

ÖLDRUNARMÍÐSTÖÐIN HÖFN
Sólvangsvegi 1-3 Sími 565-1450
hofn.hafnarfjordur@gmail.com

Ágæti íbúðarrétthafi.

Hérna koma mikilvægar upplýsingar fyrir íbúðarrétthafa að Sólvangsvegi 1 og 3 í framhaldi af íbúafundi 12. apríl 2014. Á fundinum var lögð fram tillaga stjórnar Hafnar með samþykki fulltrúaráðs um að gerðar verði breytingar á eignarhaldi íbúða sem felur í sér að íbúðarétti þínum er breytt í eignarétt. Hér fyrir neðan eru nánari upplýsingar og skýringar hvernig áfram verður unnið að lausnum og skipulagi til framtíðar.

Ástæður: Tap hefur orðið á byggingarsjóði Hafnar s.l. tvö ár og er ekkert sem bendir til annars að mati Endurskoðunarstofunnar Hyggis, en að um áframhaldandi tap verði að ræða. Reynt hefur verið að bregðast við þessari þróun, en án árangurs. Vinnuhópur hefur verið að störfum síðan um áramót og er niðurstaða hópsins að eina leiðin til að komast hjá því að Höfn fari í þrot og íbúðarrétthafar verði ekki fyrir fjárhagslegu tjóni sé að breyta eignarhaldi íbúða á Sólvangsvegi 1 og 3. Rétt er að geta þess að engar íbúðir eru veðsettar af hálfu Hafnar þar sem íbúðaréttarsamningar eru í gildi.

Þetta felur í sér að í stað þess að vera íbúðarrétthafi verður þú þinglýstur eigandi að íbúðinni og eignast hlutdeild í sameign í því húsi sem þú býrð í. Höfn afsalar sér eignarhaldinu. Til þess að hægt sé að fara þessa leið verða allir íbúðarrétthafar að gefa samþykki sitt annars mun Höfn fara í þrot.

Hvað gerist ef Höfn kemst í þrot? Stjórn Hafnar hefur fengið álit lögmannsstofunnar Juris slf. á þessu atriði. Fram kemur hjá þeim að ef ekki sé hægt að komast hjá greiðsluþroti verði mikil óvissa um möguleika íbúa til að endurheimta íbúðarréttargjaldið. Íbúðarrétthafar þurfi eins og aðrir kröfuhafar að lýsa kröfu í búskiptin og fer úthlutun og rétt hæð krafna samkvæmt Lögum um sjóði og stofnanir sem starfa samkvæmt staðfestri skipulagsskrá nr. 19 frá 1988.

Breytt eignarhald. Eignarmyndun íbúðarrétthafa á sér stað með greiðslu sem tekur mið af stærð íbúðar og staðsetningu í húsi. Með breyttu eignarhaldi geta núverandi íbúðarrétthafar ráðstafað eign sinni að vild, veðsett og selt íbúðirnar á almennum markaði

Hafnarfjarðarbær
Innk: 14.4.2014
Málsnr: 1404222
Bréfal: 330

verða kann af sölunni. Sótt verður um til Hafnarfjarðarbæjar að íbúðirnar á Sólvangsvegi 1 og 3 verði eingöngu fyrir 60 ára og eldri.

Hvað með þjónustuna og reksturinn?

Hafnarfjarðarbær mun áfram veita sambærilega þjónustu og veitt er í dag s.s. matarþjónustu. Með breyttu eignarhaldi taka íbúar við rekstrarsjóðnum/hússjóðnum. Daglegum afskiptum Hafnar lýkur og í náninni framtíð einnig afskiptum af húsnæðinu. Það hvernig að þessu verður staðið byggist á samkomulagi sem íbúðaeigendur, Höfn og Hafnarfjarðarbær gera sín á milli

Verðmat.

Fasteignasalan Ás sem þekkir vel til Hafnarhúsna verðmat allar eignir í febrúarmánuði s.l. Eignirnar á Sólvangsvegi 1 og 3 eru verðlagðar á grundvelli þessa mats. Það sem ræður matinu er stærð íbúða og staðsetning í húsi. Þannig eru t.d. íbúðir á jarðhæð metnar lægra en þær sem eru á efri hæðum þar sem endursöluverðið er hærra. Viðmiðið er íbúðaverð sem er á almenna markaðnum. Verð á þjónustuíbúðum eldri borgara er hins vegar oftast hærra.

Greiðslur vegna íbúðar nr eru kr 101 2.6000.000 -

Sameiginlegt rými til skipta á Sólvangsvegi 1 er 657 fm og 640 fm á Sólvangsvegi 3.

Um eingreiðslu er að ræða sem ekki mun taka breytingum. Verði hins vegar við uppgjör Öldrunarmiðstöðvarinnar Hafnar einhverjir fjármunir eftir munu íbúar Hafnarhúsanna njóta þess.

Lánamöguleikar.

Gengið hefur verið frá lánaþyrngreiðslu við Íslandsbanka fyrir íbúðarétthafa Hafnar fyrir þá sem vilja notfæra sér það. Hver íbúi sem tekur lán getur fengið allt að kr. 2.mkr. án greiðslumats. Lánið getur verið til 10 ára. Samkvæmt upplýsingum frá Íslandsbanka stendur til boða að taka annað hvort óverðtryggt eða verðtryggt lán. Vextir af óverðtryggðu láni eru 7,25% og 4,45% af verðtryggðu láni af sömu upphæð. Miðað við 1 milljón krónu óverðtryggt lán er greiðslubyrðin á mánuði kr. 14.000 en af verðtryggðu láni kr. 12.000.

Hvert er framhaldið?

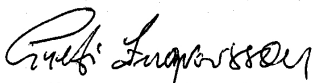
- Íbúðaréttshafar þurfa að staðfesta skriflega hvort þeir samþykki leiðina um breytt eignarhald eða ekki. Sérstakt eyðublað verður útbúið og þar þarf einnig að koma fram ef tillagan er samþykkt hvernig fjármögnunin verður. Ef ekki allir samþykkja þessa leið verður Höfn fyrr eða síðar tekið til gjaldþrotaskipta. Svar þarf að berast fyrir **12. maí nk.**
- **22. apríl n.k. og 25. apríl** verða fulltrúar stjórnar og framkvæmdastjóri á skrifstofunni frá kl. 16.00-18.00 og eru þeir sem vilja ræða málin velkomnir. Þeir sem vilja fá einstaklingsviðtal er bent á að hafa samband við framkvæmdastjóra svo hægt sé að fastsetja tíma. Bæði er hægt að hringja í síma 565-1450 eða senda póst á netfangið hofn.hafnarfjordur@gmail.com
- Greiðslur þurfa að berast fyrir **15. júní n.k.** Nánari upplýsingar síðar.

Stjórn Hafnar harmar hvernig mál hafa þróast. Það er hins vegar mat þeirra sem komið hafa að málum að ábyrgðalaust sé að halda rekstrinum áfram þegar hægt er með þessum inngripum að tryggja eignarrétt íbúðaréttshafa að Sólvangsvegi 1 og 3. Áhersla stjórnar Hafnar er að vinna áfram með íbúum og íbúðaeigendum að framtíðarskipulagi samfélagsins á Höfn.

12. apríl 2014

Með kærri kveðju.

Fyrir hönd stjórnar Öldrunarmiðstöðvarinnar Hafnar.


Gylfi Ingvarsson formaður.