



# *Från A till Ö* **om bostadsrätt**

**Riksbyggens Brf Jaktfalken**

2012-01-10

## AMORTERING

Amortering följer en särskild plan, s k serieplan.

## ANDELSTAL

Andelstalet fastställs av bostadsrättsföreningens styrelse och beräknas bl a utifrån respektive lägenhets storlek, utrustning och läge.

## ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

Om bostadsrättshavaren vill hyra ut sin lägenhet i andra hand, måste en ansökan skickas till styrelsen. Godkännande skall inhämtas innan andrahandsuthyrningen får påbörjas.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse kan bostadsrättshavaren vända sig till hyresnämnden. Om hyresnämnden lämnar tillstånd får bostadsrättshavaren upplåta hela sin lägenhet i andra hand. För att hyresnämnden skall lämna godkännande krävs att bostadsrättshavaren under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten, har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Ifråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

## ANSLUTNINGSAVGIFTER

Anslutningsavgifter är initiala avgifter som betalas till kommunen (eller till annan huvudman) för viss service, exempelvis:

- \* Fjärrvärme
- \* Vatten- och avlopp, s k VA-avgift
- \* El
- \* Data/TV/Tele

Avgifterna är medräknade i produktionskostnaden.

## AVGIFT

Årsavgift inkluderar **värme**. Hushållsel, d v s den el som förbrukas i lägenheten, **förbrukning av varmvatten** ingår ej i årsavgiften. Individuell mätning utförs av dessa.

## AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse skall göras skriftligen hos styrelsen. Vid avsägelse bör av Riksbyggen särskilt tillhandahållet formulär användas.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

## AVYTTRING

Så snart upplåtelseavtal tecknats äger bostadsrättshavaren rätt att fritt avyttra sin bostadsrätt. Dock måste den nya ägaren ansöka och beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen för att få utöva bostadsrätten.

## BESITTNINGSSKYDD

Bostadsrättshavarens nyttjanderätt är ej tidsbegränsad och gäller under förutsättning att lägenheten ej utnyttjas på ett enligt bostadsrättsföreningens stadgar otillåtet sätt.

## BOSTADSRÄTT

Med bostadsrätt avses den rätt i föreningen som en medlem har till följd av upplåtelsen.

## BOSTADSRÄTTSLAGEN, STADGAR

De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening, finns dels i föreningens stadgar, dels i bostadsrättslagen och dels i lagen om ekonomiska föreningar.

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Det är bostadsrättsföreningen, d v s de medlemmar som bor i bostadsrättsföreningen, som äger fastigheten. Medlemmarna väljer årligen på föreningsstämman en styrelse, som har till uppgift att förvalta föreningen och bl a fastställa de avgifter som behövs för att täcka föreningens kostnader.

## BOSTADSRÄTTSHAVARE

Med bostadsrättshavare avses medlem som innehar lägenhet med bostadsrätt.

## BYGGANDE STYRELSE

Före och under byggtiden består styrelsen av representanter valda av Riksbyggen, stiftarna och föreningsstämman.

## BYGGFELSFÖRSÄKRING

Enligt lagen om byggfelsförsäkring har riksdagen fastställt att alla som bygger bostadshus måste ha en tioårig försäkring mot fel i byggnaden.

Riksbyggen ombesörjer att en sådan försäkring tecknas och att den administreras av ett försäkringsbolag som ser till att eventuella uppkomna fel åtgärdas.

Försäkringen omfattar kostnaderna för att avhjälpa fel i byggkonstruktion, material eller arbete.

## DRIFTSKOSTNADER

Bostadsrättsföreningens driftskostnader ingår i årsavgiften och inkluderar bl.a. följande;

- \* Ekonomisk förvaltning
- \* Fastighetsservice
- \* Fastighetsteknik (Teknisk förvaltning)
- \* Energiarvode
- \* Trappstädning
- \* Föreningens administration
- \* Föreningens försäkringar
- \* Uppvärmning
- \* Elförbrukning (utom hushållsel)
- \* Vattenförbrukning (utom varmvatten för lgh)
- \* TV/Data/Tele
- \* Renhållning/sophämtning
- \* Sotning
- \* Hisservice
- \* Serviceavtal
- \* Kollektiv anslutning för hushållsel, varmvatten med individuell debitering per lägenhet
- \* Utestädning (inkl snöröjning) på allmän mark
- \* Bostadsrättsföreningens andel av driftskostnader för ev gemensamhetsanläggning
- \* Förbrukningsmaterial
- \* Reparationer (löpande underhåll)

## EKONOMISK PLAN

Den ekonomiska planen är en kalkyl och beskrivning över de ekonomiska villkoren för bostads-

rättsföreningen. Den upprättas enligt bostadsrättslagen, vilket bl a innebär att den skall granskas av två behöriga experter, s k intyggivare. Ekonomisk plan skall registreras hos Bolagsverket innan upplåtelseavtal får tecknas.

## EKONOMISK PROGNOSE

Ekonomisk prognos är en s k kassaflödesberäkning, som utvisar föreningens beräknade ekonomiska situation framåt i tiden. Denna prognos tar, så långt det är möjligt, hänsyn till villkor såsom fastighetsavgift/fastighetsskatt och andra faktorer som kan komma att påverka föreningens ekonomi.

## ENTREPRENAD

För genomförandet av projektet tecknar bostadsrättsföreningen ett s k Riksbyggenavtal (RB-avtal) med Riksbyggen Ekonomisk Förening. Detta avtal, som är en totalentreprenad, innebär att Riksbyggen åtager sig att utföra alla för projektets genomförande nödvändiga arbetsmoment till ett fast överenskommet pris, som tillsammans med kostnaden för markförvärv, utgör den s k produktionskostnaden.

## FASTIGHETSAVGIFT / FASTIGHETSSKATT

Fastighetsavgiften är en skatt, som betalas i förhållande till taxeringsvärdet dock med en maximering på 1365\* kr/lägenhet (flerbostadshus). För närvarande gäller att fastigheter som är taxerade som bostäder, är befriade från fastighetsavgiften de fem första åren (dock ej färdigställandeåret). Följande fem år utgår halv fastighetsavgift. Därefter utgår hel fastighetsavgift. För lokaler utgår hel fastighetsskatt hela tiden.

Fastighetsavgiften/Fastighetsskatten betalas av bostadsrättsföreningen och inte av den enskilde bostadsrättshavaren, d v s kostnaden för fastighetsavgift/fastighetsskatt ingår i årsavgiften.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt för färdigställandeåret är medräknad i finansiering av projektet.

*\*) Gällande belopp för 2012, indexhöjning sker en gång per år.*

## FASTIGHETSTAXERING

Fastighetsavgiften/Fastighetsskatten grundar sig på att ett taxeringsvärde blir åsatt fastigheten. Taxeringsvärdet har som utgångspunkt att relatera 75 % av fastighetens marknadsvärde.

## FINANSIERING

Byggprojektet finansieras genom insatser och lån vilka framgår av kostnadskalkyl resp ekonomisk plan.

## FOND FÖR BOSTADSRÄTTSHAVARENS UNDERHÅLL

Med inre fond menas att medel avsätts för att användas av bostadsrättshavaren för underhåll, tapetsering, målning, inköp av vitvaror m m för den egna lägenheten.

Beslut om avskaffande, inrättande och årlig avsättning till bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder fattas av styrelsen.

## FOND FÖR PLANERAT UNDERHÅLL

Se underhåll.

## FÖRENINGENS MEDLEMMAR

Föreningens medlemmar utgörs av:

- \* Riksbyggen ekonomisk förening
- \* Föreningens stiftare till dess att ny styrelse valts på den ordinarie stämma som infaller närmast efter det att av föreningen upptagna och utbetalda lån jämte insatser täcker anskaffningskostnaden för föreningens hus.
- \* Fysisk/juridisk person som innehar bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse från föreningen eller fysisk/juridisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

## FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår, dock tidigast två veckor efter det att revisorerna överlämnat sin berättelse.

Vid föreningsstämma skall följande punkter behandlas;

- \* Framläggande av styrelsens årsredovisning
- \* Framläggande av revisorernas berättelse
- \* Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- \* Beslut om resultatdisposition
- \* Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- \* Beslut angående antalet styrelseledamöter

och styrelsesuppleanter

- \* Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning
- \* Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- \* Val av styrelseledamöter och suppleanter
- \* Val av revisorer och revisorssuppleanter
- \* Val av valberedning
- \* Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.

## FÖRHANDSAVTAL

Förhandsavtal tecknas för att garantera köparen rätt till viss lägenhet. I samband med tecknandet av förhandsavtal skall förskott inbetalas.

Förhandsavtalet, som skall grundas på en kostnadskalkyl, är bindande. Bryts avtalet före upplåtelsen äger bostadsrättsföreningen rätt till ersättning för uppkomna kostnader.

De beräknade avgifterna för bostadsrätten skall grundas på en kalkyl över kostnaderna för projektet. Kalkylen skall vara försedd med intyg av två intygsgivare. I intyget skall de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för omdömet anges. Styrelsen skall hålla kalkylen och intyget tillgängliga för förhandstecknaren innan avtalet ingås.

## FÖRSKOTT

Förskott är en del av insatsen som uttages i samband med tecknande av förhandsavtal.

En bostadsrättsförening har rätt att ta emot förskott under förutsättning att Bolagsverket har lämnat tillstånd. Bolagsverket skall lämna tillstånd till en förening att ta emot förskott, om det finns en kalkyl över kostnaderna för projektet som är granskad av intygsgivare och att föreningen ställt betryggande säkerhet hos Bolagsverket för återbetalning av förskott till förhandstecknarna.

## FÖRTIDA RÄNTEBINDNING

Förtida räntebindning innebär att investeringslånet, helt eller delvis, placeras redan vid byggstart till en fastställd räntenivå.

## FÖRVALTNING

Med förvaltning avses teknisk och ekonomisk administration samt skötsel av bostadsrättsföreningen och dess fastigheter.

## FÖRVALTNINGSARVODE

Förvaltningsarvoden är den ersättning som utgår för förvaltningen av bostadsrättsföreningen.

## GARANTIBESIKTNING

Garantibesiktning av hela entreprenaden utförs fem år efter slutbesiktning.

Två år efter godkänd slutbesiktning skall en särskild besiktning (tvåårsbesiktning) utföras av hela Projektet. Vid denna besiktning kontrolleras ånyo byggnaderna. Punkter som vid slutbesiktningen hänförts till garantibesiktningen granskas särskilt.

## HANDPENNING

Handpenning är en del av insatsen som erläggs i samband med tecknande av upplåtelseavtal.

## HEMFÖRSÄKRING

Varje bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring, som bör kompletteras med ett s k bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## INFLYTTNING

Nycklar överlämnas under förutsättning att hela insatsen och avgiften för första månaden är betald. Kvitton medtages och uppvisas vid hämtning av nycklar.

## INSATS

Insatsen är en kapitalinsats som erläggs vid upplåtelse av en bostadsrätt. Bostadsrättens insats ligger till grund för fördelning av eventuellt förmögensvärde.

## INTECKNING

Bostadsrättsföreningen upptar nödvändiga lån mot det att långgivaren tar ut inteckning i fastigheten, som då ska utgöra säkerhet för lånen.

## INTRESSEFÖRENING

Intresseföreningen är Riksbyggens bostadsrättsföreningars intresseorganisation.

Intresseföreningen är näst största ägare i Riksbyggen (se Riksbyggen ekonomisk förening).

## INVESTERINGSLÅN

Investeringslån är det lån som bostadsrättsföreningen upptar för att finansiera byggprojektet, se vidare finansiering.

## KOSTNADSKALKYL

Kostnadskalkylen redovisar bostadsrättsföreningens beräknade kostnader och utgifter samt innehåller en ekonomisk prognos. Kostnadskalkylen skall granskas av två intygsgivare (se förhandsavtal).

## KREDITIV

Kreditiv är de lån som upptages för att finansiera bostadsrättsföreningens verksamhet under byggtiden, d v s huvudsakligen kostnader för entreprenader o dyl. Kreditivkostnaden ingår i den totala produktionskostnaden d v s dessa kostnader ingår i den fasta ersättningen enligt RB-avtal.

## KUNDTIDNING

Riksbyggens tidning ”Öppet Hus”, utdelas till våra boende och bosparare fem gånger per år.

## LAGFART

Kostnader för lagfart, ingår i produktionskostnaden.

## LOKALFÖRENING

Lokala fackliga och andra folkrörelseorganisationer är medlemmar i Riksbyggen genom lokalföreningar. Lokalföreningen är en ideell förening. Föreningens ändamål är

att främja en sund utveckling av förhållandena på byggnads- och bostadsmarknaden

att medverka i utvecklingen av Riksbyggens ställningstaganden i samhälls- och boendefrågor

att medverka i Riksbyggens opinionsbildning

att främja de kooperativa idéerna i sitt eget arbete och i samverkan med andra organisationer som stöder kooperativ utveckling

att medverka till markanskaffning och fastighetsförvärv i samband med den verksamhet som Riksbyggen bedriver

att bilda bostadsrätts- och kooperativa hyresrättsföreningar

att sprida kännedom om Riksbyggens verksamhet samt

att verka för ett aktivt bostadssparande inom Riksbyggen BoSpar.

#### LÅN

Se finansiering.

#### MEDLEMSKAP

För att få utöva bostadsrätten måste man vara medlem i bostadsrättsföreningen. Styrelsen prövar ansökan om medlemskap i föreningen, varvid bland annat hänsyn tas till den sökandes betalningsförmåga.

#### MERVÄRDESKATT

All byggmoms som skall erläggas i projektet är medräknad i produktionskostnaden.

#### MILJÖ

Vid val av byggmaterial och produktionsmetoder beaktas miljöaspekter.

#### PANTBREV

Pantbrevet är själva beviset på att inteckning utfärdats i fastigheten.

#### PANTFÖRSKRIVNING

Varje bostadsrättsinnehavare har möjlighet att pantförskriva sin bostadsrätt till långivande bank som säkerhet för ett eget upptaget lån.

#### RIKSBYGGENA VTAL (RB-AVTAL)

Vid genomförande av nybyggnadsprojekt med s k RB-avtal tecknar bostadsrättsföreningen avtal med

Riksbyggen om utförande av det aktuella projektet till ett fast pris. Alla kostnader, utom de för fastighetsförvärv, ingår i det fasta priset.

Riksbyggens åtagande med bostadsrättsföreningar omfattar också att med bostadsrätt senast på avräkningsdagen – vilken är sista dagen i den månad som infaller fem (5) månader efter godkänd slutbesiktning - förvärva eventuellt ej upplåtna bostadsrättslägenheter.

#### RIKSBYGGEN EKONOMISK FÖRENING

Riksbyggen är en ekonomisk förening, som genom sin medlemsstruktur har en bred förankring i många folkrörelser. Ägarna är bl a;

- \* 20 LO-förbund
- \* Intresseföreningar
- \* Lokalföreningar
- \* KF
- \* Folksam
- \* Fackliga avdelningar

#### RIKSBYGGENS 5-ÅRSGARANTI

Vid genomförande med RB-avtal åtar sig Riksbyggen att, inom fem år från det att samtliga lägenheter upplåtits, av föreningen förvärva avsågda lägenheter. Garantin gäller endast bostadsrätter som avsågts av bostadsrättshavaren/na, till vilken bostadsrätten ursprungligen blivit upplåten.

#### RÄNTEKOSTNADER

De lån som bostadsrättsföreningen upptar för att finansiera projektet framgår av projektets kostnadskalkyl resp ekonomisk plan. För dessa lån uppkommer räntekostnader och amortering.

Storleken på de bedömda räntekostnaderna framgår av kostnadskalkyl resp ekonomisk plan.

#### SLUTBESIKTNING

Före inflyttning och när entreprenaden är färdigställd kommer slutbesiktning av bl a lägenheterna att äga rum. Besiktningen utförs av en besiktningsman som är gemensamt utsedd av Riksbyggen och bostadsrättsföreningen.

Genom kallelse erbjuds bostadsrättshavaren att närvara vid besiktningen. Bostadsrättshavaren

erhåller en kopia av besiktningsutlåtandet avseende "sin" lägenhet. Eventuella fel kommer om möjligt att avhjälpas före inflyttning.

#### STADGAR

Stadgar för bostadsrättsföreningen upprättas i enlighet med bostadsrättslagen.

#### TAXERINGSVÄRDE

Se fastighetstaxering.

#### UNDERHÅLL

Bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavarna har ett delat ansvar för underhållet av fastigheten. Något förenklat kan sägas att bostadsrättshavarna har underhållsskyldighet inom lägenheten medan bostadsrättsföreningen svarar för gemensamma delar och det yttre underhållet. Av föreningens stadgar framgår närmare vad som ingår i bostadsrättshavarens underhållsskyldighet.

Köpare av bostadsrätt i Riksbyggen kan också erhålla broschyren "Vem svarar för underhållet".

Viss del av årsavgiften avsätts för underhåll av fastigheten till en fond för planerat underhåll. Avsättning till föreningens underhållsfond sker årligen med belopp som för första året anges i ekonomisk plan och därefter i underhållsplan.

#### UNDERHÅLLSPLAN

Styrelsen skall upprätta och årligen följa upp underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastigheter med tillhörande byggnader.

#### UPPLÅTELSEAVTAL

Upplåtelseavtalet, som skall grundas på en ekonomisk plan, är bindande. Se även Ekonomisk plan. Avtalet tecknas mellan bostadsrättshavare och bostadsrättsförening, varigenom bostadsrättsföreningen upplåter lägenhet med bostadsrätt.

#### ÅRSAVGIFT

Årsavgiften skall fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal.

Årsavgiften skall av styrelsen fastställas så att de sammanlagda årsavgifterna i föreningen tillsammans med övriga intäkter ger täckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Om inte styrelsen bestämt annat skall bostadsrättshavarna betala årsavgift i förskott fördelat på månad för bostad och kvartal för annan lägenhet än bostad. Betalning skall erläggas senast sista vardagen före varje kalendermånads respektive kalenderkvartals början.

Om bostadsrättshavaren betalar sin avgift på post eller bankkontor, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda omedelbart vid betalningen. Lämnar bostadsrättshavaren ett betalningsuppdrag på avgiften till bank-, post- eller girokontor, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande kontoret.

#### ÖVERENSKOMMELSE MED KONSUMENTVERKET

Riksbyggen har träffat överenskommelse med Konsumentverket avseende marknadsföring av bostadsrätter.

## REGISTER

Amortering .....	2	Lokalförening .....	5
Andelstal .....	2	Lån .....	6
Andrahandsupplåtelse .....	2	Medlemskap .....	6
Anslutningsavgifter .....	2	Mervärdeskatt .....	6
Avgift .....	2	Miljö .....	6
Avsägelse av bostadsrätt .....	2	Pantbrev .....	6
Avyttring .....	2	Pantförskrivning .....	6
Besittningsskydd .....	2	Riksbyggenavtal .....	6
Bostadsrätt .....	2	Riksbyggen ekonomisk förening .....	6
Bostadsrättslagen, stadgar .....	2	Riksbyggens 5-årsgaranti .....	6
Bostadsrättsföreningen .....	2	Räntekostnader .....	6
Bostadsrättshavare .....	3	 	
Byggande styrelse .....	3	Slutbesiktning .....	6
Byggfelsförsäkring .....	3	Stadgar .....	7
Driftskostnader .....	3	Taxeringsvärde .....	7
Ekonomisk plan .....	3	Underhåll .....	7
Ekonomisk prognos .....	3	Underhållsplan .....	7
Entreprenad .....	3	Upplåtelseavtal .....	7
Fastighetsavgift / Fastighetsskatt .....	3	Årsavgift .....	7
Fastighetstaxering .....	3	 	
Finansiering .....	4	Överenskommelse med Konsumentverket	7
Fond för bostadsrättshavarens underhåll .....	4		
Fond för planerat underhåll .....	4		
Föreningens medlemmar .....	4		
Föreningsstämma .....	4		
Förhandsavtal .....	4		
Förskott .....	4		
Förtida räntebindning .....	4		
Förvaltning .....	5		
Förvaltningsarvode .....	5		
Garantibesiktning .....	5		
Handpenning .....	5		
Hemförsäkring .....	5		
Inflyttning .....	5		
Insats .....	5		
Inteckning .....	5		
Intresseförening .....	5		
Investeringslån .....	5		
Kostnads kalkyl .....	5		
Kreditiv .....	5		
Kundtidning .....	5		
Lagfart .....	5		