

Till Stockholms Stadshus AB samt till
politiskt ansvariga i Stockholms kommun.

Jag har fått i uppdrag av min Huvudman BRF Tumstocken att framföra synpunkter samt krav på
Stockholms kommun inklusive kommunens i detta ärende berörda bolag.

Efter att ha lämnat in en sk intresseanmälan till Svenska Bostäder AB (Svebo) erhöll föreningen
beskedet att man uppfyllde Svebos krav för att efter värdering erhålla ett köperbudande avseende
tomträten Stockholm Tumstocken 11.

Föreningen har sedan genom egen besiktning samt genom 3 hållna extra föreningsstämmor
informerat hyresgäster i tomträten om förutsättningar samt villkor för ett förvärv.
Kalkyler samt ekonomisk plan har presenterats. På detta har följt två extra föreningsstämmor där
beslut om köp tagits upp.

Under hela ombildningsprocessen har olika aktivistgrupperingar på olika sätt sökt lämna missvisande
information. Man har genom anslag i trapphus samt genom utdelning i brevlådor uppmanat
hyresgäster att ej rösta för en ombildning samt på de två senaste föreningsstämmorna som tagit upp
röstning avseende ett eventuellt köp att inte lämna fullmakter eller ta tillbaka redan lämnad fullmakt
avseende företrädande och röstning.
Så långt är det vad en förening får räkna med och tåla vid en ombildningsprocess då en ombildning för
en del hyresgäster även blir ett politiskt ställningstagande.

Vad som inträffat som medför denna skrivelse är följande.

Den sk gårdsgruppen som består av förespråkare för ett nej till ombildning har efter kontakt med
Svebo fått Svebo att ställa upp på en gårdsfest där man bjudit hyresgäster på varmkorv. Dryck har
hyresgästerna fått bidra med själva.
Vad som uttalats under själva gårdsfesten saknar undertecknad kännedom om.
Vad som däremot är klart är att Gårdsgruppen efter gårdsfesten gått ut med information om att det är
prioriterat från Svebos sida med bl a renovering av badrum/stambyte i tomträten. Se bilagda kopia på
utdelad handling.

Argumentationen mot hyresgäster har varit att den renovering av badrum som finns med i
ekonomiska planen för föreningen (eftersom man idag har vattenskador p g a bl a dåliga tätskikt) får
man ändå av Svebo inom en snar framtid för det fall att föreningen inte köper.

Flera hyresgäster har upprörts av Svebos aktiviteter tillsammans med företrädare för nejsidan i form
av den ovan beskrivna samaktiviteten. Hyresgäster har mot denna bakgrund kontaktat aktuell
förvaltare samt andra företrädare för Svebo och krävt en dementi eller bekräftelse på vad som
påstås.

Efter att man först fått beskedet att det inte behövdes någon dementi så kom det till slut ett utskick
från Svebo som bifogas denna skrivelse.

I fastigheten uppfattas denna skrivelse inte som en klar dementi.
Hyresgäster har till föreningsrepresentanter förklarat att får man ändå renovering av badrummen från
Svebo så behöver man inte gå med i ombildningen för att få en behövlig upprustning till stånd.

Föreningen och föreningens extra stämma uppfattar Svebos agerande som ett direkt

ställningstagande mot en ombildning.

Eftersom bolaget lämnat ett erbjudande till föreningen men samtidigt agerar till förmån för en nejsida upplever vi det som rent sabotage mot ett beslut om att ge hyresgästerna en möjlighet att i demokratisk ordning kunna förvärva tomträtten.

Svenska Bostäder har dessutom enligt företrädare för Svebo ändrat rutinerna vad gäller sk evakueringskontrakt.

Enligt bostadsrättslagen skall som underlag vid en omröstning ingå uthyrda bostäder samt lokaler undantaget förråd och lager.

En lägenhet som temporärt användes som evakuering medan hyresgästens lägenhet renoveras och där denne fortfarande har hyreskontrakt skulle inte räknas in i underlaget.

För att en sådan evakueringslägenhet ändå skall behöva räknas in i underlaget har Svebo infört att man lägger en hyra på evakueringslägenheten och inte tar ut någon hyra för den evakuerade lägenheten.

På detta sätt berövas föreningen möjligheten att få en demokratisk röst då hyresgästen inte kan folkbokföra sig på adressen.

I föreningen finns två sådana lägenheter där den ena bebos av någon från ett annat Svebohus medan den andra bebos av en hyresgäst som har sin riktiga lägenhet i fastigheten. Med denna metodik måste hyresgästen räknas som två kontrakt i underlaget men kan endast lämna en giltig röst.

Stadsdelsnämnden d v s Stockholms kommun har 10 st bostadslägenheter som bebos av andrahandshyresgäster.

Dessa betraktas som 10 uthyrda lägenheter vilket innebär att underlaget inbegriper dessa 10.

Kommunen är inte intresserad av att förvärva dessa med bostadsrätt eller att bli medlem i föreningen.

Även om så vore fallet får en juridisk person som innehar hyresrätt till en bostad inte räknas in i röst för köp även om man skulle vilja rösta.

Vid denna ombildning så innebär detta att föreningen behöver inte bara 2/3 som röstar för ett köp utan måste ha ytterligare c:a 5,5% för att kunna få ett giltigt beslut.

Vid föreningens första köpstämman saknades 8 röster medan det på den andra den 24 september saknades 3.

Föreningsstämmans definitiva uppfattning är att Svebos "civila olydnad" mot de direktiv man erhållit från politkerna och Stockholms Stadshus AB har medfört att föreningen inte fått en möjlighet att i demokratisk ordning kunna fatta ett giltigt köpbeslut.

Det kan tilläggas att enligt uppgift en hyresgäst önskat få sin frånskilda make avförd från hyreskontraktet då denne inte på åtskilliga år bott i lägenheten och där Svebo beslutat att först till den 1 oktober avskrivna denne med effekten att denna röst inte fått räknas då maken naturligtvis inte var folkbokförd på adressen.

Hyreskontraktet för en lokalhyresgäst som försatts i likvidation skrevs av först den 1 oktober enligt uppgift varför detta kontrakt kom att ingå i underlaget.

Föreningen beslöt på föreningsstämman den 24 september att man inte ansåg att Stadsdelsnämnden skall räknas som 10 hyresgäster och därmed kontrakt varför man enligt stämmobeslut anser sig kunna anta erbjudandet från Svebo.

Skrivelse med denna innebörd har skickats till Svebo som förklarat att man inte anser att villkoren för köp är uppfyllda.

Någon rättslig praxis från domstolarna om prövning av frågan hur en hyresgäst med flera kontrakt ur röstningssynpunkt skall hanteras känner vi inte till.

Som ombud för föreningen har vi följande begäran till Stockholms Stadshus AB och politiskt ansvariga i Stockholms kommun:

Vi önskar att få ny tidsfrist till den sista november att acceptera erbjudandet då nu Svebo avslagit vår insända accept.

Den tidigare tidsfristen gick ut den 26 september.

Svebo skall inte äga rätt att hantera evakueringslägenheterna så att dessa skall räknas in i underlaget.

Den numera förhoppningsvis icke uthyrda lokalen får man avvakta med att hyra ut tills man passerat den sista november.

Kommunen beslutar på g a Svebos agerande mot en ombildning att kommunen låter skriva om stadsdelslägenheternas kontrakt till att ingå som underavtal till ett gruppkontrakt avseende samtliga stadsdelsnämndslägenheter.

Föreningen anser det som ett renlevnadskrav att kommunen stävjer antidemokratiska metoder samt ett agerande från ett allmännyttigt bolag i strid med poliska beslut.

Ett rimligt sätt att göra detta är att ge föreningen ett positivt gensvar på ovan begärda punkter.

Med vänlig hälsning och enligt uppdrag

Rapport från möte med förvaltaren på Svenska Bostäder

I fredags den 11 /9 hade Gårdsgruppen möte med SB:s förvaltare. Då framkom information om de åtgärder som har högsta prioritet, och som finns med i planeringen om SB får fortsätta som värd för fastigheten. Dessa är:

- Badrumsrenovering / Stambyte
- Översyn och underhåll av :
 - Fasad
 - Tak
 - Garage
 - Balkonger
- Gårdsupprustning
- Nytt utökat tillvalsutbud – t.ex säkerhetsdörrar

FÖRTYDLIGANDE ANGÅENDE SVENSKA BOSTÄDERS PLANERADE UNDERHÅLL

Förra veckan delade Gärdsgruppen ut en rapport från ett samtal med en av Svenska Bostäders förvaltare.

Några har uppfattat rapporten som ett ställningstagande i frågan om försäljning av fastigheten. Vi vill betona att Svenska Bostäder inte tar ställning för eller emot en försäljning. Valet om köp eller inte, ligger alltid hos bostadsrättsföreningen och dess medlemmar.

Samtidigt vill vi gärna klargöra hur Svenska Bostäder hanterar underhållsplaneringen i alla fastigheter som står inför en eventuell ombyggnad till bostadsrätt.

I en fastighet som anmält intresse för ombyggnad, fortsätter all daglig service att fungera som vanligt. Vi gör också akuta underhållsåtgärder om det behövs. Däremot genomför vi inga stora, planerade underhållsåtgärder i en intresseanmäld fastighet.

Om fastigheten efter en köpstämman blir kvar i Svenska Bostäders ägo, har vi som rutin att uppdatera den vilande underhållsplanen. Vid behov kan vi också göra en helt ny plan.

Planen bygger bland annat på en kartläggning av fastighetens ålder och skick, de tekniska systemens status och hyresgästernas önskemål. Vi gör också en avvägning mot andra fastigheters behov och prioriterar åtgärderna så att de blir så ekonomiskt och praktiskt fördelaktiga som möjligt.

Ordningsresultatet i planen, liett antal åtgärder som bör genomföras på ett-, tre- och fem-års sikt.

Om du har ytterligare frågor kring underhåll och underhållsplanering i din fastighet, kontakta

