

Information om

OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTTER I DITT OMRÅDE

Sundbyberg 22 december 2015 | Hej! I november skickade vi ut ett brev med information om att hyresgäster i Hallonbergen ska kunna ombilda sitt hus från hyresrätt till bostadsrätt om de vill. Vi meddelade även att vi skulle återkomma med mer information i december.

Nu vill vi informera om vad som har hänt sedan sist. Samtidigt vill vi berätta vad nästa steg är för dem som intresserade av att ombilda sitt boende från hyresrätt till bostadsrätt.

Har du ännu inte hunnit sätta dig in i vad en ombildning till bostadsrätt innebär? Ingen fara, en mer detaljerad beskrivning hittar du under rubriken ”Så här går en ombildning till”.

LÄGET JUST NU I DE OLIKA OMRÅDEN

Lötsjövägen

Ett antal hyresgäster har bildat och registrerat en bostadsrättsförening. Föreningen har anlitat en utbildningskonsult för hjälp med arbetet och har skickat ut information till alla boende i området.

I dagsläget har 49% av hyresgästerna meddelat att de är intresserade av en ombildning. Nästa steg är att Förvaltaren kommer att låta en opartisk värderingsman värdera fastigheten under våren 2016 så att vi kan sätta ett försäljningspris.

Skidbacken

Hyresgäster har bildat en bostadsrättsförening och kontaktat en utbildningskonsult. Föreningen har skickat ut information till alla boende. Hittills har 33% av hyresgästerna anmält till utbildningskonsulten att de är intresserade.

Hallonbergsvägen

En bostadsrättsförening har bildats av de boende och en utbildningskonsult

har anlåtats. Nyligen skickade föreningen ut information om ombildningen och en intresseanmälan.

Bergshöjden

Ett antal hyresgäster har startat arbetet med bildandet av en bostadsrättsförening.

Rissneleden

Vi har fått en del telefonsamtal från hyresgäster som är intresserade av en ombildning.

VAD HÄNDER NU?

Efter årsskiftet kommer Förvaltaren att undersöka intresset för ombildning på Bergshöjden och Rissneleden. Vi kommer också att hjälpa till med att bilda bostadsrättsföreningar om det finns ett behov av det.

Förvaltaren kommer även att hålla kontakt med ombildningskonsulten för Lötsjövägen, Hallonbergsvägen och Skidbacken.

SÅ HÄR GÅR EN OMBILDNING TILL

I dagsläget hyr du din lägenhet av Förvaltaren. En ombildning till bostadsrätt betyder att du, tillsammans med de andra boende i ditt hus, köper fastigheten av Förvaltaren och sedan äger den gemensamt i en bostadsrättsförening.

För att föreningen ska få köpa huset krävs det att en majoritet av hyresgästerna är positiva till en ombildning. Om en ombildning sker kan hyresgästerna köpa bostadsrätten till sina lägenheter istället för att hyra dem.

Ombildning i flera olika steg

En ombildning från hyresrätt till bostadsrätt genomförs i flera olika steg. Som hyresgäst finns det en hel del saker du bör tänka på – oavsett om du beslutar dig för att delta i en ombildning av ditt hus eller inte. Det är också viktigt att alla moment sker i rätt ordning. Checklistan nedan kan vara till hjälp.

Kartlägga intresset

Först och främst måste man ta reda på hur många i huset som är intresserade av att ombilda sina lägenheter från hyresrätter till bostadsrätter. Ett sätt att undersöka intresset är att kalla alla i huset till ett informationsmöte.

Om det finns intresse för en ombildning kan man på informationsmötet bestämma ett nytt datum för att bilda en bostadsrättsförening.

Bilda bostadsrättsförening

För att bilda en bostadsrättsförening krävs minst tre medlemmar.

Föreningen ska ha ett namn där ordet bostadsrättsförening ingår. Det ska finnas styrelse, revisorer och stadgar. Föreningen måste registreras hos Bolagsverket (se bolagsverket.se/ff/foreningsformer/bostadsrattsforening).

Intresseanmälan

En intresseanmälan kan lämnas av den som har ett eget hyresavtal och är folkbokförd i lägenheten. Den ska även vara undertecknad av hyresgästen själv. Intresseanmälan lämnas in till bostadsrättsföreningen. Föreningen överlämnar intresseanmälningarna till Förvaltaren när minst 40% av de boende är intresserade.

Värdering

Om intresset är minst 40% gör Förvaltaren en värdering av fastigheten. Denna ligger till grund för det pris som erbjuds till föreningen.

Viktigt att veta är att det dock krävs att två tredjedelar (2/3) av hyresgästerna är intresserade av en ombildning för att en försäljning ska kunna slutföras.

Besiktning

Innan föreningen köper fastigheten ska en besiktning göras. När det gäller köp av äldre fastigheter blir besiktningen omfattande. Fastigheterna i Hallonbergen är cirka 45 år gamla och har ett relativt stort underhållsbehov. Syftet med besiktningen är att ta reda på vilket underhåll och vilka eventuella reparationer det finns behov av.

Det som framkommer under besiktningen tas med vid kostnadsberäkningarna i den ekonomiska planen - som är nästa steg i ombildningen.

Ekonomisk plan

Innan föreningen kan ta beslut om att köpa fastigheten måste en ekonomisk plan tas fram. I den ska uppgifter om bland annat insats, årsavgift för varje lägenhet och framtida kostnader för reparationer redovisas. Planen ska sedan granskas av så kallade intygsgivare som ser till att beräkningarna är rimliga. Först då fungerar den ekonomiska planen som ett bra beslutsunderlag för föreningen. Planen ska sedan registreras hos Bolagsverket.



Finansiering av köp

Förutom insatserna brukar föreningen behöva teckna lån för fastigheten. Att ta in offerter från flera möjliga långivare kan löna sig. Detsamma gäller förstås även dig för ditt privata lån. Att göra en gemensam upphandling för föreningen och de enskilda medlemmarna kan löna sig och leda till bättre ränta.

Köp av fastigheten

Ett beslut om att köpa fastigheten tas på den så kallade köpstämman. För att medlemmarna ska kunna fatta ett välgrundat beslut på stämman skickas ett beslutsunderlag ut tillsammans med kallelsen till stämman. Minst två tredjedelar (2/3) av medlemmarna måste rösta ja till köp för att det ska bli av.

Hyresgäst i bostadsrättsföreningen

Om köpet har genomförts och du har valt att inte bli medlem i bostadsrättsföreningen bor du kvar som vanligt, men blir föreningens hyresgäst istället för Förvaltarens.

HAR DU FRÅGOR?

Varmt välkommen att kontakta vår kundtjänst på 08-706 90 00 eller info@forvaltaren.se.