

Anders Jenelius



Till styrelsen

**/ gäller inte punkt 1, lägesrapport*

Ombildning till bostadsrätt

1. Lägesrapport

Ärendenas status fördelar sig enligt följande (per den 23 september 2011):

	Innerstad		Närförort		Ytterstad		Summa	
	Brf	Lgh	Brf	Lgh	Brf	Lgh	Brf	Lgh
Sålda	70	3 536	23	1 794	68	5 496	161	10 826
Köpekontrakt tecknat	0	0	0	0	0	0	0	0
Accepterat erbjudande	0	0	0	0	1	126	1	126
Avböjt erbjudande/ köpekontrakt fallit	21	1 599	5	163	33	3 130	59	4 892
Erbjudna	0	0	1	20	3	249	4	269
Godkända för försäljning	0	0	0	0	1	36	1	36
Avförda/återtagna	27	1 092	4	253	9	530	40	1 875
Intresseanmälda	0	0	1	52	7	704	8	756
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.

Fastigheter

Stopet 2, 3 och 4

Adress	Stopvägen 105-123, Tunnländsvägen 56-58, Åkeslund
Markupplåtelse	Tomträtt
Byggår	1942-44
Ombyggnadsår	2005-2006
Antal lägenheter	52
Antal lokaler	2
Värderingsföretag	Newsec
Bedömt marknadsvärde	71 Mkr (24 092 kr/kvm)

En första intresseanmälan avseende fastigheterna Stopet 2, 3 och 4 inkom år 2007. Styrelsen beslutade den 18 mars 2008 att inte erbjuda fastigheterna till försäljning eftersom de nyligen genomgått omfattande renovering. Den s k femårsregeln skulle därmed tillämpas. Femårsgränsen passerades i juni 2011 och i samband härmed inkom bostadsrättsföreningen med en ny intresseanmälan.

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda tomträtterna Stopet 2, 3 och 4 till försäljning för sammanlagt 71 Mkr samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

Fastighet	Hedvig 3 (del av)
Adress	Spånga Stationsväg 69-81, Spånga
Markupplåtelse	Ägande
Byggår	1963
Ombyggnadsår	-
Antal lägenheter	36
Antal lokaler	2
Värderingsföretag	DTZ
 Bedömt marknadsvärde	 39,4 Mkr (15 804 kr/kvm)

Svenska Bostäder äger tre fastigheter, omfattande totalt 108 lägenheter, inom kvarteret Hedvig i Spånga. En av fastigheterna, Hedvig 3, är intresseanmäld sedan år 2007. Kvarteret ligger intill Spånga centrum inom ett expansivt stadsutvecklingsområde där över 1 000 nya bostäder uppförts de senaste åren.

Svenska Bostäder har arbetat fram ett kombinerat ny- och påbyggnadsprojekt för de tre fastigheterna inom kvarteret Hedvig och en ny detaljplan vann laga kraft i december 2010. Detaljplanen medger c:a 65 nya lägenheter, varav 21 i ett nytt punkthus och 44 i påbyggnader på befintliga trevåningshus inom fastigheterna Hedvig 1 och 3 (se skiss i **Bilaga 3**). Byggrätten för det nya punkthuset är till större delen belägen inom fastigheten Hedvig 3. En fristående tvättstuga inom Hedvig 3 kommer att rivras för att ge plats åt det nya punkthuset.

Mot bakgrund av det tidigare pågående planarbetet och vikten av ett kunna genomföra ett sammanhållet utvecklingsprojekt har bolaget två gånger, den 10 juni och 25 november 2008, föreslagit att fastigheten Hedvig 3 inte skulle erbjudas till försäljning. Styrelsen beslutade emellertid vid det sistnämnda tillfället att erbjudande avseende fastigheten Hedvig 3 ska lämnas till föreningen när gränser justerats och en ny detaljplan föreligger.

Den sistnämnda förutsättningen är nu uppfylld. Däremot har inte fastighetsgränserna justerats ännu, eftersom lämplig gränsdragning påverkas av om fastigheten Hedvig 3 kommer att säljas eller inte. Fastigheten Hedvig 3 bör således erbjudas till försäljning under villkor av att gränsen före tillträdet justeras så att byggrätten för punkthuset stannar kvar hos Svenska Bostäder.

Fastigheten Hedvig 3 har värderats under förutsättning av att ovan nämnda gränsjustering genomförs. Fastighetens marknadsvärde har bedömts till 39,4 Mkr inklusive värdet av byggrätten för påbyggnad av befintliga hus med två våningar.

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda del av fastigheten Hedvig 3 till försäljning för 39,4 Mkr under förutsättning av att fastighetsbildning kan ske samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

3. Omprövning av pris i lämnat erbjudande

Fastighet	Luftbössan 2
Adress	Dansbanevägen 41-49, Västberga
Markupplåtelse	Tomträtt
Byggår	1946
Ombyggnadsår	-
Antal lägenheter	24
Antal lokaler	4
Värderingsföretag	Newsec
Tidigare värdering	24 Mkr (15 248 kr/kvm)
Reviderad värdering	20 Mkr (12 706 kr/kvm)

Styrelsen beslutade den 9 juni 2011 att erbjuda tomträtten Luftbössan 2 till försäljning för 24 Mkr. Erbjudandetiden löper till den 13 december 2011. Bostadsrättsföreningen har i augusti 2011 begärt en omprövning av prissättningen p g a byggnadens tekniska skick. Det har vid den besiktning som bostadsrättsföreningen genomfört framkommit att byggnaden, när det gäller bl a vatten- och avloppsstammar, är i sämre tekniskt skick än vad som förutsattes i värderingen. Värderaren har därför sänkt det bedömda marknadsvärdet från 24 Mkr till 20 Mkr.

Mot bakgrund av ovanstående föreslås att erbjudandet justeras till den lägre prisnivån. Erbjudandetiden bör förlängas med två månader, vilket motsvarar tiden från föreningens begäran om omprövning till styrelsens beslut om sänkt pris.

Förslag: Styrelsen beslutar att justera priset i lämnat erbjudande avseende tomträtten Luftbössan 2 till 20 Mkr samt att förlänga erbjudandetiden med två månader.

4. Hemställan

Hemställes att styrelsen beslutar

att erbjuda fastigheter/tomträtter till försäljning enligt följande:

- Stopet 2, 3 och 4, köpeskillning 71 Mkr
- Hedvig 3 (del av), köpeskillning 39,4 Mkr samt under förutsättning att fastighetsbildning kan ske

att justera priset i lämnat erbjudande avseende tomträten Luftbössan 2 till 20 Mkr samt att förlänga erbjudandetiden med två månader,

att i övrigt godkänna rapporten,

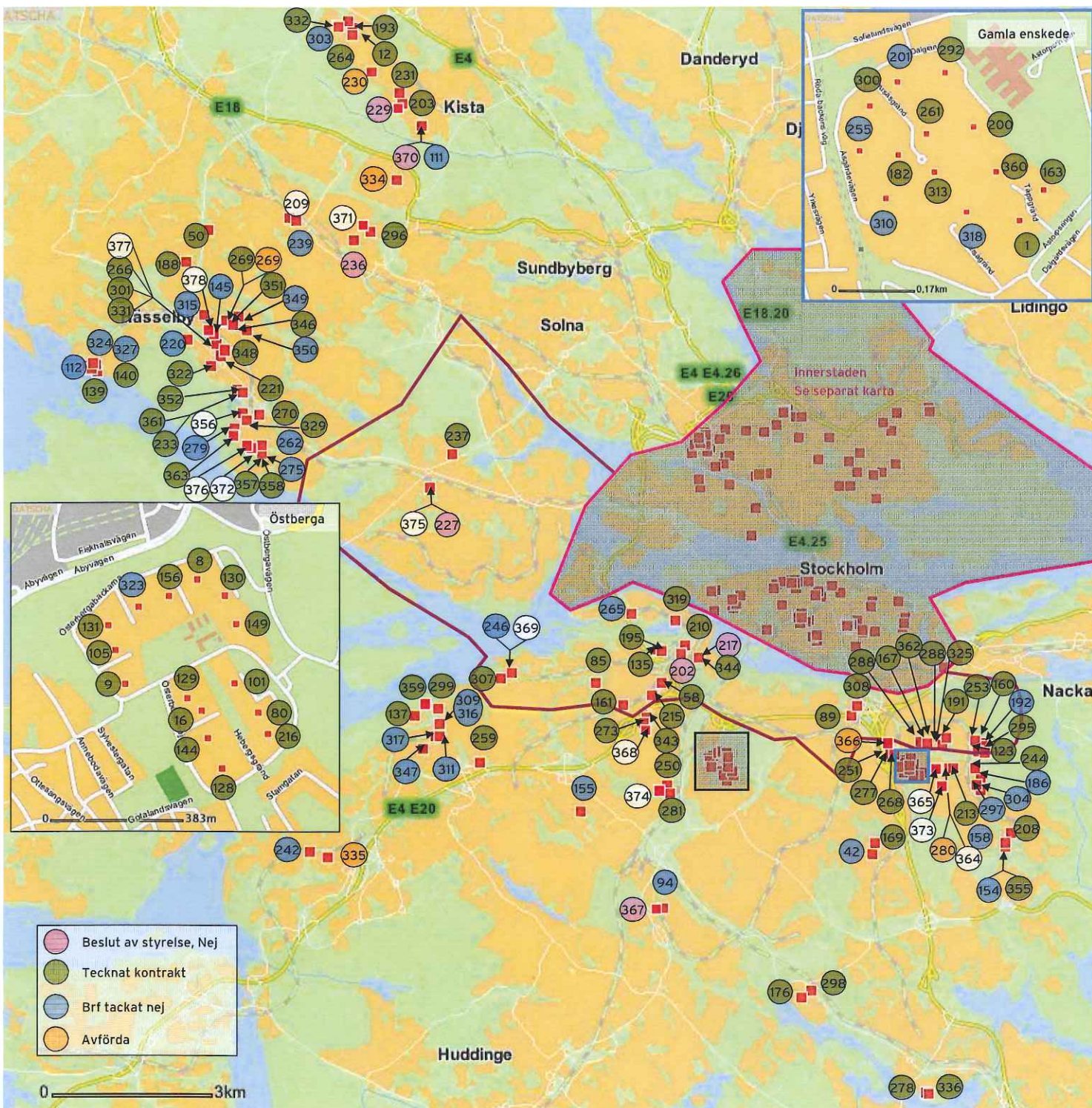
samt att häva sekretessen på ärendet.

Vällingby den 7 oktober 2011

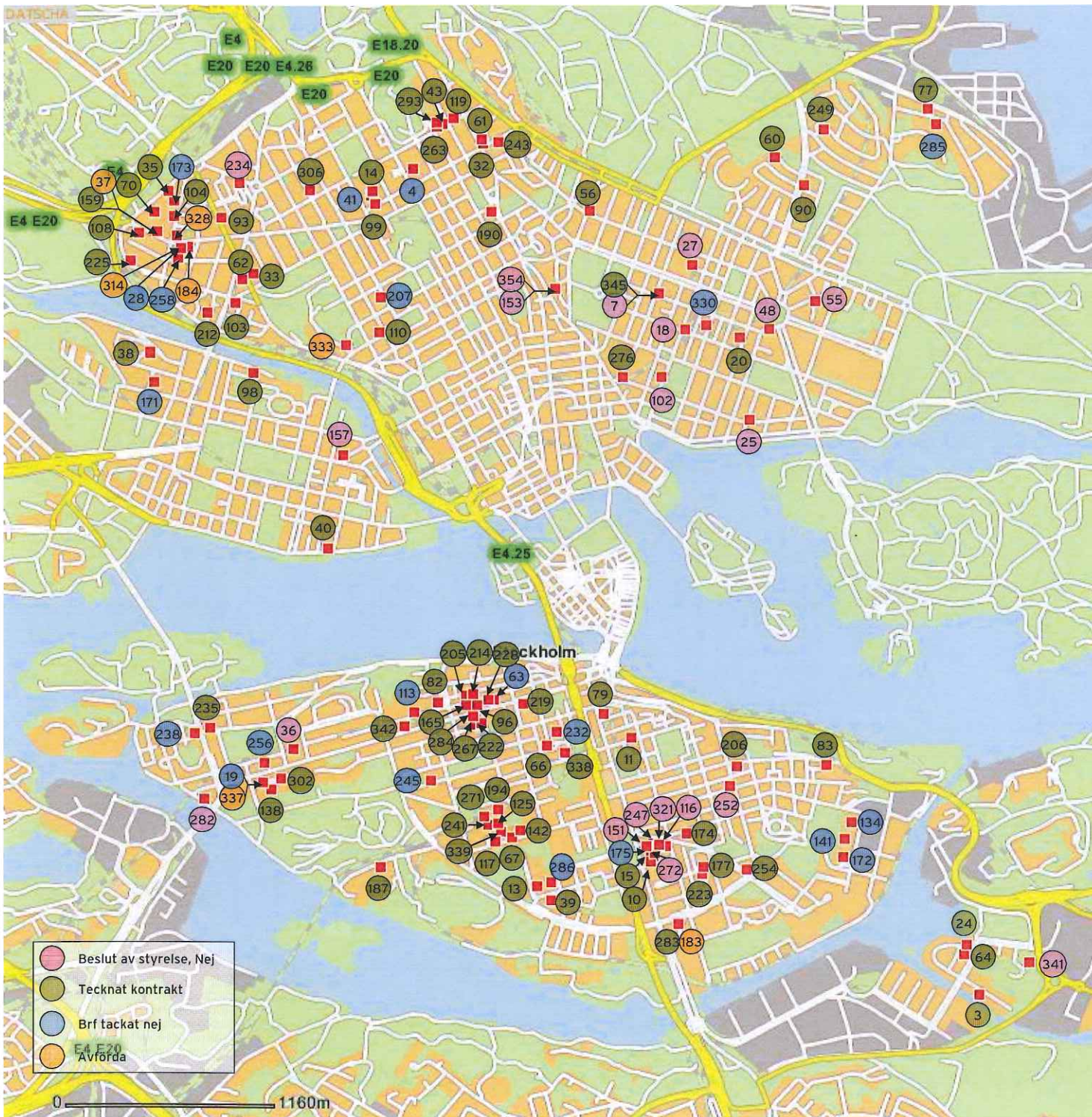

Pelle Björklund

Bildade bostadsrättsföreningar Närförort 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	Stopet 2-4	315	Glanspapperet 1
12	Nystad 2	229	Århus 172 - 175	316	Par Bricole 2 (del av)
16	Spinnsidan 2	230	Oslo 2	317	Gröna Stugan 1
40	Mjödöt 2	231	Odense 1	318	Dalen 11
52	Sigfast 3	233	Silvret 4 (del av)	319	Trehörningen 2
58	Nässlan 3	236	Ulf 2	322	Tungstenen 1
80	Svärdssidan 2	237	Bonaden 2	323	Familjen 1
85	Stiftpennan 1, Fiberpennan 1		Brudpälsen 2	324	Trilifylen 1
89	Fontänen 2		Bonaden 3	325	Ursholmen 1
94	Kolaren 1		Spetskragen 2	327	Schackbrädet 1
101	Svärdssidan 3		Prästkragen 1	329	Tavasten 1
105	Åttegrenen 2	239	Idun 26	331	Fyrfärgspennan 1 (del av)
111	Randers 2	242	Lerholmen 1		Sveaborg 1
112	Kornischen 1	244	Långe Jan 2	332	Storkvarnen 4
123	Orkanen, Virvelvinden 1	246	Mowitz 2, 3	335	Klubbolmen 1 (del av)
128	Farfadern 1	250	Klacklappen 1	336	Harö 1
129	Spinnsidan 1	251	Miniatyren 3	343	Lyckohjulet 5
130	Åtten 3	253	Duggregnet 5	344	Byggledaren 1
131	Åttegrenen 1	255	Dalen 7	346	Svampkoppen 2
135	Hinken 4	259	Gulddragaren 25, 26, 27, 28	347	Stora Sällskapet 1
137	Vårfrugillet 1	261	Dalen 19	348	Ritningen 3, Upplagsbordet 3
139	Marmorbordet 1	262	Portugisen 1		Stencilen 1
140	Tornkammaren 1	264	Sveaborg 9	349	Stencilen 1
144	Spinnsidan 3	265	Barlasten 1	350	Korttryttaren 1
145	Arkivbläcket 2		Vimpeln 21	351	Skrivortet 2
149	Åtten 4	266	Fyrfärgspennan 1, del av	352	Svavlet 4
154	Domhavanden 3			355	Domhavanden 3
155	Kråsnålen 18, Lackskon 8	268	Pastellen 1	356	Italianaren 2 (del av)
	Galoschen 13	269	Hektografen 2, Kartoteket 1	357	Irländaren 1
156	Åtten 1		Häftstiftet 2	358	Spanjoren 1
158	Rikskanslern 1	270	Skärkarlen	359	Odd Fellow 1
160	Blixten 1	273	Lyckohjulet 6	360	Dalen 8
161	Silvergranen 12	275	Engelsmannen 5	361	Silvret 4
163	Dalen 9			362	3304 Nytorp 1
167	Måseskär 3			363	Klinesen 1
169	Fingersvampen 11			364	Grimskär 1
176	Vinkelspegeln 3	277	Akvarellen 1	365	Huvudskär 1
182	Dalen 4	278	Harö 2	366	Takmålningen 1
186	Arkö 1	279	Indianen 1	367	Kolbotten 1
188	Rosenkavaljeren 77, 16, 18	280	Grimskär 1	368	Luftbössan 2
	Fidello 1	281	Skohornet 1	369	Mowitz 2
191	Studierektorn 1	288	Måseskär 1	370	Randers 2
192	Åskvädret 3	292	Dalen 15	371	Yrsa 1
193	Sveaborg 4	295	Regnbågen 2		Jorund 1
195	Hinken 5	296	Jorund 2, 3	372	Margareta 27
200	Dalen 14			373	Engelsmannen 5
201	Dalen 3	297	Understen 1	374	Svenska Högarna 4
202	Reservoaren 3	298	Distanstuben 4	374	Pliggen 1
203	Rödbby 2	299	Vänfast 1	375	Stopet 2, 3, 4
208	Byamännen 2	300	Dalen 5	376	Engelsmannen 4
209	Hedvig 3	301	Fyrfärgspennan 1, del av	377	Fyrfärgspennan 1
210	Dammen 1, Cisternen 3			378	Kanslisillet 7
213	Häradskär 1	303	Nystad 11		
215	Hundrovan 7	304	Grundkallen 1		
216	Svärdssidan 1	307	Fredman 2		
217	Byggledaren 1	308	Kopparsticket 9, 10		
		309	Par Bricole 2 (del av)		
		310	Dalen 6		



- Beslut av styrelse, Nej
- Tecknat kontrakt
- Brf tackat nej
- Avförda



Bildade bostadsrättsföreningar Innerstaden

3	Selet 1, Farvattnet 1	151	Pyramiden 17	339	Måttbandet 2
4	Killingen 35	153	Norrhälje 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	Norrhälje 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:S 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	Tube 1		
38	Skutan 33	212	Stengodset 4		
39	Ingenjören 6	214	Viggen 18		
40	Vattuormen 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	Furiren 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	Urväderskilppan Större 2	254	Rovan 3		
		256	Spettet 20		
82	Leporiden 1	258	Smältan 11		
83	Utkiken 20	263	Vilan 11		
90	Nybyggsgrind 4	267	Mullvaden Första 19		
93	Verdandl 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 14		
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



Fastighetsbeteckning	STOPET 2
Stadsdel	Åkeslund
Gatuadress	Stopvägen 123, Tunnländsvägen 54-58
Ägarförhållanden	Tomträtt
Byggår	1942
Antal lägenheter	15
varav 1 rum	0
varav 2 rum	15
varav 3 rum	0
varav 4 rum	0
varav 5+ rum	0
Total lägenhetsyta	636 kvm
varav 1 rum	0 kvm
varav 2 rum	636 kvm
varav 3 rum	0 kvm
varav 4 rum	0 kvm
varav 5+ rum	0 kvm
Antal lokaler	2
Total lokalyta	266 kvm
Antal garage	0
Antal p-platser	12



Våra fastigheter

Område Fastighetsnummer Fastighetsbeteckning Adress

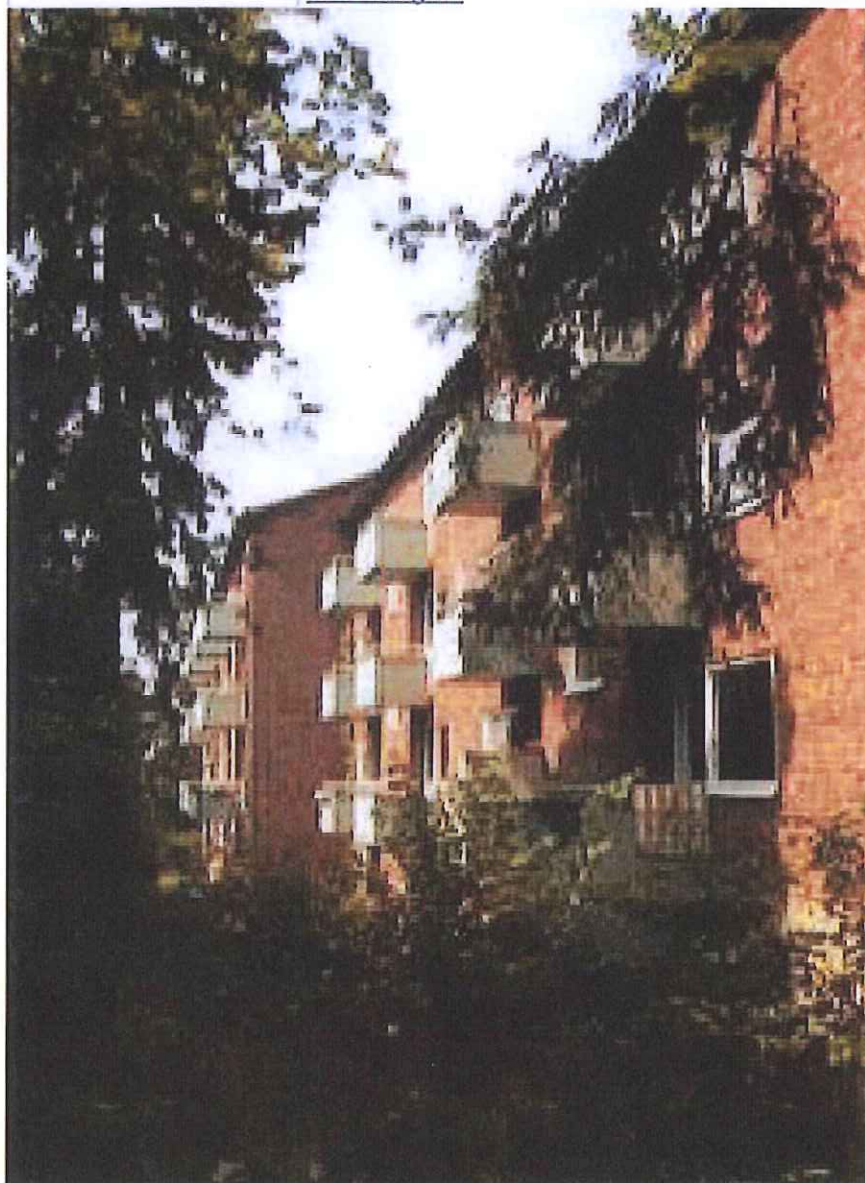


Fastighetsbeteckning	STOPET 3
Stadsdel	Åkeslund
Gatuadress	Stopvägen 113-115
Ägarförhållanden	Tomträtt
Byggår	1942
Antal lägenheter	12
<i>varav 1 rum</i>	0
<i>varav 2 rum</i>	1
<i>varav 3 rum</i>	11
<i>varav 4 rum</i>	0
<i>varav 5+ rum</i>	0
Total lägenhetsyta	792 kvm
<i>varav 1 rum</i>	0 kvm
<i>varav 2 rum</i>	60 kvm
<i>varav 3 rum</i>	732 kvm
<i>varav 4 rum</i>	0 kvm
<i>varav 5+ rum</i>	0 kvm
Antal lokaler	1
Total lokalyta	43 kvm
Antal garage	0
Antal p-platser	0
Taxeringsvärde senaste årsskifte	15 952 000 kr



Våra fastigheter

Område
 Fastighetsnummer Fastighetsbeteckning Adress
 [Sök fastighet](#)



Fastighetsbeteckning	STOPET 4
Stadsdel	Åkeslund
Gatuadress	Stopvägen 105-111
Ägarförhållanden	Tomträtt
Byggår	1944
Antal lägenheter	25
varav 1 rum	4
varav 2 rum	15

<i>varav 3 rum</i>	6
<i>varav 4 rum</i>	0
<i>varav 5+ rum</i>	0
Total lägenhetsyta	1 210 kvm
<i>varav 1 rum</i>	164 kvm
<i>varav 2 rum</i>	614 kvm
<i>varav 3 rum</i>	432 kvm
<i>varav 4 rum</i>	0 kvm
<i>varav 5+ rum</i>	0 kvm
Antal lokaler	0
Total lokalyta	0 kvm
Antal garage	0
Antal p-platser	0
Taxeringsvärde senaste årsskifte	18 400 000 kr
<i>varav bostäder</i>	18 400 000 kr
<i>varav lokaler</i>	0 kr

Svenska Bostäder 2011

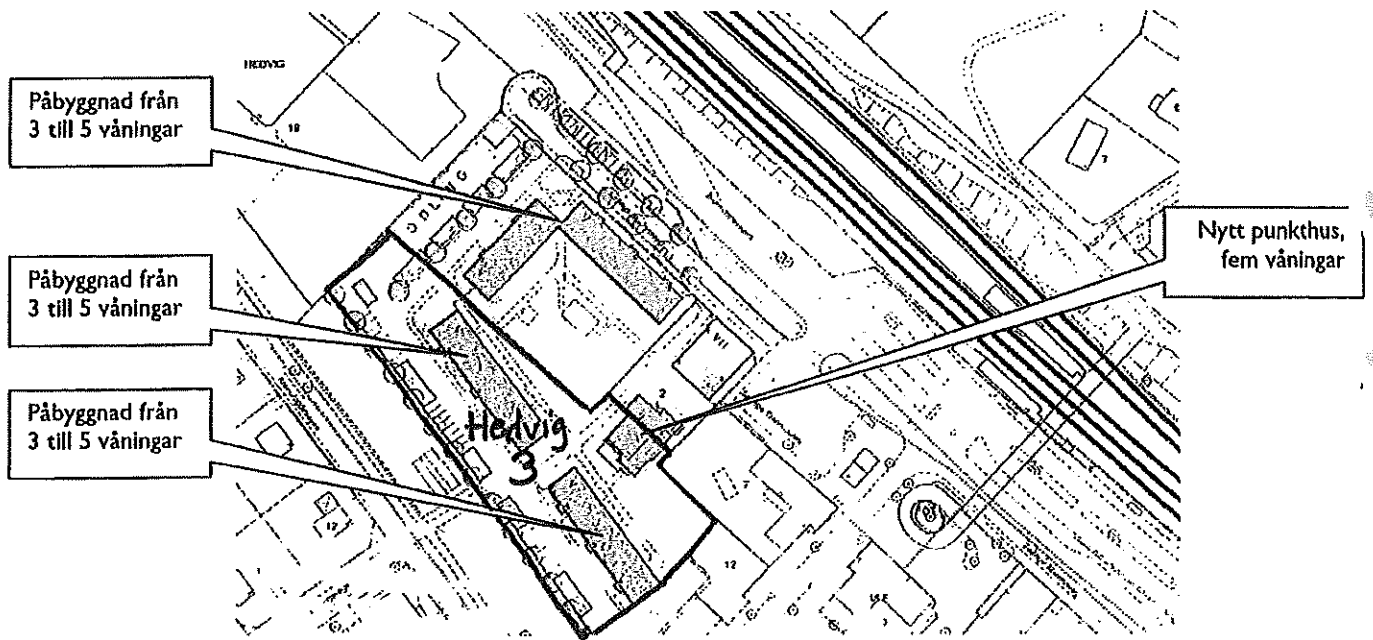
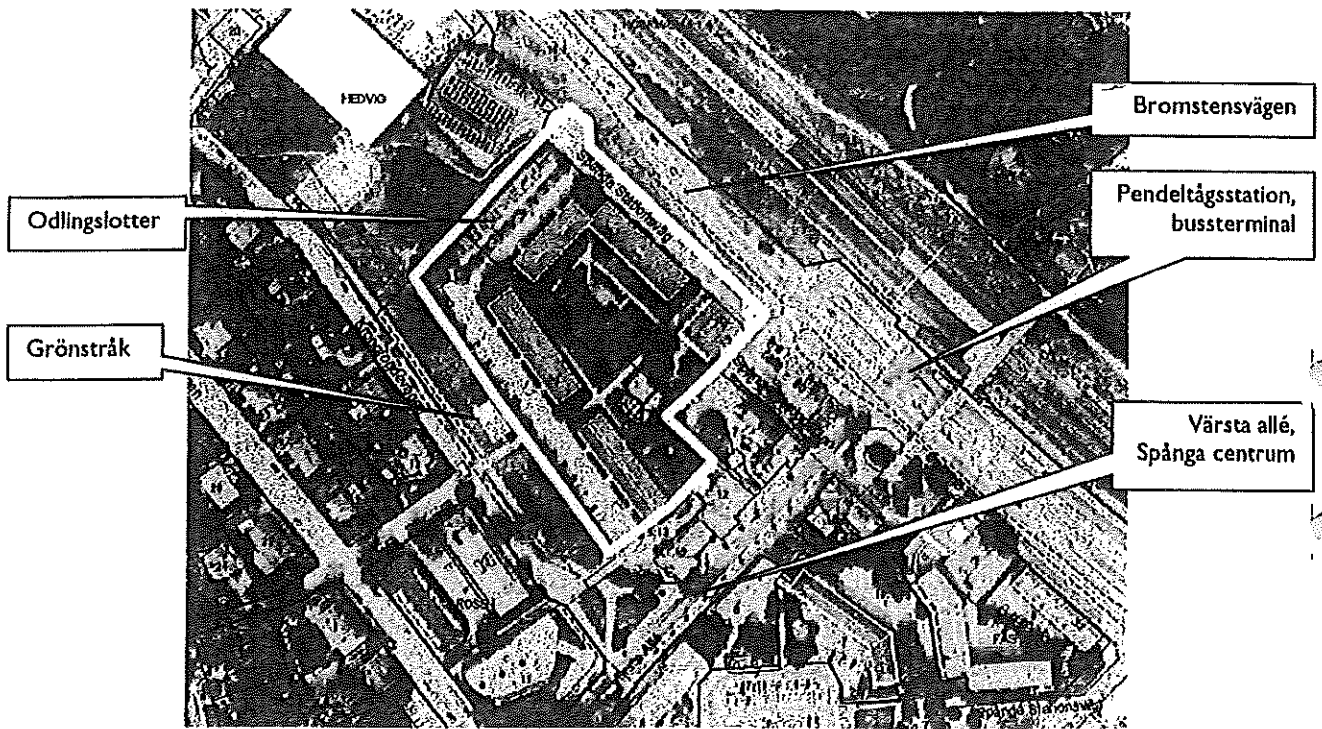


Våra fastigheter

Område Fastighetsnummer Fastighetsbeteckning Adress



Fastighetsbeteckning	HEDVIG 3
Stadsdel	Solhem
Gatuadress	Spånga Stationsväg 69, Spånga Stationsväg 69A, Spånga Stationsväg 71-81
Ägarförhållanden	Ägande
Byggår	1963
Antal lägenheter	36
<i>varav 1 rum</i>	9
<i>varav 2 rum</i>	3
<i>varav 3 rum</i>	18
<i>varav 4 rum</i>	6
<i>varav 5+ rum</i>	0
Total lägenhetsyta	2 478 kvm
<i>varav 1 rum</i>	327 kvm
<i>varav 2 rum</i>	201 kvm
<i>varav 3 rum</i>	1 368 kvm
<i>varav 4 rum</i>	582 kvm
<i>varav 5+ rum</i>	0 kvm
Antal lokaler	2
Total lokalyta	15 kvm
Antal garage	0
Antal p-platser	53
Taxeringsvärde senaste årsskifte	24 261 000 kr



Situationsplan (Arkitekter Engstrand och Speek AB)