

ATT BO I BOSTADSRÄTT & BOKLOK KLOKAFFÄR



**BO
KLOK**[®]
SKANSKA & IKEA

BOSTADSRÄTTEN GER DIG INFLYTANDE ÖVER DITT BOENDE

Bostadsrätten är en boendeform för dig som vill ha mer inflytande än du får i hyresrätten, men mindre ansvar än du har om du äger ditt boende själv. Det perfekta mellantinget.

Det är bostadsrättsföreningen som äger huset och som har upplåtit bostaden med bostadsrätt till sina medlemmar. Men du som är bostadsrättshavare äger rätten att använda bostaden så länge du vill under förutsättning att du sköter dina förpliktelser mot föreningen. Bostadsrättsföreningen ansvarar för skötseln av fastigheten. Det betyder att du kan påverka hur den sköts, och därmed påverka din boendekostnad.

Din egen bostad tar du hand om själv, och du får bo i den så länge du vill. På följande sidor berättar vi om hur det fungerar att bo i en bostadsrättsförening som BoKlok har bildat.

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTT OCH EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING?

BOSTADSRÄTTEN - ETT SVENSKT FENOMEN

Bostadsrätten som upplåtelseform för bostäder är i ganska hög grad en svensk företeelse. Det finns liknande modeller även i andra länder, men inget som är precis detsamma.

Bostadsrättsföreningen är ett slags kooperativ där tillgångarna (hus, mark och annat) ägs av medlemmarna tillsammans genom föreningen, men där de enskilda medlemmarna har rätten att använda bostäderna under obegränsad tid, och därtill kan överlåta den (som vi ibland förenklat kallar "sälja" bostaden) förutsatt att man sköter sina förpliktelser mot föreningen.

Att du inte är formell ägare till din bostadsrätt, utan istället medlem i en förening, är ibland svårt att förstå. Likaså att det är föreningen som beställt och köpt husen av BoKlok, och att det därmed är föreningen som är BoKloks avtalspart.

Det är med andra ord bäddat för missförstånd. Men vi tror att om du läser igenom den här broschyren i lugn och ro, och ställer alla dina kloka frågor till din Kundansvariga Säljare, så kommer vår gemensamma bostadsresa bli precis så friktionsfri och bra som vi båda hoppas!

HUR BILDAS EN BOKKLOK BOSTADSRÄTTSFÖRENING?

BoKlok konceptet ägs av Skanska och IKEA tillsammans och de allra flesta av våra bostäder säljs som bostadsrätter. När du köper en BoKlok bostad är bostadsrättsföreningen redan bildad. BoKlok hanterar all administration kring bildandet redan innan byggprojektet sätter igång.

HUR STYRS BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN?

Föreningens medlemmar väljer en styrelse som ansvarar för förvaltningen. Föreningen har stadgar, det vill säga regler, för föreningen och styrelsens arbete. Föreningen har också en registrerad ekonomisk plan som ligger till grund för verksamheten. Läs mer om ekonomisk plan på sidan 12.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS STYRELSE

Innan vi sätter spaden i backen har vi förberett det blivande projektet genom en rad aktiviteter.

I bostadsrättsföreningens första styrelse finns normalt en eller två representanter från BoKlok och två till fyra utomstående representanter. Styrelsens uppgift är att sköta bostadsrättsföreningen under uppbyggnadstiden. Det innebär bland annat att hålla styrelsemöten och föreningsstämmor, att teckna de avtal som behövs för att byggprojektet ska bli av, att skriva upplåtelseavtal och att handla upp ekonomisk förvaltning. Under den första tiden ansvarar BoKlok också för bostadsrättsföreningens ekonomiska förvaltning.

Bostadsrättsföreningens första styrelse under byggtiden brukar kallas byggande styrelse. Vanligtvis avgår den, till delar, eller helt och hållet vid föreningsstämman som äger rum efter det att byggprojektet står färdigt och alla bostadsrättshavare har flyttat in. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen väljer då en ny styrelse som normalt består av medlemmar i föreningen.

UTFORMNING AV HUS OCH LÄGENHETER

BoKlok tar ansvar för allt från att köpa marken till att bygga BoKlok husen och sälja bostäderna åt bostadsrättsföreningen. Den första styrelsen påverkar alltså inte utformningen av husen. Bostadsrättsföreningen tecknar därefter ett köpekontrakt om både förvärv av den aktuella tomtmarken och ett uppdragsavtal med BoKlok. Uppdragsavtalet ger BoKlok i uppdrag att bygga bostäder på den aktuella tomten.

BOKKLOK TROR PÅ BOSTADSRÄTTEN - DÄRFÖR STÄLLER VI UPP MED GARANTIER

Trygghet är viktigt, inte minst när det gäller boendet. När du köper en bostadsrätt bör det därför vara av en bostadsrättsförening som är bildad av ett seriöst och långsiktigt företag.

Vi på BoKlok tror på bostadsrätten som boendeform. BoKlok, som ingår i Skanska koncernen, lämnar därför garantier och löften till våra bostadsrättsföreningar.

BESIKTNINGAR

När projektet färdigställs görs en slutbesiktning av en opartisk besiktningsman. Som uppföljning görs också en syn efter två år. Efter fem år görs den avslutande garantibesiktningen, i samband med att garantitiden avslutas. Vid samtliga dessa tillfällen åtgärdas de eventuella garantifel som besiktningsmannen noterar i besiktningsutlåtandet.

GARANTI FÖR INBETALADE INSATSER

För att bostadsrättsföreningen ska få upplåta bostäder med bostadsrätt kräver Bostadsrättslagen att bostadsrättsföreningen inledningsvis deponerar en säkerhet för inbetalade insatser hos Bolagsverket. BoKlok säkerställer att denna säkerhet lämnas.

ANSVAR FÖR KOSTNADER FÖR OSÅLDA BOSTADSRÄTTER

Efter färdigställandet ansvarar BoKlok för avgifter som hör till de bostadsrätter som ännu inte blivit sålda. Senast efter sex månader köper BoKlok bostadsrätterna som är osålda och fortsätter betala bostädernas avgifter. På så vis drabbas aldrig bostadsrättsföreningens ekonomi.

BOKKLOK GARANTI

BoKlok och bostadsrättsföreningen upprättar också ett avtal om en så kallad BoKlok garanti. Den gäller i sju år efter färdigställandet. Om någon av medlemmarna avsäger sig bostadsrätten eller blir uppsagd som medlem för att de misskött sina ekonomiska skyldigheter mot bostadsrättsföreningen, måste bostadsrätten säljas på bostadsmarknaden. Om ingen köpare går att finna och om bostadsrättsföreningen vill, övertar BoKlok bostadsrätten ifråga och betalar bostadens avgift. På det sättet begränsar vi risken att tomma bostäder innebär ett avbräck i föreningens löpande ekonomi.

Under den tiden garantin gäller har BoKlok en BoKlok-rapportör, vars uppgift är att ta del av föreningens verksamhet och ekonomi.

KLOK AFFÄR

Vid köp av bostadsrätt och äganderätt ingår följande i KlokAffär:

- Begränsad kostnad för avhopp från förhandsavtal (endast bostadsrätt)
- Upp till tre månaders tillträdesuppskov – efter individuell prövning. Beskrivs utförligt längre fram.
- Färdigställandegaranti (endast äganderätt)



FÖRSÄLJNING AV BOSTADSRÄTTER SKER I OLIKA STEG

Det är inte alltid lätt att förstå vad de olika avtalen betyder som används vid försäljning av bostadsrätter. Här beskriver vi kort de avtalen som förekommer.

VILLKORAT FÖRHANSAVTAL

Ett förhandsavtal är ett bindande avtal mellan dig och bostadsrättsföreningen och i förhandsavtalet anges de villkor under vilka avtalet gäller. Villkor kan handla om att ett visst antal bostäder ska säljas eller att bygglov ska vinna laga kraft. Förhandsavtalet innebär att du lovar att förvärva lägenheten och bostadsrättsföreningen lovar att sälja nyttjanderätten till dig.

I samband med att du tecknar förhandsavtal betalar du in ett förskottsbelopp.

Generellt – utanför BoKlok – innebär ett bindande förhandsavtal att du blir skyldig att ersätta den andra parten för den skada du orsakar om du bryter avtalet. Vid köp av bostadsrätt kan det vara stora belopp och eftersom det räknas ut i varje individuellt fall är det svårt att förutse. BoKlok KlokAffär ger dig som har tecknat förhandsavtal för en bostadsrätt ett unikt skydd. Den innebär att du kan bryta ditt förhandsavtal utan att riskera att förlora mer än det inbetalda förskottet.

Detta erbjudande kan endast utnyttjas om förhandstecknaren skriftligen meddelar föreningen sin avsikt innan upplåtelse har skett. Skulle någon av följande tre händelser inträffa, kan du säga upp avtalet utan att behöva betala någonting alls:

1. Om bostaden inte upplåtits med bostadsrätt senast vid inflyttningen.
2. Om upplåtelsen, genom försummelse av bostadsrättsföreningen, inte sker inom skälig tid i förhållande till den beräknade tidpunkten för upplåtelsen.
3. Om de avgifter som du skall betala för bostadsrätten är väsentligt högre än vad som angavs i förhandsavtalet och du därför säger upp avtalet inom tre månader från den dag du fick kännedom om den högre avgiften.

Förhandsavtal kan tecknas först när bostadsrättsföreningen har en granskad och intygsgiven kostnadskalkyl.

Läs mer om kostnadskalkylen på sidan 12.

UPPLÅTELSEAVTAL

Avtal om upplåtelse av bostadsrätt är bindande och tecknas mellan bostadsrättsföreningen och dig, och därmed blir du bostadsrättshavare och medlem i bostadsrättsföreningen. I samband med tecknandet betalar du en handpenning på 10 procent av insatsen. Tidigare inbetalt förskott tillgodoräknas och dras därför av. Resten av insatsen ska betalas innan tillträdesdagen enligt tecknat upplåtelseavtal.

Upplåtelseavtal kan tecknas först när en ekonomisk plan har registrerats hos Bolagsverket och bostadsrättsföreningen har fått Bolagsverkets tillstånd att upplåta bostäderna med bostadsrätt.

Läs mer om den ekonomiska planen på sidan 12.

ÖVERLÅTELSEAVTAL

När bostäderna i ett senare skede säljs som "begagnade", det vill säga när det inte gäller den allra första upplåtelsen i en nybildad bostadsrättsförening, används ett överlåtelseavtal. Köpet görs då oftast i befintligt skick. Överlåtelseavtalet är oftast ett avtal mellan privatpersoner, men om BoKlok köpt en bostad som inte sålts vid tänkt tillträdestid - och senare säljer den vidare - gäller även här ett överlåtelseavtal.

VAR FINNS REGLER OM BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN OCH DESS VERKSAMHET?

Regler om bostadsrättsföreningens verksamhet finns huvudsakligen i:

- Bostadsrättsföreningens stadgar
- Bostadsrättslagen (1991:614)
- Lagen om ekonomiska föreningar (2018:672)
- Bostadsrättsförordningen (1991:630)
- Förordning om ekonomiska föreningar (2018:759)
- Skattelagstiftningen, som också innehåller vissa särbestämmelser för bostadsrättsförening

TILLTRÄDESUPPSKOV

Möjligheten att få tillträdesuppskov gäller både vid äganderätt och bostadsrätt. Om du är orolig att du inte hinner sälja ditt nuvarande boende innan det är dags att flytta in i din nya BoKlok bostad, kan vi i de flesta fall hjälpa dig genom att skjuta på inflyttningen (tillträdet) i upp till tre månader.

Den sista inbetalningen skjuts då fram till överenskommet datum och vi betalar dina månadsavgifter under den överenskomna uppskovsperioden.

Vi ställer då krav på dig att du gör allt vad du kan för att sälja ditt nuvarande boende. Beroende på din situation kan vi anpassa kraven. Det gör du och den Kundansvariga Säljaren i samtal med varandra. Som utgångspunkt för samtalen gäller detta:

- Dels ska du ha lagt ut ditt nuvarande boende till försäljning senast tre månader innan tillträdet av BoKlok bostaden, samt att du lämnat den till en, på den lokala marknaden, välrenommerad mäklare, och att du är beredd att sälja den till ett marknadsmässigt pris.
- Dels gäller tillträdesuppskovet under maximalt tre månader och har en del villkor, vilka du kan läsa mer om på www.boklok.se/klokaffar.

Tillträdesuppskovet är en överenskommelse – med individuella villkor – mellan dig och det aktuella BoKlok projektet, och det gäller bara för dig som har en egen bostad att sälja. Har du en hyreslägenhet förväntas du säga upp ditt hyresavtal i tid. Överenskommelsen om tillträdesuppskov gör vi normalt senast en månad före ursprungligt tillträdesdatum.



Vi gör alltid vårt bästa för att vara tydliga i vår information, men reserverar oss för eventuella fel i informationsmaterial och förbehåller oss rätten till förändringar. Detta är ett informationsmaterial och ska inte ses som kontraktstilaga.

VEM BESTÄMMER I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN?

Vem som bestämmer i en bostadsrättsförening beror på vad frågan gäller och framgår av bostadsrättsföreningens stadgar. Vissa beslut fattar bostadsrättsföreningens styrelse och andra frågor måste avgöras av föreningsstämman.

STÄMMAN

Stämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ och ordinarie föreningsstämma ska äga rum innan den 30 juni varje år. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen har rätt att delta i stämman. På stämman ska medlemmarna bland annat besluta om fastställande av resultat- och balansräkning samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Du som medlem kan lämna förslag (motion) till föreningsstämman.

Stämman utser normalt också styrelse och revisor. Stämman beslutar även om väsentliga förändringar som gäller bostadsrättsföreningens fastighet. På föreningsstämman har du som medlem en röst. Om du äger en bostadsrätt gemensamt med andra får ni tillsammans endast en röst. Detta gäller under förutsättning att något annat inte står i stadgarna.

STYRELSEN

Styrelsen är bostadsrättsföreningens verkställande organ. Styrelsen - som ansvarar för förvaltningen - beslutar bland annat om avgifterna (det man ofta felaktigt kallar för hyror), antagandet av nya medlemmar och uppsägning av bostadsrättshavare som har förverkat sin nyttjanderätt.

Du bestämmer i princip själv över din bostad och eventuell mark som ingår i upplåtelsen, och du ansvarar för att sköta och underhålla dem. Vill du göra en väsentlig ändring i bostaden måste du ha styrelsens tillstånd. Permanenta arrangemang får bara göras på mark som ingår i upplåtelsen om det sker enligt styrelsens anvisningar eller om styrelsen godkänt dem i förväg. Oftast lämnar berörda grannar sitt medgivande först.

DU ÄGER INTE BOSTADEN MEN BOSTADSRÄTTEN KAN ÖVERLÅTAS

Bostadsrättshavare säger ofta att de äger sin bostad, vilket inte är helt rätt formellt sett. Det är bostadsrättsföreningen som äger huset och som har upplåtit bostaden med bostadsrätt. Men du som är bostadsrättshavare äger rätten att använda bostaden så länge du vill.

Du kan överlåta din bostadsrätt, det vill säga sälja den till någon annan. Formellt säljer du alltså inte själva bostaden, utan rätten att använda den. Bostadsrätten kan övergå till någon annan även på andra sätt - till exempel genom arv, bodelning, gåva eller byte.

För att undvika spekulationsköp av BoKlok bostäder, har vi i vissa bostadsrättsföreningar infört en begränsning av försäljningspriset de första åren. Om detta är aktuellt för din bostadsrättsförening får du mer information av BoKlok eller bostadsrättsföreningens styrelse och detta finns då inskrivet i bostadsrättsföreningens stadgar.

Avtal om köp, byte och gåva av bostadsrätt måste vara skriftligt och undertecknas av både säljaren och köparen. Det ska också innehålla uppgifter om vilken bostad det gäller och priset. Annars är det ogiltigt. Den du överlåter bostadsrätten till måste först godkännas av styrelsen som medlem i bostadsrättsföreningen för att kunna flytta in i bostaden. Om personen inte blir godkänd är överlåtelseavtalet ogiltigt.

PANTSÄTTNING AV BOSTADSRÄTT

Om du köper en bostadsrätt kanske du inte alltid har pengar till hela insatsen. Då kan du låna pengar hos en bank eller något annat kreditinstitut. Bostadsrätten fungerar som säkerhet för lånet genom att den pantsätts. På banken skriver du på en panthandling, och sedan meddelar banken bostadsrättsföreningen om att pantsättning skett.

Bostadsrättsföreningen ska notera pantsättningen i sin lägenhetsförteckning.

EKONOMI

BoKlok bostadsrättsföreningens finansiering och driftsekonomi bestämmer din boendekostnad. Som boende i en bostadsrättsförening finns det därför alltid skäl att ha god koll på bostadsrättsföreningens ekonomi.

KOSTNADSKALKYL

Innan förhandsavtal kan tecknas på bostäderna i bostadsrättsföreningen måste styrelsen upprätta en kostnadskalkyl som granskas av utomstående intygsgivare som fått behörighet av Boverket. Kostnadskalkylen är en kalkyl över kostnaderna för bostadsrättsföreningen. Kalkylen innehåller även en ekonomisk prognos över bostadsrättsföreningens beräknade ekonomi framöver och en känslighetsanalys, se vidare nedan under rubriken Ekonomisk plan. Innehållet i kostnadskalkylen är mer preliminärt än i den ekonomiska planen eftersom den tas fram i ett tidigare skede. Du som köpare ska kunna räkna med att uppgifterna i kostnadskalkylen inte väsentligt förändras.

EKONOMISK PLAN

Innan bostäderna upplåts med bostadsrätt gör styrelsen upp en ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen. Den ekonomiska planen granskas av utomstående intygsgivare som fått behörighet av Boverket, för att säkerställa att den vilar på tillförlitliga grunder. Den ekonomiska planen är en form av budget för det första året. Den skall också innehålla en ekonomisk prognos och en känslighetsanalys som visar hur variationer i ränta och inflation skulle påverka bostadsrättsföreningens ekonomi. Om det sker stora förändringar innan alla bostadsrätter är upplåtna ansvarar styrelsen för att ta fram en ny ekonomisk plan.

I den ekonomiska planen görs en beräkning av anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningens hus. Den slutgiltiga anskaffningskostnaden kan fastställas först efter att bygget är klart. Anskaffningskostnaden finansieras dels med lån som bostadsrättsföreningen tar, och dels med de insatser som bostadsrättshavarna betalar till bostadsrättsföreningen. Insatserna från alla bostäder i bostadsrättsföreningen utgör tillsammans bostadsrättsföreningens egna kapital.

Om medlemmarna i din bostadsrättsförening hjälper till med föreningsarbetet, till exempel trädgårdsskötsel och snöröjning kan ni tillsammans hjälpa till att hålla nere boendekostnaderna.



VAD BETALAR DU TILL BOSTADS- RÄTTSFÖRENINGEN?

INSATS

Insatserna för respektive bostad står i den ekonomiska planen. Det är bara den första bostadsrätts-havaren som betalar en insats till bostadsrättsföreningen. Om du senare vill sälja din bostadsrätt, betalar köparen en köpeskilling till dig, men ingen insats till bostadsrättsföreningen.

Insatsen för respektive bostad varierar bland annat efter storlek, antal rum och vilket läge den har i området.

ÅRSAVGIFT

Avgifterna ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet, det vill säga driftskostnader, kapitalkostnader och avsättningar. Avgifterna bestäms av styrelsen, som då också tar hänsyn till den bedömda långsiktiga kostnadsutvecklingen för bostadsrättsföreningen. Avgifterna fördelas enligt de grunder som finns i stadgarna. Det är vanligt att bostadsytan fungerar som norm för hur avgifterna ska fördelas mellan de olika bostäderna, men även andra fördelningstal kan förekomma. Fördelningstal kallas också för andelstal.

I vissa bostadsrättsföreningar kan det förekomma att avgiften delas upp i delar där bostadsrättsföreningens kostnad för exempelvis vatten täcks genom en preliminär månatlig avgift, som sedan regleras i förhållande till den verkliga förbrukningen i slutet av året, eller löpande i efterskott.

ÖVERLÅTELSEAVGIFT

Överlåtelseavgift är en administrationsavgift som tas ut för extra kostnader och administrativt merarbete när en bostadsrätt överlåts till någon annan. Avgiften är högst 2,5 % av prisbasbeloppet och betalas av köparen. Prisbasbeloppet räknas om varje år och bestäms av regeringen.

PANTSÄTTNINGSAVGIFT

Pantsättningsavgift är en avgift som bostadsrättsföreningen tar ut för administrativt merarbete, i samband med att en pantsättning av en bostadsrätt meddelas till bostadsrättsföreningen. Avgiften är högst 1 % av prisbasbeloppet och betalas av medlemmen som tar lånet med bostadsrätten som säkerhet.

ANDRAHANDSUTHYRNING

Det finns ibland acceptabla skäl för en bostadsrättshavare att hyra ut sin bostad i andra hand. Läs mer om detta på sidan 19.

Det finns då lagregler som anger vilken ersättning bostadsrättshavaren får ta ut av den som bor i andrahand. Därtill har bostadsrättsföreningen rätt att ta ut en extra avgift när så sker, om detta anges i bostadsrättsföreningen stadgar. Maximalt kan bostadsrättsbostadsrättsföreningen ta ut 10 % procent av ett prisbasbelopp per år.



DINA RÄTTIGHETER...

Som bostadsrättshavare disponerar du utan tidsbegränsning över din bostad och tillsammans med övriga bostadsrättshavare över gemensamma utrymmen.

Du har rätt att vara med och besluta på föreningsstämman. Du kan också se det som en möjlighet att delta i stämman och låta dig väljas till olika förtroendeposter i bostadsrättsföreningen. Vi rekommenderar att förtroendeposterna roterar mellan föreningsmedlemmarna.

Om du inte kan använda din bostad för att bostadsrättsföreningen till exempel åsidosatt sin reparationsskyldighet, kan du ha rätt till sänkt avgift, frånträdande av bostadsrätten efter uppsägning och skadestånd.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter är mera utförligt redovisade i bostadsrättsföreningens stadgar och i bostadsrättslagen

...OCH DINA SKYLDIGHETER

I allra värsta fall, om du inte uppfyller dina skyldigheter, kan du ha förverkat nyttjanderätten till din bostad. Då kan bostadsrättsföreningen ha rätt att säga upp ditt medlemskap i bostadsrättsföreningen. Det är mycket ovanligt, men viktigt att veta.

Du har huvudsakligen följande skyldigheter:

BETALA ÅRSAVGIFTEN

Årsavgiften – eller månadsavgiften som man i praktiken ofta säger – måste du betala senast på de angivna förfallodagarna. Om du har tillträtt bostaden och dröjer med att betala månadsavgiften mer än en vecka efter förfallodagen kan du ha förverkat din nyttjanderätt, det vill säga rätten att bo kvar. Bostadsrättsföreningen har då rätt att säga upp ditt medlemskap. Bostadsrättsföreningen behöver inte skicka en påminnelse till dig om du inte har betalat i tid.

SKÖTA BOSTADEN

Det inre underhållet av bostaden ansvarar du själv för. Stadgarna brukar ange att bostadsrätts-havaren ansvarar för bland annat bostadens golv, väggar, tak, kakel, sanitetsporcelain, golvbrunn och köksutrustning. Bostadsrättsföreningen ansvarar för övrigt underhåll. För en detaljerad ansvars-fördelning mellan bostadsrättshavare och bostadsrättsföreningen, se sidan 21-23.

Du är skyldig att på egen bekostnad vårda din bostad och hålla den i gott skick. Detsamma gäller också den mark som eventuellt ingår i upplåtelsen där du tex ansvarar för underhåll av gräsmatta och buskar. Det heter att "sundhet, ordning och skick måste iakttas", och betyder i praktiken att du måste ta hand om bostaden och att du, liksom de som bor i ditt hushåll och dina gäster, måste följa de ordningsregler som bostadsrättsföreningen har kommit överens om.

LÅTA FÖRENINGENS FÖRETRÄDARE FÅ TILLGÅNG TILL BOSTADEN

Du måste också låta föreningens företrädare komma in i bostaden för tillsyn eller för att utföra sådana arbeten som föreningen ansvarar för.



NÅGRA ANDRA SAKER SOM DU OCKSÅ BEHÖVER VETA

EGET ARBETE

Om du som medlem hjälper till med föreningsarbetet, till exempel när det gäller skötsel och underhåll av bostadsrättsföreningens hus och tomt. Kan du hjälpa till att minska kostnaderna i din förening och på så sätt också själv få en lägre avgift.

BOSTADSRÄTTSFÖRSÄKRING

Inbrott, brand eller översvämning kan drabba vem som helst. Självklart ska du därför alltid ha en hemförsäkring. Om ditt akvarium eller din tvättmaskin börjar läcka och vattnet skadar fastigheten eller en grannes egendom kan du bli ersättningsskyldig. Se därför till att du har en hemförsäkring. Bostadsrättsföreningen tecknar ett kollektivt bostadsrättstillägg. Alla försäkringsbolag har speciella bostadsrättsförsäkringar som också ger ett försäkringsskydd för de delar av bostaden som du är skyldig att underhålla och som därmed inte täcks av bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring.

UTHYRNING I ANDRA HAND

Om du under viss tid inte har möjlighet att använda din bostad kan du, om styrelsen tillåter det, hyra ut den i andra hand. Ett typiskt exempel är om man vill studera under ett år på annan ort.

Om du har för avsikt att hyra ut i andra hand ansöker du skriftligen till bostadsrättsföreningens styrelse. Du ska då ange orsaken till att bostaden ska hyras ut, hur länge och till vilken/vilka personer. Det ska alltid finnas skäl till varför en bostadsrättshavare ska hyra ut i andra hand för att styrelsen ska acceptera och bevilja uthyrningen.

Om styrelsen inte ger sitt samtycke, har du möjlighet att låta hyresnämnden pröva ärendet. Styrelsen har också rätt att ta ut en avgift av bostadsrättshavaren för andrahandsuthyrningen, om så anges i stadgarna.

Notera att det räknas som andrahandsuthyrning även om du inte tar betalt av den som bor där.

NAMNEN PÅ AVTALET ÄR OCKSÅ DE SOM SKA BO

Ibland förekommer det att köparen av en nyproducerad BoKlok bostadsrätt har tänkt att det är andra personer som ska flytta in än den/de som skrivit på avtalet. Det är inte okej. Den som skrivit på det bindande avtalet ska också vara den som blir medlem och boende i bostadsrättsföreningen.

Om någon annan ska överta bostaden och bli medlem i bostadsrättsföreningen genomför man helt enkelt en försäljning efter inflyttningstillfället – som en begagnatförsäljning med överlåtelseavtal.

SPEKULATIONSKÖP

I vissa bostadsrättsföreningar och i tider med bostadsbrist är det inte ovanligt att BoKlok bostäder snabbt ökar i värde efter inflyttning. Det gör också att det finns incitament för vissa människor att köpa bostäder - inte i syfte att själv bo där - utan endast i syfte att sälja vidare för att tjäna pengar. Det är inte idén med BoKlok.

Därför finns det i en del projekt paragrafer som fungerar som inlagda "spärrar" i bostadsrättsföreningens stadgar. Detta begränsar inte möjligheten att sälja din bostad utan bara vilket pris du kan sälja din bostad för. Kolla gärna med BoKlok representanterna vad som gäller för just den bostadsrättsförening du är intresserad av.

VEM ANSVARAR FÖR UNDERHÅLLET?

Här kan du läsa vår rekommendation till tolkning av underhållsskyldighet enligt § 34 i BoKlok bostadsrättsföreningars stadgar.

I paragraf 34 i bostadsrättsföreningens stadgar anges att bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten och tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även mark om sådan ingår i upplåtelsen.

Innebörden av din skyldighet att "hålla det inre av bostaden jämte tillhörande utrymmen i gott skick" är att du dels ska se till att de reparationer som behöver göras blir gjorda, och dels betala kostnaderna för åtgärderna. Målning och andra reparationer inuti bostaden är alltså ditt ansvar.

Vad som är att betrakta som "gott skick" preciseras inte i lagen eller i bostadsrättsföreningens stadgar. Frågan får bedömas efter en allmän värdering med hänsyn taget bland annat till husets ålder.

För alla de byggdelar, utrustning, installationer med mera som bostadsrättsföreningen ansvarar för, gäller att bostadsrättsföreningen ansvarar för enheter inom ramen för originalutförande – det vill säga den grundstandard bostaden hade då huset byggdes eller byggdes om.

I föreningens stadgar anges det underhåll som du som medlem ansvarar för.

Om du som medlem vill byta ut delar där bostadsrättsföreningen delvis ansvarar för underhållet, bör du ha styrelsens godkännande. Bostadsrättsföreningens stadgar anger att bostadsrättshavaren inte får företa avsevärd förändring i bostaden utan först ha fått styrelsens medgivande.

På följande sidor finns en förteckning över byggnadsdelar, inredning, utrustning och åtgärder som du som bostadsrättshavare respektive bostadsrättsföreningen i tillämpliga delar ansvarar för. Som bostadsrättshavare ansvarar du själv för allt du adderar till bostaden.

SÅ HÄR FÖRDELAS ANSVARET MELLAN DEN BOENDE OCH BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

BYGGDEL	FÖRENINGENS ANSVAR	DEN BOENDES ANSVAR	KOMMENTAR
1. Ytterdörr			
Dörrblad, utsida	•		Ytbehandling
Dörrblad, karm, foder, glas och gångjärn insida		•	
Låscylinder, låskistor och nycklar		•	
Handtag och beslag		•	
Ringklocka		•	
Tätninglistor		•	
2. Golv i bostad			
Ytskikt tex klinker, parkett/laminat eller plastmatta		•	
Fuktisolerande skikt		•	
Bjälklag	•		Undergolv
3. Innerväggar i bostad			
Ytskikt, tex målnings eller annan ytbeläggning		•	
Fuktisolerande skikt		•	Badrum
Underliggande beläggning	•		
4. Innertak i bostad			
Ytskikt tex takskivor eller plåttak		•	
Bjälklag	•		
5. Fönster och fönsterdörrar			
Fönsterbågar och karmar		•	
Yttre målnings	•		
Fönsterbågar		•	
Fönsterglas		•	
Låsanordningar inkl handtag		•	
Gångjärn		•	
Fönsterbänk		•	
Tätninglistor		•	

BYGGDEL 6. VVS-artiklar	FÖRENINGENS ANSVAR	DEN BOENDES ANSVAR	KOMMENTAR
Tvättställ		•	
Kranar och avstängningsventiler		•	
Duschslang och munstycke		•	
Wc-stol		•	Porslin och sits
Badrumsskåp		•	
Tvättmaskin		•	
Torktumlare		•	
Handdukstork		•	
Vattenradiator med termostat	•		Medlemmen svarar för målning
Kall- och varmvattenledningar	•		Medlemmen svarar för målning
Ev. värme och återvinningsaggregat i lägenheten	•		
7. Rensning			
Avloppsledningar	•		
Golvbrunn och sil		•	
Vattenlås		•	
8. Köksutrustning			
Kyl- och frysskåp		•	
Häll och ugn		•	
Köksskåp, bänkskiva och diskbänk		•	
Diskmaskin, mikrovågsugn		•	
Kranar och avstängningsventiler		•	
9. Förråd och övriga utrymmen			
Fristående förråd som tillhör lägenhet		•	Samma regler som för lägenhet betr. golv, väggar, tak, dörrar, inredning m m
Gemensamma soputrymmen	•		
Trätrall på balkong och altan		•	
Avskiljande nätvägg i förråd och garage	•		

BYGGDEL	FÖRENINGENS ANSVAR	DEN BOENDES ANSVAR	KOMMENTAR
10. Övrigt			
Garderober		•	
Hatthylla och krokar		•	
Innerdörrar med lås och handtag		•	
Trösklar, socklar, foder och lister		•	
11. Elartiklar			
Elcentral, strömbrytare, eluttag och belysning		•	Särskild behörighet krävs för att utföra elarbeten
Media/bredbandsutrustning inkl uttag		•	
Brandvarnare		•	
12. Balkong alternativt altan			
Trätrall på balkong och altan		•	
Snöröjning		•	
13. Mark			
Ev. mark som ingår i upplåtelsen		•	
14. Ventilation och värme			
Köksfläkt, flerbostadshus	•		Boende rengöring och byte av metall-filter.
Ventilationsaggregat med återvinning i bostaden	•		Föreningen tillhandahåller filter och den boende byter filter.
Frånluftsvärmepump, avser småhus	•		Föreningen tillhandahåller filter och den boende byter filter.
Från- och tilluftsventiler		•	Avtorkning

Mer information om hur du sköter om din bostad hittar du i pärmen Mitt BoKlok Hem eller i appen Our Living. Som bostadsrätthavare ansvarar du själv för allt du adderar till bostaden.



**BO
KLOK®**

KONTAKTA OSS

Kundtjänst 020-26 55 65

kontakt@boklok.se

Växel 010-448 00 00

boklok.se