



**RESTATE**



## STÖRST I SVERIGE PÅ OMBILDNINGAR

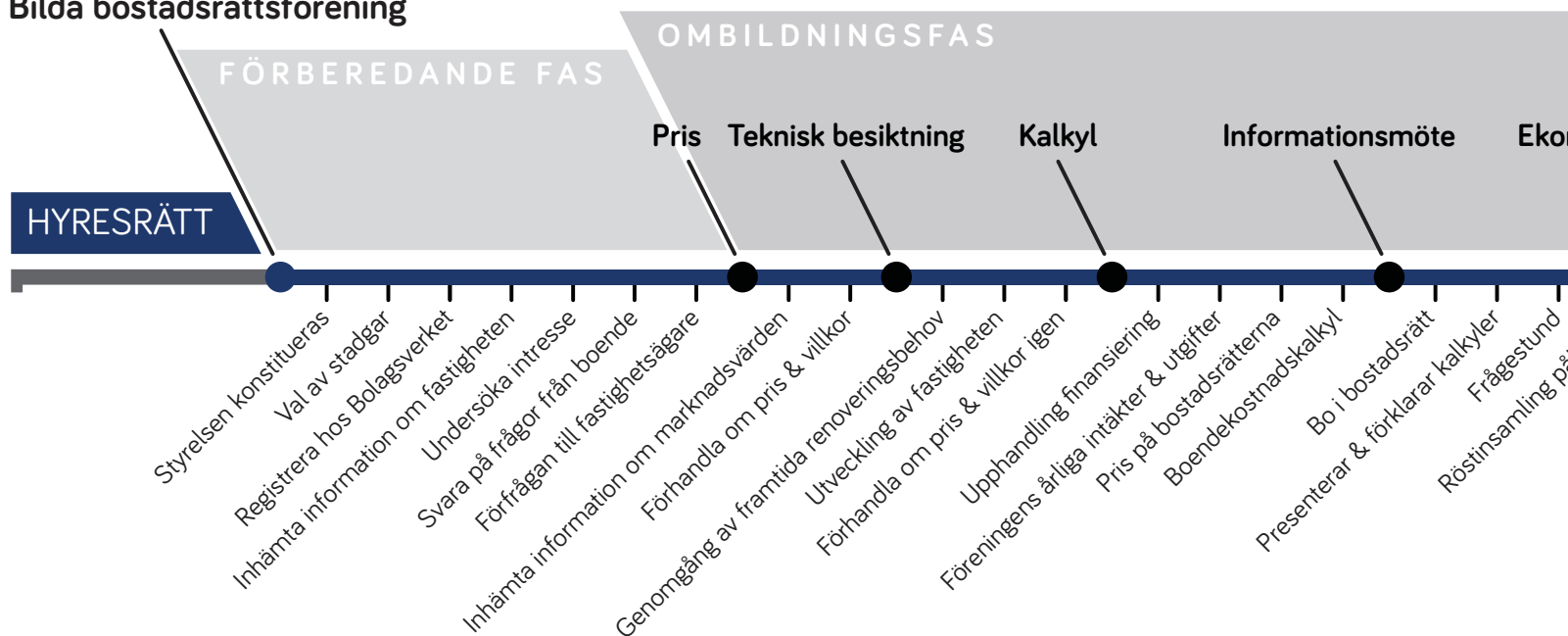
Vi på Restate har Sveriges bredaste kompetens inom fastighetsområdet. Vi är stolta över att vara störst i landet på ombildningar från hyresrätter till bostadsrätter och har genomfört var tredje ombildning i Sverige. Vi är också ledande inom andra verksamhetsområden, vilket gör oss till en trygg partner från start till mål.

På Restate jobbar fastighetsanalytiker, ekonomer, jurister och fastighetsmäklare med gedigen bakgrund. Vi är också utsedda av Boverket att utfärda intyg angående tillförlitligheten av

ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar. Inom allt vi gör har vi medarbetare med spetskompetens, som med engagemang och handlingskraft levererar lyckade resultat åt dig som kund.

Restate har det stora bolagets kunskap och det lilla bolagets personlighet. Som kund kan du alltid räkna med att vi gör det som är bäst för dig.

### Bilda bostadsrättsförening



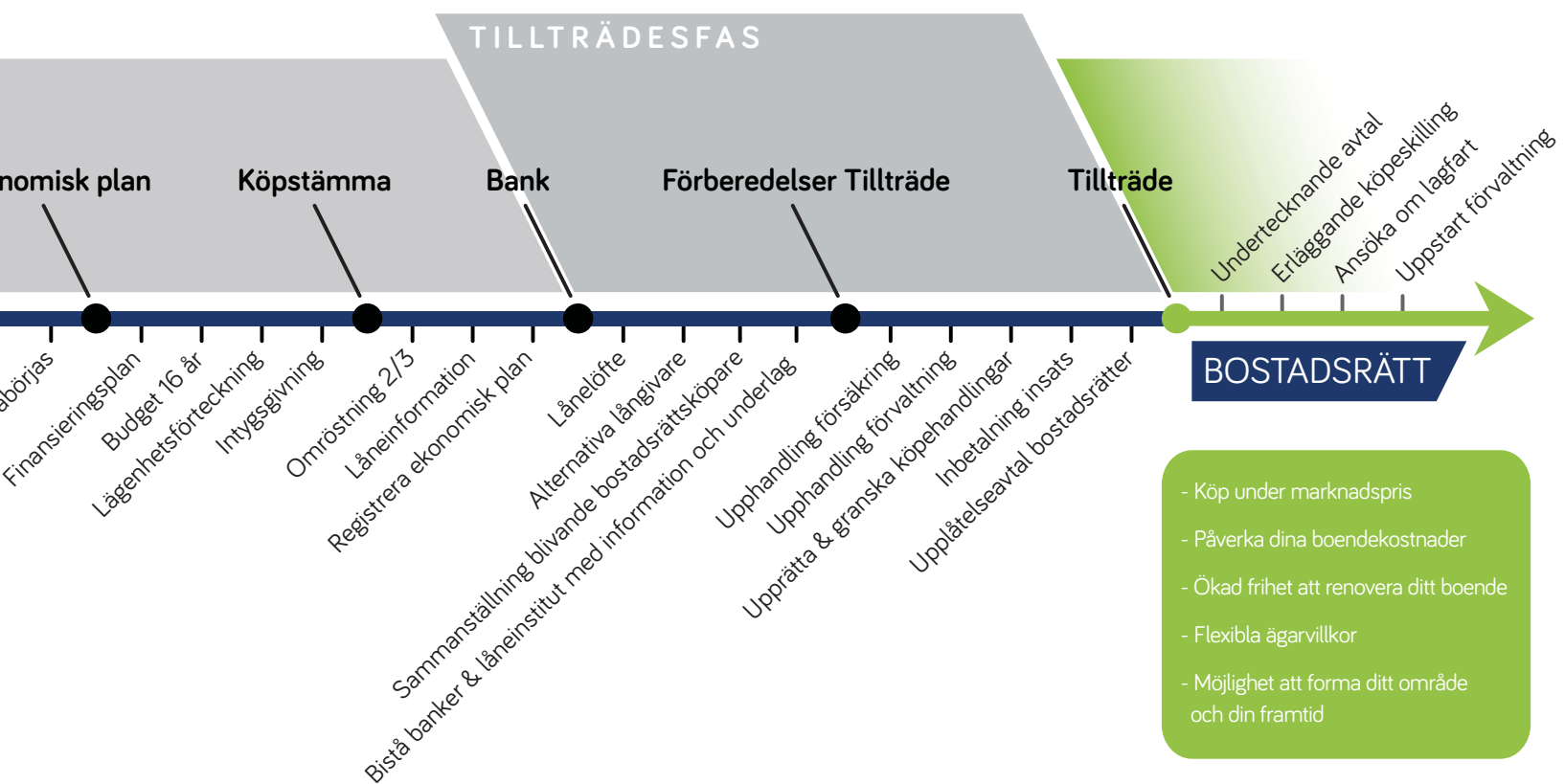
# VAD KOSTAR MIN LÄGENHET?

Priset på fastigheten baseras bland annat på fastighetens skick, framtida renoveringsbehov och läge, det vill säga i vilket område fastigheten ligger. Priset för en fastighet med stora renoveringsbehov blir därför lägre än priset för en renoverad fastighet. Detta påverkar å andra sidan mängden renoveringar som måste göras efter ombildningen.

Priset på den enskilda lägenheten speglar det pris som lägenheten har på bostadsrättsmarknaden. Men för att du som bor i lägenheten inte ska behöva betala en kontantinsats ges en rabatt på marknadsvärdet. Banken vet alltså att bostaden är värd mer än det du betalar för den.

## AVGIFT + RÄNTA (PLUS AMORTERING) = BOENDEKOSTNAD

Boendekostnaden för en bostadsrätt består av räntan på dina eventuella bostadslån och en månadsavgift som täcker föreningens kostnader för fastighetens drift, skötsel och underhåll. Det är din bank eller ett låneinstitut som avgör om du kan få bostadslån och hur mycket du behöver betala av på lånet varje månad genom så kallad amortering.





# OMBILDNINGENS ELVA STEG

## 1. BILDA EN FÖRENING

För påbörja processen behöver ni som bor i huset bilda en bostadsrättsförening. För det krävs att minst tre boende samt en revisor går samman och fyller i de nödvändiga blanketterna.

## 2. PRIS

En undersökning av fastighetens skick, potential, intäkter och kostnader samt rådande marknad utförs. Då får man ett indikativt pris för fastigheten.

## 3. TEKNISK BESIKTNING

Ett av de absolut viktigaste momenten vid en ombildning är att skaffa sig en total bild över fastigheten som ska förvärvas. Detta arbete görs av en oberoende besiktningsman.

## 4. KALKYL

När bostadsrättsföreningen har fått ett pris på fastigheten tas preliminära ekonomiska kalkyler fram.

## 5. INFORMATIONSMÖTE

De ekonomiska kalkylerna presenteras på ett informationsmöte. Nu kan alla boende få veta vad just deras lägenhet kommer att kosta och vad månadsavgiften kommer att bli.

## 6. EKONOMISK PLAN

Den ekonomiska planen redogör för den blivande föreningens framtida ekonomi och baseras på en teknisk besiktning av fastigheten. Planen tar hänsyn till alla kostnader för renoveringar, reparationer och underhåll av fastigheten som kommer att behöva göras de närmsta 16 åren.

## 7. KÖPSTÄMMA

Föreningen skickar ut en kallelse till en extra föreningsstämma, köpstämman, till alla boende eller på så sätt som stadgarna anger. Den ekonomiska planen ska vara tillgänglig för alla boende. På köpstämman röstar de boende för eller mot att föreningen köper fastigheten. Minst två tredjedelar av alla hyresgäster måste rösta ja för att ombildningen ska bli av.

## 8. BANK

Både föreningen och de enskilda medlemmarna behöver i de flesta fall låna pengar för att kunna köpa fastigheten och sina bostadsrätter. Ombildningskonsulten hjälper till att förhandla fram så bra lånevillkor som möjligt, både för föreningen och för de enskilda medlemmarna.

## 9. FÖRBEREDELSE TILLTRÄDE

Ett upplåtelseavtal tecknas, vilket betyder att föreningen tar över och formellt blir ägare till fastigheten.

## 10. TILLTRÄDE

När allt ovan är klart betalar de boende som vill köpa sina lägenheter sin del till föreningen. Samtidigt upplåter föreningen lägenheterna med bostadsrätt till hyresgästerna och betalar köpeskillingen till säljaren. Från och med nu är föreningen ägare av fastigheten och hyresgästerna blir formellt ägare till sina egna bostadsrätter. Ombildningen är klar.

## 11. EFTER TILLTRÄDET

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

Vi gör verklighet av byggherrens vision. Med rätt kompetens leder vi projektet i mål inom givna ramar vad gäller tid, ekonomi och kvalitet.

**PROJEKTLEDAR  
Huset**

Rosenlundsgatan 40 · 118 53 Stockholm  
08-588 919 00  
info@projektledarhuset.se · www.projektledarhuset.se

**PÅ NÄSTA SIDA LÄSER DU MER  
OM HUR RESTATE KAN HJÄLPA  
TILL EFTER TILLTRÄDET!**

*Allt i  
tvättstugor*

**ENTEMA AB**

ENTREPRENADER & SERVICE

## **PROJEKTERING**

– FÖR OPTIMAL FUNKTION

## **ENERGIBESPARING**

– SÄNKER DINA KOSTNADER

## **INSTALLATION**

– KOMPLETTA LÖSNINGAR

## **NYPRODUKTION**

– FRÅN CYKELRUM TILL TVÄTTSTUGA

## **UNDERHÅLLSSERVICE**

– MINIMERAR DRIFTSTOPPEN

## **KAKEL/KLINKER**

## **OGH MÅLNING**

– ÖKAD TRIVSEL

## **BOKNINGSSYSTEM OCH**

## **TVÄTTMEDELSDOSERING**

– SMIDIGT OCH SÄKERT



# VI FINNS MED HELA VÄGEN

Vi på Restate är inte ensamma om att kunna ombilda hyresrätter till bostadsrätter. Det som gör oss unika är att vi tar ansvar efter att ombildningsprocessen är avslutad. Vi är en partner även under den löpande fasen, där vi med vår breda kompetens ser till att livet i en bostadsrättsförening blir så smidigt och enkelt som möjligt. Både nu och om 20 år. Till exempel innebär helhetsansvaret att vi bygger de ekonomiska kalkylerna på att den löpande fasen ska fungera.

Restate hjälper till med en upphandling av fastighetsförvaltning. När du anlitar oss för fastighetsförvaltning säkerställer vi att den dagliga driften sköts på bästa sätt, samtidigt som vi tar ett övergripande och långsiktigt ansvar för fastighetens underhåll. Vi kan hjälpa dig med att sänka dina långsiktiga driftkostnader genom att analysera både avtal och tekniska installationer. Förvaltning ska löna sig och genom att ge oss förtroendet för din fastighetsförvaltning kan du vara säker på att få goda resultat. Restate kan också ta hand om ekonomi och administration.

” JAG VILL BO KVAR PÅ ”VÅRAN GATA”  
EFTERSOM JAG TRIVS SÅ BRA”

Kristofer Porsemo



 **Osséen**  
FÖRSÄKRINGSMÄKLARE

Fristående **försäkringsförmedling** till företag och fastighetsägare



08-545 165 80 | [stockholm@osseen.se](mailto:stockholm@osseen.se) | Nockeby torg 2-4, Bromma | Box 17045, 167 17 Bromma | [osseen.se](http://osseen.se)

” JAG ÄR OTROLIGT NÖJD MED RESTATES ARBETE. OMBILDNINGSPROCESSEN HAR VARIT MYCKET SMIDIG, DÄR RESTATE VISAT VILKEN BRED OCH HÖG KOMPETENS MAN HAR. ALLT HAR GÅTT JÄTTEBRA!”

Theodoros Liakopoulos

” JAG SER KÖPET SOM EN PENSIONS FÖRSÄKRING OCH SER OCKSÅ FRAMMOT DEN ÖKADE TRIVSELN SOM KOMMER MED ATT BO I BOSTADSRÄTT, DÅ ALLA BRYR SIG MER OM HUR DET SER UT”

Ellika Björk

” DETTA ÄR ETT YPPERLIGT TILLFÄLLE ATT KOMMA IN PÅ BOSTADSMARKNADEN SOM JAG INTE HAFT RÅD MED ANNARS”

Anna Wallin

## Gratulerar till möjligheten att köpa din bostad

– Vi har ett låneerbjudande  
som kan intressera dig

Läs mer på  
[sveaekonomi.se/brf](https://sveaekonomi.se/brf)

Ett nej  
från banken  
behöver inte vara  
ett hinder för  
att få lån

**SVEA**  
EKONOMI



# RESTATE

Kungsgatan 26, 111 35 Stockholm  
Telefon, växel: 08-402 10 00  
Telefon, förvaltning: 08-400 294 00  
(Telefontid: vardagar 10.00 – 12.00)

[info@restate.se](mailto:info@restate.se)  
[forvaltning@restate.se](mailto:forvaltning@restate.se)

[www.restate.se](http://www.restate.se)

