

Andelstal

För varje lägenhet fastställs ett andelstal av bostadsrättsföreningens styrelse. Andelstalet beräknas utifrån respektive lägenhets storlek och utformning.

Avgifter

Bostadsrättshavaren ska till föreningen betala insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse. Lägenheten får inte tillträdas förrän insats och i förekommande fall upplåtelseavgift inbetalats till föreningen, om inte styrelsen medgivit annat.

Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast två år från upplåtelsen och blir därigenom fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse skall göras skriftligen hos styrelsen. Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna. Vid avsägelse får bostadsrättshavaren ingen ersättning för bostadsrätten från föreningen.

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 lag och 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 bl a i föreningens stadgar, bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Har bostadsrättsföreningen antagit ordningsregler måste bostadsrättshavaren även följa dessa.

Bostadsrättsföreningen

Det är bostadsrättsföreningen, d v s indirekt medlemmarna i föreningen, som äger fastigheten. Medlemmarna väljer årligen på föreningsstämman en styrelse som har till uppgift bl a att förvalta föreningen och fastställa avgifterna i föreningen.

Bostadsrättshavare

Med bostadsrättshavare avses medlem som innehar lägenhet med bostadsrätt.

Driftskostnader

Bostadsrättsföreningens driftskostnader ingår i årsavgiften omfattningen framgår av kostnadskalkyl respektive ekonomisk plan.

Ekonomisk plan

Den ekonomiska planen är en kalkyl och beskrivning av de ekonomiska villkoren för bostadsrättsföreningen. Den upprättas enligt bostadsrättslagen, vilken föreskriver att den skall granskas av två behöriga experter, s k intygsgivare. Ekonomisk plan skall registreras hos Bolagsverket innan upplåtelseavtal får tecknas.

Föreningens medlemmar

Medlemskap i föreningen kan beviljas

- Fysisk/juridisk person som innehar bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse från föreningen eller fysisk/juridisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus.
- 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.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår, dock tidigast tre veckor efter det att revisorerna överlämnat sin berättelse. Vilka punkter som skall behandlas på föreningsstämman framgår av föreningens stadgar och utsänd kallelse.

Förhandsavtal

Förhandsavtal tecknas för att garantera köparen rätt till viss lägenhet. 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 kostnadskalkylen i den ekonomiska planen.

Förvaltning

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

Förvaltningsarvode

Förvaltningsarvoden är den ersättning som bostadsrättsföreningen betalar för förvaltningen.

Handpenning

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

Hemförsäkring

Varje bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring.

Insats

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

Inteckning

Bostadsrättsföreningen upptar nödvändiga lån mot säkerhet i fastigheten. Bostadsrättsföreningen pantsätter fastigheten till långivaren genom överlämnande av pantbrev. Pantbrev erhålls genom att fastighetsägaren ansöker om inteckning i fastigheten.

Lagfart

Lagfart är en officiell registrering av vem som äger en fastighet. Kostnader för lagfart ingår i produktionskostnaden.

Medlemskap

Medlemskap kan endast beviljas den som uppfyller villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar. Styrelsen prövar ansökan om medlemskap i föreningen. För medlemskap krävs bland annat att sökanden kan förväntas fullgöra sina betalningar till föreningen varför hänsyn tas till den sökandes betalningsförmåga.

Pantbrev

Pantbrevet är själva beviset på att inteckning utfärdats i fastigheten.

Pantförskrivning

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

Räntekostnader

De lån som bostadsrättsföreningen upptar för att finansiera projektet framgår av projektets ekonomisk plan. För dessa lån uppkommer räntekostnader och amortering. Storleken på de bedömda räntekostnaderna framgår av ekonomisk plan.

Stadgar

Stadgar för bostadsrättsföreningen upprättas i enlighet med bostadsrättslagen.

Underhåll

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

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

Varje medlem skall löpande betala en avgift till föreningen, s k årsavgift. Vad som inkluderas i årsavgiften framgår av ekonomisk plan. Styrelsen fastställer årsavgiften så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgiften fördelas enligt lägenheternas andelstal. Årsavgift betalas månadsvis. Regleras i enlighet med föreningens stadgar.