

Anders Jenelius

Till styrelsen

Ombildning till bostadsrätt

1. Lägesrapport

Ärendenas status fördelar sig enligt följande (per den 19 augusti 2011):

	Innerstad		Närförort		Ytterstad		Summa	
	Brf	Lgh	Brf	Lgh	Brf	Lgh	Brf	Lgh
Sålda	70	3 536	23	1 794	67	5 441	160	10 771
Köpekontrakt tecknat	0	0	0	0	1	55	1	55
Accepterat erbjudande	0	0	0	0	0	0	0	0
Avböjt erbjudande/ köpekontrakt fallit	21	1 599	5	163	33	3 130	59	4 892
Erbjudna	0	0	0	0	3	216	3	216
Godkända för försäljning	0	0	0	0	1	36	1	36
Avförda/återtagna	27	1 092	4	253	8	490	39	1 835
Intresseanmälda	0	0	2	72	9	903	11	975
Summa	118	6 227	34	2 282	122	10 271	274	18 780

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.

Båda de aktuella fastigheterna har tidigare varit erbjudna till försäljning tillsammans med andra fastigheter. Enligt koncernstyrelsen direktiv för perioden 2011-2014 kommer inga nya erbjudanden att lämnas avseende fastigheter som erbjudits till försäljning under perioden 2006-2010. Undantag kan dock göras ifall det är tekniskt och ekonomiskt möjligt att ge ett nytt erbjudande som t ex omfattar färre fastigheter eller innebär en delning av en större fastighet som tidigare varit erbjuden till försäljning.

Förutsättningar för undantag har bedömts föreligga i dessa fall och styrelsen beslutade den 28 april 2011 att uppdra åt VD att återkomma med förslag till erbjudanden avseende nedanstående fastigheter.

Fastighet**Engelsmannen 5**

Adress	Holbergsgatan 96-148, Blackeberg
Markupplåtelse	Tomträtt
Byggår	1951
Antal lägenheter	159
Antal lokaler	17
Värderingsföretag	DTZ

Bedömt marknadsvärde 155 Mkr (14 534 kr/kvm)

Fastigheten erbjöds till försäljning vid styrelsemötet den 29 april 2009 tillsammans med tre intilliggande fastigheter (Greken 1, Irländaren 1 och Spanjoren 1). Bostadsrättsföreningen tackade nej till erbjudandet. Senare har separata intresseanmälningar inkommit för tre av de fyra fastigheterna. Två av dessa, Irländaren 1 och Spanjoren 1, erbjöds till försäljning vid styrelsemötet den 2 september 2010 och överlåtelseerna genomfördes den 1 respektive 8 mars 2011.

I enlighet med styrelsens uppdrag den 28 april 2011 föreslås att fastigheten Engelsmannen 5 erbjuds till försäljning.

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda tomträtten Engelsmannen 5 till försäljning för 155 Mkr samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

Fastighet**Mowitz 2**

Adress	Klubbacken 22, Hägersten
Markupplåtelse	Äganderätt
Byggår	1942
Antal lägenheter	20
Antal lokaler	3
Värderingsföretag	NAI Svefa

Bedömt marknadsvärde 21 Mkr (21 212 kr/kvm)

Fastigheten erbjöds till försäljning vid styrelsemötet den 14 februari 2008 tillsammans med grannfastigheten Mowitz 3. Föreningen tackade nej till erbjudandet, men återkom senare med en ny intresseanmälan avseende enbart Mowitz 3. Denna fastighet erbjöds till försäljning vid styrelsemötet den 11 februari 2010 och överlåtelsen genomfördes den 7 december 2010. Därefter har en nybildad bostadsrättsförening lämnat in en intresseanmälan avseende fastigheten Mowitz 2.

I enlighet med styrelsens uppdrag den 28 april 2011 föreslås att fastigheten Mowitz 2 erbjuds till försäljning.

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda fastigheten Mowitz 2 till försäljning för 21 Mkr samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

3. Ställningstagande till intresseanmälan

Fastighet	Lyckohjulet 4
Adress	Karusellvägen 23-33, Västberga
Markupplåtelse	Äganderätt
Byggår	1946
Antal lägenheter	40
Antal lokaler	5

Flera av bolagets fastigheter i Västberga, bl a Lyckohjulet 4, har legat i plan för upprustning under ett antal år. När det gäller Lyckohjulet 4 är projektering och samråd med hyresgästerna slutförda och upphandling av byggnadsarbetena pågår. Efter att samrådsförfarandet var avslutat inkom en intresseanmälan från en nybildad bostadsrättsförening att förvärva fastigheten.

I detta fall har upprustningsplanerna kommit så långt att det vore mycket olyckligt att avbryta dem för att hantera den inkomna intresseanmälan, en process som kan ta sammanlagt uppåt ett år. Upprustningen bör därför genomföras som planerat.

Enligt koncernstyrelsens direktiv ska 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 fastigheten Lyckohjulet 4 till försäljning samt att undanta fastigheten Lyckohjulet 4 från försäljning under fem år från färdigställd upprustning.

4. Hemställen

Hemställes att styrelsen beslutar

att erbjuda fastigheter/tomträtter till försäljning enligt följande:

- Engelsmannen 5, köpeskilling 155 Mkr
- Mowitz 2, köpeskilling 21 Mkr

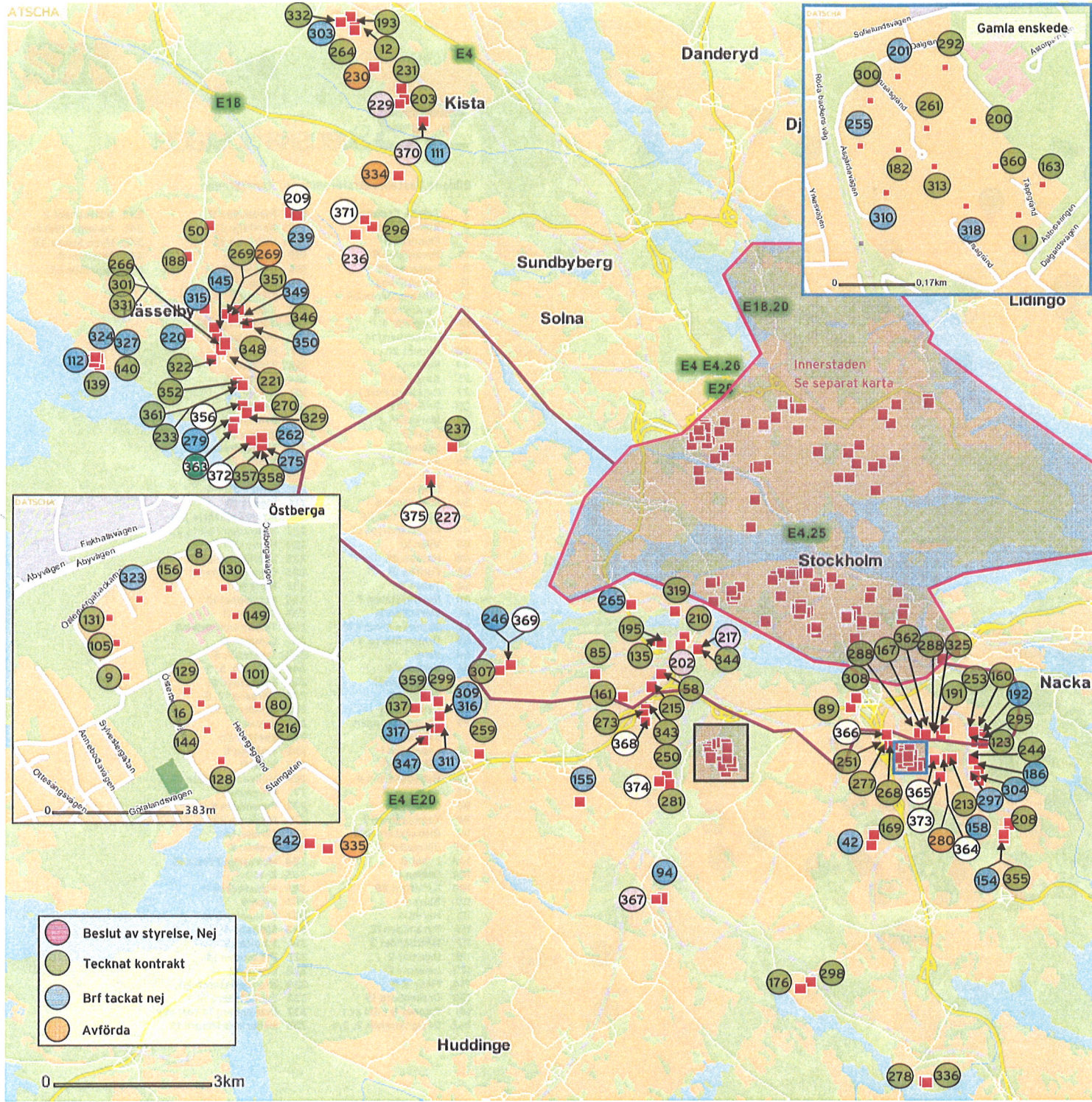
att inte erbjuda fastigheten Lyckohjulet 4 till försäljning samt att undanta fastigheten Lyckohjulet 4 från försäljning under fem år från färdigställd upprustning,

att i övrigt godkänna rapporten,

samt att häva sekretessen på ärendet.

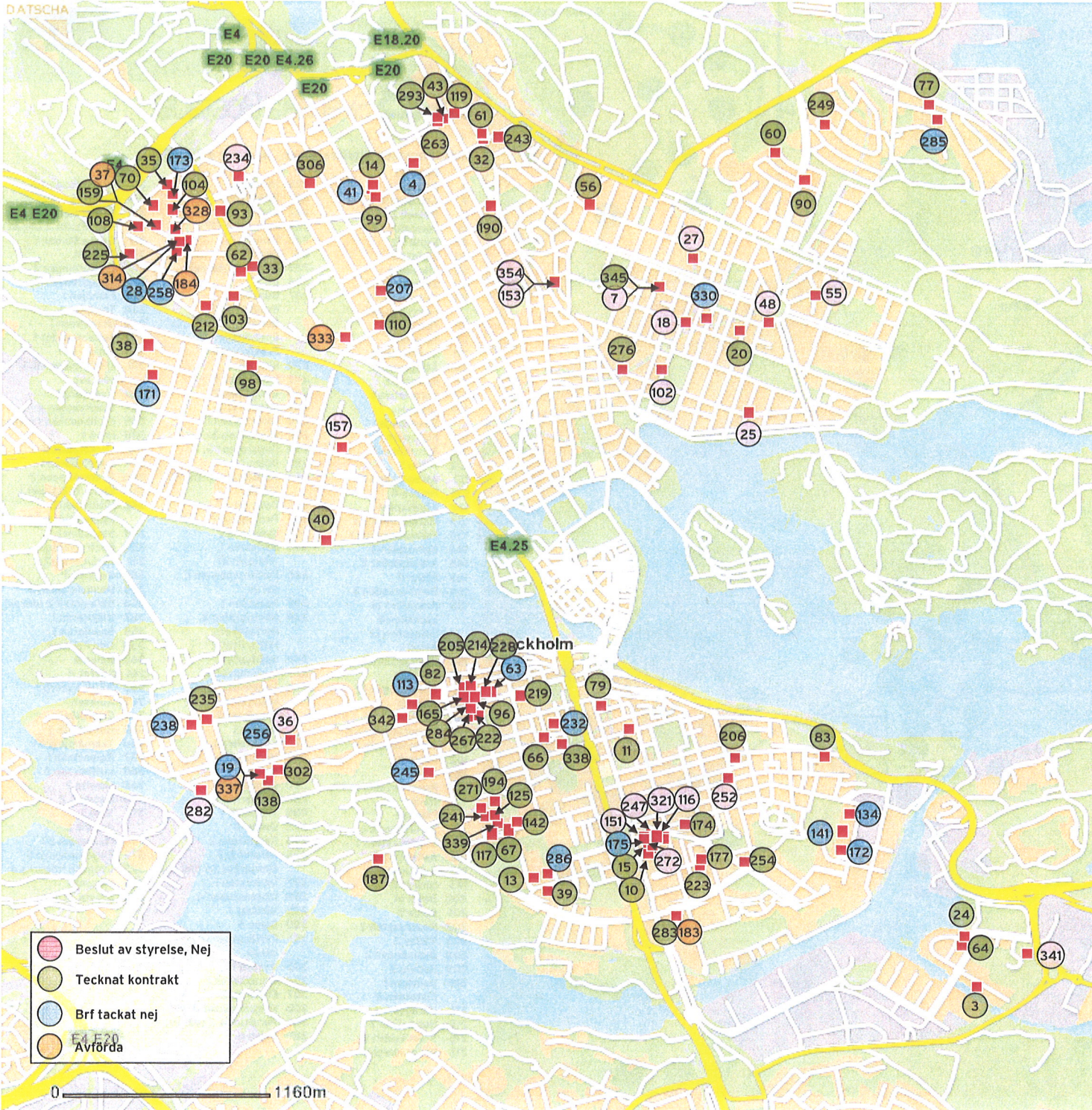
Vällingby den 26 augusti 2011

Pelle Björklund



Bildade bostadsrättsföreningar Närför o Ytterförort

- | | | |
|-----------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| 1 Dalen 10 | 220 Uranet 1 | 311 Gröna Stugan 2 |
| 8 Åtten 2 | 221 Ritbrädet 1 | 313 Dalen 16 |
| 9 Åttegrenen 3 | 227 Stöpet 2-4 | 315 Glansapperet 1 |
| 12 Nystad 2 | 229 Århus 172 - 175 | 316 Par Bricole 2 (del av) |
| 16 Spinnviden 2 | 230 Oslo 2 | 317 Gröna Stugan 1 |
| 42 Mjödets 2 | 231 Odense 1 | 318 Dalen 11 |
| 50 Sigfast 3 | 233 Silvret 4 (del av) | 319 Trehörningen 2 |
| 58 Nässlan 3 | 236 Ulf 2 | 322 Tungstenen 1 |
| 80 Svärdsidan 2 | 237 Bonaden 2 | 323 Familjen 1 |
| 85 Stiftspennan 1, Fiberspennan 1 | Brudpällen 2 | 324 Triglyfen 1 |
| 89 Fontänen 2 | Bonaden 3 | 325 Ursholmen 1 |
| 94 Kolaren 1 | Spetskragen 2 | 327 Schackbrädet 1 |
| 101 Svärdsidan 3 | Prästkragen 1 | 329 Tavasten 1 |
| 105 Åttegrenen 2 | 239 Idun 26 | 331 Fyrfärgspennan 1 (del av) |
| 111 Randers 2 | 242 Lerholmen 1 | 332 Sveaborg 1 |
| 112 Kornischen 1 | 244 Långe Jan 2 | 334 Storkvarnen 4 |
| 123 Orkanen, | 246 Mowitz 2, 3 | 335 Klubbholmen 1 (del av) |
| Virvelvinden 1 | 250 Klacklappen 1 | 336 Harö 1 |
| 128 Farfadern 1 | 251 Miniatyren 3 | 343 Lyckohjulet 5 |
| 129 Spinnviden 1 | 253 Duggregnet 5 | 344 Byggladaren 1 |
| 130 Åtten 3 | 255 Dalen 7 | 346 Svampkoppen 2 |
| 131 Åttegrenen 1 | 259 Gulldragaren 25, 26, 27, 28 | 347 Stora Sällskapet 1 |
| 135 Hinken 4 | 261 Dalen 19 | 348 Ritningen 3, |
| 137 Vårfrugillet 1 | 262 Portugisen 1 | Upplagsbordet 3 |
| 139 Marmorbordet 1 | 264 Sveaborg 9 | 349 Stencilen 1 |
| 140 Tornkammaren 1 | 265 Barlasten 1, | 350 Kortryttaren 1 |
| 144 Spinnviden 3 | Vimpeln 21 | 351 Skrivkörtet 2 |
| 145 Arkivläcket 2 | 266 Fyrfärgspennan 1, del av | 352 Svalvet 4 |
| 149 Åtten 4 | 268 Pastellen 1 | 355 Domhavanden 3 |
| 154 Domhavanden 3 | 269 Hektografen 2, | 356 Italianaren 2 (del av) |
| 155 Krånålen 18 | Kartoteket 1 | 357 Irländaren 1 |
| Lackskon 8 | Häftstiftet 2 | 358 Spanjoren 1 |
| 156 Åtten 1 | 270 Skärkarlen | 359 Odd Fellow 1 |
| 158 Rikskanslern 1 | 273 Lyckohjulet 6 | 360 Dalen 8 |
| 160 Blixten 1 | 275 Engelsmannen 5 | 361 Silvret 4 |
| 161 Silvergranen 12 | Irländaren 1, | 362 3304 Nytorp 1 |
| 163 Dalen 9 | Spanjoren 1 | 363 Kinesen 1 |
| 167 Måseskär 3 | Greken 1 | 364 Grimskär 1 |
| 169 Fingersvampen 11 | 277 Akvarellen 1 | 365 Huvudskär 1 |
| 176 Vinkelspegeln 3 | 278 Harö 2 | 366 Takmållningen 1 |
| 182 Dalen 4 | 279 Indianen 1 | 367 Kolbotten 1 |
| 186 Arkö 1 | 280 Grimskär 1 | 368 Luftbössan 2 |
| 188 Rosenkavaljeren 77, | 281 Skohornet 1 | 369 Mowitz 2 |
| 16,18 | 288 Måseskär 1 | 370 Randers 2 |
| Fidelio 1 | 292 Dalen 15 | 371 Yrsa 1 |
| Trollflöjten 24 | 295 Regnbågen 2 | Jorund 1 |
| 191 Studierektorn 1 | 296 Jorund 2, 3 | Margareta 27 |
| 192 Åskvädret 3 | Margareta 26 (del av) | 372 Engelsmannen 5 |
| 193 Sveaborg 4 | 297 Understen 1 | 373 Svenska Högarna 4 |
| 195 Hinken 5 | 298 Distanstuben 4 | 374 Pliggen 1 |
| 200 Dalen 14 | 299 Vänfast 1 | 375 Stöpet 2, 3, 4 |
| 201 Dalen 3 | 300 Dalen 5 | |
| 202 Reservvoaren 3 | 301 Fyrfärgspennan 1, del av | |
| 203 Rödbö 2 | 303 Nystad 11 | |
| 208 Byamännen 2 | 304 Grundkallen 1 | |
| 209 Hedvig 3 | 307 Fredman 2 | |
| 210 Dammen 1 | 308 Kopparticket 9, 10 | |
| Cisternen 3 | 309 Par Bricole 2 (del av) | |
| 213 Häradskär 1 | 310 Dalen 6 | |
| 215 Hundrovan 7 | | |
| 216 Svärdsidan 1 | | |
| 217 Byggladaren 1 | | |



Bildade bostadsrättsföreningar Innerstaden

3	Selet 1, Farvattnet 1	151	Pyramiden 17	339	Måttbandet 2
4	Killingen 35	153	Norrträje 23	341	Forsen 2 (del av)
7	Flundran 9	157	Härolden 33	342	Uven Större 25
10	Pyramiden 5	159	Skålen 25	345	Flundran 9
11	Kejsaren 25	165	Gropen 29	354	Norrträje 23
13	Pinnpojken 1	171	Ankaret 20		
14	Riddarsporren 24	172	Fikonet 7		
15	Pyramiden 6	173	Skålen 21		
18	Jungfrun 4	174	Bondetorget 31		
19	Drakenberg 14	175	Pyramiden 18		
20	Kumlet 20	177	Plogen 7		
24	Bukten 1	183	Kroken 8		
25	Kasernen 1	184	Smältan 5		
27	Karl Xv:5 Port 1	187	Kulltorp 6		
28	Smältan 3, 4	190	Smeden 7		
32	Morkullan 2	194	Brinckan 3		
33	Liljan 6	205	Viggen 8		
35	Skålen 23	206	Beckbrännaren		
36	Plankan 24		Mindre 21		
37	Skålen 25	207	Tuben 1		
38	Skutan 33	212	Stengodset 4		
39	Ingenjören 6	214	Viggen 18		
40	Vattuornen 20	219	Rosendal Större 26		
41	Riddarsporren 19	222	Mullvaden Första 20		
43	Vilan 10	223	Harven 37		
48	Harpan 25	225	Volontären 24		
55	Furilen 15	228	Ormen Större 14		
56	Tallen 11	232	Paris 5		
60	Ryttmästaren 7	234	Humleboet 13		
61	Morkullan 31	235	Skruvan 11		
62	Gjutaren Mindre 10	238	Tobaksspinneriet 11		
63	Ormen Större 4	241	Lehusen 12		
64	Viken 1	243	Trasten 7, 8		
66	Småland 9	245	Piskan 4, 5, 9		
67	Måttbandet 1	247	Pyramiden 15		
70	Skålen 27	249	Mörsaren 7, 8		
77	New York 5	252	Schultz 9, 10		
79	Urvädersklippan	254	Rovan 3		
	Större 2	256	Spettet 20		
82	Leporiden 1	258	Smältan 11		
83	Utkiken 20	263	Vilan 11		
90	Nybyggsgrind 4	267	Mullvaden Första 19		
93	Verdandi 8	271	Brinckan 2		
96	Gropen 28	272	Pyramiden 8		
98	Tegelprämen 2	276	Riddaren 23		
99	Riddarsporren 17	282	Tängen 14		
102	Järnlotet 15	283	Kroken 8		
103	Loket 8	284	Mullvaden Första 15		
104	Skålen 1	285	Rio 10		
108	Kadetten 28	286	Tumstocken 11		
110	Blosset 1	293	Vilan 9		
113	Haren 4	302	Drakenberg 16		
116	Pyramiden 12	306	Sleipner 4		
117	Måttbandet 3	314	Smältan 3		
119	Ingemar 2	321	Pyramiden 13		
125	Lehusen 13	328	Urnan 32		
134	Fikonet 5	330	Brandmästaren 22		
138	Drakenberg 15	333	Sabbatsberg 18		
141	Fikonet 8 (del av)	337	Drakenberg 14 (del av)		
142	Designationen 2, 3, 4	338	Nederland Mindre 18		



Våra fastigheter

Område

Fastighetsnummer

Fastighetsbeteckning

Adress

[Sök fastighet](#)


Fastighetsbeteckning

ENGELSMANNEN 5

Stadsdel	Blackeberg
Gatuadress	Holbergsgatan 96-116, Holbergsgatan 116A, Holbergsgatan 118, Holbergsgatan 118A, Holbergsgatan 120-148
Ägarförhållanden	Tomträtt
Byggår	1951
Antal lägenheter	159
<i>varav 1 rum</i>	30
<i>varav 2 rum</i>	88
<i>varav 3 rum</i>	31
<i>varav 4 rum</i>	10
<i>varav 5+ rum</i>	0
Total lägenhetsyta	9 716 kvm
<i>varav 1 rum</i>	1 260 kvm
<i>varav 2 rum</i>	5 192 kvm
<i>varav 3 rum</i>	2 139 kvm
<i>varav 4 rum</i>	1 125 kvm
<i>varav 5+ rum</i>	0 kvm
Antal lokaler	17
Total lokalyta	949 kvm
Antal garage	8
Antal p-platser	0
Taxeringsvärde senaste årsskifte	116 161 000 kr
<i>varav bostäder</i>	112 000 000 kr
<i>varav lokaler</i>	4 161 000 kr

Svenska Bostäder 2010



Våra fastigheter

Område

Fastighetsnummer

Fastighetsbeteckning

Adress

[Sök fastighet](#)


Fastighetsbeteckning	MOWITZ 2
Stadsdel	Hägersten
Gatuadress	Klubbacken 22
Ägarförhållanden	Ägande
Byggår	1942
Antal lägenheter	20
<i>varav 1 rum</i>	8
<i>varav 2 rum</i>	8
<i>varav 3 rum</i>	4
<i>varav 4 rum</i>	0
<i>varav 5+ rum</i>	0
Total lägenhetsyta	972 kvm
<i>varav 1 rum</i>	260 kvm
<i>varav 2 rum</i>	440 kvm
<i>varav 3 rum</i>	272 kvm
<i>varav 4 rum</i>	0 kvm
<i>varav 5+ rum</i>	0 kvm
Antal lokaler	3
Total lokalyta	18 kvm
Antal garage	0
Antal p-platser	11
Taxeringsvärde senaste årsskifte	13 782 000 kr
<i>varav bostäder</i>	13 460 000 kr
<i>varav lokaler</i>	322 000 kr

Svenska Bostäder 2010