



KARLATORNET  
STUDIO APTS.

## LÄGENHET MED ÄGANDERÄTT - VAD INNEBÄR DET?

### SOM ATT ÄGA EN VILLA

En lägenhet med äganderätt kallas för ägarlägenhetsfastighet. Lägenheten är en egen fastighet och ägandet är identiskt med att äga exempelvis en villa. Som ägare av en ägarlägenhetsfastighet är du lagfaren ägare av lägenheten och har full rådighet över den. Det ger dig större friheter än vad en lägenhet med bostads- eller hyresrätt ger.

### FULL KOLL PÅ EKONOMIN

Som ägare till en ägarlägenhetsfastighet har du full kontroll över finansieringssituationen. Detta skiljer sig från en lägenhet med bostadsrätt där du dels har ett eventuellt privat bolån för din lägenhet och dels är bunden till bostadsrättsföreningens lån. Det medför att du är beroende av dina grannars ekonomiska situation eftersom ni har lån tillsammans. Detta slipper du vid äganderätt.

### FRITT FRAM ATT HYRA UT

Ägarlägenhetsfastigheten kan överlåtas och hyras ut utan begränsning. Om du hyr ut din lägenhet blir du hyresvärd och den som hyr lägenheten blir förstahandshyresgäst. Det är helt upp till dig som ägare till lägenheten att styra över uthyrning och upplåtelse då det inte finns någon bostadsrättsstyrelse som först ska ge sitt godkännande.

### DEL I EN SAMFÄLLIGHET

De boende i Karlatornet delar på husets gemensamma kostnader, såsom förvaltning av fasad, hissar och övriga gemensamma ytor. Ägarlägenhetsfastigheten är en del av en samfällighetsförening som sköter den löpande förvaltningen av husets alla gemensamma anläggningar. För detta debiteras ägarlägenhetsfastigheterna efter andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten. Samfällighetsavgiften beräknas bli cirka 400 kr/kvm/år.



KARLATORNET  
STUDIO APTS.

## SÅ GÅR KÖPET TILL

Varje ägarlägenhet i Karlatornet Studio Apts. ägs idag av ett aktiebolag. Som köpare har du möjlighet att välja mellan att antingen köpa bolaget som äger lägenheten genom ett aktieöverlåtelseavtal eller köpa själva fastigheten genom ett så kallat jordabalksköp. Aktiebolaget som äger lägenheten har ingått ett avtal om totalentreprenad (TE-avtal), parkeringsavtal och ett avtal om medialeverans. Avtalen säkerställer att lägenheten byggs enligt överenskomna villkor. Parkeringsavtalet ger lägenhetsinnehavaren en möjlighet att mot ersättning rätt att nyttja det gemensamma parkeringsgaraget. I mediaavtalet hanteras lägenhetens anslutning till fiber, el, vatten och avlopp.

### AKTIEBOLAG

Genom ett aktieöverlåtelseavtal köper köparen aktierna i bolaget. Köparen blir då ägare till det bolag som äger fastigheten samt ovan tecknade avtal. Vid köp av aktiebolaget utgår ingen kostnad för lagfarten då den

lagfarna ägaren är aktiebolaget. Önskar du genomföra ett aktiebolagsköp är det du som köpare som råder över processen och ombeds nogsamt undersöka samtliga skattemässiga konsekvenser.

### JORDABALKSKÖP

Lägenheten kan köpas genom ett konventionellt jordabalksköp om man inte vill äga lägenheten i ett aktiebolag. Fastigheten säljs då av aktiebolaget till köparen. Det är viktigt att vara medveten om att kostnad för lagfart faller ut i samband med detta som du som köpare bär kostnaden för. Önskar du genomföra ett jordabalksköp är det du som köpare som råder över processen och ombeds nogsamt undersöka samtliga skattemässiga konsekvenser.

## BETALNINGSUPPLÄGG

Att erlægga vid kontraktstecknande.....	150 000 kr
Att erlægga 6 månader före tillträde.....	20 % av lägenhetens pris
Att erlægga på tillträdesdagen.....	Resterande del av lägenhetens pris

### LAGFART

Samma krav på lagfart ställs som vid köp av en vanlig fastighet. Vid aktieöverlåtelse faller ingen kostnad för lagfart ut då den lagfarna ägaren fortfarande är aktiebolaget. Om man gör ett jordabalksköp och köparen är en privatperson utgår en lagfartskostnad på 1,5 % av fastighetens värde.

### PANTSÄTTNING

Den lagfarna ägaren av fastigheten kan lösa pantbrev och pantsätta fastigheten på samma sätt som ett småhus pantsätts.

### UTHYRNING

Uthyrning av lägenheten sker på samma sätt som en familjshus. Hyreslagens regler om förstahandsuthyrning ska tillämpas.

### ÖVERLÅTELSE

Sker på samma sätt en vanlig fastighet.

### FASTIGHETSAVGIFT

Lika småhus. Utgår från tillträdesdagen.

### FASTIGHETSTAXERING

Lägenheten värderas enligt samma regler som hyreshus.

### BESKATTNING

Vid försäljning reavinstbeskattas lägenheten på samma sätt som småhus.

### DEKLARATION

Lägenheten deklarerar som ett aktiebolag. Om du som privatperson blir ägare av aktiebolaget ska du vara medveten om de särskilda regler som ställs av aktiebolagslagen.