

# HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

---

## Överlåtelse bostadsrätt (försäljningen av lägenhet)

När en bostadsrätt överläts sker det genom att ett medlemskap i bostadsrättsföreningen beviljas för köparen och medlemskapet avslutas för säljaren. Till medlemskapet hör nyttjanderätt till en specifik bostadsrätt. Vid flera köpare, antas var och en som medlem i föreningen, de har var och en lika stor nyttjanderätt till bostadsrätten. Föreningens stadgar reglerar vad för fysiska delar i lägenheten som tillhör medlemmen och vad som föreningen ansvarar för i lägenheten.

För få bli medlem i HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936 fodras det att personen är medlem i HSB Göteborg. HSB Göteborg är en ekonomisk förening.

Styrelsen i föreningen beslutar om att anta nya medlemmar och avsluta medlemskap. Styrelsen kan delegera uppgiften att anta och avsluta medlemskap till någon i styrelsen eller utanför styrelsen. HSB:s Brf Johanneberg 1936 köper tjänsten rörande hantering av överlåtelseavtal från HSB Göteborg, dock beslutar styrelsen om att anta nya medlemmar och avsluta medlemskap. Rent praktiskt yttrar det sig som att överlåtelseavtal, ev. fullmakter, pantsättningsbesked mm. skickas till HSB Göteborg. HSB Göteborg kontrollerar dokumenten och registrerar överlåtelseärendet i en databas. Styrelsen i bostadsrättsföreningen använder sig av databasen för att meddela HSB Göteborg om medlemskap har beviljats eller ej. Praxis är att från det att HSB Göteborg mottar överlåtelse dokument så skall styrelsen hantera ärendet inom 1 månad. Ett överlåtelseavtal för en bostadsrätt skall alltid vara skriftligt.

## Överlåtelsen sker enligt följande

- Privat person skickar överlåtelseavtal till HSB Göteborg, Överlåtelse, Box 311 11, 400 32 Göteborg. Mäklare registrerar överlåtelsen i databasen HSB Portalen.
- Säljaren betalar överlåtelseavgift om 2,5 % av prisbasbeloppet till HSB Göteborg. HSB Göteborg skickar ut en faktura för överlåtelseavgiften till säljaren.
- Tillse att köparen är medlem i HSB Göteborg. Se broschyr 20161010\_HSBgbg\_medlemskapet... hur det sker, alt. HSB Gbg webadress.
- Är lägenheten pantsatt, tillse att pantsättning upphör, be banken att skriva ett intyg att deras panträtt har upphört när lånet är återbetalat och meddela detta till HSB Göteborg.
- Representanter för bostadsrättsföreningen finns tillgängliga för köpare och säljare under expeditionstid onsdagar kl. 18-18.30.
- Är allt i sin ordning växlas medlemskapet inom en månad. När medlemskapet har växlats skickas en skriftlig bekräftelse till köpare och säljare.

Se bifogade bilagor med instruktioner från HSB Göteborg samt deras hemsida <https://www.hsb.se/goteborg/om-boende/for-dig-som-bor-i-hsb/faq---overlatelser/>

## Viktig information

1. Styrelsens policy är att köparen stadigvarande skall bebo lägenheten. Betydelsen av detta är att inträdande medlem i föreningen godkänns under förutsättning att medlemmen stadigvarande skall bebo lägenheten (nyttja den till medlemskapet hörande nyttjanderätten till en lägenhet).

# HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

---

2. Säljaren ansvarar för att det finns minst tre nycklar till port- och lägenhetslåset samt två till tvättlåset.
3. Säljaren skall ha fullgjort tidigare månadsavgiftsinbetalningar samt övriga skyldigheter mot föreningen.
4. Lägenheten köps i det skick säljare och köpare kommer överens om, dock skall man tänka på att fönstrens barnspärr skall fungera och att badrummets fuktbeständighet har klargjorts.

Bostadsrättshavaren ansvarar för ytskiktet. Till ytskiktet räknas golvmatta, golvklinker och därunder tillhörande tätskikt, sil och klämring i golvbrunnen samt rensning av golvbrunnen, väggarnas beklädnad i form av kakel eller annan våtrumsbeklädnad och tillhörande tätskikt. Bostadsrättshavaren ansvarar vidare för rör, armaturer, tvättställ och toalettstol samt ev. badkar eller duschkabin.

I övriga lägenheten ansvarar bostadsrättshavaren för ytskikt som t.ex. tapet och golvbeläggning, skåp i kök, spis, kylskåp, ev. diskmaskin, fönster, ytterdörr (föreningen målar utsidan) och lås i ytterdörr.

Bostadsrättshavaren har en upplysningsplikt med innebörden att skador och misstänkta vattengenomträngningar snarast skall rapporteras till styrelsen. Underlåter bostadsrättshavaren att rapportera övertas en del av ansvaret för ev. skada.

# HSB Göteborg information om överlåtelse av bostadsrätt

## ✓ Hur går en överlåtelse till?

De flesta överlåtelser sker genom mäklare och då brukar mäklaren guida genom processen och ta hand om det praktiska. Men vid en privatförsäljning, gåva, bodelning eller arv behöver vi som förvaltare få in kopior på de juridiska handlingarna så att vi kan registrera de nya ägarförhållandena i bostadsrättens lägenhetsförteckning. Handlingarna skickas via mejl till [overlatelser.gbg@hsb.se](mailto:overlatelser.gbg@hsb.se) eller i pappersform till:

HSB Göteborg, Överlåtelser  
Box 311 11  
40032 Göteborg

Vid försäljningar och gåvor kommer du att få betala en överlåtelseavgift som år 2017 är 1 120 kronor. Det är dock gratis att registrera om ägarförhållandena vid arv och bodelning. Viktigt att tänka på är att vid arv måste en kopia av registrerad bouppteckningen samt eventuellt testamente och arvsifte skickas in.

När vi tagit emot någon av tidigare nämnda handlingar skickar vi dem elektroniskt till bostadsrättsföreningen för godkännande av de nya medlemmarna. OBS! Gäller det en HSB-lägenhet måste de nya bostadsrättshavarna vara medlemmar i HSB Göteborg för att bostadsrättsföreningen ska kunna godkänna den nya bostadsrättsinnehavaren. Se mer information under nedan rubrik; "Måste jag vara medlem i HSB Göteborg som innehavare av en HSB-bostadsrätt?".

### **Juridisk rådgivning**

För alla som är medlemmar i HSB Göteborg finns gratis juridisk rådgivning som kan vara användbar om man har frågor hur man bäst går tillväga att överlåta sin lägenhet. Läs mer här:

[hsb.se/goteborg/medlem/privatperson/juridisk-radgivning](http://hsb.se/goteborg/medlem/privatperson/juridisk-radgivning)

### **Mallar**

Blankettmallar på gåvobrev och överlåtelse hittas här på vår hemsida: [hsb.se/goteborg/blanketter](http://hsb.se/goteborg/blanketter)

## ✓ Måste jag vara medlem i HSB Göteborg som innehavare av en HSB-bostadsrätt?

Alla innehavare av en bostadsrättslägenhet i en HSB-bostadsrättsförening som är medlem i HSB Göteborg, måste själva enligt stadgarna vara medlemmar i HSB Göteborg. Enklast löser du ditt medlemskap genom att gå in på [blimedlem.hsb.se](http://blimedlem.hsb.se) och fylla i dina uppgifter. Det går också bra att kontakta HSB Göteborgs överlåtelseavdelning på telefon, 010-442 20 00, och be att få en avi hemskickad.

Vill du veta mer om medlemskapet och vårt bosparande hittar du information här på vår hemsida: [hsb.se/goteborg/medlem/privatperson](http://hsb.se/goteborg/medlem/privatperson)

## HSB Göteborg information om överlåtelse av bostadsrätt

### ✓ Hur betalar jag första månadsavgiften i min nya bostadsrätt?

I samband med tillträdet av bostadsrätten skickas nya avier ut i de nya ägarnas namn. Betala aldrig med förra ägarens avi utan avvakta egna avier i eget namn. Den som var innehavare av lägenheten den förste i månaden är betalningsansvarig för hela månaden. Vid tillträdesdag mitt i månaden gör säljare och köpare en avräkning av innevarande månads avgift. Är en mäklare inblandad brukar de hjälpa till att reglera avgiften i samband med tillträdet.

Har du inte fått avierna en vecka efter inflyttningen kontaktar du HSB Göteborgs hyror- och överlåtelseavdelning via mejl, [overlatelser.gbg@hsb.se](mailto:overlatelser.gbg@hsb.se) eller på telefon, 010-442 20 00.

### ✓ Varför får jag en pantavgift på avgiftsavin?

Bostadsrättsföreningen är enligt lag skyldig att föra register över bostadsrätternas pantsättningar. För arbetet har bostadsrättsföreningen enligt stadgarna rätt att ta ut en administrativ avgift av bostadsrättsinnehavarna med en procent av prisbasbeloppet per pantsättning. Avgiften tas ut på nästkommande kvartals första avgiftsavi och uppgår år 2017 till 448 kronor per pant.



# ATT ÖVERLÅTA BOSTADSRÄTT

**BRA ATT VETA  
INFOBLAD 2**

## HSB JURISTTJÄNSTER



*Juridiska avdelningen på HSB Riksförbund har erfarenheten kring de juridiska problem som bostadsrättsföreningar kan ställas inför, och erbjuder därför juriststöd till er som har behov av rådgivning och professionella bedömningar. Du och din bostadsrättsförening kan enkelt få del av vår rådgivning inför olika juridiska ärenden. Vi kan också erbjuda konsultation enligt avtal på basis av antalet timmar.*

Överlåtelse av bostadsrätt kan ske genom försäljning, byte eller gåva. Avtalet måste uppfylla vissa formkrav. Det måste vara skriftligt och ska skrivas under av säljare och köpare. Avtalet ska också innehålla uppgift om vilken lägenhet som avses samt priset.

### VAD HÄNDER OM ÖVERLÅTELSEAVTALET INTE UPPFYLLER FORMKRAVEN?

Ett överlåtelseavtal som inte uppfyller formkraven är ogiltigt. Har priset angivits felaktigt är det ändå priset i avtalet som gäller.

### MÅSTE MIN MAKE/SAMBOGODKÄNNA ÖVERLÅTELSEN?

Om lägenheten är er gemensamma bostad krävs att din make/sambo lämnar samtycke till överlåtelsen. Maken/sambon kan lämna sitt samtycke skriftligen i överlåtelseavtalet.

### NÄR BLIR ÖVERLÅTELSEN GILTIG?

Överlåtelsen blir giltig först i och med att köparen beviljats medlemskap i föreningen. Innan medlemskapet övergått är det säljaren som ska betala månadsavgifter till föreningen. Innan medlemskap beviljats får köparen inte heller flytta in i lägenheten. Om köparen gör det innebär det en andrahandsupplåtelse som kräver styrelsens godkännande. Om köparen inte beviljas medlemskap är överlåtelsen ogiltig.

### VILKEN TILLTRÄDESDAG SKA VI BESTÄMMA?

Då överlåtelsen är beroende av köparens medlemskap i bostadsrättsföreningen är det viktigt att bestämma en tillträdesdag så långt fram i tiden att styrelsen hinner pröva frågan om medlemskap först.

### VAD BÖR JAG TÄNKA PÅ VID ENFÖRSÄLJNING?

Om du har pantsatt bostadsrätten som säkerhet för ett lån är det viktigt att du ser till att banken meddelar föreningen när du löser lånet, så att pantnoteringen



tas bort från lägenhetsförteckningen. Panten finns i annat fall kvar och belastar bostadsrätten. För att få klarhet i om en lägenhet är pantsatt kan man begära ett utdrag ur lägenhetsförteckningen. Av utdraget framgår alla pantsättningar vilket ofta är av stort intresse för köparen. Det är bara du som bostadsrättshavare som har rätt att få ett utdrag. Det är kostnadsfritt.

### HAR FÖRENINGEN RÄTT ATT TA BETALT VID EN ÖVERLÅTELSE?

Föreningen kan enligt stadgarna ha rätt att ta ut en överlåtelseavgift för administrationen i samband med överlåtelsen. Överlåtelseavgiften får vara högst 2,5% av prisbasbeloppet, 1100 kr (2012). Enligt HSBs normalstadgar för bostadsrättsföreningar tas överlåtelseavgiften ut av dig som säljer bostadsrätten.

### LÄMNAR FÖRENINGEN UPPGIFT OM FÖRSÄLJNINGEN TILL MYNDIGHETERNA?

Föreningen är skyldig att lämna kontrolluppgift till skattemyndigheten. Denna uppgift innehåller bl a säljarens och köparens namn samt tidpunkten för överlåtelsen och priset.



**HSB – där möjligheterna bor**

### KONTAKTA OSS

Utgivare: HSB Riksförbund, Box 8310, 104 20  
Stockholm. e-post: [forlaget@hsb.se](mailto:forlaget@hsb.se)