

Till styrelsen

Ombildning till bostadsrätt

1. Lägesrapport

Ingen ny intresseanmälan har inkommit sedan föregående avrapportering. Däremot har ett tidigare avfört ärende (Norrtälje 23) efter ny prövning godkänts för försäljning och ytterligare ett (Mowitz 3) redovisas nedan, varför antalet ärenden formellt har ökat med två. Ärendenas status fördelar sig enligt följande (per den 5 november 2009):

	Innerstad		Närförort		Ytterstad		Summa	
	Brf	Lgh	Brf	Lgh	Brf	Lgh	Brf	Lgh
Sålda	51	1 997	14	1 162	36	2 904	101	6 063
Köpekontrakt tecknat	4	318	1	119	2	129	7	566
Accepterat erbjudande	4	98	1	61	6	661	11	820
Avböjt erbjudande/kontrakt fallit	18	1 281	4	165	21	2 276	43	3 722
Erbjudna	20	1 462	5	275	28	2 421	53	4 158
Godkända för försäljning	3	379	0	0	1	36	4	415
Avvaktar femårsregel	1	77	1	124	0	0	2	201
Avförda/återtagna	22	713	5	417	7	466	34	1 596
Summa	123	6 325	31	2 323	101	8 893	255	17 541

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.

Fastighet**Riddaren 23 (del av)**

Adress	Riddargatan 3, Östermalm
Markupplåtelse	Tomträtt
Byggår	1980
Antal lägenheter	25
Antal lokaler	16
Värderingsföretag	Newsec och Fastighetsstrategi (second opinion)

Bedömt marknadsvärde 58 Mkr (27 619 kr/kvm)

Tomträttsfastigheten Riddaren 23 i hörnet av Grev Turegatan och Riddargatan på Östermalm innehåller till övervägande delen lokaler (kommersiella lokaler, vårdlokaler, daghem samt under mark delar av Östermalmstorgs T-banestation, som SL disponerar genom servitut). Längs Riddargatan finns fem våningsplan med bostäder ovanpå lokaler och garage mm. Bostadsrättsföreningens intresseanmälan avser endast dessa bostäder. Styrelsen beslutade den 25 november 2008 att godkänna del av tomträtten Riddaren 23 för försäljning efter att fastighetsbildning genomförts.

Ansökan om bildandet av en tredimensionell fastighet för bostäderna har inlämnats till Lantmäterimyndigheten. Som underlag för fastighetsbildningen tar Svenska Bostäder fram ritningar och genomför de tekniska utredningar som behöver göras.

Den blivande 3D-fastigheten med bostäder har värderats till 58 Mkr. På grund av objektets speciella karaktär och mycket centrala läge gjordes en sk second opinion, som kom till samma resultat. Det är inget som hindrar att den blivande 3D-fastigheten erbjuds till försäljning medan fastighetsbildning pågår, men eventuellt köpeavtal bör tecknas först efter att fastighetsbildningen är klar. Ett villkor i erbjudandet bör vara att bostadsrättsföreningen, i enlighet med de principer som regelmässigt tillämpas vad gäller sk separationskostnader, ersätter Svenska Bostäder för samtliga kostnader i samband med fastighetsbildningen.

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda del av tomträtten Riddaren 23 till försäljning för 58 Mkr jämte separationskostnader samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

Fastighet**Mowitz 3**

Adress	Klubbacken 24, Hägersten
Markupplåtelse	Ägande
Byggår	1942
Antal lägenheter	22
Antal lokaler	2
Värderingsföretag	NAI Svefa

Bedömt marknadsvärde 17 Mkr (15 683 kr/kvm)

Fastigheten var från början intresseanmäld tillsammans med grannfastigheten Mowitz 2. Styrelsen beslutade den 14 februari 2008 att erbjuda de båda fastigheterna till försäljning för sammanlagt 43 Mkr (20 733 kr/kvm). Bostadsrättsföreningen begärde en omprövning av värderingen av olika skäl, där de viktigaste är fastigheternas tekniska skick och ett senare erbjudande avseende en näraliggande fastighet till en lägre prisnivå.

Värderaren uppdaterade på uppdrag av Stockholms Stadshus AB sin tidigare värdering och sänkte det bedömda värdet till 36 Mkr (17 358 kr/kvm). Styrelsen beslutade den 25 november 2008 att ompröva köpeskillingen och förlänga erbjudandet. Vid köpstämman i maj 2009 uppnåddes majoritet för köp i Mowitz 3 men inte i Mowitz 2. Föreningen avböjde därför erbjudandet, men har senare inkommit med en ny intresseanmälan avseende endast Mowitz 3.

Samme värderare har uppdaterat värderingen ännu en gång och bedömer marknadsvärdet till 17 Mkr (15 683 kr/kvm). Det lägre kvadratmeterpriset än i tidigare erbjudande förklaras till stor del av att separationskostnader (värmecentral och tvättstuga) beaktats samt att Mowitz 3 till skillnad från Mowitz 2 inte är stambytt.

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda fastigheten Mowitz 3 till försäljning för 17 Mkr jämte separationskostnader samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

Hemställes att styrelsen beslutar

att erbjuda fastigheter/tomträtter till försäljning enligt följande:

- Riddaren 23 (del av), köpeskillning 58 Mkr jämte separationskostnader
- Mowitz 3, köpeskillning 17 Mkr jämte separationskostnader

att i övrigt godkänna rapporten,

samt att häva sekretessen på ärendet.

Vällingby den 13 november 2009

Pelle Björklund