



Pär Malmrot  
Ekonomichef  
0640-164 63  
par.malmrot@krokomsbostader.se

## Informationsmöte - Ombildning av hyresrätter till bostadsrätter på Tors- och Lokesväg i Ås.

Plats: Ås Skola

Datum: 2017-05-18

Närvarande: 39 representanter för olika lägenheter i området samt från Krokomsbostäder, Kenneth Karlsson VD, Pär Malmrot Ekonomichef, Elisabeth Svensson Styrelseordförande samt Maria Jacobsson Vice styrelseordförande.

Kenneth och Pär berättade att anledningen till att Krokomsbostäder nu erbjuder denna möjlighet är tack vare att bolaget har flera stora byggprojekt i sin planering för de kommande 5-6 åren. Dessa kan medföra investeringar på ca 300 Mkr och då behöver bolaget finansiera en del av det genom försäljningar. Området är tillräckligt stort (72 lägenheter) för att det över tid ska finnas underlag för att driva en egen bostadsrättsförening. Det geografiska läget gör också att det på ett relativt tillförlitligt sätt går att marknadsvärdera såväl hela fastigheten som de enskilda lägenheterna. Försäljningen väntas också ge Krokomsbostäder en reavinst som stärker bolagets egna kapital samt ett kapitaltillskott som gör att bolagets belåning sjunker. En annan positiv faktor med försäljningen är att det blir en något bättre mix av boendalternativ i Krokoms Kommun. För närvarande är det knappt 2% bostadsrätter i hela kommunen medan det är ca 20% hyresrätter och hela 78% småhus. I dagsläget så är bostadskön hos Krokomsbostäder väldigt lång och de som är på tur att få en lägenhet på Tors- och Lokesväg har stått i kö i mer än 3 år. De som ställer sig i kö idag får troligtvis vänta betydligt längre än så innan de får chansen att hyra en lägenhet i området.

Sedan gick Kenneth och Pär igenom den lilla folder som Krokomsbostäder tagit fram som beskriver de viktigaste skillnaderna mellan att bo i hyresrätt jämfört med bostadsrätt samt hur prissättningen av fastigheten kommer gå till och hur en ombildning görs i praktiken. Under denna period kom en rad frågor upp som redogörs för sist i denna skrivelse.



För det fortsatta arbetet med ombildning så bildades en arbetsgrupp bestående av 4 hyresgäster i området som blir dem som ska bevaka hyresgästernas intresse i den fortsatta ombildningsprocessen. Dessa personer är:

- Tony Englund, Tors väg 22, [tony.englund@bigtravel.se](mailto:tony.englund@bigtravel.se)
- Miriam Westerlund, Tors väg 24, [miriamwesterlund@live.se](mailto:miriamwesterlund@live.se)
- Tomas Navratil, Lokes väg 58, [tomas72@gmail.com](mailto:tomas72@gmail.com)
- Johan Garmager, Lokes väg 60, [min\\_egen@hotmail.com](mailto:min_egen@hotmail.com)

## **Det som kommer hända nu är att:**

1. Krokomsbostäder gör en extern värdering av fastigheten.
2. Möte mellan arbetsgruppen och Krokomsbostäder för att gå igenom de preliminära ekonomiska kalkylerna.
3. I höst ett stormöte där alla hyresgäster bjuds in för att ta del av de ekonomiska kalkylerna och villkoren för en ombildning.
4. Föreningen bildas och intresseanmälan lämnas in till lantmäteriet.
5. Ombildningskonsult anlitas av föreningen som har till uppgift att ta fram en ekonomisk plan, företräda föreningen i slutförhandlingarna med Krokomsbostäder, förhandla med banker samt säkerställa att allt handläggs på ett juridiskt korrekt sätt.

## **Frågor och svar**

F: Hur värderas de olika lägenheterna när det är så olika standard och skick?

S: En lägre standard i en lägenhet kommer innebära att insatsen för den lägenheten kommer bli lägre än för en lägenhet med normal standard. Överslitage däremot kommer inte att beaktas vid värderingen då det är hyresgästen som har ansvar för att vårda sin lägenhet.

F: Behåller man sin hyresrätt om man inte vill köpa den som en bostadsrätt?

S: Ja, du behåller dina villkor enligt tecknat hyresavtal med samma rättigheter och skyldigheter. Den enda skillnaden efter en ombildning är att du då blir hyresgäst till bostadsrättsföreningen och inte till Krokomsbostäder.

F: Vem förhandlar hyran på de lägenheter som vill fortsätta vara hyresrätt:

S: Det är föreningen eller part som föreningen väljer att företrädas av som förhandlar med Hyresgästföreningen om kommande hyresjusteringar.

F: Priset som Krokomsbostäder sätter, är det fast eller kan det förhandlas.

S: Krokomsbostäder säljer hela fastigheten till bostadsrättsföreningen och sedan köper varje lägenhetsinnehavare sin bostadsrätt av föreningen. Individuella förhandlingar kommer inte vara möjligt men fram till den ekonomiska planen är fastslagen så finns det möjlighet för lägenhetsinnehavare att prata med



ombildningskonsulten som i sin tur sköter föreningens förhandlingar med Krokomsbostäder.

F: Om jag avflyttar innan försäljningen vem får beslutsrätt på lägenheten?

S: Det är den som står på gällande hyresavtal och som är folkbokförd på adressen som har rätt att rösta vid föreningsstämman om man vill ombilda eller ej. Är lägenheten vakant så räknas den bort vid rösträkningen.

F: Om minst 2/3 röstar för en ombildning men sedan när priset blir känt och någon vill backa ur, vad händer då?

S: Om någon enstaka backar ur så blir det en ombildning ändå och föreningen blir ägare till de aktuella lägenheterna, de boende kvarstår då som hyresgäster. Ingen måste fullfölja affären innan köpeavtalet på lägenheten är tecknat mellan den boende och bostadsrättsföreningen.

F: Tar man någon risk om man säger ja till ombildning men ändå vill fortsätta att hyra?

S: Nej du tar ingen risk, du behåller din hyresrätt med samma villkor som tidigare.

F: När ska ärendet behandlas i Kommunfullmäktige (KF)?

S: Den 14:e juni kommer KF att ta ett principbeslut om detta. Om KF säger nej så kan inte Krokomsbostäder ombilda. Även den slutliga försäljningen med framförhandlade villkor ska godkännas i KF innan affären kan slutföras.

F: Brukar priset som jag betalar i insats på min lägenhet ligga under marknadspris?

S: Ja, alla kommer få möjlighet att köpa sin lägenhet till viss rabatt jämfört med den slutliga värderingen.

F: Behöver man en handpenning?

S: Det är inte säkert då det är en förhandlingsfråga med banken. De flesta banker accepterar värderingen som marknadspris och då blir rabatten på lägenheten det banken räknar som handpenning.

F: När kommer besiktningsmannen in i bilden?

S: Besiktningsman anlitas normalt av ombildningskonsulten för att innan slutförhandlingarna göra en noggrann teknisk bedömning av hela fastigheten.

F: Vad kostar en ombildningskonsult?

S: Kostnaden varierar beroende på när i processen personen anlitas, men oftast går det att få ett fast offererat arvode. Arvodet betalas av föreningen och ingår i den ekonomiska planen. Om det inte blir någon ombildning vilket i praktiken händer väldigt sällan så brukar ombildningskonsulter inte få någon ersättning, vilket dock ska regleras i ett uppdragsavtal.

F: Kommer lägenheternas storlek och läge att ha betydelse för hur de värderas?

S: Ja, det har betydelse liksom lägenheternas standard men hur mycket det påverkar är svårt att säga innan mäklare gjort en värdering av de olika lägenheterna.



## KROKOMSBOSTÄDER

F: Om jag vill byta storlek på min lägenhet innan köpet går igenom, kan jag göra det?

S: Ja, om du hittar någon som vill byta med dig går det bra. Sådana direktbyten där båda parter är överens kommer vi som hyresvärd inte att neka. Däremot kommer Krokomsbostäder inte under pågående ombildningsprocess att hyra ut vakanta lägenheter i området.

F: Kan jag begära renovering innan ombildningen?

S: Nej, Krokomsbostäder kommer inte att göra några underhållsbesiktningar eller renovera lägenheter innan ombildningsprocessen är klar. Som bostadsrättsinnehavare kan du få rotavdrag på renoveringar som du gör i din lägenhet och anlitar en företagare för att göra.

F: Vem bestämmer om jag vill t.ex. bygga en inglasad balkong.

S: För en inglasad balkong krävs bygglov som fastighetsägaren, d.v.s. bostadsrättsföreningen måste ansöka om hos Krokoms Kommun.

F: Vad händer med marken där det nedbrunna huset tidigare låg?

S: Den marken bestämmer bostadsrättsföreningen vad man vill göra av. Krokomsbostäder har inga planer för marken. På den marken finns en byggrätt för 8 lägenheter som ingår i köpet som föreningen senare kan nyttja.

F: Kan vi få info innan stormötet?

S: Ja, ny info kan man efterfråga löpande av de som sitter i arbetsgruppen men är man väldigt intresserad så är det bästa att vara med i arbetsgruppen.

F: Om det blir bostadsrättsförening finns det då någon tidsgräns för när jag får sälja? Kan det vara redan veckan efter?

S: Ja i princip är det inget som hindrar en omgående försäljning av respektive bostadsrätt men praktiskt kan det vara svårt att göra redan inom en vecka men det är något som utbildningskonsulten kan svara på.