

## **Anteckningar från Informationsmöte**

**Plats: Blommensbergs skola, matsalen**

**2008-01-16 kl 19.00-21.00**

Närvarande: Styrelsen, Jonny Dufva, Ragnhild Sjören, Peter Åberg, Lennart Olin, M-L Malmström, Jan Skoog, Stefan Gevert, Barbro Baumgartner, Bergs Fastighetsjuridik AB, Notar, SBAB samt hyresgäster från fastigheten enligt närvarolistor.

- Inledning

- Jonny öppnar mötet med att hälsa alla varmt välkomna till informationsmötet.

- Anders, jurist från Bergs Fastighetsjuridik, inleder med en kort presentation av företaget och berättar för oss;

-vad är en bostadsrättsförening?

Det är en ekonomisk förening med rätt att upplåta bostäder. Den har en vald styrelse och fastslagna stadgar. Alla bostadsrättsinnehavare har 1 röst vardera på stämman som ska hållas minst 1 gång per år.

- hur går det till att ombilda från hyresrätt till bostadsrätt?

Anders går igenom det utdelade (bilagda) dokumentet

– Ombildning från hyresrätt till bostadsrätt- punkt för punkt.

- varför köpa?

Anders ger oss tre bra skäl till varför det är bra att köpa sin lägenhet.

- 1) Ökat boinflytande, t ex bestämmer man själv över invändig renovering.
- 2) Bo till självkostnadspris, man investerar till sig själv (bosparar)
- 3) Lättare att överlåta lägenheten, (byta, sälja, ärva)

Vidare poängterar Anders att det är viktigt att titta på boendekostnaden. Vad har jag i dag i hyra vad beräknas den bli i framtiden och vad kostar det i stället att köpa lägenheten? Anders lämnar sedan över ordet till

- Ulf som är ekonom på Bergs fastighetsjuridik.

Ulf berättar för oss att för den som väljer att kvarstå som hyresgäst inte behöver vara orolig över en försäljning. Då föreningen inte kan förändra villkoren utan har skyldighet att upprätthålla samma service som Stockholmshem har gjort.

Vidare berättar Ulf att det inte är Stockholmshem som genomfört värderingen utan att det är Stockholms Stad, vilket gav priset 260 milj kr. Detta bud som inte är förhandlingsbart ska styrelsen svara på inom 3 månader. Det är möjligt att begära förlängning av tiden om det skulle behövas.

Ulf delar ut den övergripande kalkylen över vår fastighet och går igenom den punkt för punkt. Viktigt att tänka på är att det är en preliminär kalkyl, innan den tekniska besiktningen är det inte möjligt att ta fram en exakt.

Det kommer (om vi säger ja till ombildning) att göras till den ekonomiska planen som skapas och ska granskas utav två oberoende granskare. Dock bedömer han inte att det kommer att bli några stora förändringar utan mer handla om omfördelning inom posterna.

- Därefter kommer Ulf till mötets höjdpunkt och delar ut kalkylen för respektive lägenhet. Det uppstår ett dovt sorl i lokalen och många ler stort när siffrorna visas.

Ulf berättar hur priserna är framräknade, att det är hyran som ligger till grund då den redan är anpassad efter storlek på lägenheten osv till detta har sedan en viktning gjorts för utmärkt/medel/sämre läge på lägenheten.

Det är omöjligt med någon millimeterrättvisa, han berättar att detta tillvägagångssätt är mest vanliga i samband med ombildande. Vidare får vi veta att alla tillvalen ligger i hyran som ju använts som grund för framräkning av priset. Detta gör att det bara är de som har tillval som delar på den kostnaden.

- Robin Holzapfel från Notar berättar sedan för oss vilka försäljningar han gjort i närområdet. Bl a sålde han två lokaler för ca 30 000 kr /kvm och en två för 37 000 kr/kvm på Gröndalsvägen 118. Robin berättar vidare att Gröndal är ett mycket eftertraktat område då det ligger på lagom avstånd från stan men ändå har gott om grönområden.

Han bedömer att lägenheterna i vårt område ligger inom intervallet 30 000-40 000 kr/kvm. Han tror inte att marknaden kommer att vika mer än vad den gjort nu i slutet av förra året. Tvärtom tror han på en stabilisering och med en uppåtgående kurva.

- SBAB:s, Kent Enkulla berättar sedan hur hans banks inriktning främst är på bostadsrätter. Deras företagside är att det ska vara enkelt att låna, personlig service hela vägen till låga kostnader. De har kapacitet att serva ett stort antal låneansökningar på mycket kort tid då de arbetar i team.

Vidare berättar Kent att om styrelsen väljer dem så kommer de att arbeta aktivt med Bergs och styrelsen hela vägen fram till köpet. De kommer att granska den ekonomiska planen, upprätta en kassaflödesanalys och genomföra en egen värdering av fastigheten. Kort kan man säga att om det är en bra affär för banken så är det även det för hyresgästerna.

Vad Kent hittills har sett så bedömer han att det är en mycket bra affär. När köpet närmar sig så kommer det att erbjuda styrelsen utbildning i det flesta ekonomiska områden som behövs för att klara uppdraget.

När det gäller privatlånen så kommer det att ske en sedvanlig kreditbedömning, alla kommer (om de blir vald bank) att erhålla en mapp innehållande all information den enskilde behöver. De kommer även att finnas till hands om det finns önskemål om enskild rådgivning. Förslagsvis bokas ett datum när den som så önskar bokar in sig på ett möte där alla de privata detaljerna kan diskuteras eftersom bankens personal har strikt tystnadsplikt.

SBAB:s målsättning är att alla som vill köpa ska få det, dock finns en undre åldersgräns om 18 år. Lägenheten tas sedan som säkerhet, låneutrymmet kommer inte att vara fyllt utan det finns därför möjlighet till att låna lite mer för t ex renovering/utväxling av andra dyrare lån osv.

Har man betalningsanmärkningar som går att förklara och som betalats brukar det inte vara några problem om man däremot har hamnat i kronofogderegister blir det lite svårare och man kommer att behöva en medlåntagare. Lånet kommer att bli ett bottenlån, då gränsen är 85 proc av marknadsvärdet vilket vi inte kommer att behöva utnyttja.

- Intresseanmälan delas ut och många fyllde i den på en gång andra tog hem för att tänka igenom allt som sagts på mötet. Intresseanmälan måste vara inlämnad senast den 1 februari. Vi kommer inte att kunna gå vidare i fall det inte blir 2/3 som säger ja.

Viktigt att tänka på är att även om man inte själv vill köpa så kan man säga ja till ombildning för sina grannar.

- Till sist vill vi i styrelsen tacka alla som kom till detta välbesökta möte, och hoppas att intresseanmälningarna nu strömmar in så att arbetet raskt kan gå vidare till teknisk besiktning och ekonomisk plan.

Vid pennan

Marie-Louise Malmström