

Till styrelsen

## Ombildning till bostadsrätt

### 1. Lägesrapport

Ärendenas status fördelar sig enligt följande (per den 17 maj 2010):

	Innerstad		Närförort		Ytterstad		Summa	
	Brf	Lgh	Brf	Lgh	Brf	Lgh	Brf	Lgh
Sålda	66	2 713	20	1 595	52	4 275	138	8 583
Köpekontrakt tecknat	1	231	0	0	6	501	7	732
Accepterat erbjudande	2	358	0	0	2	204	4	562
Avböjt erbjudande/ köpekontrakt fallit	20	1 472	4	165	32	3 280	56	4 917
Erbjudna	3	371	2	146	2	161	7	678
Godkända för försäljning	2	354	0	0	1	36	3	390
Avvaktar femårsregel	1	77	0	0	0	0	1	77
Avförda/återtagna	23	749	5	417	6	326	34	1 492
Intresseanmälda	0	0	1	53	6	321	7	374
<b>Summa</b>	<b>118</b>	<b>6 325</b>	<b>32</b>	<b>2 376</b>	<b>107</b>	<b>9 104</b>	<b>257</b>	<b>17 805</b>

Karta över intresseanmälda fastigheter bifogas, **Bilaga 1**.

### 2. Återtagande av erbjudande

#### Fastighet

#### Pyramiden 17

Adress	Skånegatan 66, Södermalm
Markupplåtelse	Äganderätt
Byggår	1892
Ombyggnadsår	1976
Antal lägenheter	10
Antal lokaler	4
Värderingsföretag	Newsec Advice AB

Bedömt marknadsvärde 29 Mkr (23 849 kr/kvm)

Fastigheten erbjöds till försäljning vid styrelsemötet den 1 september 2008. Erbjudandet gällde efter generella förlängningar p g a finanskrisen till den 15 september 2009. Erbjudandet har därefter förlängts på obestämd tid under det att utredning om grundläggningsförhållanden pågått, se vidare nedan.

Inom kvarteret Pyramiden förekommer stora sättningsproblem, framför allt i kvarterets östra del mot Blekingegatan-Östgötagatan-Katarina Bangata (se karta, **Bilaga 2**). Mätningar av sättningsarna har pågått sedan mitten av 1970-talet. Grundförstärkning har nyligen genomförts för Pyramiden 10 samt angränsande grundmurar inom Pyramiden 9 och 11. Upphandling pågår av grundförstärkning av återstående delar av Pyramiden 9. Därefter kommer återstående delar av Pyramiden 11 att grundförstärkas o s v.

Styrelsen beslutade den 2 oktober 2007 fastigheterna Pyramiden 9, 10, 11, 12 och 13 inte skall erbjudas till försäljning till bostadsrättsförening p g a grundläggningsproblemen. Styrelsen beslutade vidare den 29 april 2008 att inte erbjuda fastigheten Pyramiden 8 till försäljning p g a omfattande reparationsbehov samt den 5 februari 2009 att fastigheterna Pyramiden 15 och 16 inte skall erbjudas till försäljning p g a grundläggningsproblemen.

Vad gäller övriga fastigheter i kvarteret har antingen bedömts att det inte föreligger några grundläggningsproblem eller att en eventuell grundförstärkning ligger långt fram i tiden. Således har Pyramiden 5 och 6 tillträtts av bostadsrättsföreningar och Pyramiden 17 och 18 erbjudits till försäljning. Föreningen i Pyramiden 18 har tackat nej till erbjudandet.

Bostadsrättsföreningen i Pyramiden 17 blev under erbjudandetiden oroade av att det förekom grundläggningsproblem i andra delar av kvarteret. Vi anlät därför Tyréns för att närmare utreda grundläggningsförhållandena för just Pyramiden 17. Det visade sig då att det fanns för få mätpunkter i denna del av kvarteret för att säkert bedöma pågående sättningsarna. Beslut togs om en fördjupad utredning med installation av nya dubbar för sättningsmätning. Precisionsavvägningar har gjorts i oktober 2009 samt i januari och april 2010.

Tyréns lämnade en rapport i april 2010 där slutsatserna kan sammanfattas på följande sätt. Under det senaste året har inga sättningsinträffat på bärande delar inom Pyramiden 17. Grundförstärkningsbehov bedöms föreligga tidigast inom 10 år. Grundförstärkning av intilliggande fastigheter kan dock öka sättningsstakten inom Pyramiden 17 så att tidpunkten för grundförstärkning måste tidigareläggas. Kostnaden för grundförstärkningen uppskattas uppgå till mellan 15 och 20 Mkr.

Tyréns utredning har lämnats till värderaren, som bedömer värdepåverkan av det framtida grundförstärkningsbehovet till 18 Mkr. Konsekvensen av detta blir att om fastigheten Pyramiden 17 nu skulle säljas i befintligt skick skulle köpeskillingen nedsättas från 29 Mkr till 11 Mkr.

Vår bedömning är att Svenska Bostäder som seriös fastighetsägare inte bör överlåta en fastighet där en omfattande grundförstärkning kommer att bli aktuell förr eller senare, inte heller om detta beaktas i prissättningen. Det finns inga garantier för att en bostadsrättsförening skulle fondera avdraget från marknadsvärdet för att finansiera en framtida grundförstärkning. Vidare finns en risk att information om grundförstärkningsbehovet inte lämnas till nytilkomna bostadsrättshavare, som kanske förvärvar lägenheter till fullt marknadspris. Det bör här noteras att den aktuella fastigheten innehåller 10 lägenheter och att grundförstärkningen således beräknas kosta 1,5-2 Mkr per lägenhet.

Om Tyréns fördjupade utredning hade förelegat när intresseanmälan avseende Pyramiden 17 kom in hade en rimlig slutsats varit att fastigheten inte skulle erbjudas till försäljning. I rådande situation och mot bakgrund av vad som framförs ovan föreslås att förvärvserbjudandet återtas.

<p><b>Förslag:</b> Styrelsen beslutar att återta erbjudande avseende fastigheten Pyramiden 17.</p>
--

### **3. Hemställan**

Hemställas att styrelsen beslutar

att återta erbjudande avseende fastigheten Pyramiden 17,

samt att i övrigt godkänna rapporten.

Vällingby den 20 maj 2010

Pelle Björklund