

Handläggare Anders Jenelius

Till styrelsen

Ombildning till bostadsrätt

1. Lägesrapport

Ärendenas status fördelar sig enligt följande (per den 28 september 2010):

	Innerstad		Närförort		Ytterstad		Summa	
	Brf	Lgh	Brf	Lgh	Brf	Lgh	Brf	Lgh
Sålda	69	3 511	21	1 719	59	4 859	149	10 089
Köpekontrakt tecknat	1	25	0	0	2	186	3	211
Accepterat erbjudande	0	0	1	22	1	96	2	118
Avböjt erbjudande/ köpekontrakt fallit	21	1 599	4	165	32	3 280	57	5 044
Erbjudna	0	0	1	53	5	300	6	353
Godkända för försäljning	2	354	0	0	1	36	3	390
Avvaktar femårsregel	0	0	0	0	0	0	0	0
Avförda/återtagna	24	661	4	305	7	326	35	1 292
Intresseanmälda	1	77	1	18	4	268	6	363
Summa	118	6 227	32	2 282	111	9 351	261	17 860

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

2. Ställningstagande till intresseanmälningar

Fastighet

Norrtälje 23

Adress	Eriksbergsgatan 4, Östermalm
Markupplåtelse	Ägande
Byggår	1929
Antal lägenheter	13
Antal lokaler	7
Värderingsföretag	DTZ

Bedömt marknadsvärde 65 Mkr (31 863 kr/kvm)

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 Stockholms Stadshus AB:s riktlinjer.

Bostadsrättsföreningen lämnade därefter in en begäran om omprövning av styrelsens beslut. Styrelsen beslutade den 15 oktober 2009 att lämna fastigheten till värdering.

Bostadsrättsföreningen grundade sin begäran om omprövning på att en lokalhyresgäst meddelat intresse av att konvertera sin lokal till bostad samt att föreningen sade sig vilja bygga om en källarlokal till tvättstuga (den aktuella lokalen var outhyrd vid tidpunkten för styrelsens beslut den 19 mars 2009 att inte erbjuda fastigheten till försäljning, men hyrdes ut kort därefter och innan bostadsrättsföreningen lämnade in sin begäran om omprövning).

Bostadsandelen är alltså c:a 42 % och föreningens möjlighet att bli s k äkta bostadsföretag, d v s att bostadsandelen ska uppgå till mer än 60 %, måste bedömas som liten. Detta gäller även om de ovan nämnda lokalerna skulle konverteras till bostad respektive byggas om till tvättstuga.

Mot bakgrund av ovanstående föreslås att fastigheten Norrtälje 23 inte skall erbjudas till försäljning.

Förslag: Styrelsen beslutar att inte erbjuda fastigheten Norrtälje 23 till försäljning till bostadsrättsförening.

Fastighet	Italienaren 2 (del av)
Adress	Ibsengatan 62-66, Blackeberg
Markupplåtelse	Tomträtt
Byggår	1952
Antal lägenheter	21 av totalt 129
Antal lokaler	2 av totalt 17

Bostadsrättsföreningen Ibsengatan 62 har lämnat in en intresseanmälan avseende en byggnad inom fastigheten Italienaren 2 med adress Ibsengatan 62-66 i Blackeberg. Intresseanmälan avser 21 lägenheter av fastighetens totalt 129 lägenheter.

I den aktuella byggnaden finns en fjärrvärmecentral och kallvattenservis som betjänar fastigheterna Italienaren 2, Finnen 1 och Holländaren 1 med sammanlagt 313 lägenheter. Se karta, **Bilaga 2**. Ingen av de övriga fastigheterna är intresseanmäld.

Skulle enbart den intresseanmälda byggnaden inom Italienaren 2 säljas måste värmesystemet byggas i samtliga berörda fastigheter, så att de får egna anslutningspunkter till fjärrvärmenätet och egna värmecentraler. Kostnaden för en sådan ombyggnad har bedömts till c:a 6 Mkr inklusive moms. Detta kan jämföras med marknadsvärdet för den aktuella byggnaden, som med ledning av tidigare försäljningar och erbjudanden i Blackeberg kan uppskattas till mellan 20 och 22 Mkr.

Sedan tillkommer kostnad för en eller flera nya kallvattenserviser, separation av stursystem för utebelysning och portlåsning mm. Dessa åtgärder och kostnaderna för dem har inte utretts i detalj.

Enligt de principer som tillämpas vid tekniska separationer är det den bostadsrättsförening som förvärvar en fastighet med gemensam försörjning som skall svara för hela separationskostnaden. I detta fall blir kostnaden mycket hög, c:a 285 tkr per lägenhet enbart för värmeseparationen, och det är inte säkert att föreningen skulle kunna finansiera ett köp under dessa

förutsättningar. Om intresseanmälan i stället skulle avse hela fastigheten Italienaren 2 kan kostnaden bäras av fler och torde kunna begränsas till under 50 tkr per lägenhet.

Bostadsrättsföreningen bör före ett eventuellt erbjudande ges möjlighet att ta ställning till om man är beredd att ta de höga kostnaderna för en teknisk separation. Ytterligare utredningar och kostnadsberäkningar behöver dock göras innan en sådan fråga kan ställas till bostadsrättsföreningen.

Förslag: Styrelsen uppdrar åt VD att ytterligare utreda kostnader för en teknisk separation av del av fastigheten Italienaren 2 samt att därefter under hand tillfråga bostadsrättsföreningen om intresse för förvärv kvarstår.

3. Hemställan

Hemställas att styrelsen beslutar

att inte erbjuda fastigheten Norrtälje 23 till försäljning till bostadsrättsförening,

att uppdra åt VD att ytterligare utreda kostnader för en teknisk separation av del av fastigheten Italienaren 2 samt att därefter under hand tillfråga bostadsrättsföreningen om intresse för förvärv kvarstår,

att i övrigt godkänna rapporten,

samt att häva sekretessen på ärendet.

Vällingby den 4 oktober 2010

Pelle Björklund