

**RUM FÖR PERSONLIGHET**

Det finns ögonblick i livet man minns. Ett av dem är dagen du får sätta nyckeln i dörren till ditt nya hem. Ett hem där ingen annan har bott före dig. Vi på NCC är Nordens ledande utvecklare av boenden. Under årens lopp har tusentals människor hittat sina drömhjem via oss. Med hjälp av våra väl genomtänkta inredningsstilar kan du skapa rum för just din personlighet. Vi vill att du som köpare ska känna dig trygg med ditt livs affär. Därför ingår både försäkringar och garantier i det vi kallar NCC Tryggt Boende.

Välkommen hem!

Några ord  
om att bo i  
*bostadsrätt*





## Ditt boende, *vår angelägenhet*

Att köpa ny bostad är ett stort beslut och det finns naturligtvis mycket att ta ställning till. Genom den här broschyren vill vi på NCC informera dig om det mesta som rör bostadsrätten. En hjälp på vägen helt enkelt och ett stöd i ditt beslut mot ett nytt boende.

### OLIKA BOENDEFORMER

I princip finns det tre olika sätt att bo på. Du kan äga din bostad med bostadsrätt. Du kan även äga den direkt med äganderätt. Eller också kan du hyra en hyresrätt. Bostadsrätter utgör ungefär 20 procent av det totala bostadsbeståndet i Sverige och äganderätter och hyresrätter cirka 40 procent vardera.

### VAD ÄR EN BOSTADSRÄTT?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att till sina medlemmar upplåta lägenheter med bostadsrätt utan begränsning i tiden. Medlem i föreningen blir de som äger en andel i den. Tillsammans äger och förvaltar medlemmarna, genom föreningens styrelse, föreningens hus och de gemensamma anläggningarna i området.

### Din förening får rätt stöd från början

#### BOSTADSRÄTTSFÖRENING

När vi på NCC förvärvat en lämplig tomt börjar vi planera och projektera den kommande byggnationen. Vi bildar en bostadsrättsförening som består av minst tre personer som inte är knutna till NCC. Styrelsen upprättar en ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen.

Denna plan innehåller fakta om föreningens ekonomi och verksamhet. Den ekonomiska planen ska granskas och godkännas av särskilda intyggivare utsedda av Boverket. Innan bostadsrätter kan upplåtas ska den ekonomiska planen registreras av Bolagsverket som även ska ge sitt tillstånd till upplåtelse.

Styrelsen håller den ekonomiska planen tillgänglig för den som vill ta del av den. När lägenheterna är klara kan bostadsrättshavarna flytta in. Vid bostadsrättsföreningens första ordinarie årsstämma, efter upplåtelse, väljer stämman en ny styrelse bland föreningens medlemmar. För att övergången ska bli så smidig som möjligt för de boende sitter de externa ledamöterna kvar till stämman efter att föreningens lån blivit placerade, cirka ett år.

För oss på NCC är det viktigt att ni som bor i föreningen får det stöd ni behöver från början.

### Du kan vara med och påverka

#### MEDBESTÄMMANDE

En av grundtankarna med en bostadsrättsförening är att alla boende i föreningen kan vara med och påverka verksamheten.

När du köpt en bostadsrättslägenhet äger du en andel i föreningen. Det är du och dina grannar som bestämmer över verksamheten genom den styrelse som ni väljer vid årsstämman. Vid årsstämman får medlemmarna tillfälle att samlas för en genomgång av verksamheten. Föregående års bokslut och verksamhetsberättelse presenteras och stämman tar ställning till om resultat- och balansräkning ska fastställas.

Stämman tar också ställning till om styrelsen ska beviljas ansvarsfrihet för sin förvaltning av föreningen. Till stämman kan de enskilda medlemmarna också lämna in egna motioner som ska anges i kallelsen till stämman. En motion betyder att en medlem lämnar förslag om något, till exempel en extra satsning på den yttre miljön.

#### ATT INNEHA OCH ATT BO I BOSTADSRÄTT

Att inneha och bo i en bostadsrätt innebär att du har medbestämmande och möjlighet att påverka verksamheten i föreningens hus och omgivning. Du har rätt att vara med och rösta på stämman.

Ägandet ger dig inflytande över och ansvar för bostadsrättsföreningens ekonomi och förvaltning. Exempelvis är det ni i föreningen som bestämmer när huset ska renoveras och hur mycket det får kosta.

### I din lägenhet bestämmer du själv

#### RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

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

För större förändringar av lägenheten krävs dock styrelsens medgivande. Du är ansvarig för underhåll av lägenhetens inre. Detta förklaras närmare i föreningens stadgar, men innebär bland annat att du ansvarar för underhåll av golv, väggar och tak, glas och bågar i lägenhetens fönster, inner- och ytterdörrar samt kakel, sanitetsporlin och köksutrustning.

#### BOENDEKOSTNADER

Utöver själva lägenhetspriset (insats och upplåtelseavgift) tillkommer en årsavgift som betalas månadsvis till föreningen. Avgiften omfattar normalt föreningens kostnader för el, värme, vatten, löpande underhåll och reparationer. Den ska även täcka föreningens kapitalkostnader.

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

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

#### BOKNINGSAVTAL

Innan vi på NCC kan påbörja byggnationen i ett projekt måste vi veta att intresset för de hus vi tänkt bygga är tillräckligt stort. Därför tecknar vi ofta bokningsavtal med intressenterna. Dessa avtal tecknas också ifall föreningens ekonomiska plan ännu inte blivit registrerad hos Bolagsverket.

#### FÖRHANDS-, UPPLÅTELSE- OCH ÖVERLÅTELSEAVTAL

När du väl bestämt dig för att köpa en bostadsrätt tecknar du ett förhands- och/eller ett upplåtelseavtal med bostadsrättsföreningen. I avtalet står det hur mycket handpenning som ska erläggas samt när tillträde och slutbetalning ska ske. Om du däremot senare säljer din bostadsrätt till en annan person ska ett överlåtelseavtal upprättas och tecknas. Bostadsrätten kan också övergå till annan person genom arv, bodelning, gåva eller byte. För att en upplåtelse eller överlåtelse ska vara giltig ska den som köpt bostadsrätten också antas som medlem i föreningen. Kraven på medlemskapet finns angivna i föreningens stadgar. Bland annat innebär detta att en medlem ska kunna fullgöra sina förpliktelser mot föreningen. Av det skälet tar föreningen normalt en kreditupplysning på köparna.

### Din bostadsrätt är en säkerhet

#### PANTRÄTT

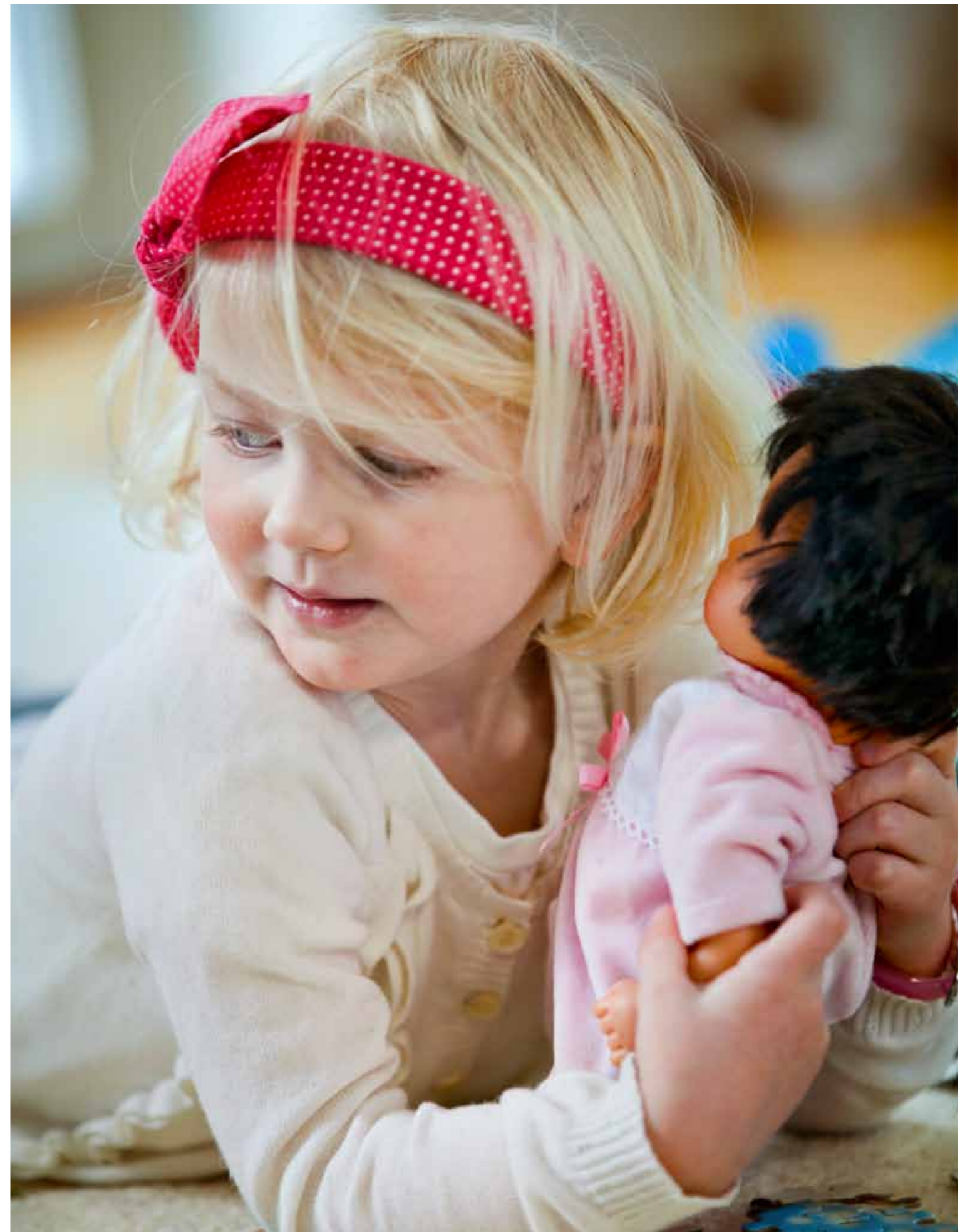
Den som förvärvar en bostadsrätt har också rätt att pantsätta bostadsrätten som säkerhet för belåning. Panträtt uppkommer genom att föreningens styrelse underrättas om att pantsättning sker. Vanligtvis sker det genom att finansären (banken) ombesörjer att bostadsrätthavaren undertecknar en pantförskrivning som sedan banken tillställer föreningens styrelse.

#### BOENDEKOSTNADSKALKYL

Innan du undertecknar ett bokningsavtal eller upplåtelseavtal, bör du försäkra dig om att köpet kan finansieras. Därför upprättar vanligtvis din bank eller fastighetsmäklare en boendekostnadskalkyl, såvida du som kund inte uttryckligen avstår från den möjligheten. För att kalkylen ska kunna upprättas måste du tillhandahålla uppgifter om bl.a. inkomst, löneförmåner, kontantinsats, andra skulder och aktuellt lånebehov.

#### FÖRSÄKRA BOSTADSRÄTTEN

Föreningen håller fastigheten fullvärdesförsäkrad. Genom ett särskilt avtal med försäkringsgivaren har NCC sett till att det i föreningens försäkring även ingår en så kallad bostadsrättsförsäkring som skyddar vid skador på lägenhetens inre och även på egna inredningsval som normalt inte täcks av din hemförsäkring. Du bör utöver detta teckna en hemförsäkring som skyddar dig vid stöld, brand och vattenskada eller om du skulle bli skadeståndsskyldig m.m.





## Tryggt att köpa

### BYGGFELSFÖRSÄKRING (10 ÅR)

Från det att bostadsrättsföreningens hus färdigställts och slutbesiktigats löper en tioårig byggfelsförsäkring. Försäkringen gäller för det fall det skulle upptäckas fel i byggnadens konstruktion, material eller utförande eller skada på grund av sådant fel.

Försäkringen följer villkoren i lagen om byggfelsförsäkring (1993:320).

### GARANTIFÖRBINDELSE

Som säkerhet för medlemmarnas insatser och upplåtelseavgifter ställer NCC, på uppdrag av bostadsrättsföreningens styrelse, en särskild garantiförbindelse till Bolagsverkets förfogande.

Garantiförbindelsen lämnas i enlighet med villkoren i bostadsrättslagen (1991:614).

### SLUTBESIKTNING

När byggnaderna är färdiga och ska överlämnas till bostadsrättsföreningen, sker en slutbesiktning som bekostas av NCC. Vid denna besiktning bedömer en opartisk besiktningsman om den uppförda byggnaden är utförd i enlighet med vad som avtalats mellan bostadsrättsföreningen och NCC.

Som köpare av en bostadsrätt har man också i anslutning till inflyttningen möjlighet att påtala fel som man anser föreligger.

### GARANTITID (5 ÅR)

Efter den godkända slutbesiktningen börjar en tioårig ansvarstid som inleds med en femårig garantitid.

### GARANTIBESIKTNING

Inom två år efter slutbesiktningen sker en garantibesiktning. Vid denna avgör besiktningsmannen om nya fel har framträtt under garantitiden samt om han anser att entreprenören ska åtgärda dessa.

Sådant som slitage, misskötsel samt resultat av all form av yttre påverkan, tas inte upp i besiktningsprotokollet.

## NCC tar ansvar för försäljningen

### GARANTIER FÖR OSÅLDA LÄGENHETER

NCC tar försäljningsansvaret för lägenheter och förvärvar de bostadsrätter som eventuellt inte är upplåtna sedan bostadsrättsföreningen tagit över det ekonomiska ansvaret för föreningens förvaltning.

Som bostadsrättshavare betalar NCC årsavgifterna till föreningen till dess att bostadsrätterna säljs vidare.

### ANSVAR FÖR FÖRENINGENS FÖRVALTNING

En bostadsrättsföreningens styrelse förvaltar stora värden. För att på bästa sätt garantera en trygg och säker förvaltning tecknar NCC förvaltningsavtal med professionella förvaltare.

Tecknade förvaltningsavtal löper normalt under bostadsrättsföreningens två första år. Därefter får styrelsen ta ställning till om man vill behålla den förvaltare som NCC anlitat eller säga upp avtalet.

### MILJÖ OCH KVALITET

NCC arbetar intensivt med miljöfrågor. Vi mår om att våra bostäder ska ha en sund och behaglig inomhusmiljö. För att byggnaden ska ha en liten klimatpåverkan under lång tid bygger vi energieffektiva bostäder och erbjuder våra bostadsrättsföreningar elavtal som är märkta med Naturskyddsföreningens Bra Miljöval. Självklart är elen under produktionsfasen också Bra Miljöval. Vi blev först av de rikstäckande bostadsbyggarna att miljö- och kvalitetscertifieras enligt ISO-standard. Vår strävan är att ta ansvar både för nuet och för en trygg framtid för dig som väljer att köpa din bostad av oss.