

---

# **Bostadsrättsbildning**

## **Bor du i hyresrättslägenhet men vill äga?**

Vill du äga din bostad är du i gott sällskap. Det vill en övervägande majoritet av det svenska folket.

Det finns ofta mycket goda förutsättningar att omvandla ert hus till en bostadsrättsförening där hyresgästerna blir bostadsrättshavare.

### **Allt fler tar chansen**

Att allt fler tar chansen att kunna bo i egen bostadsrätt är knappast förvånande. Vi kan rekommendera alla som får en möjlighet att ta chansen.

### **Bostadsrättens fördelar**

När du bor i en bostadsrätt är du också medlem i en bostadsrättsförening, som är en ekonomisk förening. Det är den som äger fastigheten. Du är bostadsrättshavare och har nyttjanderätt till din lägenhet. Du bestämmer därmed själv om och när lägenheten skall renoveras. Du kan sälja din lägenhet när du vill och till det pris du kan få ut för den.

Alla bostadsrättsföreningens medlemmar delar på ansvaret för föreningen och huset. Vid den årliga stämman beslutar medlemmarna om viktiga gemensamma frågor och väljer en styrelse för det löpande arbetet.

Bostadsrätten ger dig:

### **Ökad trygghet**

Du slipper oroa dig för ägarbyten, oönskade lyxrenoveringar och chockhöjda hyror. Som bostadsrättshavare har du också ett väsentligt starkare besittningsskydd än som hyresgäst.

### **Ökat inflytande**

Du och dina grannar bestämmer över skötsel och underhåll, när och hur insatserna skall göras och vad de får kosta.

### **Ökad trivsel**

Kontakten mellan grannarna blir bättre och med det gemensamma ansvaret för huset. Det leder till bättre ordning och trivseln ökar.

### **Bättre boendeekonomi**

Du bor till självkostnadspris eftersom det inte finns någon värd som vill tjäna pengar på fastigheten. Du kan också hålla kostnaderna nere genom att sköta en del av det så kallade inre underhållet själv. Bostadsrätten blir därmed i längden billigare än hyresrätten.

### **En god investering**

I stället för att betala hyra till någon annan bygger du upp ett eget kapital. Normalt brukar marknadsvärdet för bostadsrätten vara högre än den insats som du betalar vid en upplåtelse. Det i sin tur brukar innebära att du som bostadsrättsinnehavare har möjlighet att låna 100 % av insatsen hos banken. Därmed skall du ej behöva göra ett eget kapitaltillskott om så ej önskas. För de flesta blir ombildningen till bostadsrätt med åren en god investering.

---

---

## Ökad frihet

Du kan sälja lägenheten när du vill och till det pris du kan få ut. Du kan också ge bort den eller låta den gå i arv.

### 10 steg till bostadsrätt - Vi hjälper er

Att genomföra en ombildning är en process med många steg – inte bara tekniska, ekonomiska och juridiska. Det handlar också till stor del om en pedagogisk resa. Det är viktigt att man gör rätt saker vid rätt tillfälle, att man fångar upp alla frågor på vägen och inte minst att man får med sig de boende på resan genom relevant information.

Det är viktigt att ha kompetent extern hjälp redan från början för att på bästa sätt genomföra er ombildning.

Vi på Värderingsbyrån hjälper till med alla stegen – hela vägen fram. Under hela ombildningsprocessen håller vi kontinuerlig kontakt med styrelsen och ett antal informationsmöten med de boende i fastigheten. Självklart finns vi tillgängliga på telefon och e-post. Ni är även välkomna till våra kontor i Kalmar, Växjö, Kristianstad, Jönköping, Ängelholm och Göteborg.

#### 1. Testa intresset, registrera bostadsrättsförening

Det första steget är att samla ihop alla boende till ett första möte för att undersöka intresset för en eventuell ombildning. Vi från Värderingsbyrån har möjlighet att närvara för att svara på frågor samt berätta vad en bostadsrättsombildning innebär. Nästa steg är att hålla ett föreningsbildningsmöte, då ni bl.a. bestämmer vilka som ska sitta i styrelsen, väljer föreningens namn och antar stadgar.

För att registrera en bostadsrättsförening krävs endast tre medlemmar, men det bästa är naturligtvis att så många som möjligt är med. Välj en styrelse med tre ledamöter och suppleanter och minst en revisor. Registreringen sker hos Bolagsverket eller med fördel elektroniskt på [www.verksam.se](http://www.verksam.se). Se mer information i Bolagsverkets broschyr "Starta Förening". Det här kan ni oftast göra på egen hand men om ni tycker att det är för krångligt så kan vi på Värderingsbyrån självklart bistå med hjälp.

#### Kontakta oss på Värderingsbyrån när ni fått registreringsbeviset – nu behöver ni vår hjälp!

#### 2. Lämna intresseanmälan

När föreningen är registrerad är det dags att lämna in en intresseanmälan till Lantmäteriet där föreningen förklarar sitt intresse för att köpa fastigheten. För att intresseanmälan ska godkännas krävs att styrelsen intygar att minst 2/3 av hyresgästerna, som är folkbokförda på fastighetens adress, vill att bostadsrättsföreningen blir fastighetsägare.

OBS! Både de som hyr bostäder och de som hyr lokaler i fastigheten ska ingå i beräkningsgrunderna. Tillfråga bostadshyresgästerna först och se om ni klarar majoriteten utan lokalhyresgästerna. Om kravet på majoritet uppfylls så kan en intresseanmälan från den nybildade föreningen sedan lämnas direkt till fastighetsägaren som då får ta ställning till en eventuell försäljning och till vilket pris. Intresseanmälan till Lantmäteriet innebär också att fastighetsägaren vid en eventuell försäljning till någon annan måste erbjuda bostadsrättsföreningen att få köpa huset på samma villkor som han tänkt erbjuda den andre köparen. Detta kallas hembud.

Intresseanmälan måste förnyas efter två år. Också då måste minst 2/3 av hyresgästerna intyga sitt intresse.

---

---

### 3. Hur ser villkoren ut?

Innan ett köpeavtal kan ingås sker ofta omfattande förhandlingar. Vi på Värderingsbyrån samarbetar med styrelsen – vår kompetens och mångåriga erfarenhet kommer till stor användning i detta sammanhang.

### 4. Upprätta en ekonomisk plan

När priset är bestämt hjälper vi till att upprätta en ekonomisk plan. I den ingår uppgifter om insats och årsavgift för varje lägenhet samt kända framtida reparationskostnader. I vårt offererade arvode ingår upprättandet av en 20-årig underhållsplan för fastigheten. Underhållsplanen bygger på följande besiktningar som vi utför tillsammans med av oss anlitade experter:

- Byggnadsteknisk besiktning
- VVS-teknisk besiktning
- Elteknisk besiktning

Den ekonomiska planen måste ovillkorligen vara registrerad innan föreningen får upplåta (sälja) lägenheterna till bostadsrättsföreningens medlemmar. De blivande bostadsrättshavarna ska veta vilka ekonomiska förpliktelser de tar på sig. Planen fastställs av styrelsen.

### 5. Granskning av ekonomisk plan

Den upprättade ekonomiska planen måste granskas. Boverket har utsett s.k. intygsgivare, vars uppgift är att undersöka grunderna för hur den ekonomiska planen är upprättad. Intygsgivning innebär att den ekonomiska planen framstår som hållbar och att beräkningarna är rimliga.

### 6. Ordna lån m.m.

Värderingsbyrån bistår med att ta in offerter för föreningens lån samt med bankkontakter för de enskilda medlemmarnas lån. Vi hjälper även föreningen att ta in offerter från försäkringsbolag och fastighetsförvaltare.

### 7. Beslut om köp

Nu är det dags att sammanställa hela beslutsunderlaget till samtliga medlemmar för att skickas ut tillsammans med kallelse till köpstämman. Det är viktigt att alla medlemmar har en fullständigt klar bild av alla förutsättningar innan beslut fattas.

Minst 2/3 av alla hyresgäster (som även ska vara medlemmar i bostadsrättsföreningen) måste rösta för ett köp vid beslutsstämman för att föreningen ska kunna förvärva fastigheten.

### 8. Tillträde av fastigheten

När det är dags för tillträde ska fastigheten betalas och köpebrev undertecknas, vilket oftast sker på banken. Föreningen blir ägare av fastigheten.

### 9. Upplåtelseavtal

Upplåtelseavtal undertecknas på tillträdesdagen, vilket innebär att föreningen upplåter lägenheterna med bostadsrätt till hyresgästerna. Hyresgästerna är nu bostadsrättshavare.

**10. Lagfart sökes.** Det är vanligt att lagfart är beviljat först ett par månader efter tillträdet.

---