

## Så här går det till att bilda en bostadsrättsförening

Att ombilda hyresrätter till bostadsrätter är en ganska lång process som kräver engagemang och tålamod, men många delar kan ni få hjälp med på olika sätt. I det här dokumentet kan du läsa mer. Du får instruktioner, råd, tips och de blanketter du behöver för att komma igång. Det är viktigt att alla boende i huset känner till att ni nu har möjlighet att äga ert eget boende. Alla bör också veta att de som skriver under en intresseanmälan inte automatiskt har sagt ja till en ombildning. Det betyder bara att föreningen är intresserad av att få ett pris på fastigheten från Huge.

### Ombildningens steg

#### 1. Prata med dina grannar / Bjud in till husmöte

Börja med att prata med dina grannar för att ta reda på vilka som är intresserade av att få mer information. Bjud in alla till ett husmöte för att diskutera möjligheten att friköpa fastigheten och ombilda lägenheterna till bostadsrätter. Det är lämpligt att anlita en bostadsrättskonsult för att få svar på alla frågor. Kostnaden för en konsult kan behandlas som en del av förvärvskostnaden.

Det är bra att ta in offerter från flera konsulter och be gärna om referenser.

#### 2. Registrera bostadsrättsförening

För att Huge ska kunna ge er ett pris på fastigheten behöver ni bilda en bostadsrättsförening. För att bilda en bostadsrättsförening behöver ni bara ha tre medlemmar, men det bästa är naturligtvis att så många som möjligt är med. Ni kan inte friköpa er fastighet utan att två tredjedelar av de boende röstat ja. Medlemmarna väljer tillsammans en styrelse med tre ledamöter och suppleanter, och minst en revisor ska utses.

Innan föreningen kan registreras av Bolagsverket behöver föreningens namn och stadgar bestämmas. Färdiga mallar för stadgar och protokoll kan beställas på Bolagsverkets hemsida [www.bolagsverket.se](http://www.bolagsverket.se) eller på tel 060-18 40 00.

#### 3. Lämna in intresseanmälan till Huge

När er förening är registrerad hos Bolagsverket är det dags att lämna in en intresseanmälan till Huge. Vi kommer då att anlita ett oberoende värderingsföretag för värdering av er fastighet.

För att Huce ska låta göra en värdering måste 40 % av de boende i fastigheten skriva under en intresseanmälan. Det är bara de som står på hyreskontraktet och samtidigt är folkbokförda i fastigheten som kan skriva under intresseanmälan (undantag gäller för lokalhyresgäster, som ej behöver vara folkbokförda i fastigheten).

OBS! De som skriver under en intresseanmälan har inte automatiskt sagt ja till en ombildning. Det betyder bara att föreningen är intresserad av att få ett pris på fastigheten från Huce.

När ni lämnat in en intresseanmälan får ni mer information från Huce om nästa steg. När värderingen är klar återkommer vi med ett pris på fastigheten som inte går att förhandla.

#### **4. Ekonomisk plan**

När priset är klart tar föreningen fram en ekonomisk plan som visar priset och månadsavgiften för varje enskild bostadsrätt de närmaste åren. Den ekonomiska planen utarbetas med hjälp av en bostadsrättskonsult, och baseras på en teknisk besiktning (så kallad skickbesiktning) av fastigheten. Denna besiktning utförs på uppdrag av föreningen (hyresgästerna) och blir sedan en del av den ekonomiska planen. Det innebär att planen tar hänsyn till kommande renoveringar och reparationer som kan behövas.

Planen fastställs av styrelsen. Två utomstående intygsgivare, som utsetts av Boverket, bekräftar att planen är korrekt och att alla kalkyler är realistiska. Den ekonomiska planen måste vara helt klar innan föreningen får överlåta lägenheterna till föreningens medlemmar, så att alla vet exakt vilket ekonomiskt ansvar de tar som medlemmar.

#### **5. Lån**

Både föreningen och ni som enskilda medlemmar behöver i de flesta fall låna pengar för att kunna köpa fastigheten och era bostadsrätter.

Räntor och villkor kan variera mellan olika banker och låneinstitut, så det lönar sig att kontakta flera. Er bostadsrättskonsult kan hjälpa till att förhandla med banken om föreningens och medlemmarnas lån.

#### **6. Köpstämman**

Nu är de dags för styrelsen att presentera hela beslutsunderlaget och skicka det till alla medlemmar tillsammans med kallelsen till köpstämman.

På köpstämman tas det formella beslutet att köpa fastigheten, och därför är det mycket viktigt att alla som bor i fastigheten känner till alla förutsättningar innan beslutet fattas.

Minst två tredjedelar av alla hyresgäster ska rösta ja till ett köp vid köpstämman. För att få rösta måste man vara medlem i bostadsrättsföreningen. Även de som inte vill köpa sin lägenhet kan rösta ja (förutsatt att de är medlemmar i bostadsrättsföreningen), men ändå fortsätta bo kvar som hyresgäster.

## **7. Köp**

Om minst två tredjedelar av hyresgästerna röstat ja på köpstämman (för att få rösta måste man vara medlem i bostadsrättsföreningen) skriver hyresvärden och bostadsrättsföreningen under ett köpekontrakt. Det är köpekontraktet som är den bindande handlingen.

## **8. Upplåtelseavtal och tillträde**

Upplåtelseavtal tecknas och föreningen upplåter lägenheterna med bostadsrätt till hyresgästerna, som nu formellt blir ägare till sina egna bostadsrätter. Från och med nu är föreningen ägare av fastigheten och när insatserna för bostadsrätterna betalas till föreningen är ombildningen klar.

## **9. Förvaltning**

När föreningen är ägare till fastigheten är den också ansvarig för förvaltning och åtaganden mot eventuella hyresgäster. Det är bra att åtminstone till en början ta hjälp av en professionell förvaltare.

Frågor som rör ombildning av fastigheter besvaras av Huges ombud Fredrik Ternstrand, tel. 070-740 58 58 eller e-post [fredrik@sanyar.se](mailto:fredrik@sanyar.se)