

Till styrelsen

## Ombildning till bostadsrätt

### 1. Lägesrapport

Ingen ny intresseanmälan har inkommit sedan föregående avrapportering. Efter styrelsens behandling av föreliggande ärende kommer samtliga hittills inkomna intresseanmälningar att ha behandlats av styrelsen. Ärendenas status fördelar sig enligt följande (per den 28 september 2009):

	Innerstad		Närförort		Ytterstad		Summa	
	Brf	Lgh	Brf	Lgh	Brf	Lgh	Brf	Lgh
Sålda	44	1 707	10	985	32	2 496	86	5 188
Köpekontrakt tecknat	5	215	3	133	2	266	10	614
Accepterat erbjudande	6	177	2	163	6	549	14	889
Avböjt erbjudande/kontrakt fallit	16	1 149	4	187	13	1 130	33	2 466
Erbjudna	19	1 316	5	314	40	3 882	64	5 512
Godkända för försäljning	2	366	0	0	1	36	3	402
Avvaktar femårsregel	1	77	1	124	0	0	2	201
Avförda/återtagna	22	858	5	417	6	426	35	1 701
Värderade	5	460	0	0	1	108	6	568
<b>Summa</b>	<b>122</b>	<b>6 325</b>	<b>30</b>	<b>2 323</b>	<b>101</b>	<b>8 893</b>	<b>253</b>	<b>17 541</b>

### Kommentarer

Hittills har närmare 6 000 lägenheter sålts till bostadsrättsföreningar (inkl tecknade köpekontrakt). Nästan lika många lägenheter är erbjudna till försäljning. Utfallet totalt sett har hittills varit att drygt 70 % av erbjudandena, sett till antal lägenheter, resulterat i genomförda försäljningar eller accepterade erbjudanden.

Andelen försäljningar och accepter är högst i närförort, 87 % av antalet erbjudna lägenheter. I innerstad och ytterstad är motsvarande andelar 65 % respektive 75 %. Om man i stället räknar antalet bostadsrättsföreningar är det i innerstaden 77 % av erbjudandena som lett till försäljning eller accept. Detta är en följd av att ett antal stora föreningar i innerstaden tackat nej till erbjudanden. I ytterstaden är utfallet 75 % oavsett om det är föreningar eller lägenheter som räknas.

Om hittillsvarande trend står sig skulle det innebära att ytterligare omkring 4 000 lägenheter kan komma att säljas. Det är dock svårt att bedöma om intresset för köp är lika stort i de nu erbjudna fastigheterna som i de sålda.

För de tre ärenden som i tabellen ovan anges som "godkända för försäljning" gäller följande:

**Plankan 24, Södermalm:** Enligt beslut i styrelsen den 25 november 2008 skall bolaget återkomma med förslag till erbjudande när ny detaljplan föreligger. Planarbete avseende nyproduktion på gården i kvarteret pågår och planen beräknas kunna antas av Stadsbyggnadsnämnden i början av år 2010. Om planen överklagas beräknas planprocessen förlängas med minst ett år.

**Hedvig 3, Solhem:** Enligt beslut i styrelsen den 25 november 2008 skall erbjudande lämnas till föreningen när gränser justerats och en ny detaljplan föreligger. Planarbete avseende nyproduktion samt påbyggnad av befintliga hus i kvarteret pågår och planen beräknas kunna antas tidigast under andra kvartalet 2010. Om planen överklagas beräknas planprocessen förlängas med minst ett år.

**Riddaren 23 (del av), Östermalm:** Fastigheten innehåller till övervägande delen lokaler. Intresseanmälan avser endast bostadsdelen, varför dessa måste frånskiljas genom tredimensionell fastighetsbildning. Ärendet redovisades för styrelsen den 25 november 2008. Fastighetsbildningen pågår och värdering av bostadsdelen har beställts. Förslag till erbjudande beräknas kunna lämnas vid nästkommande styrelsemöte.

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.

<b>Fastigheter</b>	<b>Brinckan 2, 3 och Lehusen 12, 13</b>
Adress	Fatburs Kvarngata 9-27, 16-32, Södermalm
Markupplåtelse	Tomträtt
Byggår	1991-92
Ombyggnadsår	
Antal lägenheter	333
Antal lokaler	8
Värderingsföretag	DTZ
Bedömt marknadsvärde	728 Mkr (26 406 kr/m <sup>2</sup> )

Intresseanmälningar inkom först från fyra separata bostadsrättsföreningar. På de omfattande tekniska och juridiska sambanden mellan tomträtterna, redovisade för styrelsen den 10 juni och 25 november 2008, har de fyra bostadsrättsföreningarna valt att gå samman till en förening och göra en gemensam intresseanmälan. De fyra tomträtterna har därefter värderats som en enhet.

**Förslag:** Styrelsen beslutar att erbjuda tomträtterna Brinckan 2 och 3 samt Lehusen 12 och 13 till försäljning för 728 Mkr samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar

<b>Fastighet</b>	<b>Piskan 4, 5, 6, 9, 15, 16 och 17</b>
Adress	Maria Skolgata 38-48, Wollmar Yxkullsgatan 39-41, Södermalm
Markupplåtelse	Tomträtt
Byggår	1903-1913
Ombyggnadsår	1980-1983
Antal lägenheter	127
Antal lokaler	13
Värderingsföretag	Newsec Advice AB
Bedömt marknadsvärde	240 Mkr (26 376 kr/m <sup>2</sup> )

Fastigheterna i kv Piskan har gemensam försörjning av el, värme, varm- och kallvatten. De intresseanmälda fastigheterna försörjs från fastigheter som inte är intresseanmälda. Föreningen skall således genomföra separation från dessa, vilket har beaktats i värderingen. Det kan bli aktuellt att inrätta gemensamhetsanläggning för gemensamhetslokal, gård och tvättstuga.

**Förslag:** Styrelsen beslutar att erbjuda tomträtterna Piskan 4, 5, 6, 9, 15, 16 och 17 till försäljning för 240 Mkr jämte separationskostnader samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar

### 3. Riktade insatser för utbildning till bostadsrätt

Vid styrelsemötet den 29 april 2009 redovisades utbildningsprocessen 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 stadens samordnande konsult Newsec. De fastigheter som är aktuella för riktade insatser samt läget i utbildningsprocessen redovisas nedan.

Fastighet	Adress	Status
Svampkoppen 2	Mörsilsgatan 24-32, Vällingby	Tillträtt 2009-09-28
Glanspappret 1	Lyckselevägen 60-84, Vällingby	Avböjt erbjudande
Stora Sällskapet 1	Vita Liljans Väg 70-96, Bredäng	Erbjuden 2009-03-19 (lågt intresse)
Skrivkortet 2	Mörsilsgatan 6-20, Vällingby	Erbjuden 2009-04-29
Ritningen 3, Upplagsbordet 3	Vittangigatan 10, 16, 20, Vällingby	Erbjuden 2009-06-11
Kortryttaren 1	Vällingbyvägen 99-123, Vällingby	Erbjuden 2009-06-11 (lågt intresse)
Stencilen 1	Härjedalsgatan 32-58, Vällingby	Erbjuden 2009-06-11
Svavlet 4	Nickelgränd 4-10, Grimsta	Värderad, se nedan

Inom den pågående processen har ytterligare en tomträtt värderats och föreslås till erbjudande till bostadsrättsförening. Basfakta om tomträtten finns i **Bilaga 2**.

<b>Fastighet</b>	<b>Svavlet 4</b>
Adress	Nickelgränd 4-10, Grimsta
Markupplåtelse	Tomträtt
Byggår	1958
Ombyggnadsår	2004-2007
Antal lägenheter	108
Antal lokaler	12
Värderingsföretag	Newsec
Bedömt marknadsvärde	118 Mkr (12 104 kr/kvm)

**Förslag:** Styrelsen beslutar att erbjuda tomträtten Svavlet 4 till försäljning för 118 Mkr samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

#### 4. Justering av lämnat erbjudande

<b>Fastighet</b>	<b>Hektografen 2 (del av)</b>
Adress	Duvedsvägen 1-7,11-17, 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)

Del av tomträtten Hektografen 2 erbjöds till försäljning den 11 juni 2009. Erbjudandet villkorades av att köparen ska bekosta byggandet av en ny miljöstuga för Svenska Bostäders hyresgäster på andra fastigheter. Miljöstugan är emellertid belägen på den del av tomträtten som inte erbjuden till försäljning och villkoret bör därför utgå.

**Förslag:** Styrelsen godkänner ovan redovisade justering av lämnat erbjudande.

#### 5. Begäran om omprövning av tidigare beslut (oäkta förening)

<b>Fastighet</b>	<b>Norrtälje 23</b>
Adress	Eriksbergsgatan 4, Östermalm
Byggår	1929
Antal lägenheter	13
Lägenhetsyta, kvm	1 288
Antal lokaler	7
Lokalyta, kvm	752
Bostädernas andel av hyran vid 100 % anslutningsgrad	42 %

Styrelsen beslutade den 19 mars 2009 att fastigheten Norrtälje 23 inte skulle erbjudas till försäljning till bostadsrättsförening. Bakgrunden var att endast c:a 42 % av den kvalificerade användningen i fastigheten avsåg bostadsändamål.

Beslutet fattades i enlighet med Stockholm Stadshus AB:s riktlinjer, som innebär följande: Då mer än 50 % kvalificerad användning (intäkter) avser bostadsändamål ska fastigheten gå direkt till värdering. Då 40-50 % kvalificerad användning (intäkter) avser bostadsändamål ska en individuell prövning ske om fastigheten har förutsättningar att komma över "50 %-gränsen" genom fastighetsdelning eller om det är sannolikt att lokaler kan komma att konverteras till bostäder. I de fall där mindre än 40 % kvalificerad användning (intäkter) avser bostadsändamål och fastighetsdelning inte är aktuellt bör fastigheterna undantas från erbjudande om försäljning. Newsec hade på Stockholm Stadshus AB:s uppdrag utrett fastighetens individuella förutsättningar och kommit fram till att det inte går att nå upp till 50 %-gränsen.

Bostadsrättsföreningen har lämnat in en begäran om omprövning av styrelsens beslut. Motivet är bl a att föreningen säger sig vilja bygga om en föruttyrd lokal till tvättstuga samt att en lokalhyresgäst meddelat intresse av att förvärva sin lokal med bostadsrätt för att sedan konvertera den till bostad. Newsec har vid en förnyad genomgång funnit att om detta sker samtidigt som bostadshyrorna höjs från 917 till 1 200 kr/kvm skulle bostadsandelen överstiga 50 %-gränsen.

Enligt ovannämnda riktlinjer skall vid den individuella prövningen bedömas om det är sannolikt att lokaler kommer att konverteras till bostäder. En förutsättning för att så skall kunna ske är att föreningen och lokalhyresgästen kommer överens om konverteringen och de ekonomiska villkoren för detta. Vi kan inte på grundval av inlämnat material bedöma sannolikheten för att en konvertering verkligen kommer att ske. I två likartade fall, avseende fastigheterna Vattuormen 20 på Kungsholmen och Flundran 9 på Östermalm, har styrelsen emellertid bedömt att intyg från lokalhyresgäster tillsammans med antaganden om höjda bostadshyror är tillräcklig grund för att lämna fastigheterna i fråga till värdering. Vi föreslår därför att så sker även i detta fall.

**Förslag:** Styrelsen beslutar att lämna fastigheten Norrtälje 23 till värdering.

## 6. Riddarsporren 24 - lägesrapport

<b>Fastighet</b>	<b>Riddarsporren 24 (del av)</b>
Adress	Hagagatan 15A-G, 17A-H, J-N, 19, 21, Frejgatan 61, Vasastaden
Markupplåtelse	Tomträtt
Byggår	1979
Ombyggnadsår	
Antal lägenheter	234
Antal lokaler	18
Värderingsföretag	DTZ
Pris i erbjudande	555 Mkr (26 989 kr/kvm exkl garageytor)

Styrelsen beslutade den 29 april 2009 att erbjuda del av tomträtten Riddarsporren 24 till försäljning. Planarbete pågår avseende ett nytt bostadshus på en mindre del av fastigheten. Med den utformning projektet hade vid

tidpunkten för erbjudandet bedömdes det som möjligt att genomföra nyproduktionen oberoende av intilliggande bebyggelse. Därför beslutades att tomträten skulle erbjudas till försäljning med det undantag av aktuella markområdet. Erbjudandetiden löper till den 10 januari 2010.

Plansamråd har genomförts och redovisades för Stadsbyggnadsnämnden den 20 augusti 2009, varvid nämnden ställde sig bakom Stadsbyggnadskontorets förslag till beslut. Stadsbyggnadskontoret anförde i sitt tjänsteutlåtande (**Bilaga 3**) bl a följande:

”Stadsbyggnadskontorets bedömning är att arbetet bör fortsätta genom att tillsammans med Svenska Bostäder utreda att bygga igen hela öppningen mot Hagagatan. Det innebär att flera lägenheter i intilliggande byggnad från 1980-talet behöver byggas om och eventuellt kopplas ihop med nybyggnaden. Är inte detta möjligt bör planarbetet avbrytas.”

Stadsbyggnadsnämndens beslut innebär förändrade förutsättningar för lämnat erbjudande eftersom fastighetsbildning inte torde kunna ske på tidigare antaget sätt om nyproduktionen byggs samman med befintlig bebyggelse. Denna fråga måste utredas vidare parallellt med att utformningen av föreslagen nyproduktion studeras utifrån de ändrade förutsättningarna.

Hemställes att styrelsen beslutar

att erbjuda fastigheter/tomträtter till försäljning enligt följande:

- Brinckan 2 och 3 samt Lehusen 12 och 13, köpeskillning 728 Mkr
- Piskan 4, 5, 6, 9, 15, 16 och 17, köpeskillning 240 Mkr jämte separationskostnader,
- Svavlet 4, köpeskillning 118 Mkr

att godkänna redovisade justering av erbjudande avseende del av tomträten Hektografen 2,

att lämna fastigheten Norrtälje 23 till värdering,

att i övrigt godkänna rapporten,

samt att häva sekretessen på ärendet.

Vällingby den 5 oktober 2009

Pelle Björklund