



LANDSKRONA
STADSUTVECKLING AB

Bostadsrättsombildning för hyresgäster

www.lautveckling.se

Introduktion till ombildning

– När din hyresrätt ombildas till bostadsrätt

Har du drömt om att få ombilda din nuvarande hyresrätt och bli bostadsrättsinnehavare? Många drömmer idag om att köpa sin första bostadsrätt och att komma in på bostadsrättsmarknaden. För att en ombildning ska vara möjlig krävs det att fastighetsägaren vill sälja.

Ärligen ombildar cirka 20 000 hyresgäster i Sverige sin hyresrätt till bostadsrätt. Som bostadsrättsinnehavare får du ökad frihet och ökat ansvar för din bostad. Det är en stor frihet att själv bestämma över sitt boende. För många bostadsrättsinnehavare ses köpet av en bostadsrätt som en ekonomisk investering som på sikt kan vara en lönsam affär.

Ombildningsprocessen från hyresrätt till bostadsrätt är ett gemensamt beslut och en gemensam process som genomförs tillsammans med dina grannar. Ombildningen skapar mycket goda förutsättningar för dig och dina grannar att påverka ert boende. Det innebär att ni till exempel kan satsa på upprustning av gemensamhetsytor som innergård och tvättstuga. Ni kan även satsa på ökad säkerhet i form av bättre belysning i entrén, säkerhetslås och portlås. Listan på vad som kan göras är lång och det är upp till er hur ni vill förbättra och utveckla ert boende.

Varför ombildning?

Vid ombildning av en hyresrätt får du som köpare ett flertal möjligheter som vanligtvis inte uppkommer vid köp av en bostadsrätt på den öppna marknaden.

- **Ingen prishöjande budgivning på den enskilda lägenheten**

Som hyresgäst i fastigheten är du oftast den enda köparen på marknaden. Det innebär att det inte kommer att ske någon extern prishöjande budgivning för de enskilda lägenheterna.

- **Lägre kontantinsats**

Priset på de enskilda lägenheterna understiger vanligtvis marknadsvärdet. Det innebär att banken oftast inte kräver någon kontantinsats av den som vill köpa sin lägenhet.

- **God investering**

För många handlar ett bostadsrättsköp om en investering. Att köpa din ombildade hyresrätt är normalt en god investering. Det du investerar i din lägenhet får du oftast tillbaka vid en försäljning.

- **Lägre månadskostnader för bostadsrätt än hyresrätt**

Vanligtvis är det billigare att bo i en bostadsrätt, då det inte finns någon fastighetägare som ska tjäna pengar på ditt boende.

Ombildning av hyresrätt
till bostadsrätt är en
investering i ditt boende
och i din framtid.



Varför bostadsrätt?

Bostadsrätten kan köpas, säljas, belånas och ärvas. Hyresrätten kan enbart bytas. Det finns många fördelar med att äga sitt boende, både ekonomiskt och ur ett trygghetsperspektiv. Det är även en stor frihet att själv bestämma över sitt boende och att, som medlem i bostadsrättsföreningen, kunna påverka fastigheten.

Ombildningsprocess

1 Bjud in till husmöte

Börja med att bjuda in samtliga boende till ett husmöte. Ni kan tillsammans diskutera intresset för en ombildning av fastigheten. Bjud gärna in en ombildningskonsult som kan svara på era frågor.

När det finns ett intresse hos hyresgästerna ska ni kontakta fastighetsägaren.

Ombildningen är avhängig av att fastighetsägaren vill sälja fastigheten. Om fastighetsägaren godkänner en försäljning kan ombildningsprocessen fortsätta.

Bra att veta!

En ombildningskonsult hjälper föreningen genom hela processen. Konsulten får sitt arvode endast om ombildningen genomförs.

2 Registrera bostadsrättsförening

För att registrera en bostadsrättsförening kan ni kalla samtliga boende i huset till stämma där en styrelse som består av minst tre personer röstar fram. Det går även bra att prata med ombildningskonsulten som hjälper till att registrera föreningen.

Styrelsen representerar de boende och har kontakten med ombildningskonsulten. Konsulten har ansvaret för kontakten med fastighetsägaren och banken. Innan föreningen kan registreras av Bolagsverket måste styrelsen bestämma stadgar samt betala registreringsavgiften.

Bra att veta!

Bolagsverket skickar ut registreringsbeviset inom några veckor efter ansökan.

3 Intresseanmälan

Bostadsrättsföreningen kan göra en skriftlig intresseanmälan till fastighetsägaren. Anmälan görs för att bostadsrättsföreningen ska få förköp av fastigheten.

Bra att veta!

Det är bostadsrättsföreningen som gör en Intresseanmälan till inskrivningsmyndigheten.

Fastighetsägaren kan anlita en extern värderingskonsult som värderar fastigheten. När värderingen av fastigheten är fastställd beslutar bostadsrättsföreningen om det är aktuellt att gå vidare med ombildningen.

4 Teknisk besiktning

Ombildningskonsulten kommer att anlita en extern besiktningsman. En grundlig besiktning av hela fastigheten görs för att granska framtida underhållsbehov. Den tekniska besiktningen ligger till grund för den ekonomiska planen.

Bra att veta!

Besiktningsmannen bekostas normalt av ombildningskonsulten.

5 Ekonomisk plan

När bostadsrättsföreningen har fått ett pris på fastigheten kan ekonomiska kalkyler arbetas fram. De boende får nu ett preliminärt pris för varje enskild lägenhet samt vad de framtida boendekostnaderna kommer att bli.

Bra att veta!

Ombildningskonsulten sköter den ekonomiska planen och kalkylerna.

Den ekonomiska planen baseras på den tekniska besiktningen som gjorts och tar hänsyn till fastighetens framtida renoverings- och underhållsbehov. En 10-årig underhållsplan kommer att presenteras av ombildningskonsulten.

Boverket kommer att granska så att de ekonomiska kalkylerna är realistiska och att den ekonomiska planen är korrekt. Den ekonomiska planen ska finnas tillgänglig för samtliga boende innan köpstämman.

6 Köpstämman

Föreningen bjuder in till en extra föreningsstämma för samtliga boende. På stämman röstar man ja eller nej till att bostadsrättsföreningen köper fastigheten. Det krävs två tredjedelar av rösterna för att ombildningen ska accepteras. För att din röst ska räknas vid stämman måste du som boende vara folkbokförd i fastigheten.

Bra att veta!

Om du inte vill köpa din lägenhet kan du ändå rösta ja. Du kan bo kvar som hyresgäst med föreningen som ny hyresvärd.

7 Lån

Det är nu aktuellt att ansöka om lån hos banken. Både föreningen och medlemmarna i föreningen kan behöva ansöka om lån.

Bra att veta!

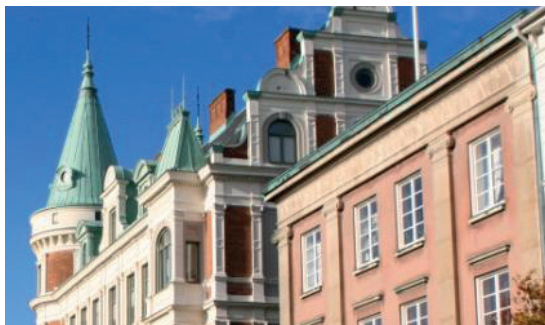
Ombildningskonsulten hjälper samtliga medlemmar och föreningen att förhandla fram bra villkor med banken.

8 Tillträde

De boende som vill köpa sina lägenheter betalar sin del till bostadsrättsföreningen. Föreningen i sin tur upplåter lägenheterna som bostadsrätter och betalar köpeskillingen till säljaren. Nu är föreningen formellt ägare till fastigheten och affären är avslutad.

9 Upphandling, försäkring och förvaltning

För att kunna driva en välmående bostadsrättsförening är det viktigt att välja rätt fastighetsförsäkring, förvaltning och upphandling. Ombildningskonsulten hjälper er att hitta de bästa lösningarna.



Ombildningskonsult

Vid en ombildning rekommenderas att anlita en ombildningskonsult. Processen är tidskrävande och kräver juridiska och ekonomiska kunskaper för ombildning, något de boende oftast inte har.

Trygghet före, under och efter ombildning

Bostadsrättsföreningen behöver stöd under hela förloppet för att möjliggöra en lyckad ombildning. Konsulten hjälper hyresgästerna genom hela processen.

Kostnad

En ombildningskonsult debiterar bostadsrättsföreningen först när ombildningsprocessen avslutats. Det beror oftast på att många föreningar inte har ekonomiska resurser att betala en konsult om ombildningen inte skulle bli av. Konsultkostnaden varierar från fall till fall.

Att välja ombildningskonsult

Att vara ombildningskonsult är inget certifierat yrke. Vid valet av ombildningskonsult bör man titta på dokumenterad arbetslivserfarenhet och referensprojekt för att skapa en god bild av den konsult man tänker anlita.

Efter ombildning

Efter ombildningen äger bostadsrättsföreningen fastigheten och som bostadsrättsinnehavare är du medlem i bostadsrättsföreningen.

Ansvar

Som bostadsrättsinnehavare har du möjlighet att påverka din boendemiljö. Du kan själv investera i renoveringar vilket på sikt kan ge en värdeökning. Tillsammans med föreningen ansvarar ni för fastighetens drift och underhåll.

Teknisk och ekonomisk förvaltning

Den tekniska förvaltningen avser skötsel av fastigheten som trappstädning, avfallshantering och snöröjning. Den ekonomiska förvaltningen avser hyror och årsavgifter.

Bra att veta!

Det är vanligt att bostadsrättsföreningar anlitar en extern förvaltare som ansvarar för fastighetens skötsel.

Styrelsen

För att skapa en välmående bostadsrättsförening är det viktigt att ha en bra styrelse. Ansvarsområden som styrelsen förfogar över är förvaltning av fastigheten, godkännande av nya medlemmar i föreningen och bestämmande av årsavgiften.





Visste du att?

Tid för ombildning?

Om hyresgästerna vill köpa och fastighetsägaren vill sälja, tar ombildningen 4-12 månader.

Hur många måste rösta JA för ombildning?

Två tredjedelar av hyresgästerna måste rösta Ja, förutsatt att fastighetsägaren vill sälja fastigheten.

Måste jag flytta om jag inte vill köpa?

Nej, du kan bo kvar i din lägenhet som tidigare. Bostadsrättsföreningen är din nya hyresvärd.

Kan bostadsrättsföreningen chockhöja min hyra om jag bor kvar?

Nej, bostadsrättsföreningen följer samma hyreslagstiftning som övriga fastighetsägare. Hyreshöjningar följer bruksvärdessystemet.

Om jag säger nej till köp men ångrar mig, kan jag ändå köpa min lägenhet?

Ja, du har upp till ett år på dig att ändra ditt beslut. Första månaden gäller samma pris. Upp till sex månader tillkommer en mindre avgift som täcker eventuella räntekostnader. Från månad 7-12 har du rätt att köpa bostadsrätten till marknadsmässigt värde.

Lägre kontantinsats

Priset på de enskilda lägenheterna understiger vanligen marknadsvärdet. Det innebär att banken oftast inte kräver någon kontantinsats av den som vill köpa sin lägenhet.

Skillnad mellan äkta- och oäkta bostadsrättsförening

En äkta bostadsrättsförening kräver att minst 60% av intäkterna genereras genom bostadsrätterna. En oäkta förenings intäkter består till mer än 40% av kommersiell verksamhet. Det är viktigt att hålla reda på om det gäller en äkta eller oäkta bostadsrättsförening eftersom en oäkta bostadsrättsförening beskattas som en näringsfastighet, vilket inte är lika fördelaktigt.

Vad blir min månadshyra?

Utifrån den ekonomiska planen får man veta vad månadsavgiften blir för varje enskild lägenhet.

Ordlista

Bostadsrätt

Upplåtelseform där medlemmarna i en bostadsrättsförening äger varsin rättighet att nyttja en bostad under obestämd tid.

Driftkostnad

Bostadsrättsföreningens kostnader för att driva fastigheten. De innefattar bland annat uppvärmning, vatten, sotning, renhållning, trappstädning, försäkringar och annat underhåll.

Fastighet

Markområde med tillhörande bebyggelse.

Ombildningskonsult

Expert som anlitas för att hjälpa bostadsrättsföreningar att ombilda hyresfastigheter till bostadsrätter.

Revisor

En person vars uppgift att granska en bostadsrättsförenings bokföring, verksamhet och ekonomi.

Teknisk besiktning

En besiktningsman genomför en teknisk besiktning av fastigheten för att hitta eventuella fel, skador och renoveringsbehov. Besiktningen ligger till grund för den ekonomiska planen.

Bilder:

Rebecka Hinn
Turistbyrån Landskrona-Ven
Johan Alßen, Landskrona stad
Sara Ströberg, Turistbyrån Landskrona-Ven
Cecilia Almgren



LANDSKRONA
STADSUTVECKLING AB

Emaljgatan 1
261 43 Landskrona

lars.bengtsson@loutveckling.se
www.loutveckling.se