

*Från Bostadsrätt till eget ägande  
med Rangifer AB*



# Från bostadsrätt i småhus till eget ägande

*Att genomföra en ombildningsprocess från bostadsrätt i småhusform till eget ägande innehåller en mängd olika steg.*

Vi redogör för de viktigaste stegen nedan

- Bostadsrätt** Att bo med bostadsrätt innebär att man är medlem i en ekonomisk förening som äger fastigheten där man bor. Dessutom har man rätt att bo, nyttjanderätt, i en specificerad lägenhet, småhuset. För att finansiera byggnationen har bostadsrättsföreningen tagit upp lån med pantbrev i föreningens fastighet som säkerhet. Bostadsrättshavaren ansvarar för det inre underhållet i sin lägenhet medan bostadsrättsföreningen ansvarar för yttre underhåll.
- Friköp förs på tal** Vanligast är att någon medlem väcker frågan om friköp på en föreningsstämma. Ett friköp ger som slutresultat att medlemmen blir lagfaren ägare till en småhusfastighet. Finansiering av köpet sker genom att man lånar i bank mot säkerhet av pantbrev i den blivande egna ägda fastigheten.
- Ekonomi:** Rangifer utreder förutsättningarna för ett friköp med utgångspunkt från föreningens ekonomiska ställning och marknadsläget.
- Boende- och friköpskalkyl** Varje medlem får en friköpskalkyl som utvisar hur boendeekonomin blir efter friköpet. Kostnaden för friköpet består av lösen av föreningens lån, kostnader för lagfart, lantmäteri- och likvidationskostnader, nettoköpeskilling.
- Planförhållande** För att säkerställa kommande avstyckning gör Rangifer en planutredning.
- Beslut om friköp** För att genomföra ett friköp måste bostadsrättsföreningen besluta om att försätta föreningen i frivillig likvidation på en extra föreningsstämma.
- Styrelse** Föreningens styrelse avgår när beslut är fattat om likvidation. Styrelsen bildar en arbetsgrupp som biträder likvidatorn fram till tillträdet.
- Likvidator** När föreningen har fattat beslut om likvidation utses en likvidator. Håkan Olsson på Rangifer har haft ett stort antal sådana uppdrag.
- Avstyckning** Efter att beslut är fattat om likvidation, ansökes om avstyckning av föreningens hus och mark hos Lantmäteriet. En särskild registerfastighet måste bildas för varje hus jämte den mark som huset ligger på.
- Samfällighet** I samband med avstyckningen bildar Lantmäteriet en gemensamhetsanläggning som kommer att förvaltas av en samfällighetsförening som tar hand om det gemensamma i föreningen, till exempel, grönområde, vägar, vatten med mera.
- Bankmedverkan** Föreningens bank medverkar vid friköpet och säkerställer betalningarna.
- Bostadsrätten** Medlemmarna säljer bostadsrätterna till föreningen.
- Förvärv av småhusfastigheterna** Medlemmarna förvärvar småhusen genom att betala en nettoköpeskilling som består av andel av lån och kostnader för friköpet.
- Deklaration** Medlemmarna deklarerar sin försäljning av bostadsrätterna och föreningen deklarerar försäljningen av småhusen.
- Avslutande stämma** Medlemmarna kallas till den avslutande föreningsstämman.
- Likvidation** Föreningens slutredovisning lämnas till Bolagsverket och föreningen avregistreras.