

Hur har det gått i Linjalen?

Brf samlar in underskrifter

I början av 2007 går några personer från Brf runt i portarna och samlar in underskrifter för en värdering av Linjalen. Att detta också innebär medlemskap i Brf Linjalen och en intresseanmälan om att köpa fastigheten informeras det inte om. Brf:s första intresseanmälan avslås av Stockholmshem eftersom det bland intressenterna påträffats hyresgäster som avlidit eller flyttat från Linjalen. Vid andra försöket lyckas Brf med knapp marginal få ihop de 67% av hushållen som krävs. Senare har det visat sig att ett stort antal hyresgäster ansett sig vara förda bakom ljuset av Brf om syftet med värderingen. Under våren 2009 har ca 60 hushåll ansökt om utträde ur föreningen.

Erbjudande om köp

I augusti 2008 får Brf Linjalen ett erbjudande om att köpa fastigheten för 1,1 miljarder. Priset är enligt styrelsen "åt helse för högt" och man försöker genom sina konsulter på advokatbyrå Landahl Öhman få ner priset. För att gardera sig ansöker man också om byggnadslov för att bygga ett extra våningsplan på fastigheten. För att få bygglovsansökan godkänd anges som argument att boendekostnaden vid en ombildning annars beräknas stiga med 50–100%.

En ekonomisk plan presenteras

I februari 2009 presenterar styrelsen sin ekonomiska plan. Den visar att Brf ämnar ta ett gigantiskt lån för att hålla månadsavgifterna nere de första åren. Lånen ska amorteras när hyreslägenheter upplåts till föreningen för försäljning. Den ekonomiska prognosen bygger helt på fortsatt låga räntor. Stiger dessa ökar boendekostnaderna radikalt. Enligt styrelsen är det nu ett unikt tillfälle att göra en god affär.

Bara 43% vill köpa fastigheten

På köpstämman den 2 april röstar endast 43% av hushållen Ja till att Brf Linjalen ska förvärva fastigheten. Det fattas över 100 röster/hushåll för att en ombildning ska bli av. Anmärkningsvärt är att antalet röstberättigade hushåll endast är ca 270 samtidigt som det krävs att 310 röstar för ett JA.

Brf lovar endast en köpstämman men...

Trots tidigare löfte om att respektera resultatet av köpstämman inleder ledamöter i styrelsen en ny dörrknackningskampanj för att mobilisera de kvarvarande medlemmarna att kräva en ny köpstämman. I maj meddelar styrelsen att en sådan ska hållas den 27 augusti och att man inte anser sig bunden av sina tidigare löften till hyresgästerna i Linjalen.

Vad händer nu?

Brf arbetar nu med att övertala oss hyresgäster att ändra uppfattning och rösta JA den 27 augusti. Dörrknackning och ovälkomna telefonsamtal har blivit en del av vår vardag på Linjalen. I glädjekalkyler utlovas guld och gröna skogar till alla. Men förutsättningarna sedan köpstämman den 2 april har inte förändrats:

- Det handlar om samma ekonomiska plan som med stor majoritet röstades ner den 2 april.
- Trots att Brf håller med om att den okulära besiktningen av fastigheten är bristfällig kommer ingen riktigt besiktning att utföras.
- Sverige befinner sig i den värsta ekonomiska krisen sedan 30-talet. Den förväntas förvärras när arbetslösheten stiger.

Köpstämman 27 augusti

Den 27 augusti hålls köpstämman. Den som vill rösta JA går dit. Den som vill rösta NEJ kan stanna hemma då franvaro räknas som NEJ-röst. Blir det JA förvärvas Linjalen av Brf, blir det NEJ kvarstår Stockholmshem som ägare av fastigheten.

Nätverket Rädsla Linjalen

Rädda!
LINJALEN



Nr 3

Livet i en bostadsrätt

Inför en ombildning lämnas många löften men risken för besvikelse är tyvärr ofta stor. Hur tror du att det blir?

Information från Nätverket Rädsla Linjalen som har startats av hyresgäster på Åsögatan 46–86 i Stockholm.

Läs mer på: <http://raddalinjalen.blogspot.com>

Livet som fastighetsägare och hyresvärd

Att gå från hyresgäst till hyresvärd innebär stora förändringar i ens privatliv. Få inser nog vilket jobb och ansvar det är att vara fastighetsägare. I många BRf:ar är det vanligt att några få medlemmar får dra det tunga lasset. Så det är viktigt att förstå vad det är man ger sig in på.

Att vara fastighetsägare och hyresvärd

Lördag morgon kl 8.30

Telefonen ringer när jag har semester i skärgården. Det är en av hyresgästerna som är galen på att det borras, bilas och hamras i huset i juli. Som styrelsemedlem är det mitt jobb att ta hand om sånt här.

Vår administrativa förvaltare har ingen tillgänglig personal på lördagar.

Inte heller är det en fråga för den anlitade fastighetsskötarfirman. Jag ringer och försöker få entreprenören att förstå att de inte kan utföra högljudda jobb på helgerna, fastän det är bråttom med jobbet.

Måndag morgon kl 8.00

Byggmöte med fasadrenoveringsentreprenören. Jag får hacka i mig en massa nya byggnadstekniska termer och försöka förstå om entreprenören gör det han ska och i rätt tid. Många boende har åsikter om hur jobbet sköts. Som styrelseledamot är det min sak att se till att allt funkar som det ska. Jag försöker läsa avtalen med entreprenören och begriper inte riktigt vilka möjliga påtryckningsmedel som finns om arbetet drar ut på tiden.

Lördag kväll kl 22.00

Telefonen ringer. En av bostadsrättsinnehavarna har hyrt ut sin lägenhet i andra hand. Nu har det kommit in klagomål på hans hyresgäst. Han vill diskutera saken både länge och väl. Han har redan pratat med HSB (vår administrativa förvaltare), men vill prata med någon som verkligen fattar beslut. Samtalet leder till fler samtal och mail med den klagande grannen, med HSB, med HSB:s jurist. När ärendet sedan överklagas får jag följa med till hyresnämnden för att hantera frågan.

Många inaktiva medlemmar försvårar jobbet

Jag har tvingats lära mig en massa om byggnadstekniska detaljer, sophanteringslagstiftning, hyresrättsjuridik och annat som aldrig intresserat mig förut. Jag har också lärt känna fler grannar – på gott och ont! En del blir jag glad av att se, andra försöker jag undvika om jag är det minsta ur balans. Jag orkar inte med att de skäller ut mig för nån skitsak som de själva inte ens orkade gå till årsstämman för att lägga fram.

På årsstämman kom bara 38 av 150 medlemmar. Som fastighetsägare/hyresvärd för ett 20-tal hyresgäster är vi alla ansvariga. För att en bostadsrättsförening ska fungera krävs aktiva medlemmar, men tyvärr är det här ett vanligt problem.

*Qina Hermansson, styrelsemedlem
Brf Borggården, Björkhagen*

Ingenting blev som det var sagt

Att vara hyresgäst i bostadsrätt

En utvärdering av en genomförd ombildning visar att just ingenting blev som det var tänkt och sagt. Men som kvarboende hyresgäster kan vi i alla fall konstatera att bristande trädgårdsskötsel, strul med sophantering samt en klantig fasadrenovering även drabbar bostadsrättsinnehavarna.

Här följer några exempel på påståenden och resultat:

Stambytet höjde månadsavgifterna med 50 %

Påstående: Vi kan renovera husen och bo kvar med nästan oförändrade boendekostnader. Då ingår byte av el, stammar, vattenarmaturer samt att renovera badrum, måla trapphus, skaffa nya portar samt renovera fasader och fönster etc.

Resultat: Redan stambytet blev mycket dyrare än kalkylen i den ekonomiska planen. För att finansiera stambytet har föreningen höjt bostadsrättsinnehavarnas månadsavgifter med nästan 50 %. Det går inte att utesluta att även fasadrenoveringen kan komma att påverka.

Mer omsorg om grannarna – blev det inte

Påstående: Bostadsrättsinnehavare har friheten att själva inreda sin lägenhet och skapa den trivsel man vill. Man bryr sig även till större del om sina grannar och vem som bor var. Boendeformen innebär en långsammare omflyttning vilket skapar bra grannsämja och ökad trygghet på gården. Sammanhållningen blir mycket större när alla är med och bestämmer och tar ansvar.

Resultat: Många originalkök har rivits ut och många nya parkettgolv har lagts. Det blev pengar enbart för den som sedan flyttade till annat boende utan nya investeringar. Men någon omsorg om grannarna blev det inte. Flera av de som behövde mer av den varan har istället vräcks. Bland bostadsrättsinnehavarna har omflyttningen varit stor. Redan under första året efter ombildningen flyttade 30 av dem. Intresset för att delta i det praktiska arbetet har varit lågt och omsättningen av styrelseledamöter hög.

Inget har genomförts av det som utlovades

Påstående: Vi ska bygga vindsvåningar, bouleanor, bastu, gym och balkonger åt dem som inte har. Och gemensamhetslokalen ska bli så fin och gårdarna upprustade.

Resultat: Från bostadsrättsföreningens sida har inget genomförts av det som utlovades. Däremot har det tagits diverse enskilda initiativ. Någon fick för sig att riva ner det vackra vildvinet, en annan att såga ned träd som misshagade honom. En styrelseledamot köpte två lägenheter som han slog ihop och sålde med rejäl vinst. En annan styrelseledamot har byggt om en del av de gemensamma källarutrymmena och fått en etagelägenhet.

Viktigt med vettiga människor i styrelsen

Slutsats: Allt detta har varit kostsamt för bostadsrättsinnehavarna. Som hyresgäster har vi de hyror vi ska ha, dvs på samma nivå som jämförbara lägenheter i allmännyttan. För att få en brf att fungera är det viktigt att det finns vettiga människor i styrelsen, att medlemmarna verkligen ställer upp och hjälper till med det praktiska arbetet samt att hyresgästerna ser till att bevaka sina rättigheter genom t ex en lokal hyresgästförening.

*Inger Nilsson, hyresgäst
Brf Borggården, Björkhagen*