

Till styrelsen

Ombildning till bostadsrätt

1. Lägesrapport

Två nya ärenden har inkommit. Båda dessa avser fastigheter i Blackeberg som tidigare ingick i en grupp om fyra fastigheter med en gemensam bostadsrättsförening. Föreningen fick ett erbjudande om förvärv men avböjde på att majoritet inte uppnåddes i samtliga fastigheter. I två av fastigheterna har nya föreningar bildats som inkommit med nya intresseanmälningar. Ärendenas status fördelar sig enligt följande (per den 25 februari 2010):

	Innerstad		Närförort		Ytterstad		Summa	
	Brf	Lgh	Brf	Lgh	Brf	Lgh	Brf	Lgh
Sålda	61	2 502	17	1 394	44	3 555	122	7 451
Köpekontrakt tecknat	3	151	1	78	10	776	14	1 005
Accepterat erbjudande	2	60	2	123	3	288	7	471
Avböjt erbjudande/kontrakt fallit	20	1 472	4	165	31	3 181	55	4 818
Erbjudna	11	960	1	22	6	596	18	1 578
Godkända för försäljning	2	354	0	0	1	36	3	390
Avvaktar femårsregel	1	77	1	124	0	0	2	201
Avförda/återtagna	23	749	5	417	6	326	34	1 492
Intresseanmälda	0	0	0	0	4	157	4	157
Summa	123	6 325	31	2 323	105	8 915	259	17 563

Karta över intresseanmälda fastigheter 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**Bygglédaren 1**

Adress	Blekegatan 1-9, Fredsborgsgatan 2-10, Förmansvägen 21-29, Liljeholmen
Markupplåtelse	Ägande
Byggår	2004
Antal lägenheter	124 (133 inkl gruppboende)
Antal lokaler	6
Värderingsföretag	DTZ
Bedömt marknadsvärde	377 Mkr (32 660 kr/kvm)

En första intresseanmälan, som lämnades in år 2007, avfördes p g a den s k femårsregeln för nyproduktion. Strax före stoppet för nya intresseanmälningar från innerstaden och vissa närförorter, men innan femårsperioden löpt ut, inkom en förnyad intresseanmälan. Enligt besked från Stockholms Stadshus AB skall intresseanmälan tas upp till behandling efter att femårsperioden löpt ut, vilket nu skett.

Svenska Bostäder har erhållit statligt investeringsbidrag för denna fastighet, villkorat bl a av att bostäderna upplåts med hyresrätt. Om förutsättningarna för bidraget ändras inom tio år från utbetalningen, t ex genom att lägenheterna ombildas till bostadsrätter, blir Svenska Bostäder skyldigt att återbetala bidraget. Detta uppgår till totalt c:a 18,6 Mkr. Bostadsrättsföreningen skall i samband med en eventuell försäljning kompensera Svenska Bostäder fullt ut med detta belopp. En särskild bestämmelse om detta tas in i köpekontraktet.

I fastigheten finns daghem, äldreboende och en gruppbostad som hyrs av Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltning. Svenska Bostäder har nyligen genomfört en ombyggnad för att utöka gruppboendet med två lägenheter. Ombyggnadskostnaden, 3,8 Mkr, betalas av hyresgästen genom ett hyrestillägg under 10 år. Enligt överenskommelse med värderaren är detta tillägg inte beaktat i värderingen, utan köpeskillingen föreslås i stället ökas med den del av ombyggnadskostnaden som inte är återbetald vid tidpunkten för en eventuell försäljning. Om fastigheten säljs kommer hyresavtalen för de kommunala lokalerna, efter önskemål från Stadsdelsförvaltningen, att förlängas till 2020-09-30.

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda fastigheten Bygglédaren 1 till försäljning för 377 Mkr jämte tillägg för genomförd ombyggnad i kommunal lokal samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

Fastighet**Domhavanden 3**

Adress	Bergsrådsvägen 33-41, Bagarmossen
Markupplåtelse	Tomträtt
Byggår	1954
Ombyggnadsår	2004-2007
Antal lägenheter	25
Antal lokaler	6
Värderingsföretag	DTZ
Bedömt marknadsvärde	26 Mkr (14 951 kr/kvm)

Styrelsen beslutade den 21 november 2007 att erbjuda tomträtten Domhavanden 3 till försäljning för 30 Mkr (17 251 kr/kvm). I februari 2008

begärde föreningen en omprövning av priset, men Svenska Bostäder meddelade att det inte fanns någon grund för omprövning. I maj 2008 återkallade föreningen sin intresseanmälan.

I början av 2009 framställde föreningen på nytt önskemål om omprövning av priset. Stockholms Stadshus AB beslutade då att en omprövning av priset kunde ske om föreningen lämnade in en förnyad intresseanmälan och uppvisade individuella intresseanmälningar från minst 67 % av hyresgästerna. I november 2009 inkom en ny, komplett intresseanmälan från föreningen.

Värderaren har uppdaterat den tidigare värderingen och sänkt sin värdebedömning från 30 Mkr till 26 Mkr.

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda tomträtten Domhavanden 3 till försäljning för 26 Mkr samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

3. Hävning av köp

Bostadsrättsföreningen Gröna Stugans väg tecknade den 6 november 2009 köpeavtal avseende tomträtten Gröna Stugan 1 (Gröna Stugans väg 27-45 i Bredäng). Tillträdesdag var den 14 december 2009. Föreningen kunde emellertid inte tillträda p g a otillräcklig finansiering.

Svenska Bostäder erbjöd föreningen att teckna ett tilläggsavtal till köpeavtalet där tillträdesdagen flyttades c:a två månader till den 15 februari 2010. Erbjudandet innefattade också att vi skulle avstå från vite och dröjsmålsränta som vi enligt köpeavtalet var berättigade till.

Föreningen accepterade inte vårt erbjudande utan begärde att få skjuta ytterligare på tillträdet. Vi beslutade efter samråd med företrädare för Stockholms Stadshus AB att inte bevilja någon ytterligare respit utan köpet hävdes den 15 februari 2010.

4. Hemställan

Hemställes att styrelsen beslutar

att erbjuda fastigheter/tomträtter till försäljning enligt följande:

- Byggledaren 1, köpeskilling 377 Mkr jämte tillägg för ombyggnad av kommunal lokal samt kompensation med c:a 18,6 Mkr för Svenska Bostäders återbetalningsskyldighet avseende investeringsbidrag
- Domhavanden 3, köpeskilling 26 Mkr,

att i övrigt godkänna rapporten,

samt att häva sekretessen på ärendet.

Vällingby den 4 mars 2010

Pelle Björklund