renoveringen har skett på ett fackmässigt sätt. Du kan till exempel fråga efter dokumentation, intyg och garantier.

Det kan vara enkelt att se om utsidan är sliten, men alla delar av huset slits och åldras. Ett hus som blivit 40-50 år behöver troligen lite renovering också av det

som inte syns, som vatten och avlopp, ventilation och tak. Det är inte alltid lätt att som lekman förstå vilka renoveringsbehov som finns så ibland kan det vara motiverat att ta hjälp av en teknisk konsult som kan och har erfarenhet av att göra dessa bedömningar.

Det finns system för dokumentation och intygande av vilka åtgärder som vidtagits i samband med renoveringar. Det gäller särskilt i våtrum och vid vatteninstallationer. Dessa intyg berättigar oftast föreningen att reklamera inom tio år från att åtgärden utfördes, om det blir något fel.

2. HUR STOR ÄR FÖRENINGEN?

En större förening är mindre känslig för tillfälliga inkomstbortfall som kan uppstå om någon enstaka bostadsrättshavare inte förmår betala sin del. I en mindre förening känner man sannolikt de flesta medlemmarna och man har större möjlighet att påverka beslut, men man får räkna med att oftare ta sin del av ansvaret för bland annat styrelsearbetet. Det är en smaksak vad man tycker om det ena eller andra och vilket man siktar på i sitt val av bostad. Inget är vare sig tekniskt eller ekonomiskt mer rätt.

3. FINNS DET LOKALER ELLER LÄGENHETER SOM HYRS UT?

Om huset har ett bra läge för lokaler så bidrar lokalerna ofta till en bra ekonomi i föreningen. Å andra sidan har man ett fastighetsägaransvar gentemot sina hyresgäster som ibland kan innebära en hel del extra arbete, särskilt för styrelsen. Ibland kan det vara lite knepigare att hyra ut lokaler och då påverkar det föreningens ekonomi och därmed också varje bostadsrättshavares årsavgift.



Det kan finnas anledning att fråga hur långa avtal lokalerna är uthyrda på. Om det är korta tider kvar på kontrakten så innebär det både hot om avflyttning och möjligheter att höja hyran. Fastighetsägaransvaret gäller också om lägenheter hyrs ut, men i det fallet är den ekonomiska risken betydligt mera kalkylerbar.

4. FINNS DET PARKERING?

Kom ihåg att undersöka om det finns garage eller parkering i anslutning till bostaden om du är bilägare. För det mesta ingår inte garageplatser i upplåtelsen av lägenheten. Vill du ha garageplats så görs vanligtvis ett särskilt hyresavtal gällande garageplatsen. Hyrs platserna ut av föreningen, eller är det ett särskilt bolag som hanterar hela garaget? För att särskilja garageekonomin och av skatteskäl så kan hela garaget blockuthyras till ett bolag som förvaltar garaget. Det innebär att garagehyran inte betalas till föreningen utan till ett bolag. Detta bolag kan vara ägt av föreningen, men även av annan förvaltare.

5. ÄR FÖRENINGEN ÄKTA ELLER OÄKTA?

De allra flesta föreningar är så kallade "äkta". Skillnaden mellan en äkta och en oäkta bostadsrättsförening är att det är olika skatteregler för de olika föreningstyperna. Begreppen är hämtade från bostadsrättslagen.

Definitionen av en äkta förening är att minst 60% av föreningens verksamhet är att upplåta lägenheter till sina medlemmar. Föreningar där hyresintäkter eller andra intäkter uppgår till stora andelar kan klassas som oäkta, där upplåtelse av lägenheter utgör mindre än 60% av föreningens verksamhet. Intäkterna för bostadsrätterna är då inte samma sak som års-

avgifterna utan detta räknas om efter en viss mall och baseras på gällande hyresnivå i ren hyresrätt.

En bostadsrätt i en "oäkta förening" är därför lite krångligare att räkna på. Både föreningen och bostadsrättshavaren får andra skattesituationer i olika skeden. Funderar du på att köpa en bostadsrätt i en oäkta förening? Kontakta den aktuella föreningens revisor eller någon annan som vet hur mycket skatt som ska betalas årligen och vid försäljning, så att du vet vilka kostnader du kan få på kort och lång sikt.

6. VILKA KOSTNADER BEHÖVER JAG HA KOLL PÅ?

Utöver årsavgiften till föreningen tillkommer det oftast en rad andra kostnader som du bör vara medveten om. Självklart så måste du betala ränta och amortering på det lån du tar till insatsen. Kostnaden för hushållsel tillkommer nästan alltid. Många föreningar, särskilt i nyare hus, har individuell mätning av värme och vatten som sedan debiteras den boende. Det innebär att man själv påverkar kostnaderna för dessa delar vilket samtidigt bidrar till att uppmuntra sparsamhet i förbrukningen.

Den boende har i stort sett alltid också ansvaret för att underhålla lägenhetens invändiga delar. Det ansvaret kan sträcka sig olika långt och ibland omfatta även sanitetsutrustning och uppvärmningsanläggning. Då blir kostnaderna som tillkommer ofta både högre, mer svårkalkylerade och mer olika över tid. Oftast är det också lämpligt att teckna så kallade brf-tillägg till sin hemförsäkring. Det blir en extrakostnad, men också en trygghet för dig om något oväntat skulle inträffa. Vid oförutsedda händelser kan du bli ansvarig att betala till föreningen, något som kan bli dyrt.

SEX TIPS VID FÖRSTA INTRYCKET

- ✓ Gå på visning mer än en gång av den lägenhet du är intresserad av.
- ✓ Ta god tid på dig på visningen och ställ frågor.
- ✓ Vilken känsla får du av föreningens "ordning och reda"? Fundera över helhetsintrycket.
- ✓ Känn efter om föreningens storlek passar dina önskemål.
- ✓ Undersök hur det fungerar med kommunikationer och eventuell bilparkering.
- ✓ Ta reda på hur mycket kostnader som tillkommer utöver årsavgiften.

"Gå på visning mer än en gång av den lägenhet du är intresserad av."





EKONOMI

När en bostadsrättsförening startas ska styrelsen upprätta en ekonomisk plan som ska registreras av Bolagsverket. I denna plan framgår hur inkomster och utgifter är beräknade för föreningen. Där kan du också se hur mycket av kostnaderna som varje lägenhet ska bära.

Har föreningen funnits länge så har inflationen säkerligen förändrat kostnadsnivåerna i förhållande till vad den ekonomiska planen visar. Fördelningen mellan lägenheterna ska dock fortfarande följa den ekonomiska planen.

7. HAR FÖRENINGEN AVTAL OM EKONOMISK FÖRVALTNING?

Det är alltid styrelsens ansvar att ekonomin fungerar. Men det är klokt att anlita ett företag som sysslar med redovisning för att sköta alla betalningar och löpande bokföring. Det är alltid en fördel om det är ett företag som har god erfarenhet av bostadsrättsföreningar och som kan hjälpa till att hålla alla tider för inlämning av uppgifter som myndigheter kräver. Ännu bättre är det om föreningen också kan få stöd i en del juridiska frågor och skattefrågor av den som sköter den ekonomiska förvaltningen.

8. HUR MYCKET PENGAR HAR FÖRENINGEN?

Att förstå föreningens likviditet (hur mycket pengar föreningen har på sitt konto) och hur den har utvecklats är viktigt för att få en uppfattning om den årsavgift som redovisas är långsiktigt hållbar. Det behövs en buffert för att kunna klara höjda räntor, ökade driftkostnader, höjd tomträttsavgäld eller andra oförutsedda utgifter.

9. HUR SER BELÄNINGEN UT?

Hur stora lån föreningen har beskrivs oftast per kvadratmeter bostadsyta. Är det bottenlån eller toplån och vilka är bindningstiderna? Normalt har föreningen bara så kallade bottenlån, vilket innebär att banken har inteckning i fastigheten som säkerhet. Lån med lite olika bindningstider gör föreningen mindre exponerad för ränteändringar, men man får betala lite mer ränta för att ha detta skydd. Korta bindningstider ger normalt en lägre ränta, men om det allmänna ränteläget förändras så ändras föreningens kostnad med kort varsel.

Binder föreningen lånen på långa tider så vet styrelsen vad kostnaden blir över lång tid, men föreningen får då betala lite mer ränta under hela bindningstiden. Liten likviditet och stor andel korta räntebindningar innebär en stor risk för rejält ökade årsavgifter som kan komma mycket hastigt.

”Undersök om det finns ett underhållsbehov och i så fall om det finns pengar i en underhållsfond.”

10. HUR PÅVERKAS ÅRSavgifTEN AV RÄNTAN?

Räntekostnaden är ofta en stor del av årsavgiften. Därför kan det vara bra att ha koll på vad en räntehöjning innebär för den egna årsavgiften.

Räkneexempel

Du beräknar kostnaden för en räntehöjning genom att ta procentenheten multiplicerat med föreningens lån multiplicerat med lägenhetens andelstal (din ägarandel).

Om räntehöjningen är en procentenhet, föreningens lån 24.000.000 kronor och din ägarandel är 0,05 räknar du ut årsavgiftshöjningen enligt följande:

$$0,01 \times 24.000.000 \times 0,05 = 12.000$$

$$12.000 / 12 = 1.000$$

Din räntehöjning blir alltså 12.000 kronor per år och 1.000 kronor per månad.

Uppgifter om belåning hittar du i den senaste årsredovisningen och andelstalet finns i lägenhetsregistret eller i senast upprättade ekonomiska plan.

11. HAR FÖRENINGEN RÅD ATT UNDERHÅLLA HUSET?

Ta reda på om föreningen har möjlighet att låna mer pengar om det behövs för husets underhåll. Det går att se om det finns utrymme i de pantbrev föreningen har tagit ut som är bankens säkerhet för att lägga upp lån. Alla fastigheter måste underhållas med jämna intervaller. Hur ofta beror på husets utformning och de material som använts när huset byggdes. Vissa åtgärder är av akut art, medan andra kan planeras på längre sikt. För det långsiktiga underhållet, som vi beskriver lite mer i teknikavsnittet, bör styrelsen ha gjort en underhållsplan. Fråga om du kan få se denna.

12. HUR SER FÖRENINGENS ÅRSREDOVISNING UT?

Är årsredovisningen strukturerad och tydlig? Troligen är det en redovisningsbyrå som på styrelsens uppdrag sköter föreningens ekonomi. Ansvaret ligger ändå alltid slutligt på styrelsen. Finns det en "ren" revisionsberättelse (d.v.s. att revisorn inte har några anmärkningar på den ekonomiska förvaltningen) från auktoriserad eller godkänd revisor? Ordning och reda tyder på att styrelsen kan sköta föreningens ekonomi och att de låter en professionell person granska sin ekonomiska hantering.

13. FINNS DET HYRESGÄSTER?

Om det finns lokaler i föreningens hus är det bra att titta på hur långa avtalen med hyresgästerna är. Stabila och långvariga hyresgäster är nästan alltid långsiktigt bra för en förening. Det kan i och för sig innebära att hyresnivåerna inte är toppnoteringar, men föreningen har en stabil inkomst som gör att årsavgifterna också hålls stabila.

Vissa hyresgästers verksamheter kan innebära speciella krav på lokalerna. Det kan betyda att föreningen måste ta en kostnad som senare ska betalas av den aktuella hyresgästen genom en höjd hyra.

14. SPELAR DET NÅGON ROLL OM FÖRENINGEN BYTER MEDLEMMAR OFTA?

Att bostadsrättshavare bor länge i den aktuella föreningen och att det därmed är låg omsättning på föreningsmedlemmar ger ofta en stabil förening med en bra planering av till exempel styrelsearbete, låneplacering och underhållsplanering. Å andra sidan kan det finnas en del "oskrivna lagar" som är rotade i föreningen och som de som bott länge vill att alla boende ska följa.

FEM SAKER ATT HA KOLL PÅ OM FÖRENINGENS EKONOMI

- ✓ Ta reda på hur stora lån föreningen har och vilken räntenivå och bindningstid lånen har.
- ✓ Undersök om det finns ett underhållsbehov och i så fall om det finns pengar i en underhållsfond.
- ✓ Se till att få ta del av senaste årsredovisningen.
- ✓ Hör efter om det finns lokaler, garage eller annat som kan påverka ekonomin.
- ✓ Kolla om det finns beslutade avgiftshöjningar och fråga om det finns risk att en avgiftshöjning blir nödvändig framöver.

"Kolla om det finns beslutade avgiftshöjningar och fråga om det finns risk att en avgiftshöjning blir nödvändig framöver."

”Se till att få ta del av senaste årsredovisningen.”





TEKNIK

I alla hus händer små och stora saker som behöver tas om hand löpande. Då behövs någon som sköter den löpande tekniska förvaltningen. Helt enkelt någon som medlemmarna kan höra av sig till när något inte fungerar. Normalt har föreningen avtal med något eller några företag som sköter detta alternativt att det finns någon i föreningen som är "fixare", men det senare är ovanligt.

Det bör också finnas ett avtal om jour för akuta saker som kan inträffa dygnet runt och veckans alla dagar. Speciellt gäller detta om det finns hissar i föreningen.

15. HUR UNDERHÅLLS HUSET?

I föreningen bör det finnas en underhållsplan som sträcker sig över minst tio år och gärna längre. Det är styrelsen som ska ta fram denna. Underhållsplanen kan skilja sig åt mellan olika föreningar eftersom alla hus har en unik kombination av konstruktion och materialval. I planen specificeras husets byggdelar och installationer och det görs en bedömning av hur lång den tekniska livslängden för dessa delar är, så att det går att komma fram till när föreningen kan räkna med att behöva göra ett större ingrepp. Mellan dessa större ingrepp krävs också mindre komplicerade insatser, som att vissa delar behöver målas om. Detta finns också med i underhållsplanen.

Med denna grund som utgångspunkt görs kostnadsbedömningar för alla åtgärder i planen. Den färdiga planen är ett underlag för vad behövliga åtgärder kommer att kosta. Föreningen måste göra en avsättning varje år för att klara dessa kostnader som inträffar med kortare och längre intervaller. Denna kostnad är vanligtvis en del av årsavgiften.

Underhållsplanen ska hållas uppdaterad. Det betyder att föreningen med jämna mellanrum bör låta sakkunniga gå igenom hela föreningens fastigheter. Inte minst är det viktigt att ha kontroll på installationerna. Dels för att eventuella haverier kan orsaka stora reparationskostnader, men också för att alla dessa delar slits på ett sätt som oftast inte är så lätt att avgöra. Intervallen för uppdatering av underhållsplan kan variera, men tre till fem år kan vara ett riktmärke. En del föreningar har inskrivet i sina stadgar att husen ska besiktas varje år.

16. VAD SÄGER BESIKTNINGARNA SOM GJORTS?

Har myndighetsbesiktningar skötts eller finns det förelägganden från myndigheter? Föreningen är sin egen fastighetsägare och därmed den som är skyldig att genomföra de besiktningar som föreskrivs. Några exempel på detta är obligatorisk ventilationskontroll (OVK), hissbesiktning, energideklaration och brandskyddskontroll. Det kan finnas flera. Om föreningen har lokaler med kontor, butiker eller restauranger i huset så växer kraven på besiktningar. Om besiktningarna inte sköts kan myndigheter ställa ut förelägganden som kan innebära stora kostnader för att åtgärda eventuella anmärkningar.

17. VILKA RENOVERINGAR ÄR GJORDA?

Om renoveringar gjorts på senare tid bör det finnas dokumentation och en slutlig ritning som visar hur arbetet utförts. Det bör också finnas intyg av behöriga eller certifierade företag eller personer. Kanske finns det garantier som ska bevakas. Detta är normalt styrelsens uppdrag att hålla koll på, så oftast räcker det för dig att ställa frågan om när eventuella renoveringar gjorts.



18. VEM ANSVARAR FÖR VAD?

Finns det en tydlig ansvarsfördelning mellan vad föreningen respektive bostadsrättshavaren har ansvar för? I många föreningar har man specificerat vilka av husets delar som respektive part har ansvar för. Det kan finnas i stadgarna eller i ett särskilt framtaget dokument. Hur fördelningen ser ut påverkar boendekostnaden. Om stora delar ligger direkt på bostadsrättshavaren så bör du räkna med att ha en liten buffert i din boendekalkyl för dessa delar.

FEM SAKER ATT HA KOLL PÅ OM TEKNIK

- ✓ Kolla upp vem sköter den tekniska förvaltningen av huset.
- ✓ Fråga om det finns en underhållsplan för det långsiktiga underhållet av huset.
- ✓ Kontrollera om föreningen skött alla myndighetskontakter och besiktningar.
- ✓ Ta reda på om renoveringar (till exempel stambyte) gjorts och dokumenterats.
- ✓ Undersök om ansvarsfördelningen mellan föreningen och den boende är tydligt.



”Undersök om ansvarsfördelningen mellan föreningen och den boende är tydlig.”

”Ta reda på om renoveringar,
till exempel stambyte,
gjorts och dokumenterats.”





JURIDIK

Det finns en hel del regler kring boendeformen bostadsrätt. I bostadsrättslagen och bostadsrättsförordningen finns dessa samlade. Varje bostadsrättsförening har också egna stadgar som är skrivna för just den föreningen. I stadgarna kan det finnas skrivningar om vem som får bli medlem, hur köpare ska godkännas, hur lägenheten får användas, hur man får hyra ut i andra hand och mycket mera. Stadgarna sätter ramen för vilka frågor föreningen kan besluta om.

19. VEM ÄGER EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening med ett speciellt syfte; att upplåta nyttjanderätter till lägenheter. Det är alltså medlemmarna som äger föreningen. Föreningen behöver inte fråga någon annan innan den agerar, men å andra sidan finns det heller ingen annan som tar något ansvar för föreningen. I en bostadsrättsförening har medlemmarna ett solidariskt ansvar för verksamhet och ekonomi. Solidariskt ansvar betyder att övriga medlemmar svarar för eventuella kostnader som en medlem inte kan betala.

20. VEM ÄR DET SOM BESTÄMMER EGENTLIGEN?

Alla stora beslut fattas av medlemmarna på föreningsstämman som normalt hålls under första halvåret varje år. Då redovisas bland annat föreningens ekonomi. Till stämman kan varje medlem lämna in motioner och föreslå förändringar och förbättringar. Det är alltid majoriteten av de närvarande medlemmarna som fattar beslut. Den som vill påverka sin förening ska absolut gå på årsstämman.

På årsstämman väljs en styrelse som sköter verksamheten under året och förbereder stämman. Styrelsen har vanligen fyra till åtta möten per år och de som sitter i styrelsen är betydligt mer insatta i föreningens alla detaljer. Förutom att se till att alla sköter sig och betalar sina årsavgifter så ska styrelsen också föra en aktuell förteckning på alla medlemmar och alla lägenheter. Styrelsen ska notera överlåtelser och om lägenheten pantsätts, men också besluta om lägenheten får hyras ut i andra hand.

Vill du påverka din förening mycket så ska du försöka bli medlem i styrelsen, men det innebär både en del ideellt arbete och en hel del ansvar. För varje år så avgör föreningsstämman om styrelsen skött sitt uppdrag och då beviljas styrelsen ansvarsfrihet. Det innebär att ingen därefter kan ifrågasätta styrelsens beslut.

21. VILKA BOR I MIN FÖRENING?

Medlemsförteckningen ska hållas aktuell och vem som helst kan begära att få se medlemsförteckningen. Det är styrelsen eller den de sätter i sitt ställe, till exempel den som förvaltar föreningens ekonomi, som sköter förteckningen. Lägenhetsförteckning är en annan sak än medlemsförteckning och innehåller i stället uppgifter om till exempel ytor och antal rum. Den som är bostadsrättshavare kan begära uppgifter om sin lägenhet, men ingen förutom styrelsen kan ta del av den i sin helhet.

22. FÅR JAG BYGGA OM I MIN LÄGENHET?

Som bostadsrättshavare äger du ingenting av huset eller lägenheten. Därför får du i princip inte ändra på rumsindelning eller planlösning utan tillstånd



från styrelsen. I delar som inte är bärande så kan du för det mesta få tillstånd att ändra, men saker som påverkar exteriört utseende eller tillhör den bärande konstruktionen får du vanligtvis inte förändra utan att ha bygglov. Bygglov söks och innehas av föreningen. Funderar du på att köpa en bostadsrätt och har idéer om förändringar är det smart att kolla med styrelsen vad du får göra. Fråga även någon som kan och har erfarenhet av byggnadskonstruktioner.

23. VILKA BESLUT KAN PÅVERKA MIG SOM BOR?

Ta reda på om det finns några beslut fattade som förändrar förutsättningarna för föreningen. Alla hus behöver underhållas och det innebär utgifter i olika storlekar. Därför är det bra att ta reda på om det finns beslut fattade eller näraliggande planer för större renoveringar. De flesta föreningar har inte likviditet för denna typ av åtgärder så i många fall innebär renovering större lån och därmed högre årsavgift.



FEM SAKER ATT HA KOLL PÅ OM JURIDIK

- ✓ Kolla upp vilka som sitter i styrelsen och hur lång tid de har suttit.
- ✓ Ta reda på hur ofta styrelsen informerar medlemmarna i föreningen.
- ✓ Hör efter om det finns ett företag som på föreningens uppdrag sköter den ekonomiska förvaltningen.
- ✓ Kolla att föreningen skickat in sin årsredovisning och be om att få se protokoll för att kontrollera att föreningsstämmor, årsredovisning, register med mera sköts enligt lagar och regler.
- ✓ Fråga om det finns någon policy om tillstånd att exempelvis bygga om i lägenheter.

”Kolla upp vilka som sitter i styrelsen och hur lång tid de har suttit.”

”Fråga om det finns någon policy om tillstånd att exempelvis bygga om i lägenheter.”





NYPRODUCERADE BOSTADSRÄTTER

Att köpa en bostadsrätt som ännu inte är färdigbyggd skiljer sig på flera sätt från att köpa en befintlig lägenhet. Oftast är det en längre process, men ofta får du vara med och välja hur bostaden ska se ut och när du väl får flytta in väntar ett nytt och fräscht hem som du är ensam om att få inviga. Eftersom det inte finns några boende när föreningen bildas är det oftast markägare eller bostadsutvecklare som bildar bostadsrättsföreningen och direkt eller indirekt bemannar styrelsen. Det kan vara bra att ha koll på vad deras uppdrag är, för när ni som ska bo har flyttat in är det ni som tar över.

24. NÄR BILDAS BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN?

Den nya bostadsrättsföreningen bildas väldigt tidigt i processen genom ett stämmobeslut av tre personer som blir föreningens första medlemmar. Därefter registreras föreningen hos Bolagsverket. Denna förening blir formell beställare till byggprojektet. I beställarrollen ingår normalt inte att utforma byggnaden eller att planera för den kvalitet som ska finnas inbyggd. Detta görs i stället av bostadsutvecklaren (exploatören) som tagit reda på vad du och andra potentiella bostadsköpare vill ha i form av lägenhetsstorlekar, inredningskvalitet och inte minst pris.

Den första styrelsen, som kallas "byggande styrelse" eller "interrimsstyrelse", ska sedan administrera bostadsrättsföreningen fram tills dess att de nya medlemmarna en tid efter inflyttning tar över styrelsearbetet.

25. VAD GÖR DEN FÖRSTA STYRELSEN?

Den första styrelsen ska se till att bostadsrättsföreningen uppfyller alla sina uppdrag som lagen kräver.

Den ska också se till att tidplan och ekonomi följer vad som skrivits i kostnadskalkyl och ekonomisk plan, alltså det ekonomiska underlaget som behövs för att registrera föreningen. Att godkänna de utbetalningar som föreningen ska göra ingår också i styrelsens uppdrag.

Styrelsen bör ha en majoritet som är oberoende i förhållande till bostadsutvecklare och byggföretag (entreprenör) och bör innehålla personer som är insatta i lagstiftningen. Alla beslut som styrelsen fattar är bindande för bostadsrättsföreningen.

Styrelsens förvaltning ska godkännas genom att ansvarsfrihet beviljas på föreningsstämman, men den första tiden består föreningsstämman av samma personer som sitter i som styrelsen. Därför vilar extra stort ansvar på den första styrelsen.

26. NÄR TAR DE BOENDE ÖVER?

Den som skriver på ett upplåtelseavtal för en specifik lägenhet blir medlem i bostadsrättsföreningen. Dessa avtal skrivs vanligtvis i byggprojektets slutskede. Upplåtelseavtalet är det juridiskt bindande avtalet där du också får information om slutbetalningen, som oftast sker några dagar innan tillträde. I praktiken innebär det nästan alltid att det är vid första föreningsstämman efter inflyttning som de boende kan påverka bostadsrättsföreningen. Det är också vid detta tillfälle som de boende ska sätta sig i styrelsen och ta över ansvaret för bostadsrättsföreningen, vilket inkluderar både juridik, teknik och ekonomi.

Många nya medlemmar kan känna sig osäkra i denna situation. Därför erbjuder flera bostadsutvecklare en utbildning för nya styrelser. Bostadsutvecklaren eller



byggföretaget ska också tillhandahålla alla drift- och skötselinstruktioner för alla delar av huset. Normalt är det också förberett med avtal för ekonomisk och teknisk förvaltning.

27. NÄR BYGGS NYA BOSTADSRÄTTER?

Ett byggprojekt påbörjas när det finns en efterfrågan på bostäder och bostadsutvecklaren har en lämplig tomt redo. Det ligger mycket planering och stor arbetsinsats bakom ett byggprojekt. Alltifrån myndighetstillstånd och finansiering till upphandling av entreprenader och försäljningsorganisation. Ansvaret för hela denna process ligger formellt hos den första bostadsrättsföreningen men sköts och finansieras så gott som alltid av bostadsutvecklaren.

Det är också bostadsutvecklaren som genom offerter eller avtal bestämmer priset på projektet och vem som ska genomföra byggnationen. Därför är det viktigt att bostadsutvecklaren har tillräcklig teknisk kompetens och ekonomiska muskler så att projektet kan genomföras i tid och till given kostnad.

I nästan alla byggprojekt används branschpraxisen "Allmänna Bestämmelser" (AB). Där framgår bland annat att byggaren ska lämna en ekonomisk säkerhet för att säkerställa att huset alltid blir färdigbyggt, även om något oväntat skulle ske under byggtiden. I "Allmänna Bestämmelser" kan du också läsa om vilka garantier som ska finnas för huset.

28. VAD HÄNDER UNDER BYGGTIDEN?

Under byggtiden görs det normalt avstämningar genom att beställare (bostadsrättsföreningen) och byggföretaget träffas i så kallade byggmöten. För att bevaka att samhällets krav på byggnaden uppfylls finns det en särskilt tillsatt kontrollansvarig (KA), som agerar som sakkunnig. Det innebär att det ska finnas

personer som bevakar att den kvalitet som föreningen har avtalat om uppfylls.

När bygget avslutats görs en slutbesiktning av huset. Det innebär att en opartisk besiktningsman undersöker alla delar av huset för att slutligt avgöra om huset har de egenskaper som avtalats och att arbetena har utförts fackmässigt.

Innan huset får tas i bruk ska det också finnas ett slutbesked från kommunen.

29. VILKA AVTAL SKA SKRIVAS?

Att köpa en bostadsrätt är för de flesta en av livets största investeringar. Därför finns det regler i bostadsrättslagen och bostadsrättsförordningen om hur hanteringen ska gå till. Utöver detta har Boverket gett ut allmänna råd som vägledning för de som ska göra kostnadskalkyler eller ekonomiska planer och för de som ska granska dessa. Det är alltid bostadsrättsföreningen som tecknar avtal som gäller föreningens lägenheter.

30. VAD ÄR ETT FÖRHANDSAVTAL?

Det tidigaste avtalet som föreningen kan skriva med dig är förhandsavtal. Detta sker oftast i anslutning till att den planerade byggnationen startar. Förhandsavtalet är bindande både för dig och bostadsrättsföreningen under förutsättning att bygget håller den tid, kvalitet och ekonomi som föreningen redovisat i kostnadskalkylen. En fullständig kostnadskalkyl där föreningen redogör för föreningens planerade verksamhet, som till exempel beräknade årsavgifter, är en förutsättning för att förhandsavtal ska kunna skrivas. Kalkylen ska också ha granskats och godkänts av två oberoende intygsgivare. Som potentiell köpare kan du begära ut kostnadskalkylen från bostadsrättsföreningen.



I samband med förhandsavtalet betalar man för det mesta ett förskott för lägenheten. För att bostadsrättsföreningen ska få ta in förskottsbetalningar från köpare måste det finnas ett tillstånd från Bolagsverket och en ekonomisk säkerhet, till exempel en Förskotts-garantiförsäkring. Säkerheten är till för att du som köpare ska kunna få dina pengar tillbaka om något skulle hända under projektet eller om förhandsavtalet inte uppfylls.

31. VAD ÄR ETT UPPLÅTELSEAVTAL?

Upplåtelseavtalet skrivs när byggprojektet snart är klart. Det är ett krav att den ekonomiska planen är registrerad av Bolagsverket innan upplåtelseavtal får skrivas. Den ekonomiska planen beskriver bland annat föreningens byggnader och föreningens planerade kostnader för drift, underhåll och eventuella lån. Bolagsverket ger sitt tillstånd för upplåtelser först när behöriga intygsgivare har granskat planen och bedömt att bostadsrättsföreningens förutsättningar är långsiktigt hållbara. Detta görs för att du som köpare ska vara trygg i din affär med bostadsrättsföreningen.

Om ett upplåtelseavtal ska skrivas innan det varit en slutbesiktning måste bostadsrättsföreningen också ställa en ekonomisk säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter genom att till exempel teckna en Insatsgarantiförsäkring. På samma sätt som vid förhandsavtalet är denna säkerhet till för att du ska som köpare kunna få tillbaka insatsen och upplåtelseavgiften om något går snett.

32. NÄR FLYTTAR JAG IN?

Inflyttning sker på det datum som antingen står i upplåtelseavtalet eller meddelas minst tre månader i förväg. Innan du får tillgång till lägenheten sker normalt slutbetalning av insats och eventuell upplåtelseavgift. Det är bostadsrättsföreningen som upplåter

lägenheten och ska vara mottagare av betalningen. Har du betalat ett förskott så ska det räknas av vid slutbetalningen.

Innan du flyttar in görs det normalt en slutbesiktning, och i de flesta fall får du som blivande boende i en lägenhet vara med vid denna.

FYRA SAKER ATT HA KOLL PÅ VID KÖP AV NYPRODUCERAD BOSTADSRÄTT

- ✓ Undersök vilka som sitter i bostadsrättsföreningens styrelse och om dessa personer är fristående från byggföretaget och bostadsutvecklaren.
- ✓ Innan du skriver förhandsavtal ska det finnas en kostnads kalkyl som intygats av två oberoende personer. Ska du betala förskott ska det finnas en ekonomisk säkerhet hos Bolagsverket.
- ✓ Innan du skriver på upplåtelseavtalet, kolla upp att den tid som anges för inflyttning har förutsättningar att klaras.
- ✓ Innan man skriver upplåtelseavtal ska det finnas en ekonomisk plan registrerad hos Bolagsverket. Innan betalning av någon del av insatsen ska det finnas en ekonomisk säkerhet för alla insatser och upplåtelseavgifter hos Bolagsverket. Dessa har du rätt att se innan du skriver på.

”Innan du skriver på
upplåtelseavtalet, kolla upp
att den tid som anges för
inflyttning har förutsättningar
att klaras.”



ORDLISTA

Allmänna Bestämmelser: Standardavtal som används för entreprenader. Avtalet är förhandlat mellan organisationerna för beställare och entreprenörer och har använts under en lång tid.

Boverket: Statligt verk som bland annat ger ut allmänna råd om ekonomiska planer och utövar tillsyn över dem som är behöriga att utfärda intyg.

Bolagsverket: Statligt verk som registrerar bland annat bostadsrättsföreningar och som utpekas i lagen att hantera registrering av ekonomiska planer och att förvara säkerheter.

Bostadsutvecklare: Företag som driver bostadsprojekt från idé till färdigt hus. Företaget bygger ofta själva eller köper upp byggföretag (entreprenörer) för alla arbeten.

Entreprenör: Det företag, ofta byggföretag, som utför arbeten på uppdrag av bostadsrättsföreningen.

Kostnadskalkyl: En fackterm som innebär en uppställning av bostadsrättsföreningens planerade ekonomi. Denna ska redovisas och vara intygad innan bostadsrättsföreningen får skriva förhandsavtal.

Ekonomisk plan: En fackterm som innebär en noggrann beskrivning av bostadsrättsföreningen och dess hus och en uppställning av föreningens planerade ekonomi. Ska registreras innan föreningen får skriva upplåtelseavtal.

Intygsgivare: En person som har behörighet från Boverket att intyga kostnadskalkyler och ekonomiska planer. Två intygsgivare ska intyga såväl kostnadskalkyl som ekonomisk plan.

Förskottsgarantiförsäkring: En säkerhet i form av en försäkring som garanterar den som betalar ett förskott att det går att få tillbaka pengarna om det till exempel inte blir något byggprojekt.

Insatsgarantiförsäkring: En säkerhet i form av en försäkring för att den som betalat en insats kan få tillbaka sina pengar om man har rätt till det enligt Bostadsrättslagen.

Upplåtelse: Upplåtelse sker när upplåtelseavtalet skrivs. Inte att förväxla med "tillträde" som betyder inflyttning.

Slutbetalning: Betalning av insats och eventuell upplåtelseavgift innan inflyttning.

Årsavgift: Den avgift, vanligen inbetalad månadsvis i förskott, som ska täcka föreningens utgifter för exempelvis räntor, amorteringar, löpande underhåll och driftkostnader samt avsättning till underhållsfonden.

CHECKLISTA FÖR BOSTADSRÄTTSKÖPET

Denna checklista innehåller punkter som kan vara bra att fundera över när du ska köpa bostadsrätt. Det finns inte någon skala eller gradering av hur många poäng din potentiella bostad ska uppnå. Det är olika viktigt för olika personer vilka egenskaper man sätter högst värde på. Checklistan är ett hjälpmedel för dig när du gör din helhetsbedömning av bostaden.

OMRÅDET	BETYG				
	1	2	3	4	5
Översiktsplan, detaljplan					
Kollektivtrafik					
Buller					
Färdigbyggt					
Parkeringsmöjligheter – egna och gäster					
HUSET					
Skick på fasader och tak					
Skick på kommunikationsytor					
Skick på fönster och dörrar					
Skick på allmänna våtrum					
Ljudnivå, lyhördhet					
Renoveringar åtgärd/tidpunkt					
Teknisk förvaltning och jour					
Underhållsplan					
Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)					
Energideklaration					
Förrådsutrymmen					
Cykel- och barnvagnsförvaring					
Tvättstuga					
Sophantering inkl grovsopor/återvinning					
Möjlighet till egen garageplats – kostnad, kötid					
LÄGENHETEN					
Allmänt skick					
Fönsterlägen – ljusinsläpp, värmeinstrålning					
Skick på våtrum – gjorda installationer					
Skick i kök					
Renoveringsbehov					
Bostadsrättshavarens ansvar för underhåll					
Skötselinstruktioner					
Ombyggnadsmöjligheter					
FÖRENINGEN					
Styrelsen					
Årsredovisning – revisionsrapport					
Ekonomisk förvaltning					
Belåning, lånebelopp, bindningstider					
Likviditet, avsättning för underhåll					
Lokaler, hyresgäster					

