

Till styrelsen

Ombildning till bostadsrätt

1. Lägesrapport

Ärendenas status fördelar sig enligt följande (per den 16 augusti 2010):

	Innerstad		Närförort		Ytterstad		Summa	
	Brf	Lgh	Brf	Lgh	Brf	Lgh	Brf	Lgh
Sålda	68	3 277	20	1 595	57	4 698	145	9 570
Köpekontrakt tecknat	0	0	0	0	1	78	1	78
Accepterat erbjudande	2	259	2	146	4	365	8	770
Avböjt erbjudande/ köpekontrakt fallit	21	1 599	4	165	32	3 280	57	5 044
Erbjudna	0	0	0	0	0	0	0	0
Godkända för försäljning	2	354	0	0	1	36	3	390
Avvaktar femårsregel	1	77	0	0	0	0	1	77
Avförda/återtagna	24	661	4	305	7	326	35	1 292
Intresseanmälda	0	0	2	71	9	568	11	639
Summa	118	6 227	32	2 282	111	9 351	261	17 860

Karta över intresseanmälda fastigheter 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 den aktuella fastigheten hämtade från Svenska Bostäders fastighetsregister.

Fastighet**Dalen 8**

Adress	Täppgränd 77-115, Gamla Enskede
Markupplåtelse	Ägande
Byggår	1982
Antal lägenheter	108
Antal lokaler	1
Värderingsföretag	Newsec Advice AB
Bedömt marknadsvärde	150 Mkr (16 143 kr/kvm)

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda fastigheten Dalen 8 till försäljning för 150 Mkr samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

Fastighet**Nytorp 1**

Adress	Paternostervägen 64-78, Hammarbyhöjden
Markupplåtelse	Tomträtt
Byggår	1952
Antal lägenheter	53
Antal lokaler	8
Värderingsföretag	Newsec Advice AB
Bedömt marknadsvärde	68 Mkr (17 820 kr/kvm)

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda tomträtten Nytorp 1 till försäljning för 68 Mkr samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

Fastighet**Silvret 4**

Adress	Grimstagatan 34, Grimsta
Markupplåtelse	Tomträtt
Byggår	2002
Antal lägenheter	25
Antal lokaler	7
Värderingsföretag	Newsec Advice AB
Bedömt marknadsvärde	44 Mkr (20 128 kr/kvm)

Fastigheten försörjs med värme och vatten från grannfastigheten Silvret 5 som nyligen sålts till Brf Silverecken. I samband med köpet har Brf Silverecken erlagt 550 000 kr till Svenska Bostäder som ersättning för separationskostnader avseende Silvret 4 i enlighet med styrelsens beslut om erbjudande den 19 mars 2009. Svenska Bostäder har valt att avvakta med separationen sedan intresseanmälan avseende Silvret 4 inkom. Om även Silvret 4 säljs är den ekonomiskt mest fördelaktiga lösningen att en gemensamhetsanläggning bildas för värme och vatten.

Kostnaden för separation av Silvret 4 har beaktats i värderingen genom en reduktion av marknadsvärdet. Erbjudandet avseende Silvret 4 bör villkoras av att de båda föreningarna inrättar en gemensamhetsanläggning för den gemensamma försörjningen och att Brf Silvret 4 utger ersättning med 550 000

kr till Brf Silvereken för att utrymme och teknisk utrustning inom Silvret 5 upplåts till gemensamhetsanläggningen.

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda tomträtten Silvret 4 till försäljning för 44 Mkr jämte ersättning för gemensamhetsanläggning samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

Fastighet

Spanjoren 1

Adress	Holbergsgatan 117-137, Blackeberg
Markupplåtelse	Tomträtt
Byggår	1952
Ombyggnadsår	1993-1998
Antal lägenheter	51
Antal lokaler	9
Värderingsföretag	DTZ

Bedömt marknadsvärde 55,5 Mkr (14 061 kr/kvm)

Tomträtten var tidigare intresseanmäld tillsammans med grannfastigheterna Greken 1, Engelsmannen 5 och Irländaren 1. Styrelsen beslutade den 29 april 2009 att erbjuda tomträtterna till försäljning för sammanlagt 287 Mkr (13 475 kr/kvm). Majoritet för förvärv uppnåddes bara i två av de fyra fastigheterna, Spanjoren 1 och Irländaren 1 (se nedan), och dessa två har återkommit med separata intresseanmälningar.

I fastigheten finns en tvättstuga som delas med andra fastigheter. Om Spanjoren 1 säljs finns inte möjlighet att inrätta tvättstuga i någon av de kvarvarande fastigheterna utan våra hyresgäster måste ges rätt att fortsätta att nyttja tvättstugan i Spanjoren 1. Fastigheten har också en miljöstuga som betjänar en grannfastighet och som måste ersättas med en ny på grannfastigheten. Kostnaden för byggandet av en ny miljöstuga har erfarenhetsmässigt bedömts till 0,6 Mkr. Om tomträtten Irländaren 1 (se nedan) också säljs kan kostnaden för ny miljöstuga delas mellan föreningarna och separationskostnaden blir därmed 0,3 Mkr för Spanjoren 1.

Erbjudandet avseende tomträtten Spanjoren 1 bör villkoras av att våra hyresgäster i kvarvarande fastigheter ges rätt att fortsätta nyttja tvättstugan samt att bostadsrättsföreningen svarar för kostnaden för byggandet av ny miljöstuga.

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda tomträtten Spanjoren 1 till försäljning för 55,5 Mkr jämte separationskostnader samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

Fastighet

Irländaren 1

Adress	Holbergsgatan 65-83, Blackeberg
Markupplåtelse	Tomträtt
Byggår	1951
Ombyggnadsår	1992-1998
Antal lägenheter	60
Antal lokaler	2
Värderingsföretag	Newsec Advice AB

Bedömt marknadsvärde 62,5 Mkr (15 017 kr/kvm)

Beträffande tidigare intresseanmälan, se ovan under Spanjoren 1.

I fastigheten finns en tvättstuga som även nyttjas av hyresgäster i andra fastigheter. Vid en försäljning måste en ny tvättstuga byggas i en annan fastighet till en erfarenhetsmässigt bedömd kostnad av 3,75 Mkr. Fastigheten har också en miljöstuga som betjänar en grannfastighet och som måste ersättas med en ny på grannfastigheten. Kostnaden för byggandet av en ny miljöstuga har erfarenhetsmässigt bedömts till 0,6 Mkr. Om tomträtten Spanjoren 1 (se ovan) också säljs kan kostnaden för ny miljöstuga delas mellan föreningarna och separationskostnaden blir därmed 0,3 Mkr för Irländaren 1.

Erbjudandet avseende tomträtten Irländaren 1 bör villkoras av att bostadsrättsföreningen utöver ovan angivna marknadsvärde svarar för kostnaden för byggandet av ny tvättstuga och miljöstuga.

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda tomträtten Irländaren 1 till försäljning för 62,5 Mkr jämte separationskostnader samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

Fastighet

Odd Fellow 1

Adress	Odd Fellowvägen 2-14, Ålgrytevägen 53-63, Bredäng
Markupplåtelse	Tomträtt
Byggår	1965
Ombyggnadsår	2004-2005
Antal lägenheter	56
Antal lokaler	8
Värderingsföretag	Newsec Advice AB
Bedömt marknadsvärde	53 Mkr (10 626 kr/kvm)

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda tomträtten Odd Fellow 1 till försäljning för 53 Mkr samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

3. Hemställen

Hemställes att styrelsen beslutar

att erbjuda fastigheter/tomträtter till försäljning enligt följande:

- Dalen 8, köpeskillning 150 Mkr,
- Nytorp 1, köpeskillning 68 Mkr,
- Silvret 4, köpeskillning 44 Mkr jämte ersättning för gemensamhetsanläggning,
- Spanjoren 1, köpeskillning 55,5 Mkr jämte separationskostnader,
- Irländaren 1, köpeskillning 62,5 Mkr jämte separationskostnader,
- Odd Fellow 1, köpeskillning 53 Mkr,

att i övrigt godkänna rapporten,

samt att häva sekretessen på ärendet.

Vällingby den 23 augusti 2010

Pelle Björklund