

Anders Jenelius

Till styrelsen

Ombildning till bostadsrätt

1. Lägesrapport

Ärendenas status fördelar sig enligt följande (per den 12 januari 2011):

	Innerstad		Närförort		Ytterstad		Summa	
	Brf	Lgh	Brf	Lgh	Brf	Lgh	Brf	Lgh
Sålda	69	3 511	22	1 741	62	5 141	153	10 393
Köpekontrakt tecknat	1	25	0	0	0	0	1	25
Accepterat erbjudande	0	0	0	0	2	168	2	168
Avböjt erbjudande/ köpekontrakt fallit	21	1 599	4	165	33	3 360	58	5 124
Erbjudna	0	0	2	71	4	187	6	258
Godkända för försäljning	1	341	0	0	1	36	2	377
Avförda/återtagna	25	674	4	305	6	246	35	1 225
Intresseanmälda	1	77	0	0	5	410	6	487
Summa	118	6 227	32	2 282	113	9 548	263	18 057

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

2. Reviderade direktiv från koncernstyrelsen

Koncernstyrelsen i Stockholms Stadshus AB beslutade den 26 januari 2011 om reviderade direktiv avseende ombildning till bostadsrätt i de kommunala bostadsbolagen (**Bilaga 2**). Inom Stockholms Stadshus AB har upprättats en områdesförteckning där det även framgår vilka stadsdelar som inte omfattas av nya erbjudanden (**Bilaga 3**). De ursprungliga direktiven fastställdes i koncernstyrelsen den 11 december 2006. I den senaste revideringen stoppades nya intresseanmälningar från innerstaden och vissa närförorter den 31 oktober 2008.

De direktiv som gällt sedan den senaste revideringen utgör huvudsaklig grund även för perioden 2011-2014. Det gäller t ex värderingsprocessen och ansvarsfördelningen mellan Stockholms Stadshus AB och bostadsbolagen. Stockholms Stadshus AB:s informationsinsatser till boende främst i ytterförorterna fortsätter under perioden 2011-2014. Därutöver bör bostadsbolagens arbete med fastighetsspecifika insatser fortsätta i de områden där de allmännyttiga bostadsföretagen har en dominerande ställning.

De viktigaste förändringarna i förhållande till tidigare direktiv är följande:

Enligt de nya direktiven är det endast hyresgäster som bor i stadsdelar där det inte är en jämn fördelning av upplåtelseformer som får lämna in intresseanmälan om ombildning. I direktiven finns en förteckning över de stadsdelar/områden där hyresgäster även fortsättningsvis ska ges möjlighet att ombilda. I vissa områden erbjuds möjligheten att ombilda endast fram till den 1 juli 2011.

Möjligheten att ombilda omfattar inte hyresgäster i innerstaden inklusive Södra Hammarbyhamnen och Essingeöarna. Det gäller även om intresseanmälan inkom före den 31 oktober 2008.

Ett antal fastigheter har erbjudits till försäljning under perioden 2007-2010 utan att försäljningar senare kom till stånd. I dessa fall kommer inga nya erbjudanden att lämnas under perioden 2011-2014. Undantag kan dock göras för fastigheter i ytterstaden ifall en ny intresseanmälan t ex innebär en delning av en större fastighet som tidigare varit erbjuden i sin helhet.

3. Erbjudande

Nedan presenteras förslag till villkor för erbjudande till bostadsrättsförening. Värderingen 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 värderingen, kontakta Anders Jenelius, tel 08-508 370 00.

I **Bilaga 4** finns basfakta om den aktuella fastigheten hämtade från Svenska Bostäders fastighetsregister.

Fastighet	Grimskär 1
Adress	Fyrskepsvägen 84-86, Huvudskärsvägen 3-17, Söderarmsvägen 2-22, Kärrtorp
Markupplåtelse	Tomträtt
Byggår	1949
Ombyggnadsår	2000
Antal lägenheter	126
Antal lokaler	24
Värderingsföretag	Newsec Advice AB
Bedömt marknadsvärde	145 Mkr (16 225 kr/kvm)

Fastigheten Grimskär 1 försörjer tre andra fastigheter med värme och varmvatten. Om Grimskär 1 säljs behöver nya fjärrvärmeanslutningar och nya undercentraler byggas i dessa fastigheter. Kostnaden för detta har bedömts till totalt 5 260 tkr inklusive moms. Erbjudandet avseende tomträtten Grimskär 1 bör villkoras av att bostadsrättsföreningen svarar för kostnaden för nya fjärrvärmeanslutningar och undercentraler som Svenska Bostäder behöver bygga. Denna kostnad ingår inte i det ovan angivna marknadsvärdet.

På fastigheten Grimskär 1 finns två gemensamma miljöstugor som även betjänar fyra andra fastigheter med totalt 144 lägenheter. Kostnaden för byggandet av nya miljöstugor för de övriga fastigheterna har erfarenhetsmässigt bedömts till 2 Mkr inklusive moms. Erbjudandet avseende tomträtten

Grimskär 1 bör villkoras av att bostadsrättsföreningen svarar för kostnaden för nya miljöstugor som Svenska Bostäder behöver bygga. Denna kostnad ingår inte i det ovan angivna marknadsvärdet.

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda tomträtten Grimskär 1 till försäljning för 145 Mkr jämte separationskostnader samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

4. Ställningstagande till intresseanmälningar

Fastighet	Plankan 24
Adress	Hornsgatan 134-140, Lundagatan 59-69 Kristinehovsgatan 8-18, Varvsgatan 19-33, Södermalm
Markupplåtelse	Tomträtt
Byggår	1966
Antal lägenheter	341
Antal lokaler	60
Antal garageplatser	300

Fastigheten Plankan 24 består av ett helt kvarter intill Hornsgatan på Södermalm. Bostadshuset längs gatorna omger en stor öppen gård, som är underbyggd av bl a ett garage. Vid styrelsemötet den 14 februari 2008 redovisades möjligheterna till nybyggnad på gården och de eventuella förutsättningarna för att erbjuda befintliga byggnader till försäljning. Styrelsen beslutade att bordlägga intresseanmälan samt att uppdraga åt VD att utreda frågan vidare.

Utredningen redovisades vid styrelsemötet den 25 november 2008. Styrelsen beslutade då att bolaget skulle återkomma med erbjudande till bostadsrättsföreningen när ny detaljplan föreligger.

En ny detaljplan som medger nybyggnad av ett cirkelformat hus på den stora innergården samt påbyggnad av befintliga bostadshus antogs av kommunfullmäktige den 13 december 2010. Planen har överklagats.

Koncernstyrelsens nya direktiv innebär att möjligheten att ombilda inte omfattar hyresgäster i innerstaden. Direktiven gäller även för kvarteret Plankan oavsett om den planerade nyproduktionen kommer till stånd eller inte. Mot denna bakgrund föreslås att den aktuella intresseanmälan avförs från fortsatt hantering.

Förslag: Styrelsen beslutar att inte erbjuda tomträtten Plankan 24 till försäljning.

Fastighet	Forsen 2 (del av)
Adress	Skeppsmäklargatan 25-29, Vävar Johans Gata 10, Södra Hammarbyhamnen
Markupplåtelse	Tomträtt
Byggår	2005
Antal lägenheter	77 (dessutom finns 48 studentlägenheter)
Antal lokaler	4

Fastigheten Forsen 2 i Hammarby Sjästad färdigställdes år 2005 och omfattades av den femåriga karensregeln för nyproduktion (fastigheter som färdigställdes 2007 och senare är undantagna i 10 år). Femårsperioden löpte ut den 1 juli 2010. Den 30 oktober 2008, två dagar innan stoppet för nya intresseanmälningar från innerstaden trädde ikraft, inkom en intresseanmälan avseende del av fastigheten Forsen 2. Intresseanmälan avsåg de 77 "vanliga" lägenheterna i fastigheten, inte de 48 studentlägenheterna. Bostadsrättsföreningen vill således att fastigheten ska delas.

Förutsättningarna för att dela fastigheten på det sätt bostadsrättsföreningen önskar har utretts under hösten 2010. Fastigheten går inte att dela genom vanlig avstyckning, eftersom en lokal och en del av garaget går in under den del som innehåller studentbostäder. En eventuell delning förutsätter därmed s k tredimensionell fastighetsbildning.

Byggnaderna inom fastigheten utgör en konstruktionsmässig enhet och den tekniska försörjningen (värme, vatten, avlopp, dagvatten mm) är helt integrerad mellan studentbostäderna och de "vanliga" bostäderna. Ventilationen är delvis gemensam. Värmecentral, vattenservis mm finns i den intresseanmälda delen, varför Svenska Bostäder skulle behöva bygga nya sådana anläggningar för studentbostäderna. Delvis ny ventilation behöver också byggas. Avlopps- och dagvattenledningar torde inte gå att helt separera, utan måste bli delvis gemensamma.

Det kan ifrågasättas om det är rimligt och affärsmässigt att försöka dela fastigheten på det komplicerade och sannolikt kostsamma sätt som bostadsrättsföreningen önskar. Härtill kommer att de nya direktiven från koncernstyrelsen innebär att stoppet för ombildningar i innerstaden nu även omfattar fastigheter där intresseanmälan inkom före den 31 oktober 2008.

Mot bakgrund av vad som framförs ovan föreslås att den aktuella intresseanmälan avförs från fortsatt hantering.

Förslag: Styrelsen beslutar att inte erbjuda del av tomträtten Forsen 2 till försäljning.

Fastighet

Kolbotten 1

Adress	Åmmebergsgatan 1-19, 2-28, Hagsätra
Markupplåtelse	Tomträtt
Byggår	1959
Antal lägenheter	173
Antal lokaler	22

Styrelsen fattade den 29 april 2010 investeringsbeslut avseende upprustning av fastigheten Kolbotten 1 i Hagsätra. Entreprenadavtal har tecknats och arbetena har påbörjats. Den 5 november 2010 inkom en intresseanmälan från Brf Kolbotten att förvärva fastigheten. Individuella intresseanmälningar bifogades från 40 % av hyresgästerna i uthyrda lägenheter (27 lägenheter är tomställda för att kunna användas för evakuering under ombyggnadstiden).

Det framgår inte av intresseanmälan om bostadsrättsföreningen vill förvärva fastigheten före eller efter ombyggnad. Eftersom ombyggnaden har påbörjats skulle det innebära kontraktsbrott att avbryta arbetena, varför detta alternativ är uteslutet. Enligt koncernstyrelsens direktiv ska vidare fastigheter som genomgått omfattande renoveringar undantas från försäljning under fem år.

Mot bakgrund av ovanstående föreslås att den aktuella intresseanmälan avförs från fortsatt hantering samt att fastigheten ska undantas från försäljning under fem år från det att upprustningen färdigställts.

Förslag: Styrelsen beslutar att inte erbjuda tomträtten Kolbotten 1 till försäljning samt att undanta tomträtten Kolbotten 1 från försäljning under fem år från färdigställd upprustning.

5. Redovisning av justering i lämnat erbjudande

Fastighet	Kinesen 1
Adress	Arvid Mörnes Väg 46-60, Blackeberg
Markupplåtelse	Tomträtt
Byggår	1952
Ombyggnadsår	1994-2008
Antal lägenheter	55
Antal lokaler	0
Värderingsföretag	Newsec Advice AB
 Bedömt marknadsvärde	 42 Mkr (15 306 kr/kvm)

Styrelsen beslutade den 26 november 2010 att erbjuda tomträtten Kinesen 1 till försäljning för 42 Mkr. Senare har uppmärksammats att det inom fastigheten Kinesen 1 finns en gemensam miljöstuga som även betjänar två andra fastigheter med totalt 87 lägenheter. Kostnaden för byggandet av ny miljöstuga för de övriga fastigheterna har erfarenhetsmässigt bedömts till 750 tkr inklusive moms. Erbjudandet avseende tomträtten Kinesen har villkorats av att bostadsrättsföreningen svarar för kostnaden för byggandet av en ny miljöstuga.

Förslag: Styrelsen godkänner ovan redovisade justering av lämnat erbjudande avseende tomträtten Kinesen 1.

6. Hemställen

Hemställes att styrelsen beslutar

att erbjuda tomträten Grimskär 1 till försäljning för 145 Mkr jämte separationskostnader,

att inte erbjuda tomträten Plankan 24 till försäljning,

att inte erbjuda del av tomträten Forsen 2 till försäljning,

att inte erbjuda tomträten Kolbottnen 1 till försäljning samt att undanta tomträten Kolbottnen 1 från försäljning under fem år från färdigställd upprustning,

att godkänna redovisad justering av lämnat erbjudande avseende tomträten Kinesen 1,

att i övrigt godkänna rapporten,

samt att häva sekretessen på ärendet.

Vällingby den 31 januari 2011

Pelle Björklund