

Att köpa bostadsrätt.

Vad är egentligen en bostadsrätt?

En bostadsrätt är en evig nyttjanderätt till en lägenhet. Denna nyttjanderätt brukar gälla en bostadslägenhet i ett flerfamiljshus, men kan också gälla t ex radhus, villa, fritidshus, lokal, med mera.

Vad är det som säljs?

Det är nyttjanderätten till en lägenhet som säljs. Fastigheten där lägenheten finns ägs av en bostadsrättsförening. Denna förening måste godkänna den nye ägaren som medlem för att överlåtelsen av bostadsrätten ska vara giltig.

Vad är bostadsrätten värd?

Det är huvudsakligen efterfrågan på orten som styr priset. Även andra faktorer kan påverka värdet och då främst föreningens ekonomi. Din mäklare hjälper dig att hitta rätt nivå.

Vad kostar det?

Föreningens ekonomiska ställning avgör hur stora dina framtida årsavgifter (hyror) till föreningen kommer att bli. Titta därför på hela den fastighet där din framtida bostad finns. Håller den en god standard? Då har troligen föreningen kontinuerligt utfört reparationer och underhåll. En låg årsavgift kan bero på att föreningen hållit nere kostnaderna för fastighetens underhåll.

Varje år måste styrelsen redovisa föreningens ekonomi och verksamhet. Det gör man i form av en årsredovisning.

Det är bra att kontakta någon i bostadsrättsföreningens styrelse. De kan berätta om föreningens ekonomiska läge och om tidigare och framtida renoveringsbehov, tillgång på parkeringsplatser, avgifter för kabel-tv med mera, samt andra större förändringar som kan påverka ditt boende.

Måste jag bli medlem?

För att få flytta in i en bostadsrätt måste du bli antagen som medlem i bostadsrättsföreningen. Om styrelsen gör bedömningen att du inte kan sköta dina ekonomiska eller andra åtaganden mot föreningen eller dess medlemmar får föreningen vägra medlemskap. Däremot kan inte styrelsen neka någon att bli medlem med hänvisning till att man inte är svensk medborgare, kommer från ett visst land eller saknar förmögenhet. Om köparen inte får medlemskap i föreningen kan han eller hon klaga i Hyresnämnden. Vissa föreningar tar ut en överlåtelseavgift i samband med ägarbyte. Detta framgår i så fall av föreningens stadgar.

Finns det regler för försäljningen?

Enligt bostadsrättslagen gäller vissa formkrav vid överlåtelse av bostadsrätt. Din mäklare bevakar att dessa formkrav uppfylls vid en försäljning.

Kan jag belåna bostadsrätten?

Speciella regler finns för att kunna belåna och pantsätta en bostadsrätt. Din mäklare vet vilka krav banken ställer.

Hör diskmaskinen till bostadsrätten?

Såväl fastigheten som lägenheten (till vilken bostadsrätten är knuten) ägs av bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsinnehavaren installerar dock ibland diskmaskin, tvättmaskin och annat för att göra sitt boende bekvämare. Dessa saker förblir bostadsrättsinnehavarens egendom och övergår inte i föreningens ägo. Det är därför viktigt att parterna diskuterar vad som ska hända med dessa saker vid en försäljning.

Om inget annat sägs bör en köpare av en bostadsrätt kunna utgå ifrån att lägenheten, när han eller hon flyttar in, har kvar det utseende och de funktioner som fanns när lägenheten visades för honom eller henne före köpet.

Hur stor är den?

Uppgifter om yta är väsentliga vid köp av bostadsrätt. Av den beskrivning som mäklaren gör, framgår varifrån man hämtat uppgifterna om bostadsrättens yta.

Får jag måla allt rosa?

Stadgarna i föreningen avgör hur ansvaret för underhåll fördelas, men oftast ser det ut enligt följande:

Underhållet i den egna lägenheten är varje bostadsrättsinnehavares ansvar. Du har även rätt att renovera lägenheten genom att måla om, tapetsera, köpa nya vitvaror, lägga nytt golv etc. Tänk på att informera styrelsen – vid större arbeten krävs styrelsens tillstånd. Om det finns en inre reparationsfond för lägenheten har man rätt att använda de pengarna till reparationer och underhåll.

Allt gemensamt underhåll i fastigheten samt reparationer av stammar och ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet, svarar föreningen för. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

Vad händer om det börjar läcka i badrummet?

När man bor i bostadsrätt bör man teckna en hemförsäkring. Dessutom bör man även teckna en speciell bostadsrättsförsäkring. Bostadsrättsföreningen har vanligtvis tecknat en fastighetsförsäkring för hela huset. En skada i lägenheten ska alltid anmälas till föreningen. Om inte fastighetsförsäkringen kan ersätta skadan och den faller in under det ansvar du har enligt föreningens stadgar, kan föreningen kräva att du betalar skadan. Föreningen kan även kräva dig på fastighetsförsäkringens självrisk. För detta skyddar bostadsrättsförsäkringen.

Bostadsförening.

Fram till 1930 bildade man bostadsföreningar och sådana finns fortfarande kvar. För dessa bostadsföreningar är stadgarna av stor betydelse, eftersom de kan innehålla speciella krav på de boende. Lagstiftningen för dessa bostadsföreningar styrs inte av bostadsrättslagen och tvister kan inte tas upp i Hyresnämnden. Bostadsföreningen är en ekonomisk förening och skattemässigt jämföras den med bostadsrätt. Av den beskrivning som din mäklare gör framgår vilken nyttjanderätt det är fråga om.