

Till styrelsen

## Ombildning till bostadsrätt

### 1. Inkomna intresseanmälningar

Sedan föregående avrapportering vid styrelsemötet den 22 februari 2007 och t o m den 14 mars 2007 har 36 nya intresseanmälningar inkommit, varav 16 avser Stadsholmen.

Intresseanmälningarna fördelar sig enligt följande:

	Innerstaden		Ytterstaden		Summa	
	Brf	Lgh	Brf	Lgh	Brf	Lgh
<b>Svenska Bostäder</b>						
Inkomna ärenden	59	3 480	28	2 199	87	5 679
Varav prioriterade ärenden	5	107	12	949	17	1 056
<b>Stadsholmen</b>						
Inkomna ärenden	63	688	0	0	63	688
<b>Totalt</b>	<b>122</b>	<b>4 168</b>	<b>28</b>	<b>2 199</b>	<b>150</b>	<b>6 367</b>

Av Svenska Bostäders lägenhetsbestånd i innerstaden (inkl Hammarby Sjöstad, exkl kategoribostäder) är drygt 51 % föremål för intresseanmälan. I ytterstaden är motsvarande andel drygt 6 %. Av Stadsholmens totala lägenhetsbestånd är drygt 41 % intresseanmält.

Av inkomna ärenden i Svenska Bostäder är 61 kompletta. Handläggning av intresseanmälningar pågår i enlighet med den hanteringsordning som godkändes vid föregående styrelsemöte. Värdering har beställts för sex fastigheter och teknisk besiktning för tre fastigheter (avser miljonprogramsområden).

Det är i dagsläget svårt att förutsäga tidsåtgången för hantering av inkomna intresseanmälningar. Under perioden 1998-2002 erbjöds 70-75 fastigheter per år till försäljning när verksamheten pågick som intensivast. Med en sådan hanteringstakt skulle ineliggande ärenden i Svenska Bostäder kunna erbjudas till försäljning senast under våren 2008.

Det finns dock vissa skillnader mellan den nuvarande hanteringsordningen och den som gällde 1998-2002 vilka gör tidsåtgången svårbedömd. Det gäller t ex den särskilda hanteringen av fastigheter i miljonprogramsområden, där en separat teknisk besiktning ska göras före värderingen. Några sådana besiktningar har ännu

inte genomförts, men en bedömning är att försäljningsprocessen i dessa fall kommer att förlängas med minst ett par månader.

När det gäller fastigheter med kommunala lokaler ska kommunen först ta ställning till om den vill att lokalen ska upplåtas med bostadsrätt eller om den ska förbli en hyrd lokal. I det senare fallet ska kommunen avgöra vilka avtalsvillkor som ska gälla mot bostadsrättsföreningen i samband med försäljningen. Stockholms Stadshus AB har uppdragit åt Newsec att samordna hanteringen av denna fråga gentemot kommunen. Svenska Bostäder har överlämnat en lista över samtliga kommunala förhyrningar i intresseanmälda fastigheter som underlag för kontakterna med kommunen. Listan innefattar även kommunal verksamhet som bedrivs i privat regi, t ex privata daghem. I avvaktan på ställningstagande från kommunens sida påbörjas ingen hantering av dessa ärenden.

En bättre prognos för tidsåtgången kommer att kunna lämnas när de första ärendena passerat genom de olika hanteringsstadierna och erbjudanden lämnats till föreningarna.

## **2. Intresseanmälda fastigheter aktuella för ombyggnad**

Bolaget har utarbetat interna regler för ombyggnader, stambyten, yttre och inre underhåll i intresseanmälda fastigheter som ett förtydligande av den beslutade hanteringsordningen. När det gäller ombyggnad och stambyten kommer dessa att hanteras olika beroende på i vilket skede av processen en intresseanmälan lämnas in.

Om projektet är upphandlat och kontrakt skrivits med entreprenör när intresseanmälan lämnas in kommer projektet att fullföljas. Intresseanmälan hanteras först därefter.

Om projektet inte är upphandlat när intresseanmälan kommer in avbryts normalt projektet i avvaktan på hanteringen av intresseanmälan, erbjudande mm.

Om samråd inför ombyggnad/stambyte planeras i en fastighet där det inte finns någon intresseanmälan kommer berörda hyresgäster att i god tid informeras om ombyggnadsplanerna och ges möjlighet att inkomma med intresseanmälan om tillräckligt intresse finns i fastigheten.

Av de fastigheter som ligger närmast i tur för hantering är det en, Svärdssidan 2 i Östberga, som faller in under den förstnämnda kategorin. Upprustningen påbörjades under 2006 med omfärgning av fasader och fortsätter under 2007 med stambyten, badrumsombyggnader, ny ventilation, upprustning av loftgångar mm. Intresseanmälan kommer att hanteras när dessa åtgärder är genomförda.

---

Hemställes att styrelsen beslutar

att godkänna rapporten.

Vällingby den 19 mars 2007

Göran Wendel

Sven Belfrage