

Till styrelsen

Ombildning till bostadsrätt

1. Inkomna intresseanmälningar

Sedan föregående avrapportering vid styrelsemötet den 29 april 2009 har följande inträffat:

Tillträden: Stengodset 4 och Skålen 23, Vasastaden, Bondetorget 31 och Pinnpojken 1, Södermalm, Fingersvampen 11, Tallkrogen, Jorund 2 och 3, Bromsten, Vinkelspegeln 3, Fagersjö.

Köpekontrakt: Smeden 7 och Morkullan 2, Vasastaden, Småland 9 och Harven 37, Södermalm, Harö 1 och 2, Farsta Strand.

Avböjt erbjudande: Mowitz 2 och 3, Hägersten.

Ingen ny intresseanmälan har inkommit. Intresseanmälningarna fördelar sig enligt följande (per den 11 maj 2009 och inklusive sålda och avförda fastigheter):

	Innerstad		Närförort		Ytterstad		Summa	
	Brf	Lgh	Brf	Lgh	Brf	Lgh	Brf	Lgh
Intresseanmälningar ¹⁾	122	6 325	30	2 323	94	8 204	246	16 852
Totalt antal lägenheter ²⁾		6 781		2 538		30 958		40 277

1) Antalet är en bruttosiffra. Några ärenden förekommer två gånger, först som avförda, senare som återupptagna (antal lägenheter är dock endast räknade en gång). Några föreningar har också gått samman.

2) Avser beståndet (exkl kategoribostäder) innan försäljningarna inleddes, 2007-01-01.

I nedanstående tabell redovisas fördelningen av avslutade ärenden.

	Sålda		Avförda		Tackat nej		Summa	
	Brf	Lgh	Brf	Lgh	Brf	Lgh	Brf	Lgh
Avslutade ärenden	68	4 057	29	1 389	18	1 350	115	6 796

Karta över intresseanmälda fastigheter i Svenska Bostäder bifogas, **Bilaga 1**.

2. Erbjudanden

Nedan presenteras förslag till villkor för erbjudanden till bostadsrättsföreningar. Värderingarna har utförts på uppdrag av Stockholms Stadshus AB i enlighet med beslutad hanteringsordning. Värderingarna skall enligt direktiven avse bedömt marknadsvärde vid exklusiv försäljning till bostadsrättsförening för ombildning till bostadsrätt. Om någon styrelseledamot önskar ta del av värderingarna, kontakta Anders Jenelius, tel 08-508 370 00.

I **Bilaga 2** finns basfakta om de aktuella fastigheterna hämtade från Svenska Bostäders fastighetsregister.

Fastighet	Drakenberg 16
Adress	Hornsgatan 113-117, Södermalm
Markupplåtelse	Tomträtt
Byggår	1969
Ombyggnadsår	
Antal lägenheter	90
Antal lokaler	12
Värderingsföretag	Newsec
Bedömt marknadsvärde	127 Mkr (19 237 kr/kvm)

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda tomträtten Drakenberg 16 till försäljning för 127 Mkr samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

Fastighet	Trehörningen 2
Adress	Lövholmsvägen 19-23, Liljeholmen
Markupplåtelse	Tomträtt
Byggår	1986
Ombyggnadsår	
Antal lägenheter	78
Antal lokaler	3
Värderingsföretag	Newsec
Bedömt marknadsvärde	130 Mkr (21 159 kr/kvm)

Tomträtten Trehörningen 2 omfattar kollektivhuset Trekanten och ett daghem. Det finns fem handikapplägenheter i kollektivhuset. Företrädare för de tre kollektivhusen i Svenska Bostäder lämnade i april 2007 in en skrivelse med anhållan om att kollektivhusen skulle undantas från möjligheten till ombildning till bostadsrätt. Styrelsen beslutade den 5 juni 2007 att lämna skrivelsen utan åtgärd.

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda tomträtten Trehörningen 2 till försäljning för 130 Mkr samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar

Fastighet**Vattuormen 20**

Adress	Norr Mälarstrand 22-24, Kungsholmen
Markupplåtelse	Äganderätt
Byggår	1907-09
Ombyggnadsår	1966
Antal lägenheter	21
Antal lokaler	13
Värderingsföretag	Leimdörfer

Bedömt marknadsvärde 210 Mkr (30 959 kr/kvm)

Styrelsen beslutade den 25 november 2008 att lämna fastigheten Vattuormen 20 till värdering. I ärendet lämnades en utförlig beskrivning av fastigheten och problematiken kring att bostadsrättsföreningen riskerar att bli en s k oäkta förening.

Mot bakgrund av fastighetens speciella karaktär har vi, som redovisats i styrelsen den 19 mars 2009, anlitat Leimdörfer Fastighetsmarknad AB för att dels genomföra en värdering av fastigheten, dels, om styrelsen beslutar att erbjuda fastigheten till försäljning, vara säljarens ombud gentemot köparen i försäljningsprocessen. Leimdörfer har stor erfarenhet som rådgivare åt både privata och allmännyttiga fastighetsägare i samband med försäljningar till bostadsrättsföreningar och är också väl förtrogen med frågor kring s k oäkta föreningar och hur deras skattesituation påverkar prisbilden.

Syftet med värderingen är som framgår av direktiven att bedöma fastighetens marknadsvärde vid exklusiv försäljning till bostadsrättsförening. Leimdörfers värderingsmetod avviker något från de metoder som används av de övriga anlitade värderingsföretagen genom att analysen i första hand utgår ifrån bostadsrättsföreningens perspektiv. Sålunda är de främsta värdepåverkande respektive begränsande faktorerna köparnas insatser i förhållande till marknadsvärdena för de blivande bostadsrätterna, ökningen av boendekostnaden samt boendekostnadens totala nivå efter ombildningen. Dessa faktorer finns redovisade och väl underbyggda i Leimdörfers värdeutlåtande. Leimdörfer bedömer att föreningen inledningsvis kommer att vara oäkta men att den att inom en relativt snar framtid kan bli äkta genom att en eller flera kontorslokaler konverteras till bostäder.

Värderingen och värderingsmetoden har underhand godkänts av företrädare för Stockholms Stadshus AB.

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda fastigheten Vattuormen 20 till försäljning för 210 Mkr samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar

Fastighet**Skärkarlen 10**

Adress	Björnsonsgatan 150-166, Blackeberg
Markupplåtelse	Tomträtt
Byggår	1996
Ombyggnadsår	
Antal lägenheter	72
Antal lokaler	1
Värderingsföretag	DTZ
Bedömt marknadsvärde	103 Mkr (17 783 kr/kvm)

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda tomträtten Skärkarlen 10 till försäljning för 103 Mkr samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

Fastighet

Hektografen 2 (del av)

Adress	Duvedsvägen 1-17, Härjedalsgatan 39-41, Vällingby
Markupplåtelse	Tomträtt
Byggår	1955
Ombyggnadsår	1998
Antal lägenheter	78
Antal lokaler	11
Värderingsföretag	DTZ

Bedömt marknadsvärde 74 Mkr (13 226 kr/kvm)

Svenska Bostäder planerar att bygga bostäder på del av tomträtten markerad med **A i Bilaga 2**. På denna yta finns idag en byggnad med en uppsagd lokal som fram till att planerat bygge påbörjas ska utgöra områdeskontor för Svenska Bostäder. För att tillmötesgå föreningens önskan om bostadsrättsombildning och samtidigt tillvarata möjligheten till nyproduktion föreslås att det aktuella markområdet undantas från erbjudandet. Ett villkor i erbjudandet bör vara att fastighetsbildningen är klar innan föreningen tillträder fastigheten. Svenska Bostäder kommer att initiera fastighetsbildning då eventuellt köpeavtal tecknats.

I ovanstående marknadsvärde ingår inte den del som är tänkt att avstyckas. Bedömt marknadsvärde för den byggnad som finns på markområdet idag är 3 Mkr.

Tomträtten förses med värme och varmvatten från de intilliggande tomträtterna Häftstiftet 2 och Skrivkortet 2. Ett villkor för försäljningen bör vara att köparen svarar för att installera egen undercentral för värme och varmvatten.

På tomträtten finns en gemensam tvättstuga som nyttjas av ytterligare sex fastigheter. Kostnaden för byggandet av en ny tvättstuga för de övriga fastigheterna har erfarenhetsmässigt bedömts till c:a 3,5 Mkr. Fastigheten har också en gemensam miljöstuga som betjänar tre andra fastigheter. Kostnaden för byggandet av en ny miljöstuga för de övriga fastigheterna har erfarenhetsmässigt bedömts till 0,6 Mkr. Ett villkor för försäljningen bör vara att köparen bekostar byggandet av ny tvätt- och miljöstuga. Angivna kostnader är inklusive moms och ingår inte i det ovan angivna marknadsvärdet.

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda del av tomträtten Hektografen 2 till försäljning för 74 Mkr under förutsättning att fastighetsbildning kan ske och jämte separationskostnader samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

Fastigheter

Kopparsticket 9 och 10

Adress	Grafikvägen 8-22, Johanneshov
Markupplåtelse	Tomträtt
Byggår	1946
Ombyggnadsår	
Antal lägenheter	56

Antal lokaler	9
Värderingsföretag	DTZ och Fastighetsstrategi
Bedömt marknadsvärde	66 Mkr (18 729 kr/kvm)

Försäljningspriset är baserat på medelvärdet av DTZ:s värdebedömning på 63 Mkr och Fastighetsstrategis värdebedömning på 69 Mkr.

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda tomträtterna Kopparsticket 9 och 10 till försäljning för 66 Mkr samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

Fastighet

Ursholmen 1

Adress	Paternostervägen 82-104, Hammarbyhöjden
Markupplåtelse	Tomträtt
Byggår	1951-52
Ombyggnadsår	
Antal lägenheter	67
Antal lokaler	7
Värderingsföretag	DTZ
Bedömt marknadsvärde	78 Mkr (15 850 kr/kvm)

Fastigheten saknar egen tvättstuga samt undercentral för värme och varmvatten, vilket har beaktats vid värderingen. Försörjning av värme och varmvatten sker idag från Ramskär 1 via Slöjdläraren 6 och Nytorp 1 och därefter vidare till Adepten 5. Ifall Ursholmen 1 säljs bör en ny undercentral för värme och varmvatten installeras inom Adepten 5, vilket bör bekostas av köparen till Ursholmen 1. Kostnaden beräknas till ca 400 tkr inklusive moms. Inom Ursholmen 1 finns dessutom en miljöstuga som även betjänar andra fastigheter. Ifall Ursholmen 1 säljs måste en ny miljöstuga anläggas i området, vilket bör bekostas av köparen till Ursholmen 1. Kostnaden för att upprätta en ny miljöstuga beräknas uppgå till ca 1 Mkr inklusive moms. Dessa kostnader ingår inte i det ovan angivna marknadsvärdet.

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda tomträtten till försäljning för 78 Mkr jämte separationskostnader samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

Fastighet

Grundkallen 1

Adress	Eggegrundsvägen 4-18, Vikstensvägen 34-36, Kärrtorp
Markupplåtelse	Tomträtt
Byggår	1952
Ombyggnadsår	Stambytt 2000-2004
Antal lägenheter	68
Antal lokaler	13
Värderingsföretag	DTZ
Bedömt marknadsvärde	64 Mkr (14 366 kr/kvm)

Tomträtten Grundkallen 1 saknar egen undercentral för fjärrvärme samt tvättstuga, vilket har beaktats i värderingen. Inom Grundkallen 1 finns dessutom en miljöstuga som även betjänar andra fastigheter. Ifall Grundkallen

1 säljs måste en ny miljöstuga anläggas i området, vilket bör bekostas av köparen till Grundkallen 1. Kostnaden för att upprätta en ny miljöstuga beräknas uppgå till ca 1 Mkr inklusive moms. Denna kostnad ingår inte i det ovan angivna marknadsvärdet.

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda tomträtten Grundkallen 1 till försäljning för 64 Mkr jämte separationskostnader samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

Fastighet

Tavasten 1

Adress	Elias Lönnrots väg 3-11, Ibsengatan 45-47, Blackeberg
Markupplåtelse	Tomträtt
Byggår	1951-52
Ombyggnadsår	Stambytt 1994
Antal lägenheter	43
Antal lokaler	10
Värderingsföretag	DTZ
Bedömt marknadsvärde	45,5 Mkr (12 685 kr/kvm)

Tomträtten Tavasten 1 saknar egen undercentral för fjärrvärme samt tvättstuga, vilket har beaktats i värderingen.

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda tomträtten Tavasten 1 till försäljning för 45,5 Mkr samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

Fastighet

Sveaborg 1

Adress	Sibeliushöjden 26A-C, 28, Akalla
Markupplåtelse	Ägande
Byggår	1975
Ombyggnadsår	
Antal lägenheter	96
Antal lokaler	8
Värderingsföretag	Newsec
Bedömt marknadsvärde	50 Mkr (8 299 kr/kvm)

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda fastigheten Sveaborg 1 till försäljning för 50 Mkr samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

Fastighet

Tallen 11

Adress	Engelbrektsgatan 10, Östermalmsgatan 37, Östermalm
Markupplåtelse	Ägande
Byggår	1897
Ombyggnadsår	
Antal lägenheter	10
Antal lokaler	5

Värderingsföretag	NAI Svefa
Bedömt marknadsvärde	70 Mkr (27 365 kr/kvm)

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda fastigheten Tallen 11 till försäljning för 70 Mkr samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

Fastighet	Distanstuben 4
Adress	Ejdervägen 56-70, Fagersjö
Markupplåtelse	Ägande
Byggår	1962
Ombyggnadsår	
Antal lägenheter	48
Antal lokaler	2
Värderingsföretag	NAI Svefa
Bedömt marknadsvärde	42 Mkr (9 673 kr/kvm)

Fastighetens värmeförsörjning, el, ventilationsstyrning och tvättstuga är gemensam med andra fastigheter, vilket beaktats i värderingen. Fastigheten saknar även egen kallvattenservis vilket inte beaktats. Erbjudandet bör villkoras av att köparen svarar för samtliga separationsåtgärder.

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda fastigheten Distanstuben 4 till försäljning för 42 Mkr jämte separationskostnader samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

Fastighet	Familjen 1
Adress	Kinnaredsgränd 1-33, 37-49, 53-65, Östberga
Markupplåtelse	Tomträtt
Byggår	1968
Ombyggnadsår	
Antal lägenheter	96
Antal lokaler	9
Värderingsföretag	Newsec
Bedömt marknadsvärde	100 Mkr (12 582 kr/kvm)

Tomträtten saknar egen försörjning av kallvatten. Erbjudandet bör villkoras av att köparen installerar egen kallvattenservis.

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda tomträtten till fastigheten Familjen 1 till försäljning för 100 Mkr samt Mkr jämte separationskostnader samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

Fastighet	Fyrfärgspennan 1 (del av)
Adress	Jämtlandsgatan 154, Vittangigatan 43-51, Vällingby
Markupplåtelse	Tomträtt
Byggår	1953

Ombyggnadsår	2001 (stambyte)
Antal lägenheter	73
Antal lokaler	2
Värderingsföretag	Svefa
Bedömt marknadsvärde	74 Mkr (15 114 kr/kvm)

Den aktuella delen av tomträtten Fyrfärgspennan 1 saknar egen tvättstuga, vilket har beaktats i värderingen.

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda del av tomträtten Fyrfärgspennan 1 till försäljning för 74 Mkr samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar

3. Riktade insatser för ombildning till bostadsrätt

Vid styrelsemötet den 29 april 2009 redovisades ombildningsprocessen i de fall där Svenska Bostäder anlitar konsulter för att aktivt arbeta för och stötta bostadsrättsombildning. De konsultföretag som anlitas är Catella och CB Richard Ellis, vilka har uppdragsavtal med Newsec, som är stadens samordnande konsult när det gäller bostadsrättsombildningar. Uppdragsavtalen har utökats med ytterligare en fastighet (Skrivkortet 2; Catella) respektive förlängts till 2010-06-30 (Stora Sällskapet 1, Ritningen 3, Upplagsbordet 3, Stencilen 1 och Korttryttaren 1; CB Richard Ellis). De fastigheter som är aktuella för riktade insatser samt läget i ombildningsprocessen redovisas nedan.

Fastighet	Adress	Status
Svampkoppen 2	Mörsilsgatan 24-32, Vällingby	Erbjuden 2008-06-10
Glanspappret 1	Lyckselevägen 60-84, Vällingby	Erbjuden 2008-06-10
Stora Sällskapet 1	Vita Liljans Väg 70-96, Bredäng	Erbjuden 2009-03-19
Skrivkortet 2	Mörsilsgatan 6-20, Vällingby	Erbjuden 2009-04-29
Ritningen 3, Upplagsbordet 3	Vittangigatan 10, 16, 20, Vällingby	Värderade, se nedan
Korttryttaren 1	Vällingbyvägen 99-123, Vällingby	Värderad, se nedan
Stencilen 1	Härjedalsgatan 32-58, Vällingby	Värderad, se nedan
Svavlet 4	Nickelgränd 4-10, Grimsta	Värderad, se nedan

Inom den pågående processen har ytterligare fyra tomträtter värderats och föreslås till erbjudande till bostadsrättsföreningar. Basfakta om tomträtterna finns i **Bilaga 2**.

Fastighet

Upplagsbordet 3 och Ritningen 3

Adress	Vittangigatan 10, 16 och 20, Vällingby
Markupplåtelse	Tomträtt
Byggår	1953
Ombyggnadsår	2003-2006
Antal lägenheter	116
Antal lokaler	4
Värderingsföretag	Newsec

Bedömt marknadsvärde 92 Mkr (15 060 kr/kvm)

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda tomträtterna Upplagsbordet 3 och Ritningen 3 till försäljning för 92 Mkr samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

Fastighet

Korttryttaren 1

Adress	Vällingbyvägen 99-123, Vällingby
Markupplåtelse	Tomträtt
Byggår	1956
Ombyggnadsår	1995-2002
Antal lägenheter	80
Antal lokaler	6
Värderingsföretag	Newsec och Fastighetsstrategi

Bedömt marknadsvärde 74 Mkr (12 500 kr/kvm)

Försäljningspriset är baserat på medelvärdet av Newsecs värdebedömning på 65 Mkr och Fastighetsstrategis värdebedömning på 83 Mkr.

Erbjudandet avseende tomträtten Korttryttaren 1 bör villkoras av att föreningen svarar för separationskostnader. Tomträtten saknar egen försörjning av värme, varmvatten och tvättstuga.

Tomträtten har en gemensam miljöstuga som även betjänar andra tomträtter. Kostnaden för byggandet av en ny miljöstuga för de övriga tomträtterna har erfarenhetsmässigt bedömts till 0,6 Mkr. Angiven kostnad är inklusive moms och ingår inte i det ovan angivna marknadsvärdet. Erbjudandet bör villkoras av att köparen svarar för att bekosta byggandet av ny miljöstuga.

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda tomträtten Korttryttaren 1 till försäljning för 74 Mkr jämte separationskostnader samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

Fastighet

Stencilen 1

Adress	Härjedalsgatan 32-58, Vällingby
Markupplåtelse	Tomträtt
Byggår	1956
Ombyggnadsår	1994-2008
Antal lägenheter	78
Antal lokaler	4
Värderingsföretag	Newsec och Fastighetsstrategi

Bedömt marknadsvärde 71,5 Mkr (13 199 kr/kvm)

Försäljningspriset är baserat på medelvärdet av Newsecs värdebedömning på 67 Mkr och Fastighetsstrategis värdebedömning på 76 Mkr.

Erbjudandet avseende tomträtten Stencilen 1 bör villkoras av att föreningen svarar för separationskostnader. Tomträtten saknar egen försörjning av värme, varmvatten, tvätt- samt miljöstuga.

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda tomträtten Stencilen 1 till försäljning för 71,5 Mkr samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

4. Redovisning av justering i lämnat erbjudande

Styrelsen beslutade den 10 juni 2008 att ge VD befogenhet att besluta om smärre justeringar av köpeskillingen eller övriga villkor i erbjudanden samt att sådana justeringar skall redovisas i efterhand för styrelsen. Sådan justering har genomförts i nedan redovisade fall.

Fastighet

Viggen 8

Adress	Tavastgatan 37, Södermalm
Markupplåtelse	Ägande
Byggår	1936
Ombyggnadsår	
Antal lägenheter	19
Antal lokaler	1
Värderingsföretag	DTZ

Köpeskillning i erbjudande 16 Mkr (28 470 kr/kvm)

Fastigheten erbjöds till försäljning den 29 april 2008. Erbjudandet villkorades av att köparen skulle bekosta en ny tvättstuga i fastigheten Viggen 18 till en bedömd kostnad av 550 tkr. I och med att fastigheten Viggen 18 sålts till en bostadsrättsförening bortfaller detta villkor.

Förslag: Styrelsen godkänner ovan redovisade justering av lämnat erbjudande.

Hemställes att styrelsen beslutar

att erbjuda fastigheter/tomträtter till försäljning enligt följande:

- Drakenberg 16, köpeskilling 127 Mkr
- Trehörningen 2, köpeskilling 130 Mkr
- Vattuormen 20, köpeskilling 210 Mkr
- Skärkarlen 10, köpeskilling 103 Mkr
- Hektografen 2 (del av), köpeskilling 74 Mkr jämte separationskostnader och villkorat av fastighetsbildning
- Kopparsticket 9 och 10, köpeskilling 66 Mkr
- Ursholmen 1 köpeskilling 78 Mkr jämte separationskostnader
- Grundkallen 1, köpeskilling 64 Mkr jämte separationskostnader
- Tavasten 1, köpeskilling 45,5 Mkr
- Sveaborg 1, köpeskilling 50 Mkr
- Tallen 11, köpeskilling 70 Mkr
- Distanstuben 4, köpeskilling 42 Mkr jämte separationskostnader
- Familjen 1, köpeskilling 100 Mkr jämte separationskostnader
- Fyrfärgspennan 1 (del av), köpeskilling 74 Mkr
- Upplagsbordet 3 och Ritningen 3, köpeskilling 92 Mkr
- Korttryttaren 1, köpeskilling 74 Mkr jämte separationskostnader
- Stencilen 1, köpeskilling 71,5 Mkr

att godkänna redovisade justering av lämnat erbjudande,

att i övrigt godkänna rapporten,

samt att häva sekretessen på ärendet.

Vällingby den 1 juni 2009

Pelle Björklund