

**BO
KLOK®**

SKANSKA & IKEA

ATT BO I BOSTADSRÄTT

För dig som trivs med både frihet och ansvar





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.

Du äger inte en bostadsrätt utan du äger en del av bostadsrättsföreningen och blir medlem i den förening som äger huset och marken som det står på. Föreningen 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.

Men även om det är en typisk svensk företeelse så är det absolut inget nytt. Redan på 1800-talet fanns det bostadsrättsföreningar. På 1930-talet kom bostadsrättsföreningslagen. Lagen har ändrats och utvecklats sedan dess, men utgör fortfarande den viktigaste grunden för att beskriva vad bostadsrätter är, och inte är.

Att man inte är formell ägare till sin 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 BOKLOK 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.

Föreningens styrelse

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

Om du väljer att köpa en bostad i en BoKlok bostadsrättsförening kommer du alltså att bo i en så kallad "privat byggmästarbildad bostadsrättsförening".

I föreningens första styrelse finns normalt en eller två representanter från BoKlok och två till fyra utomstående representanter. Styrelsens uppgift är att sköta bostadsrättsföreningen under upp-byggnadstiden. 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 teknisk förvaltning. Under den första tiden ansvarar BoKlok också för föreningens ekonomiska förvaltning.

Styrelsen gör upp en ekonomisk plan som redovisar föreningens ekonomi under det första året med beräknad anskaffningskostnad, finansiering, driftskostnader, insatser, årsavgifter med mera.

Bostadsrättsföreningens första styrelse är tillfällig. Vanligtvis avgår den, till delar, eller helt och hållet vid föreningsstämman som äger rum efter det att byggprojektet står färdigt och alla bostadsrätts-havare har flyttat in. Föreningsmedlemmarna väljer då en ny styrelse som normalt består av bostadsrättshavare 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.



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.

BOKLOK 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. Finns det då något som fortfarande inte är klart eller felaktigt utfört så anges detta i besiktningsprotokollet, och vi åtgärdar. Som uppföljning görs också en kontroll efter två år. Och efter fem år görs den avslutande garantibesiktningen, i samband med att garantitiden avslutas. Även vid dessa tillfällen åtgärdas eventuella fel som besiktningsmannen tar upp i sitt protokoll.

Garanti för inbetalade insatser

För att föreningen ska få upplåta bostäder med bostadsrätt kräver Bostadsrättslagen att föreningen 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 kostnader som hör till de bostadsrätter som ännu inte blivit sålda. Är de efter sex månader fortfarande osålda köper BoKlok bostadsrätterna i fråga och fortsätter betala bostädernas avgifter. På så vis drabbas aldrig bostadsrättsföreningens ekonomi om några bostäder inte är sålda när projektet överlämnas från BoKlok till föreningen.



BoKlok garanti

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

Under den tid garantin gäller har BoKlok oftast en rapportör i bostadsrättsföreningen, vars uppgift är att ta del av föreningens verksamhet och ekonomi.

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 vanligaste avtalen som förekommer.

Reservationsavtal

I vissa projekt använder vi på BoKlok reservationsavtal. Syftet med reservationsavtalen är att vi skall få en bekräftelse på att det finns intresse för bostäderna innan vi börjar bygga husen. Reservationsavtalet tecknas mellan BoKlok och dig. Du betalar en reservationsavgift - en slags depositionsavgift - i samband med att avtalet tecknas. Avtalet är inte bindande, väljer du att bryta ditt reservationsavtal får du den inbetalda summan tillbaka.

När tillräckligt många reservationsavtal har tecknats och formaliteterna med finansieringen av projektet är klara, kan bostadsrättsföreningen ingå nödvändiga avtal med BoKlok för att genomföra projektet. När du betalat din reservationsavgift till BoKlok, överförs den senare till föreningen som en del av den insats du ska betala.

Villkorat förhandsavtal

När det är lite längre tid mellan reservationsavtalet och upplåtelseavtalet, använder vi villkorade förhandsavtal.

Ett förhandsavtal är ett bindande avtal, men i förhandsavtalet anges de villkor under vilka avtalet gäller. Det kan handla om att ett visst antal bostäder ska säljas, eller att bygglov ska vinna laga kraft. Skulle kostnaderna öka mer än marginellt för köparen är avtalet inte längre bindande för den enskilda personen. Detta ger en möjlighet att teckna bindande avtal redan innan Bolagsverket gett sitt tillstånd att upplåta bostäderna med bostadsrätt.

Upplåtelseavtal

Avtal om upplåtelse av bostadsrätt tecknas mellan bostadsrättsföreningen och dig, och därmed blir du bostadsrättshavare och medlem i föreningen. I samband med tecknandet betalar du en handpenning på insatsen. Tidigare inbetalda förskott tillgodoräknas och dras därför av.

Upplåtelseavtalet är bindande. Du blir nu formell medlem i bostadsrättsföreningen du tecknat avtal med och boende i en bostadsrätt.

Upplåtelseavtal kan tecknas först när den ekonomiska planen har registrerats hos Bolagsverket och föreningen har fått Bolagsverkets tillstånd att upplåta bostäderna med bostadsrätt. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på köpekontraktet för marken, föreningens uppdragsavtal med BoKlok, lånevillkor med mera.

Läs mer om den ekonomiska planen på sidan 12.

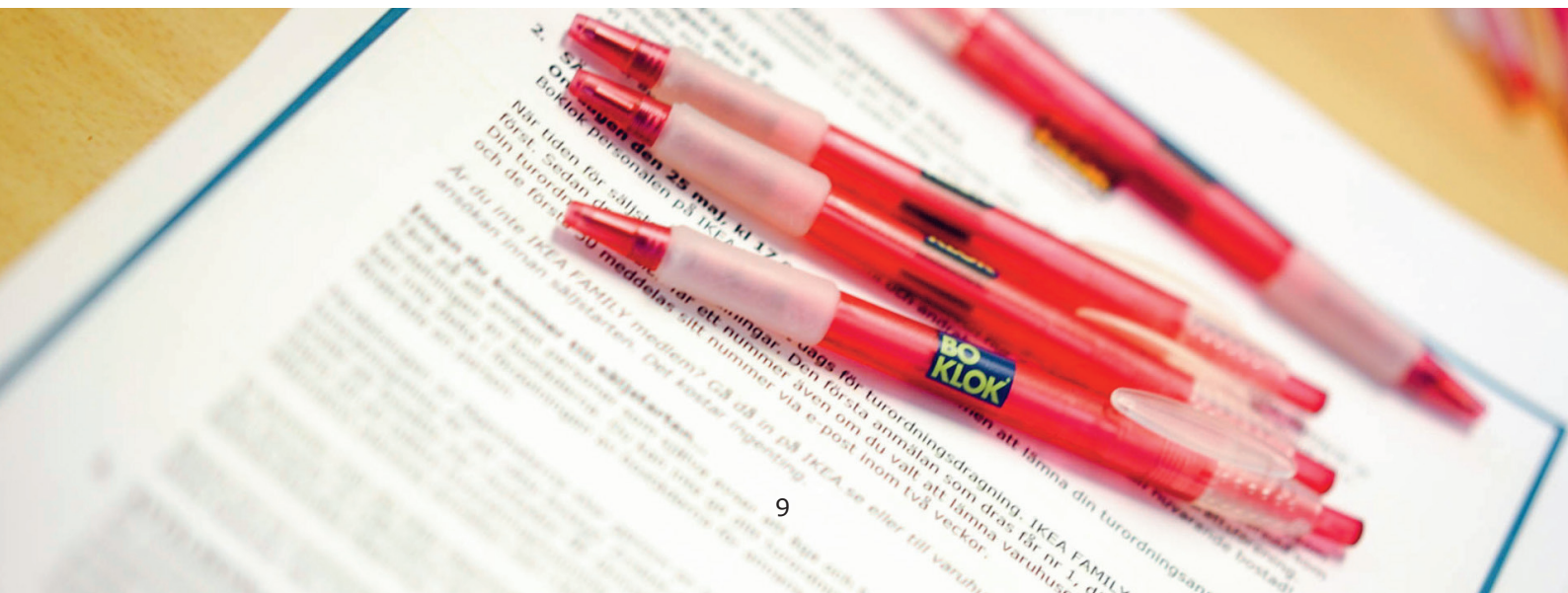
Överlåtelseavtal

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. Det finns klara regler för vilken information som måste finnas med i ett överlåtelseavtal. Detta kan du tala med en mäklare om eller läsa på seriösa sajter på Internet. Överlåtelseavtal måste alltid göras skriftligt.

Var finns regler om bostadsrättsföreningen och dess verksamhet?

Regler om bostadsrättsföreningens verksamhet finns huvudsakligen i:

- Föreningens stadgar
- Bostadsrättslagen (Svensk Författningssamling, SFS, 1991:614)
- Lagen om ekonomiska föreningar (SFS 1987:667)
- Bostadsrättsförordningen (SFS 1991:630)
- Förordning om ekonomiska föreningar (SFS 1987:978)
- Skattelagstiftningen, som också innehåller vissa särbestämmelser för bostadsrättsförening



VEM BESTÄMMER I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN?

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

Stämman

Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Medlemmarna i föreningen har rätt att delta i stämman. Varje bostadsrätt utgör en röst. På stämman ska medlemmarna bland annat besluta om fastställande av resultat- och balansräkning samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Stämman utser normalt också styrelse och revisor. Stämman beslutar även om väsentliga förändringar som gäller föreningens fastighet. På föreningsstämman har du som medlem alltså 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 föreningens verkställande organ. Styrelsen - som ansvarar för förvaltningen - beslutar bland annat om årsavgifterna (det man ofta felaktigt kallar för hyror), antagandet av 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 får berörda grannar lämna 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 föreningen 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 attraktiva områden infört en begränsning av försäljningspriset de första åren. Detta är ganska ovanligt. Om detta är aktuellt för ditt område får du mer information av BoKlok eller föreningens styrelse.

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 som medlem i föreningen av styrelsen 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 föreningen om att pantsättning skett.

Föreningen ska notera pantsättningen i sin lägenhetsförteckning.

EKONOMI

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

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 som visar föreningens intäkter och kostnader det första året. Planen skall också innehålla en ekonomisk prognos och en känslighetsanalys som visar hur variationer i ränta och inflation skulle påverka föreningens 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 föreningens hus. Den slutgiltiga anskaffningskostnaden kan man fastställa först efter att bygget är klart. Anskaffningskostnaden finansieras dels med lån som föreningen tar, och dels med de insatser som bostadsrätts-havarna betalar till föreningen. Insatserna från alla bostäder i föreningen utgör tillsammans föreningens egna kapital.

Kapitalkostnaderna, det vill säga lånens räntor, avskrivningar samt de årliga kostnaderna för driften, beräknas också. I föreningar som BoKlok bildat förutsätter vi att de boende utför en del arbete för att hålla nere boendekostnaderna. Det kan till exempel handla om lättare trädgårdsskötsel och snöröjning.

VAD BETALAR DU TILL FÖRENINGEN?

Insats

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

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

Årsavgift

Årsavgifterna ska täcka föreningens årliga kostnader, det vill säga driftskostnader, kapitalkostnader och avsättningar. De bestäms av styrelsen, som då också tar hänsyn till den bedömda långsiktiga kostnadsutvecklingen för föreningen. Årsavgifterna fördelas enligt de grunder som finns i stadgarna. Det är vanligt att bostadsytan fungerar som norm för hur årsavgifterna ska fördelas mellan de olika bostäderna, men även andra fördelningstal kan förekomma.

Fördelningstal kallas också för andelstal. Andelstalet beskriver alltså hur stor procentuell andel en bostadsrätt har av föreningen och hur stor andel av årsavgifterna som denna bostadsrätt därmed ska betala. Notera att även om en bostad har större andelstal än en annan så är rösträtten vanligtvis lika i föreningen.

I vissa föreningar kan det förekomma att årsavgiften delas upp i delar där föreningens kostnad för exempelvis vatten täcks genom en preliminär månatlig avgift, som sedan regleras i förhållande till den verkliga förbrukningen i slutet av året.

Överlåtelseavgift

Överlåtelseavgift är en administrationsavgift som föreningen - om stadgarna medger det - får ta ut för extra kostnader och administrativt merarbete när en bostadsrätt överlåts till någon annan. Avgiften är högst 2,5 % av prisbasbeloppet. Prisbasbeloppet räknas om varje år och bestäms av regeringen. En del föreningar tar inte ut någon överlåtelseavgift.

Pantsättningsavgift

Pantsättningsavgift är också en administrationsavgift som - om stadgarna medger - föreningen får ta ut för administrativt merarbete, i samband med att en pantsättning av en bostadsrätt meddelas till föreningen. Avgiften är högst 1 % av prisbasbeloppet.

En del föreningar tar inte ut någon pantsättningsavgift.

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, men vi går inte igenom dessa här, utan hänvisar till din Kundansvariga Säljare. Därtill har föreningen rätt att ta ut en extra avgift när så sker, om detta anges i föreningens stadgar. Maximalt kan föreningen 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. Man kan också se det som en skyldighet att delta i stämman och låta sig väljas till olika förtroendeposter i föreningen. Vi rekommenderar att förtroendeposterna roterar mellan föreningsmedlemmarna.

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

Du kan också ha rätt att till exempel reparera på föreningens bekostnad om föreningen skulle brista i underhållsskyldigheten. Du kan vidare ha rätt att säga upp och flytta från bostadsrätten, om föreningen har fattat beslut om en väsentlig avgiftshöjning och om din uppsägning inte är oskälig mot föreningen eller dess medlemmar. Föreningen ska då betala dig en skälig ersättning för bostadsrätten.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter är mera utförligt redovisade i föreningens 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 föreningen. 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. Föreningen har då rätt att säga upp ditt medlemskap. Föreningen 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 säga att bostadsrätts-havaren ansvarar för bland annat bostadens golv, väggar, tak, kakel, sanitetsporcelain, golvbrunn och köksutrustning. Föreningen ansvarar för underhåll av samtliga utvändiga ytor. För en detaljerad ansvarsfördelning mellan bostadsrättshavare och föreningen 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. 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 föreningen 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

I en BoKlok bostadsrättsförening förutsätter vi att medlemmarna hjälper till med föreningsarbetet, till exempel när det gäller skötsel och underhåll av föreningens hus och tomt. På det sättet minskar föreningen sina kostnader och du får en lägre årsavgift.

Bostadsrättsförsäkring

Inbrott, brand eller översvämning kan drabba vem som helst. Självklart ska du därför 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 för bostadsrätt, om inte din bostadsrättsförening tecknat ett kollektivt försäkringsskydd. 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 föreningens försäkring.

Glöm inte att höja försäkringens värde om du utför standardförhöjande åtgärder i bostaden.

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 andrahand ansöker du skriftligen till föreningens styrelse. Du ska då ange orsaken till att bostaden ska hyras ut, hur länge och till vilken/vilka personer. Det ska alltid finnas godtagbara 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 man inte tar betalt av den som bor där.

Namnen på kontraktet 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 kontraktet. Det är inte okej. Den som skrivit på det bindande kontraktet ska också vara den som blir föreningsmedlem och boende i bostadsrättsföreningen. Man kan inte ändra sig på vägen.

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

Spekulationsköp

I attraktiva områden 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. Dessa begränsar möjligheten att sälja bostäder vidare med stor vinst de första åren efter inflyttning. 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 § 32 i BoKlok bostadsrättsföreningars stadgar.

Du som bostadsrättshavare äger nyttjanderätten till din bostad. Marken, huset och därmed också de enskilda bostäderna, ägs av bostadsrättsföreningen. Utan särskild lag och stadgebestämmelse skulle det därför vara bostadsrättsföreningens uppgift att ansvara för underhållet av såväl bostäderna som övriga utrymmen i huset.

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. Tapetsering, 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 föreningen ansvarar för enligt § 32, gäller att föreningen ansvarar för enheter inom ramen för originalutförande, det vill säga den grundstandard bostaden hade då huset byggdes eller byggdes om.

Allt utöver det ansvarar du som medlem för.

Om du som medlem vill byta ut delar där föreningen delvis ansvarar för underhållet – till exempel tvättställ med blandare – bör du ha styrelsens godkännande. Jämför § 27 i BoKlok bostadsrättsföreningars stadgar, som slår fast att "bostadsrättshavaren inte får företa avsevärd förändring i bostaden utan att 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 KAN ANSVARET FÖRDELAS NÄR DU TILLTRÄDER DIN BOKLOK BOSTADSRÄTT

BYGGDEL 1. Ytterdörr	FÖRENINGENS ANSVAR	DEN BOENDES ANSVAR	ANMÄRKNINGAR*
Dörrblad, karm, foder, utsida	•		Ytbehandling
Dörrblad, karm, foder, insida		•	Ytbehandling
Dörrblad		•	
Låscyllinder, låskistor och beslag		•	
Handtag och beslag		•	
Ringklocka		•	
Namnskylt		•	
Tättningslister		•	
2. Golv i bostad			
Ytbehandling, ytbeläggning		•	
Fuktisolerande skikt		•	
Unerliggande beläggning	•		Undergolv
3. Innerväggar i bostad			
Ytskikt, tex tapeter, målning eller annan ytbeläggning		•	
Fuktisolerande skikt		•	
Underliggande beläggning	•		
4. Innertak i bostad			
Ytbeläggning och ytbehandling		•	
Överliggande stomme	•		
5. Fönster och fönsterdörrar			
Invändig målning av karmar och bågar samt mellan bågar		•	
Yttre målning	•		
Fönsterbågar		•	
Fönsterglas		•	
Spanjolett inkl handtag		•	
Beslag		•	
Fönsterbänk		•	
Persienner och markiser		•	Styrelsetillstånd krävs för uppsättning
Vädringsfilter		•	
Tättningslister		•	

BYGGDEL 6. VVS-artiklar	FÖRENINGENS ANSVAR	DEN BOENDES ANSVAR	ANMÄRKNINGAR*
Tvättställ		•	
Blandare, dusch, duschslang och kranar	•		
Vattenlås, bottenventil	•		
Wc-stol		•	Porslin och sits
Diskbänk		•	
Tvättmaskin		•	
Ventilationsfilter		•	Byte och rengöring av t ex filter i köksfläkt
Ventilationsdon	•		Från- och tilluftsventiler
Vattenradiatorer med ventiler och termostater	•		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		•	
Spis		•	
Köksfläkt		•	Föreningen, om fläkten ingår i husets ventilationssystem
9. Förråd m m			
Fristående förråd som tillhör lägenhet		•	Samma regler som för lägenhet betr. golv, väggar, tak, dörrar, inredning m m
Gemensamma soputrymmen	•		
Avskiljande nätvägg i förråd och garage	•		
10. Övrigt			
Inredningssnickerier		•	
Badrumsskåp		•	
Hatthylla		•	
Badrumsbelysning		•	
Innerdörrar		•	
Trösklar, socklar, foder och lister •		•	
Beslag		•	

BYGGDEL 11. Elartiklar	FÖRENINGENS ANSVAR	DEN BOENDES ANSVAR	ANMÄRKNINGAR*
Strömbrytare		•	Särskild behörighet krävs för att utföra elarbeten
Eluttag		•	
Armatyr		•	
Brandvarnare		•	
12. Balkong alternativt altan			
Balkonggolv		•	
Övrigt, t ex sidopartier av trä	•		Målning av utsida balkongtak, -sida och -skärm. Balkong- och loftgångsräcken
Snöröjning		•	Gäller även loftgång
13. Mark			
Ev. mark som ingår i upplåtelsen		•	

**BO
KLOK®**

SKANSKA & IKEA

KONTAKTA OSS

Kundtjänst 020-26 55 65

kontakt@boklok.se

Växel 010-448 00 00

boklok.se