

Till styrelsen

Ombildning till bostadsrätt

1. Inkomna intresseanmälningar

Sedan föregående avrapportering vid styrelsemötet den 5 juni 2007 och t o m den 8 augusti 2007 har 61 nya intresseanmälningar inkommit, varav 9 avser Stadsholmen. De erbjudanden som styrelsen fattade beslut om vid föregående styrelsemöte har lämnats till berörda bostadsrättsföreningar.

När det gäller Östberga har erbjudanden lämnats avseende de nio fastigheter där teknisk besiktning genomförts. Teknisk besiktning är beställd för ytterligare en fastighet. De två nyligen ombyggda fastigheterna i Östberga kan erbjudas till försäljning först när projekten är ekonomiskt slutredovisade, vilket beräknas ske tidigast under hösten 2007.

Ett ärende i Svenska Bostäder har avförts p g a att fastigheten var mindre än fem år gammal (Byggledaren 1 i Liljeholmen) och ett ärende i Stadsholmen avfördes vid föregående styrelsemöte p g a högt kulturhistoriskt värde. En bostadsrättsförening har återtagit sin ansökan. Intresseanmälningarna fördelar sig enligt följande:

	Innerstad		Närförort		Ytterstad		Summa	
Svenska Bostäder	Brf	Lgh	Brf	Lgh	Brf	Lgh	Brf	Lgh
Inkomna intresseanmälningar	98	4 909	19	1 697	55	4 698	172	11 304
Varav erbjudna	6	296			9	693	15	989
Varav avförda	1	44	1	124			2	168
Totalt antal lägenheter ¹⁾		6 781		2 538		30 958		40 277
Stadsholmen								
Inkomna intresseanmälningar	87	984	1	11			88	995
Varav avförda	1	7					1	7
Totalt antal lägenheter								1 650

1) Exkl kategoribostäder

142 av intresseanmälningarna i Svenska Bostäder och 76 av intresseanmälningarna i Stadsholmen är kompletta.

Lista över intresseanmälda fastigheter i Svenska Bostäder samt kartbild bifogas, bilagorna 1 och 2.

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. Under respektive fastighet nedan anges vilket värderingsföretag som genomfört värderingen.

Samtliga värderingar kommer att finnas tillgängliga vid styrelsesammanträdet. Om någon styrelseledamot önskar ta del av värderingarna före sammanträdet, kontakta Anders Jenelius, tel 08-598 610 00.

I bilaga 3 finns basfakta om de aktuella fastigheterna hämtade från Svenska Bostäders fastighetsregister.

Dalen 10, Täppgränd 5-75, Gamla Enskede

Antal lägenheter	111
Antal lokaler	4
Byggår	1982

Fastigheten har värderats av NAI Svefa. Värdet har bedömts till 150 Mkr (14 954 kr/kvm).

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda fastigheten Dalen 10 till försäljning för 150 Mkr samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

Killingen 35, Sveavägen 128, Vasastaden

Antal lägenheter	36
Antal lokaler	4
Byggår	1937
Ombyggd	1993

Fastigheten har värderats av NAI Svefa. Värdet har bedömts till 76,5 Mkr (27 380 kr/kvm).

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda fastigheten Killingen 35 till försäljning för 76,5 Mkr samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

Morkullan 31, Birger Jarlsgatan 100, Östermalm

Antal lägenheter	12
Antal lokaler	3
Byggår	1907
Ombyggd	1987

Fastigheten har värderats av NAI Svefa. Värdet har bedömts till 30 Mkr (28 249 kr/kvm).

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda fastigheten Morkullan 31 till försäljning för 30 Mkr samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

Utkiken 20, Folkungagatan 156-160, Södermalm

Antal lägenheter	33
Antal lokaler	1
Byggår	1990

Fastigheten har värderats av NAI Svefa. Värdet har bedömts till 77 Mkr (29 695 kr/kvm).

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda fastigheten Utkiken 20 till försäljning för 77 Mkr samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

Fiberpennan 1 och Stiftpennan 1, Fastlagsvägen 40-56, Midsommarkransen

	Fiberpennan 1	Stiftpennan 1
Antal lägenheter	37	52
Antal lokaler	3	1
Byggår	1992-93	1992-93

Ett villkorat köpeavtal avseende fastigheterna träffades år 2002 men föll p g a att tillstånd till försäljningen inte beviljades. Bostadsrättsföreningens intresseanmälan avser båda fastigheterna. Dessa har värderats av Newsec.

Värdet för Fiberpennan 1 har bedömts till 75 Mkr (20 458 kr/kvm) och värdet för Stiftpennan 1 har bedömts till 95 Mkr (20 408 kr/kvm). Det sammanlagda värdet bedöms således till 170 Mkr.

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda fastigheterna Fiberpennan 1 och Stiftpennan 1 till försäljning för en sammanlagd köpeskilling om 170 Mkr samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

Fontänen 2, Skulptörvägen 9, Johanneshov

Antal lägenheter	31
Antal lokaler	0
Byggår	1944

Fastigheten har värderats av Newsec. Värdet har bedömts till 30 Mkr (17 172 kr/kvm).

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda fastigheten Fontänen 2 till försäljning för 30 Mkr samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

Nässlan 3, Tegelbruksvägen 8 A-C, Midsommarkransen

Antal lägenheter	18
Antal lokaler	2
Byggår	1935
Ombyggd	1985

Fastigheten har värderats av NAI Svefa. Värdet har bedömts till 23 Mkr (19 103 kr/kvm).

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda fastigheten Nässlan 3 till försäljning för 23 Mkr samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

Vårfrugillet 1, Ålgrvtebacken 3-17, 4-18, Bredäng

Antal lägenheter	114
Antal lokaler	18
Byggår	1963

Fastigheten har värderats av Newsec. Värdet har bedömts till 100 Mkr (10 628 kr/kvm).

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

Loket 8, Sankt Eriksplan 13, Vasastaden

Antal lägenheter	19
Antal lokaler	5
Byggår	1926
Ombyggd	1985

Ett villkorat köpeavtal avseende fastigheten träffades år 2002 men föll p g a att tillstånd till försäljningen inte beviljades. Fastigheten har värderats av Newsec. Värdet har bedömts till 38 Mkr (28 253 kr/kvm).

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda fastigheten Loket 8 till försäljning för 38 Mkr samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

Blosset 1, Västmannagatan 17, Vasastaden

Antal lägenheter	32
Antal lokaler	4
Byggår	1941
Ombyggd	1981

Fastigheten har värderats av NAI Svefa. Värdet har bedömts till 70 Mkr (27 058 kr/kvm).

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda fastigheten Blosset 1 till försäljning för 70 Mkr samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

Fikonet 5, Barnängsgatan 2-6, 14-24, Södermalm

Antal lägenheter	114
Antal lokaler	11
Byggår	1963-65

Fastigheten har värderats av NAI Svefa. Värdet har bedömts till 180 Mkr (20 989 kr/kvm).

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda fastigheten Fikonet 5 till försäljning för 180 Mkr samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

Fikonet 8 (del av), Barnängsgatan 28-44, Södermalm

Antal lägenheter	108
Antal lokaler	7
Byggår	1964-65

På fastigheten pågår nyproduktion av bostäder och en tvättstuga avsedd för flera fastigheter i kvarteret. Bostadsrättsföreningens intresseanmälan avser endast befintlig byggnad, varför en eventuell försäljning förutsätter att fastigheten senare kan delas så att de nyproducerade byggnaderna stannar kvar hos Svenska Bostäder.

Den aktuella delen av fastigheten har värderats av NAI Svefa. Värdet har bedömts till 203,5 Mkr (21 455 kr/kvm).

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda del av fastigheten Fikonet 8 till försäljning för 203,5 Mkr under förutsättning att fastighetsbildning kan ske samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

Hemställes att styrelsen beslutar

att erbjuda fastigheter till försäljning i enlighet med vad som föreslås i ärendet,

samt att i övrigt godkänna rapporten.

Vällingby den 17 augusti 2007

Göran Wendel

Sven Belfrage