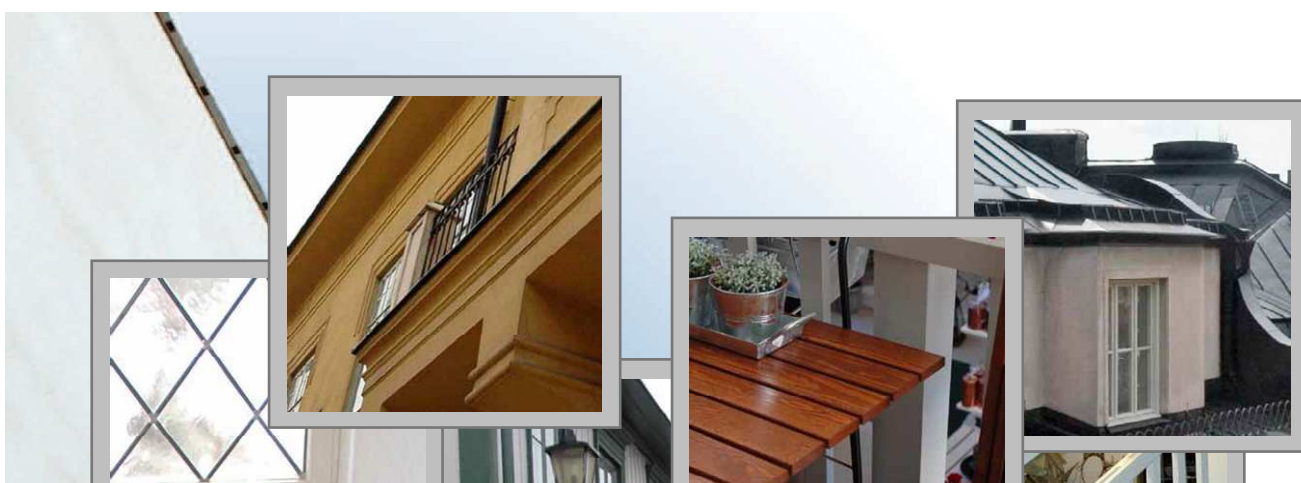


OMBILDNING

FRÅN HYRESRÄTT
TILL EN ATTRAKTIV BOSTADSRÄTTSFÖRENING



EN ATTRAKTIV BOSTADSRÄTTSFÖRENING MED
RÄTT KVALITET - RÄTT EKONOMI - RÄTT INFORMATION

NÅGRA AV FÖRDELARNA MED EN OMBILDNING TILL EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

- Du får ofta en lägre boendekostnad än idag
- Du kan själv välja den design och standard som du vill ha
- Du får ofta en bra prisrabatt på din lägenhet
- Du får göra förbättringar i lägenhetens planlösning
- Du kan använda lägenheten som säkerhet för nya banklån
- Du får oftast en bra värdeutveckling vid en försäljning
- Du kan även medverka till att förbättra din boendemiljö

Vad innebär det att bo i en bostadsrättsförening?

Bostadsrätt kan sägas utgöra en mellanform mellan hyresrätt och äganderätt. Medlemmarna är "hyresgäster" i den mening att de inte äger sina lägenheter men de är å andra sidan andelsägare och medlemmar i den ekonomiska förening som äger fastigheten. De har därigenom inflytande över hur föreningens förvaltning och ekonomi sköts. Rätten för en medlem att nyttja lägenheten gäller för evig tid, förutsatt att man inte missköter sig, utan följer reglerna i föreningens stadgar och när det gäller övrig lagstiftning inom området.

Bostadsrättsföreningen är en "juridisk person"

En bostadsrättsförening är en egen juridisk person och kan således skriva bindande avtal med andra aktörer och företag. De enskilda medlemmarna har inget enskilt ansvar gentemot utomstående aktörer. De ansvarar dock ekonomiskt med sin egen kapitalinsats.

Styrelsen har ett solidariskt ansvar gentemot övriga medlemmar i bostadsrättsföreningen.

Att hålla låga kostnader i förvaltningen

Föreningens ska drivas efter en självkostnadsprincip och därigenom tillvarata sina medlemmars ekonomiska intressen. Styrelsen ska således sträva efter att utifrån önskvärd kvalitetsnivå hålla kostnaderna i föreningens förvaltning på en så låg nivå som möjligt.

Årsavgiften är en mycket viktig faktor för en lägenhets marknadsvärde och ska löpande anpassas efter förändringar i föreningens kostnadsbild. För att kunna uppnå **lägsta möjliga årsavgift**, så krävs det att föreningen har en långsiktig och bra planering både vad det gäller fastighetens framtida underhåll, föreningens styrning av ekonomin och driftkostnaderna samt att man regelbundet upphandlar sina olika leverantörer i konkurrens samt identifierar värdeskapande åtgärder?



FASTITIA.SE

AFFÄRS & TJÄNSTEUTVECKLING

Vad krävs för att bilda en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening måste ha minst 3 medlemmar och måste avse en byggnad med minst 3 lägenheter. Det krävs vidare att minst 2/3 av antalet lägenheter visar intresse för en ombildning och att samtliga dessa är folkbokförda på fastigheten. Föreningen ska anta stadgar, ett namn, utse en styrelse på 3 personer, varav 1 som ordförande samt minst 1 revisor.



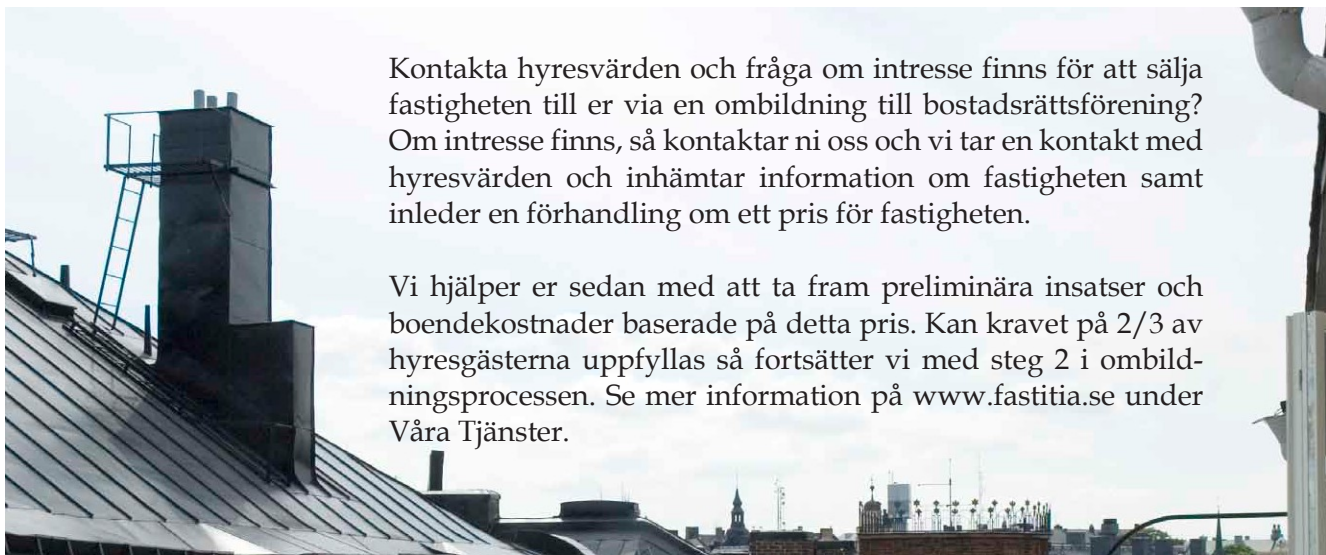
Några skillnader mellan hyresrätt och bostadsrätt

	HYRESRÄTT	BOSTADSRÄTT
Boendekvalitet	Hyresvärden beslutar om vilken kvalitetsnivå boendet ska hålla.	Du och dina grannar beslutar om vilken kvalitetsnivå boendet ska hålla.
Standard	Hyresvärden beslutar om vilken standard din bostad ska ha.	Du beslutar själv om vilken standard som din bostad ska ha.
Boendekostnad	Hyran ökar varje år och fastställs genom förhandlingar med hyresgästföreningen. Olika kostnadseffektiviseringar och investeringar ökar hyresvärdens vinst.	Din årsavgift ska motsvara föreningens verkliga kostnad. Kostnadseffektivisering och investeringar leder till att du kan få lägre årsavgifter och värdeutveckling.
Underhåll	Hyresvärden renoverar lägenheten efter visst intervall och tar kostnaden för detta. Detta brukar dock leda till hyreshöjningar.	Du renoverar själv när det passar dig och tar kostnaden för att renovera lägenheten. Detta medför ofta att lägenhetens värde ökar.
Överlåtelse	Hyresvärden beslutar om vem som ska ta över din lägenhet och när.	Du beslutar oftast själv om vem som ska ta över din lägenhet och när.
Värdeutveckling	Hyresvärden får hela värdeutvecklingen under den tid som du bor i lägenheten.	Du får själv hela värdeutvecklingen för den tid som du bor i lägenheten.

Hur går man vidare med en ombildning?

Kontakta hyresvärden och fråga om intresse finns för att sälja fastigheten till er via en ombildning till bostadsrättsförening? Om intresse finns, så kontakter ni oss och vi tar en kontakt med hyresvärden och inhämtar information om fastigheten samt inleder en förhandling om ett pris för fastigheten.

Vi hjälper er sedan med att ta fram preliminära insatser och boendekostnader baserade på detta pris. Kan kravet på 2/3 av hyresgästerna uppfyllas så fortsätter vi med steg 2 i ombildningsprocessen. Se mer information på www.fastitia.se under Våra Tjänster.





FASTITIA.SE

AFFÄRS & TJÄNSTEUTVECKLING

Några vanliga frågor och svar

1. Hur vet man om priset för att köpa fastigheten är "rätt"?

Svar: Man bör göra dels en värdering av fastigheten som hyreshus, utifrån vad en affärsmässig hyresvärd skulle bedöma dess värde till, dels en bedömning av värdet på husets alla lägenheter som bostadsrätter. Med detta som underlag förhandlar man sedan tillsammans fram ett pris utifrån en vinn - vinn situation. När man kommit överrens om ett pris, så upprättas en preliminärkalkyl med insatser och månadsavgifter. Därefter jämför man med likvärdiga bostadsrätter (i likvärdiga fastigheter) som är till salu i närområdet.

Får lägenheterna i preliminärkalkylen en månadsavgift som ligger i nivå med de bostadsrätter som nu är till salu men med en insats som är lägre än dessa, så kan man anta att priset för fastigheten är bra.

2. Hur är det med fastighetens skick vid en ombildning?

Svar: Besiktningen görs av specialister inom byggnadsteknik och ska redovisa de eventuella fel och brister som fastigheten har samt vad det kostar att åtgärda dem. Besiktningsprotokollet går sedan igenom med dem som anmält sitt intresse till ombildningen. Med utgångspunkt från de eventuella brister i fastigheten som framkommit vid besiktningen sker sedan en förhandling med hyresvärderna.

I kalkylen för köpet av fastigheten, så ingår alltid ett avsatt belopp till föreningens underhållsfond/kassa. I den löpande kalkylen ingår dessutom ett belopp per år för sparande till fastighetens framtida underhåll, vilket ingår i den angivna månadsavgiften.

3. Kommer årsavgiften i preliminärkalkyl 1 att hålla?

Svar: I en del fall kan det bli så att kostnaderna förändras (både upp och ner) utifrån den situation som gällde när första kalkylen upprättades. Ofta sker inga större förändringar mellan den första preliminärkalkylen och den kalkyl som framgår i den kommande ekonomiska planen. Avvikelse kan uppstå vid t ex hyresgästernas anslutningsgrad, höjda räntenivåer och kommunala avgifter som värme, vatten, el, sophantering samt i vissa fall tomträttsavgäld.

När man vet hur anslutningsgraden bland hyresgästerna blir, så upprättas en ny mer "verklig" kalkyl. Den kalkylen kommer att ligga väldigt nära i tiden för upprättande av den ekonomiska planen och ska inte avvika annat än marginellt från kalkylen i den ekonomiska planen som ligger till grund för ett köp av fastigheten.



4. Hur finansierar jag köpet av min lägenhet?

Svar: Vi kommer att kontakta ett antal banker och begära in offerter på lån/räntor för både föreningen och för dig som privatperson. Banken prövar sedan varje låneansökan på sedvanligt sätt. Du kan välja att anta den banks erbjudande som är förmånligast för dig eller välja att låna av din bank om de ger dig ett likvärdigt eller bättre låneerbjudande. Du kan även anlita en närstående person som medfinansier, men börja alltid med att kontakta din bank.

De flesta får banklån på hela sin insats, eftersom det pris du får betala för din lägenhet ofta ligger under det verkliga marknadsvärdet. Tänk på att boendekostnaden i kalkylerna inte redovisar amortering, då den är individuell. Skulle du välja att skjuta till ett egen kapital, så minskar din amortering och boendekostnad. En rekommendation är att binda räntan i olika löptider, baserat på hur länge du avser att bo i den aktuella lägenheten.

5. Hur bildar och registrerar man en bostadsrättsförening?

Svar: Man registrerar bostadsrättsföreningen genom att fylla i och skicka in en blankett till bolagsverket. Denna blankett samt mer information finner du på bolagsverkets hemsida www.bolagsverket.se. Det ska till ansökan bifogas stadgar och en styrelse på minst tre personer ska utses m.m. Man bör även komplettera med att skicka in en intresseanmälan till tingsrättens inskrivningsmyndighet för att säkra sin hembuds rätt till ett senare köp av fastigheten.

6. Hur löser vi föreningens administration & förvaltning?

Svar: Vi rekommenderar att föreningen åtminstone inledningsvis tar hjälp av en professionell aktör för detta arbete. Vi tar alltid in offerter från prisvärda aktörer som hjälper föreningen med administration och ekonomiska förvaltning. Övrigt som t ex skötsel av mark och byggnad kan upphandlas av oss i samband med tillträdet. Vi hjälper även till med att upprätta en 20-årig underhållsplan tillsammans med en finansieringsstrategi för underhållsbehovet.

7. Vad innebär det att kvarstå som hyresgäst efter att en ombildning till en bostadsrättsförening skett?

Svar: Efter en bostadsrättsombildning kan du med samma villkor och rättigheter som tidigare fortsätta att hyra din lägenhet. Enda skillnaden är att bostadsrättsföreningen blir din hyresvärd, istället för din nuvarande hyresvärd. Hyran bestäms som i dag till den hyresnivå som fastighetsägaren årligen förhandlar fram med Hyresgästföreningen.



KONTAKTA OSS!
För en prisuppgift eller för mer information

