

Anders Jenelius

Till styrelsen

HEMLIG
Enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets-
och sekretesslagen
2012-03-16

Ombildning till bostadsrätt

1. Lägesrapport

Sedan hösten 2006 har 281 intresseanmälningar inkommit avseende ombildning av Svenska Bostäders fastigheter till bostadsrätt. Ärendenas status fördelar sig enligt följande (per den 9 mars 2012):

	Innerstad		Närförort		Ytterstad		Summa	
	Brf	Lgh	Brf	Lgh	Brf	Lgh	Brf	Lgh
Sålda	70	3 536	24	1 814	70	5 646	164	10 996
Köpekontrakt tecknat	0	0	1	52	2	225	3	277
Accepterat erbjudande	0	0	0	0	0	0	0	0
Avböjt erbjudande/ köpekontrakt fallit	21	1 599	5	163	33	3 130	59	4 892
Erbjudna	0	0	0	0	4	274	4	274
Avförda/återtagna	27	1 092	4	253	9	530	40	1 875
Intresseanmällda	0	0	0	0	11	1 016	11	1 016
Summa	118	6 227	34	2 282	129	10 821	281	19 330

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 1** finns basfakta om de aktuella fastigheterna hämtade från Svenska Bostäders fastighetsregister.

I följande tabell redovisas fördelningen av lägenheter i flerbostadshus efter ägare/upplåtelseformer i de aktuella områdena per den 31 december 2011 (källa: USK/Sweco).

	Allmännyttan		Övriga hyresrätter		Bostadsrätter		Totalt	
	Lgh	%	Lgh	%	Lgh	%	Lgh	%
Blackeberg	1 875	49	952	25	970	26	3 797	100
Vällingby	1 879	52	484	13	1 277	35	3 640	100

Fastighet**Holländaren 1**

Adress	Elias Lönnrots Väg 2-10, Ibsengatan 51-75, Blackeberg
Markupplåtelse	Tomträtt
Byggår	1952
Antal lägenheter	121
Antal lokaler	17
Värderingsföretag	Newsec
Bedömt marknadsvärde	117 Mkr (15 205 kr/kvm)

Fastigheten försörjs med värme och vatten från grannfastigheten Italienaren 2, se vidare nedan. Kostnaden för att separera Holländaren 1 från den gemensamma försörjningen har beaktats i värderingen. I fastigheten finns en tvättstuga som även används av boende i flera kringliggande fastigheter. En förutsättning för erbjudandet bör vara att bostadsrättsföreningen medverkar till att bilda en gemensamhetsanläggning för tvättstugan.

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda tomträtten Holländaren 1 till försäljning för 117 Mkr samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

Fastighet**Italienaren 2 (del av)**

Adress	Ibsengatan 52-66 och 74-86, Blackeberg
Markupplåtelse	Tomträtt
Byggår	1952
Antal lägenheter	93
Antal lokaler	11
Värderingsföretag	Newsec
Bedömt marknadsvärde	98 Mkr (14 909 kr/kvm)

Inom fastigheten finns sammanlagt sex byggnader med 129 lägenheter. Intresseanmälan omfattar endast tre av dessa byggnader, totalt 98 lägenheter. Inom den intresseanmälda delen finns en värmecentral som försörjer flera kringliggande fastigheter med värme och varmvatten. Även kallvattenförsörjningen är gemensam. Om den aktuella delen av Italienaren 2 säljs bör Holländaren 1 (se ovan) och resterande del av Italienaren 2 separeras från den gemensamma försörjningen. Erbjudandet bör utformas så att Brf Italienaren 2 ska bekosta separationen avseende de fastigheter som kommer att vara kvar hos Svenska Bostäder.

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda del av tomträtten Italienaren 2 till försäljning för 98 Mkr jämte separationskostnader samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

Fastighet**Fyrfärgspennan 1**

Adress	Vittangigatan 3-41, Jämtlandsgatan 150, Vällingby
Markupplåtelse	Tomträtt
Byggår	1953
Antal lägenheter	190
Antal lokaler	7
Värderingsföretag	Newsec
Bedömt marknadsvärde	180 Mkr (15 306 kr/kvm)

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda tomträtten Fyrfärgspennan 1 till försäljning för 180 Mkr samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

Fastighet**Kanslisilket 7**

Adress	Bräcke­gatan 1-7, Kirunagatan 14-20, Vällingby
Markupplåtelse	Tomträtt
Byggår	2006
Antal lägenheter	56
Antal lokaler	15
Värderingsföretag	Newsec

Bedömt marknadsvärde 127 Mkr (27 845 kr/kvm)

På fastigheten finns två lamellhus uppförda år 2006. Nyproducerade hus uppförda före år 2007 är undantagna för ombildning under fem år, en tidsgräns som har passerats i detta fall.

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda tomträtten Kanslisilket 7 till försäljning för 127 Mkr samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

3. Hemställen

Hemställes att styrelsen beslutar

att erbjuda tomträtter till försäljning enligt följande:

- Holländaren 1, köpeskilling 117 Mkr
- Italienaren 2 (del av), köpeskilling 98 Mkr jämte separationskostnader
- Fyrfärgspennan 1, köpeskilling 180 Mkr
- Kanslisilket 7, köpeskilling 127 Mkr

att i övrigt godkänna rapporten,

samt att häva sekretessen på ärendet.

Vällingby den 16 mars 2012

Pelle Björklund



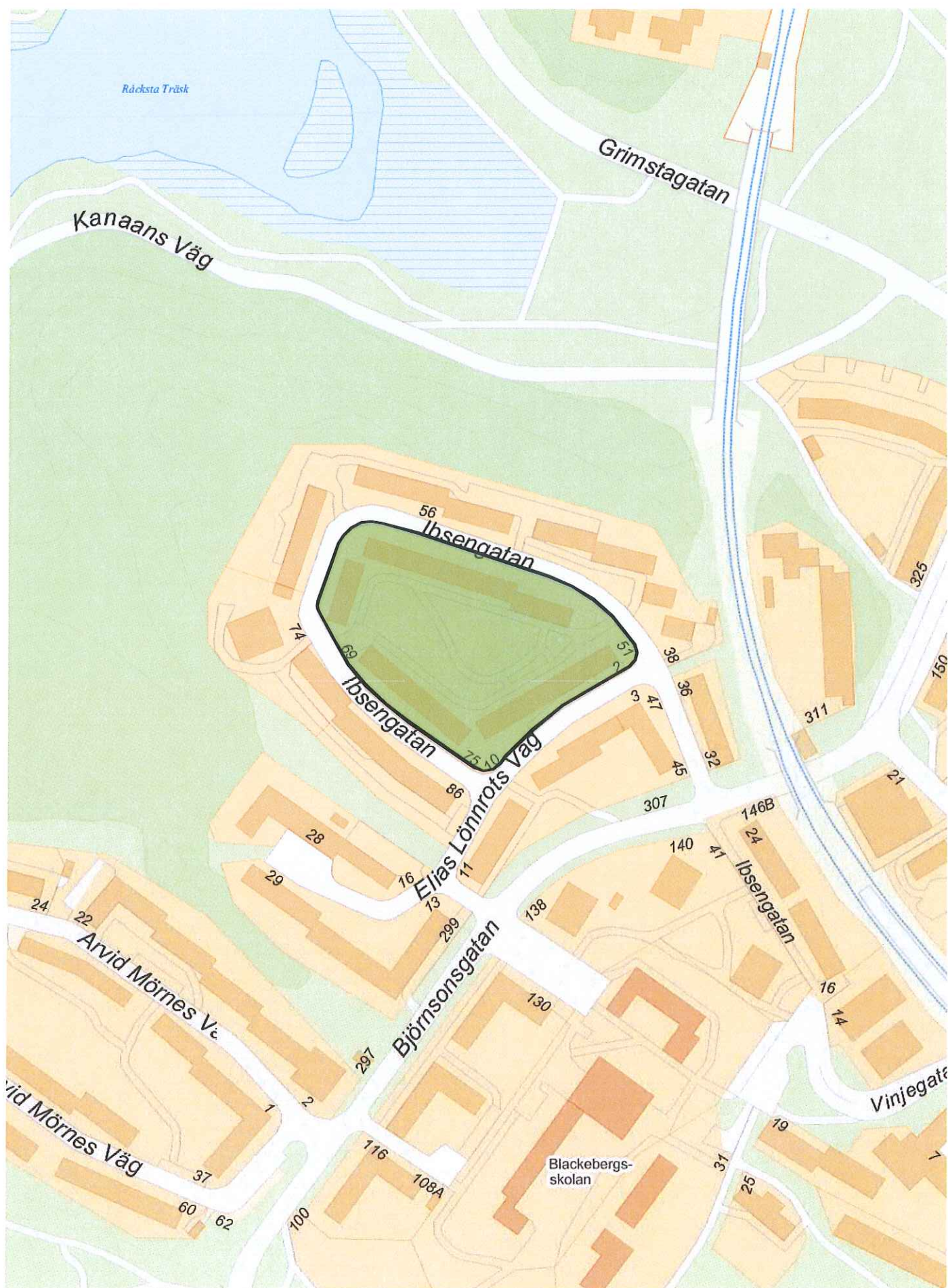
Våra fastigheter

Område Fastighetsnummer Fastighetsbeteckning Adress [Sök fastighet](#)

Fastighetsbeteckning	HOLLÄNDAREN 1
Stadsdel	Blackeberg
Gatuadress	Elias Lönnrots Väg 2-10, Ibsengatan 51-75
Ägarförhållanden	Tomträtt
Byggår	1952
Antal lägenheter	121
varav 1 rum	25
varav 2 rum	51
varav 3 rum	43
varav 4 rum	2
varav 5+ rum	0
Total lägenhetsyta	6 895 kvm
varav 1 rum	785 kvm
varav 2 rum	2 907 kvm
varav 3 rum	3 028 kvm
varav 4 rum	175 kvm
varav 5+ rum	0 kvm
Antal lokaler	17
Total lokalyta	801 kvm
Antal garage	5

Antal p-platser	38
Taxeringsvärde senaste årsskifte	83 608 000 kr
varav <i>bostäder</i>	80 000 000 kr
varav <i>lokaler</i>	3 608 000 kr

Svenska Bostäder 2012





Våra fastigheter

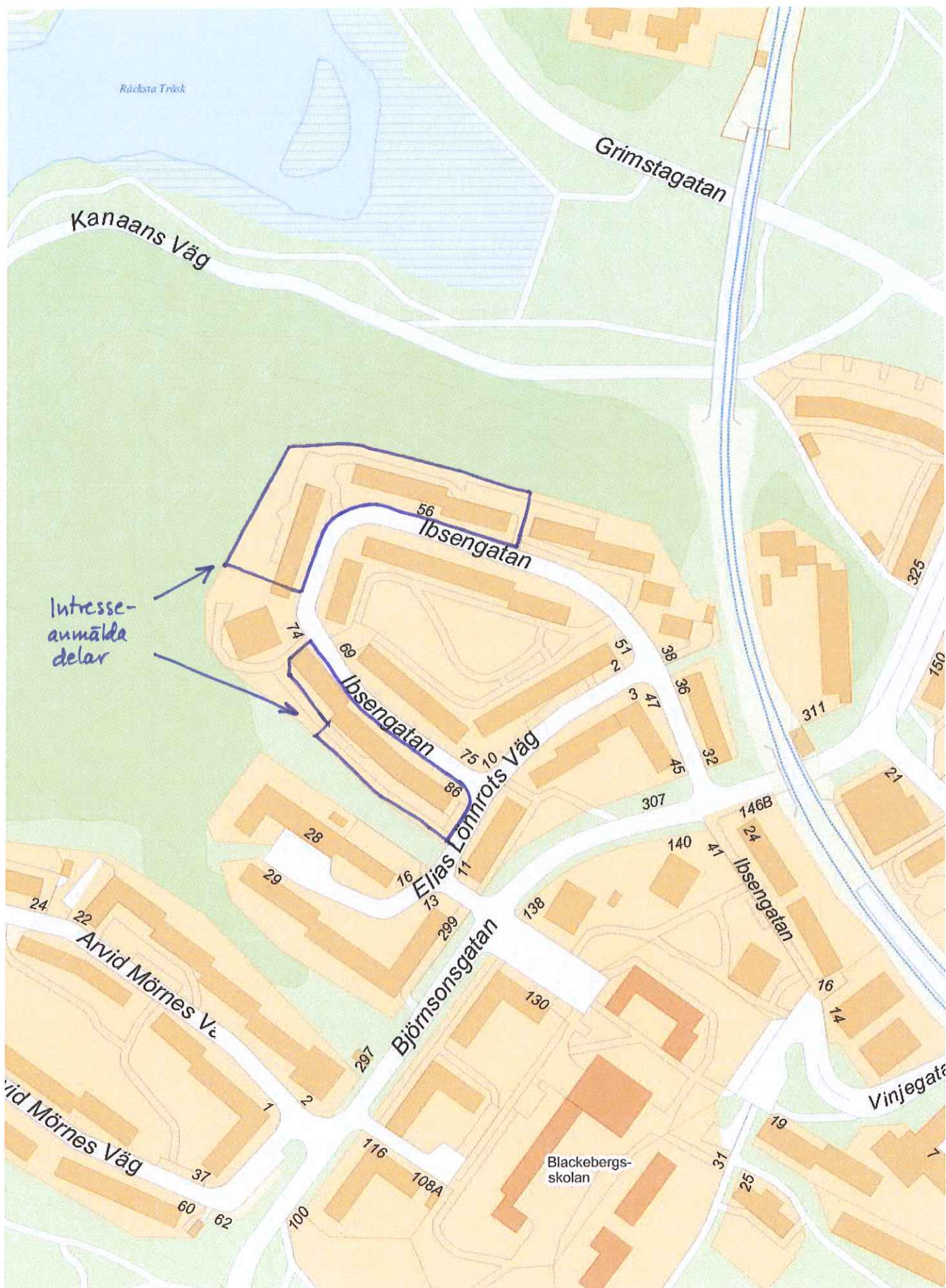
Område Fastighetsnummer Fastighetsbeteckning Adress [Sök fastighet](#)

Fastighetsbeteckning	ITALIENAREN 2 (del)
Stadsdel	Blackeberg 52
Gatuadress	Ibsengatan 38-68 , Ibsengatan 74-86
Ägarförhållanden	Tomträtt
Byggår	1952
Antal lägenheter	129 93
varav 1 rum	3
varav 2 rum	66 48
varav 3 rum	51 33
varav 4 rum	9
varav 5+ rum	0
Total lägenhetsyta	8 115 kvm 5835
varav 1 rum	69 kvm
varav 2 rum	3 780 kvm 2721
varav 3 rum	3 501 kvm 2280
varav 4 rum	765 kvm
varav 5+ rum	0 kvm
Antal lokaler	17 10
Total lokalyta	1 048 kvm 738
Antal garage	10 6
Antal p-platser	49 33
Taxeringsvärde senaste årsskifte	99 130 000 kr
varav bostäder	94 000 000 kr

varav lokaler

5 130 000 kr

Svenska Bostäder 2012





Våra fastigheter

Område Fastighetsnummer Fastighetsbeteckning Adress [Sök fastighet](#)**Fastighetsbeteckning**

Stadsdel

Gatuadress

Ägarförhållanden

FYRFÄRGSPENNAN 1

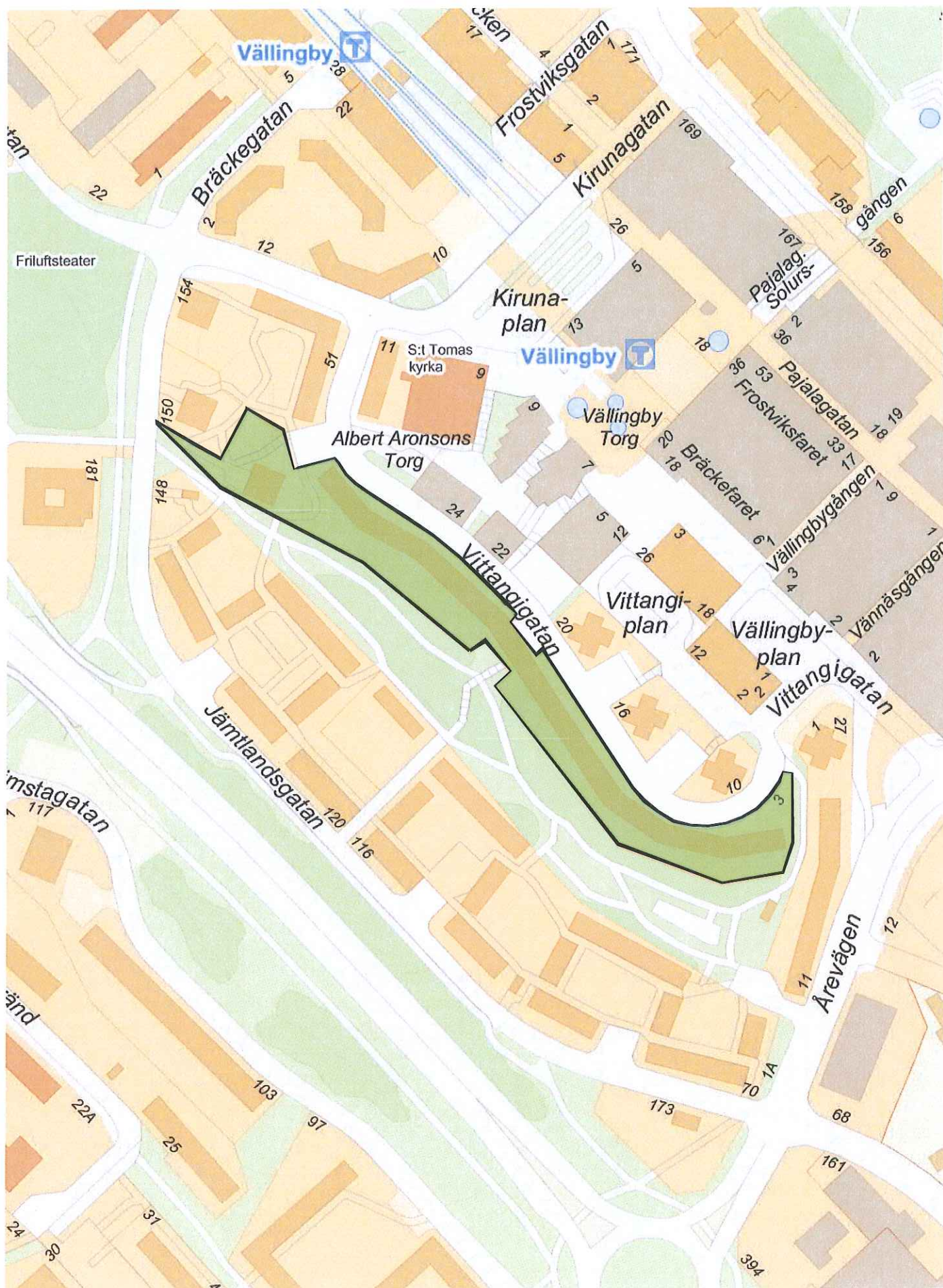
Vällingby

Jämtlandsgatan 150-154, Vittangigatan 3-51

Tomträtt

Byggår	1953	
Antal lägenheter	305 190	
varav 1 rum	77 42	
varav 2 rum	111 94	
varav 3 rum	93 37	
varav 4 rum	15	
varav 5+ rum	9 2	
Total lägenhetsyta	18 331 kvm	11 270
varav 1 rum	2 510 kvm	1 430
varav 2 rum	6 438 kvm	5 471
varav 3 rum	6 929 kvm	2 800
varav 4 rum	1 305 kvm	
varav 5+ rum	1 149 kvm	264
Antal lokaler	11 8	
Total lokalyta	769 kvm	490
Antal garage	5 0	
Antal p-platser	0	
Taxeringsvärde senaste årsskifte	144 454 000 kr	
varav bostäder	142 000 000 kr	
varav lokaler	2 454 000 kr	

Svenska Bostäder 2012





Våra fastigheter

Område Fastighetsnummer Fastighetsbeteckning Adress [Sök fastighet](#)

Fastighetsbeteckning	KANSLISILKET 7
Stadsdel	Vällingby
Gatuadress	Bräckegatan 1-7, Kirunagatan 14-20
Ägarförhållanden	Tomträtt
Byggår	2006
Antal lägenheter	56
varav 1 rum	5
varav 2 rum	7
varav 3 rum	28
varav 4 rum	13
varav 5+ rum	3
Total lägenhetsyta	4 494 kvm
varav 1 rum	218 kvm
varav 2 rum	412 kvm
varav 3 rum	2 198 kvm
varav 4 rum	1 303 kvm
varav 5+ rum	363 kvm
Antal lokaler	15
Total lokalyta	1 127 kvm
Antal garage	15
Antal p-platser	30
Taxeringsvärde senaste årsskifte	79 390 000 kr
varav bostäder	77 200 000 kr

varav lokaler

2 190 000 kr

Svenska Bostäder 2012

