

ÖVERLÅTELSEAVTAL BOSTADSRÄTT

Överlåtare/Säljare 1*

Namn		Personnummer	
Nuvarande adress		Postnummer	Postadress
Tel. bostad	Tel. mobil	E-postadress	
Ny adress		Postnummer	Postadress

Överlåtare/Säljare 2

Namn		Personnummer	
Nuvarande adress		Postnummer	Postadress
Tel. bostad	Tel. mobil	E-postadress	
Ny adress		Postnummer	Postadress

Förvärvare/Köpare 1*

Namn		Personnummer	
Nuvarande adress		Tel. mobil	
Postnummer	Postadress	Tel. bostad	
E-postadress		Andel som köpet avser (%)	

Förvärvare/Köpare 2

Namn		Personnummer	
Nuvarande adress		Tel. mobil	
Postnummer	Postadress	Tel. bostad	
E-postadress		Andel som köpet avser (%)	

Bostadsrättsförening*

Namn

Lägenhet*

Lgh. nr.	Våningsplan	Area kvm (ca)	Antal rum	Adress
----------	-------------	---------------	-----------	--------

Köpeskilling*

Tillträdesdag*

	SEK	Datum (åååå-mm-dd)		-		-	
--	-----	--------------------	--	---	--	---	--

Ändring av tillträdesdag ska avtalas skriftligt och meddelas Riksbyggen.

Övrigt

Överlåtaren/säljaren överlåter bostadsrätten till ovan angiven lägenhet till förvärvaren/köparen på villkor som anges i detta avtal.

Fält markerade med * är obligatoriska.

Sign.	Sign.
-------	-------

Bostadsrättens underhållsfond

Belopp i SEK

Den överenskomna köpeskillingen betalas genom att förvärvaren/köparen

a) kontant som handpenning denna dag erlägger _____ SEK

ovanstående handpenning kvitteras av säljare: _____
Underskrift

b) på tillträdesdagen erlägger: _____ SEK

c) från och med tillträdesdagen övertar det personliga ansvaret för följande lån:

_____ SEK

_____ SEK

_____ SEK

Summa: _____ SEK

Förvärvaren/köparen har tagit del av lånevillkoren för under punkt c) angivna lån.

§1 Allmänt

Överlåtelsen är giltig endast under förutsättning att bostadsrättsföreningens styrelse beviljar förvärvaren inträde i föreningen. Förvärvaren inträder med samma rättigheter och skyldigheter som tillkommit överlåtaren gentemot föreningen. Från och med tillträdesdagen tar förvärvaren över överlåtarens skyldigheter och rättigheter mot föreningen. Detta gäller ej överlåtarens avgifter och kostnader före tillträdesdagen. I överlåtelsen ingår överlåtarens andel i föreningens fonder som de är idag.

§2 Medlemskap

Förvärvaren ansöker härmed om medlemskap i föreningen. Antas inte förvärvaren som medlem i föreningen, skall överlåtelsen återgå – med omgående återbetalning av förvärvarens handpenning – utan rätt till någon ersättning för endera av parterna. Vägras förvärvaren medlemskap i bostadsrättsföreningen har förvärvaren rätt att överklaga beslutet endast om överlåtaren lämnar sitt skriftliga medgivande därtill. Medger inte överlåtaren att förvärvaren får överklaga beslutet, skall överlåtelsen återgå enligt ovan.

§3 Bostadsrättshavarens underhållsfond (inre fond)

Medel inestående på lägenhetens reparationsfond, får efter undertecknandet av detta avtal ej disponeras av överlåtaren.

§4 Överlåtelseavgift

Överlåtaren skall betala en överlåtelseavgift till föreningen om så anges i bostadsrättsföreningens stadgar. Överlåtelseavgiften är normalt 2,5 % av prisbasbeloppet.

§5 Bilplats

Parkeringsplats eller garage som hyrs på separat avtal övergår inte automatiskt till förvärvaren.

§6 Lägenhetens skick och överlämnande

Lägenheten överlätes i befintligt och av köparen besiktigt skick.

Samtliga till lägenheten hörande nycklar skall överlämnas till förvärvaren på tillträdesdagen. På tillträdesdagen skall överlåtaren lämna lägenheten utrymd och flyttstädad. Förråd och andra utrymmen som tillhör lägenheten skall vara utrymda och grovstädade på tillträdesdagen. Förvärvaren har rätt att, såvida inte annat har avtalats, forsla bort eventuella kvarvarande föremål på överlåtarens bekostnad eller behålla dessa utan ersättning.

Är lägenheten uthyrd åligger det överlåtaren att säga upp hyresgästen och tillse att hyresgästen avflyttat före tillträdesdagen, såvida inte annat avtalats mellan förvärvaren och överlåtaren.

§7 Pantförskrivning

Överlåtaren garanterar att bostadsrätten inte är pantsatt (belånad) på tillträdesdagen samt att dispositionsrätten inte på annat sätt inskränkts, om inte annat anges nedan.

Bostadsrätten är pantförskrivnen till:

Sign.

Sign.

§8 Ansvar för skada m.m.

Fram till tillträdesdagen skall överlåtaren dels bära risken för att lägenheten skadas (den s.k. faran för lägenheten), dels ansvara för att lägenheten vårdas väl. Fram till tillträdesdagen skall överlåtaren hålla lägenheten försäkrad med s.k. bostadsrättsförsäkring.

Ansvar för lägenheten övergår till förvärvaren från och med tillträdesdagen och det även om förvärvaren inte tillträder lägenheten i rätt tid. Har lägenheten skadats eller försämrats på grund av händelse för vilken överlåtaren står faran, får förvärvaren göra avdrag på köpeskillingen eller, om skadan är av väsentlig betydelse, häva köpet.

§9 Avtalsbrott

Om förvärvaren eller överlåtaren inte fullgör sina åtaganden enligt detta överlåtelseavtal har motparten rätt till skadestånd. Vid kontraktsbrott av väsentlig betydelse, har motparten dessutom rätt att häva köpet. Vid förvärvarens avtalsbrott skall överlåtarens skada i första hand regleras ur betald handpenning.

Överstiger överlåtarens skada handpenningen, är förvärvaren skyldig att omgående betala mellanskillnaden till överlåtaren. Understiger skadan handpenningen, skall mellanskillnaden omgående återbetalas till förvärvaren.

Personuppgifter

Personuppgifter som inhämtas i samband med tecknande av detta avtal eller vid fullföljd av detsamma kommer bostadsrättsföreningen som personuppgiftsansvarig och Riksbyggen som förvaltare och personuppgiftsbiträde att bearbeta och lagra elektroniskt (automatiserad behandling). Ändamålet/syftet med behandlingen är att fullgöra olika legala skyldigheter för föreningen, medlemsadministration och förvaltning av bostadsrätten. Uppgifterna kan därvid komma att lämnas ut till bl.a. företag för kundundersökningar bland de boende och till mäklare som fått uppdrag att sälja medlems bostadsrätt. Obehörig användning av insamlade personuppgifter motverkas genom olika rutiner såsom behörighetsregistrering, användarkod, lösenord etc.

En gång om året har varje registrerad, efter personligen undertecknad ansökan, rätt att få besked om vilka personuppgifter som finns registrerade om sig och hur dessa behandlas. Om någon uppgift är felaktig kan rättelse begäras.

Genom underskrift av detta avtal samtycker jag till att lämnade personuppgifter behandlas och lämnas ut enligt ovan.

Detta avtal har upprättats i ____ antal original.

Ort och datum*

Säljare 1*:

Namnteckning

Namnförtydligande

Säljare 2:

Namnteckning

Namnförtydligande

Godkännes av make/maka/sambo:

Namnteckning

Namnförtydligande

Ort och datum*

Köpare 1*:

Namnteckning

Namnförtydligande

Köpare 2:

Namnteckning

Namnförtydligande

Fält markerade med * är obligatoriska.

Bra att tänka på

Om säljaren är ett dödsbo

Är innehavaren av bostadsrätten avliden och bostadsrätten skall säljas av dödsboet?
Ange dödsboet som säljare. Bifoga en kopia av fullständig bouppteckning som är registrerad av Skatteverket samt eventuella bilagor såsom till exempel arvsavstående, testamente eller testamentsgodkännande.

Om det finns fler dödsbodelägare än de som har undertecknat avtalet så behöver vi även kopior till exempel på fullmakt/–er och/eller arvskifteshandling.

Köpare

Ange andel i % som köpet avser.

Om köparen skall köpa hela bostadsrätten, ange 100%, halva lägenheten 50% och så vidare.

Lägenhet

För uppgift om lägenhetsnummer se till exempel hyresavi. Står angivet i kombinationen xxxxx.xxx.xxxx . De sista fyra siffrorna är lägenhetsnumret.

Köpeskillning

Vid överlåtelse genom försäljning ange minimum 1 SEK.

- Avser överlåtelsen en *gåva* (dvs 0 SEK), sänd istället in gåvobrev.
- Avser överlåtelsen en *bodelning*, sänd istället in bodelningsavtal.
- Avser överlåtelsen ett *arv*, sänd istället en kopia av fullständig bouppteckning som är registrerad av Skatteverket samt eventuella bilagor såsom till exempel arvskifteshandling, arvsavstående, testamente eller testamentsgodkännande.

Om ni sänder in annan handling än detta överlåtelseavtal och köparen/förvärvaren inte är bostadsrättsinnehavare i denna förening idag, ska *ansökan om medlemskap* skickas med.

Tänk på att det alternativ du/ni väljer påverkar eventuell vinst eller förlust som ska redovisas till Skatteverket. För att få råd om vilket alternativ som är bäst för dig/er kontakta till exempel Skatteverket eller juridiskt ombud.

Tillträdesdag

Ett datum ska alltid fyllas i. Tänk på att styrelsen i bostadsrättsföreningen ska hinna godkänna köparens medlemskap innan tillträde kan ske.

Underskrift

Om någon annan än köpare och säljare undertecknar avtalet behöver du/ni skicka med fullmakt/–er som avser försäljning eller köp av denna bostadsrätt.

Övrigt

Utskickade avgiftsavier ska betalas senast på förfallodag till dess att överlåtelsen är bekräftad. Undvik att lämna säljarens avgiftsavier till köparen.

Vid frågor – skriv dessa i Forum för alla i bostadsrätt: <http://hotpot.se/forum>.

INSTRUKTION TILL FÖRENINGEN VID ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

Denna instruktion är inte tänkt att vara heltäckande utan ska endast ses som ett stöd till föreningen i samband med hanteringen av överlåtelse av bostadsrätt.

1. Mäklaren skickar ansökan om inträde och utträde samt överlåtelseavtal direkt till föreningen. På Bredablick Online finns mallar för ansökan om inträde och ansökan om utträde att tillgå.
2. Föreningen bör kontrollera köparnas ekonomiska ställning genom en kreditupplysning. Kreditupplysningar kan beställas från Bredablick mot debitering enligt gällande prislista.
3. Föreningen har eventuellt tillsyn (besiktning) av lägenheten. Bredablick kan hjälpa till med detta om föreningen så önskar. Detta debiteras enligt gällande prislista.
4. Föreningen fattar beslut om köparna ska beviljas inträde i föreningen.
5. Om beslutet avseende köparna är positivt så undertecknar föreningen (firmatecknare) ansökan om inträde och utträde samt fyller i övrigt som efterfrågas av mäklaren. Glöm inte att namnförtydliga under namnen. Vid nästa styrelsemöte ska beslutet protokollföras.
6. Föreningen meddelar mäklaren om köparna har beviljats medlemskap eller inte.
7. Originalen av ansökan om inträde och utträde samt överlåtelseavtalet skickas till Bredablick. Det är viktigt att föreningen skickar in originalen av ansökan om inträde och utträde. Gör inte detta så kan Bredablick inte hålla en korrekt lägenhetsförteckning. Utöver handlingarna som skickas till Bredablick så brukar även mäklare, köpare och säljare vilja ha ett exemplar. Bredablick vill ha in dessa handlingar så snabbt som möjligt så att man kan uppdatera samtliga register samt skicka ut nya hyresavtal till de nya medlemmarna.
8. När Bredablick har fått in handlingarna så kontrollerar man:

Formalia på avtalen. Observera dock att det är styrelsen som har det yttersta ansvaret för att lägenhetsförteckningen är korrekt. När Bredablick får in handlingarna så har den nya medlemmen formellt redan blivit godkänd som medlem i föreningen. Det är därför viktigt att föreningen kontrollerar samtliga avtal innan man skriver på ansökan om inträde och utträde. Nedan i avsnitten "Att tänka på för föreningen vid kontroll av ansökan om inträde och utträde samt "Att tänka på för föreningen avseende överlåtelseavtalet" finns en översiktlig beskrivning av de viktigaste bitarna som bör kontrolleras.

Om säljaren har restskulder till föreningen

Om det finns autogiro eller e-faktura. I så fall makuleras dessa medgivanden. Om den nya medlemmen lämnat önskemål om att betala via autogiro kan ni antingen skriva ut en autogiroanmälan från Bredablick Online alternativt be oss att skicka ut en anmälan.

Kontrollerar om bostadsrätten är uthyrd i andra hand. Om lägenheten är uthyrd i andra hand och denna information ej tidigare lämnats till Bredablick så måste föreningen lämna information om detta snarast till Bredablick.

Kontrollerar om lägenheten är utmätt hos Kronofogden. Om lägenheten är utmätt hos Kronofogden och denna information ej tidigare lämnats till Bredablick så måste föreningen

lämna information om detta snarast till Bredablick.

Uppdaterar lägenhetsregistret.

Uppdaterar medlemsregistret.

Lämnar in kontrolluppgifter till Skattemyndigheten.

Debiterar överlåtelseavgift till medlemmen enligt uppdrag från föreningen.

Uppdaterar hyresaviseringen så att köparen aviseras framöver.

Att tänka på för föreningen vid kontroll av ansökan om inträde och utträde

För att kunna hålla en korrekt lägenhetsförteckning krävs att handlingen är i original.

Samtliga medlemmar ska ansöka om utträde.

Följande ska anges på handlingen

Namn och personnummer eller firmanamn och organisationsnummer på säljarna. Om möjligt även blivande gatuadress.

Namn och personnummer eller firmanamn och organisationsnummer på köparna.

Lägenhetsnummer, adress och postadress på objektet som överläts.

Tillträdesdag och köpesumma

Samtliga köpare och säljare ska underteckna handlingen.

Vid underskrift enligt fullmakt så ska fullmakten bifogas i original.

Beviljas medlemskapet så ska handlingen undertecknas av föreningen (firmatecknare).

Att tänka på för föreningen avseende överlåtelseavtalet

Det räcker om man bifogar en kopia till lägenhetsförteckningen. Om det är möjligt så är en vidimerad kopia att föredra. Ofta lämnar mäklarna även ut ett original till föreningen. I så fall kan ni skicka in detta till Bredablick. Kan vara köp, byte, arv, bolagsskifte, gåva osv.

Personerna på överlåtelseavtalet ska överensstämja med de personer som är angivna på ansökan om inträde och utträde. Även här är det viktigt att samtliga ägare till bostadsrätten är angivna samt att det är korrekta namn och personnummer eller firmanamn och organisationsnummer för köpare och säljare.

Handlingen ska undertecknas av samtliga köpare och säljare.

Kontrollera att korrekt lägenhetsnummer är angivet.

Om säljaren har en sambo eller make så ska han/hon godkänna försäljningen. Detta ska göras om bostadsrätten varit deras stadigvarande bostad. Om det finns mäklare med vid överlåtelsen så har mäklaren skyldighet att kontrollera detta.

Det finns en del formkrav för ett överlåtelseavtal. Bland annat ska det:

- vara skriftligt,
- undertecknas av både köpare och säljare,
- vara daterat,
- framgå vilken lägenhet det avser,
- anges pris
- framgå korrekt ägarandel

Om det är en juridisk person som är köpare till en bostadsrätt som är avsedd för permanentboende så ska föreningens styrelse lämna samtycke för att köpet ska vara giltigt. Vissa föreningar har även skrivit in i sina stadgar att man inte beviljar medlemskap till juridiska personer. Stadgarna bör därför kontrolleras innan man beviljar medlemskap till en juridisk person. Kontrollera gärna med Bredablick om ni känner er osäkra.

Om köpare eller säljare undertecknat enligt fullmakt så ska även fullmakten bifogas.

