

Anders Jenelius

Till styrelsen

HEMLIG  
Enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets-  
och sekretesslagen (avser punkt 2-4)  
2012-04-20

## Ombildning till bostadsrätt

### 1. Lägesrapport

Sedan hösten 2006 har 283 intresseanmälningar inkommit avseende ombildning av Svenska Bostäders fastigheter till bostadsrätt. Ärendenas status fördelar sig enligt följande (per den 13 april 2012):

	Innerstad		Närförort		Ytterstad		Summa	
	Brf	Lgh	Brf	Lgh	Brf	Lgh	Brf	Lgh
Sålda	70	3 536	25	1 866	71	5 805	166	11 207
Köpekontrakt tecknat	0	0	0	0	0	0	0	0
Accepterat erbjudande	0	0	0	0	0	0	0	0
Avböjt erbjudande/ köpekontrakt fallit	21	1 599	5	163	34	3 196	60	4 958
Erbjudna	0	0	0	0	8	734	8	734
Avförda/återtagna	27	1 092	4	253	9	530	40	1 875
Intresseanmälda	0	0	0	0	9	679	9	679
<b>Summa</b>	<b>118</b>	<b>6 227</b>	<b>34</b>	<b>2 282</b>	<b>131</b>	<b>10 944</b>	<b>283</b>	<b>19 453</b>

### 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 1** finns basfakta om de aktuella fastigheterna hämtade från Svenska Bostäders fastighetsregister.

I följande tabell redovisas fördelningen av lägenheter i flerbostadshus efter ägare/upplåtelseformer i de aktuella områdena per den 31 december 2011 (källa: USK/Sweco).

	Allmännyttan		Övriga hyresrätter		Bostadsrätter		Totalt	
	Lgh	%	Lgh	%	Lgh	%	Lgh	%
Blackeberg	1 875	49	952	25	970	26	3 797	100
Solberga	1 968	58	234	7	1 217	35	3 419	100

**Fastighet****Fransmannen 1**

Adress	Elias Lönnrots Väg 16-28, Blackeberg
Markupplåtelse	Tomträtt
Byggår	1952
Antal lägenheter	36
Antal lokaler	2
Värderingsföretag	Newsec
Bedömt marknadsvärde	39 Mkr (14 965 kr/kvm)

**Förslag:** Styrelsen beslutar att erbjuda tomträtten Fransmannen 1 till försäljning för 39 Mkr samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

**Fastighet****Pliggen 1 och Trätöffeln 1**

Adress	Sandalmakarbacken 1-23, Solberga
Markupplåtelse	Tomträtt
Byggår	1970
Antal lägenheter	133
Antal lokaler	21
Värderingsföretag	Newsec
Bedömt marknadsvärde	165 Mkr (13 970 kr/kvm)

Alla bostäder och lokaler finns inom fastigheten Pliggen 1. Trätöffeln 1 består av en infartsgata och parkeringsplatser som endast betjänar Pliggen 1, varför även Trätöffeln 1 bör omfattas av erbjudandet.

**Förslag:** Styrelsen beslutar att erbjuda tomträtterna Pliggen 1 och Trätöffeln 1 till försäljning för 165 Mkr samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

### 3. Ställningstagande till intresseanmälan

**Fastighet****Korthållaren 5**

Adress	Indalsbacken 4-20, 19-31, Lyckselevägen 9, Vällingby
Markupplåtelse	Tomträtt
Byggår	1954
Antal lägenheter	165
Antal lokaler	7

Fastigheten omfattas av pågående planarbete, Dp 2010-00135-54, för Korthållaren 5 mm. Planförslaget har tagits fram på Svenska Bostäders initiativ för att möjliggöra komplettering med nya bostadshus inom Korthållaren 5. Den föreslagna bebyggelsen består av ett punkthus i 12 våningar i södra delen och tre stjärnhus i 3-5 våningar i planområdets norra del. De nya husen kommer att innehålla sammanlagt c:a 85 lägenheter i storlekar mellan 2 och 4 rum och kök. Se vidare detaljplanekarta i **Bilaga 2**. Planförslaget har varit utställt och nästa steg är antagande i Stadsbyggnadsnämnden.

De nya husen innebär ett värdefullt tillskott av bostäder till Vällingby. Om fastigheten skulle säljas till en bostadsrättsförening är det stor risk att de nya husen inte kommer att byggas. En nybildad bostadsrättsförening torde varken ha resurser eller intresse av att uppföra de planerade nya husen och det vore därför olyckligt att erbjuda fastigheten till försäljning. Mot denna bakgrund föreslås att den aktuella intresseanmälan avförs från fortsatt hantering.

<b>Förslag:</b> Styrelsen beslutar att inte erbjuda tomträtten Korthållaren 5 till försäljning.
-------------------------------------------------------------------------------------------------

#### 4. Hemställen

Hemställes att styrelsen beslutar

att erbjuda tomträtter till försäljning enligt följande:

- Fransmannen 1, köpeskilling 39 Mkr
- Pliggen 1 och Trätöffeln 1, köpeskilling 165 Mkr,

att inte erbjuda tomträtten Korthållaren 5 till försäljning,

att i övrigt godkänna rapporten,

samt att häva sekretessen på ärendet.

Vällingby den 20 april 2012

Pelle Björklund



## Våra fastigheter

Område   
 Fastighetsnummer  Fastighetsbeteckning  Adress   
 [Sök fastighet](#)

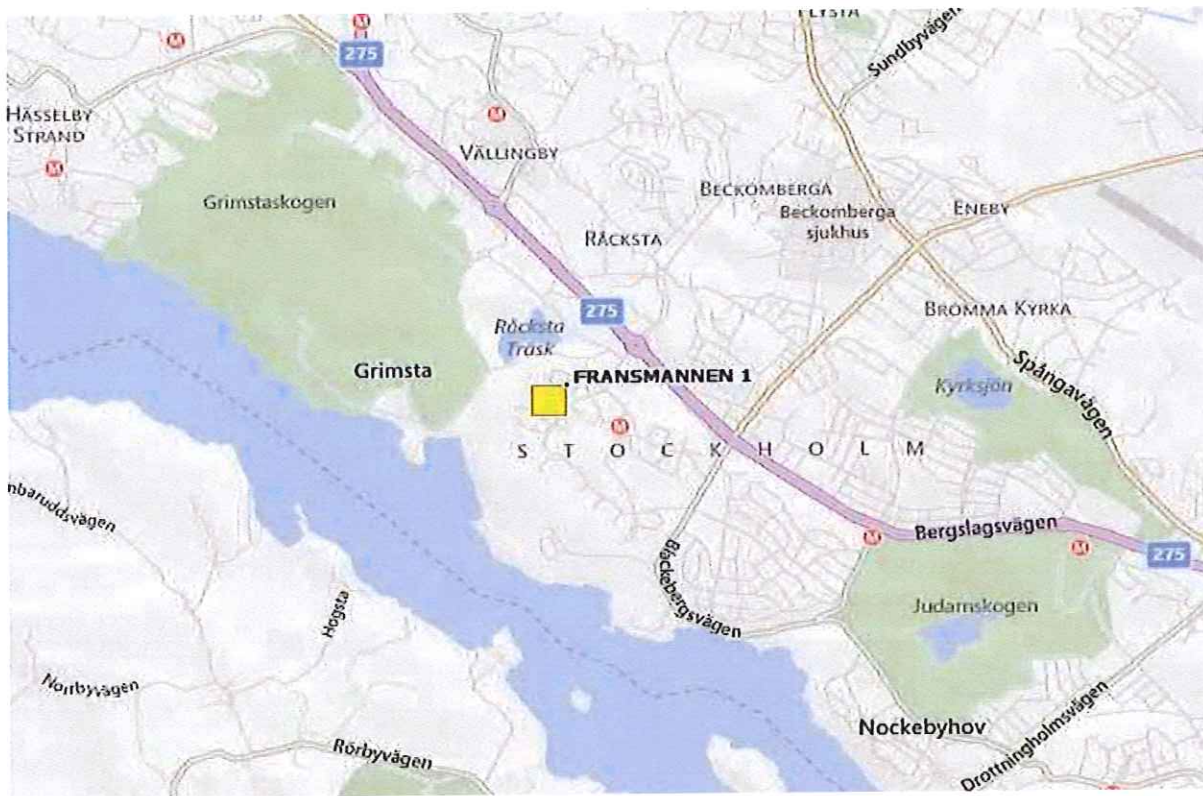


Fastighetsbeteckning	FRANSMANNEN 1
Stadsdel	Blackeberg
Gatuadress	Elias Lönnrots Väg 16-28
Ägarförhållanden	Tomträtt
Byggår	1952
Antal lägenheter	36
varav 1 rum	9
varav 2 rum	0
varav 3 rum	24
varav 4 rum	3
varav 5+ rum	0
Total lägenhetsyta	2 376 kvm
varav 1 rum	378 kvm
varav 2 rum	0 kvm
varav 3 rum	1 656 kvm
varav 4 rum	342 kvm
varav 5+ rum	0 kvm
Antal lokaler	4
Total lokalyta	230 kvm
Antal garage	8
Antal p-platser	25
Taxeringsvärde senaste årsskifte	28 656 000 kr
varav bostäder	27 600 000 kr
varav lokaler	1 056 000 kr

Svenska Bostäder 2012

# FRANSMANNEN 1, STOCKHOLM

Karta





## Våra fastigheter

Område   
 Fastighetsnummer  Fastighetsbeteckning  Adress

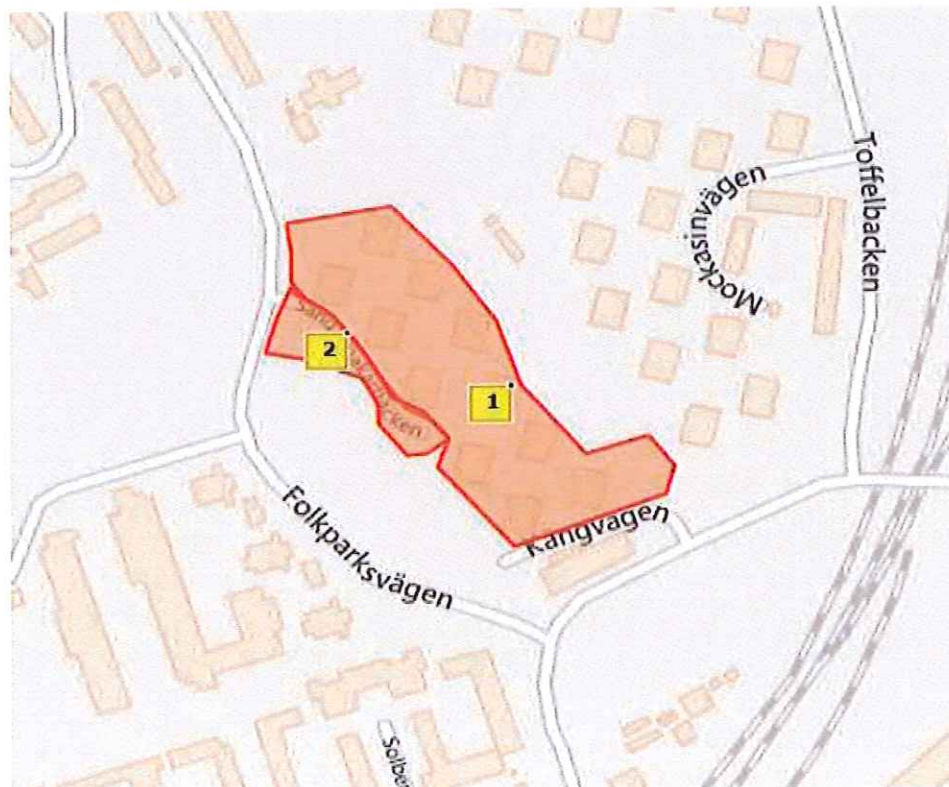
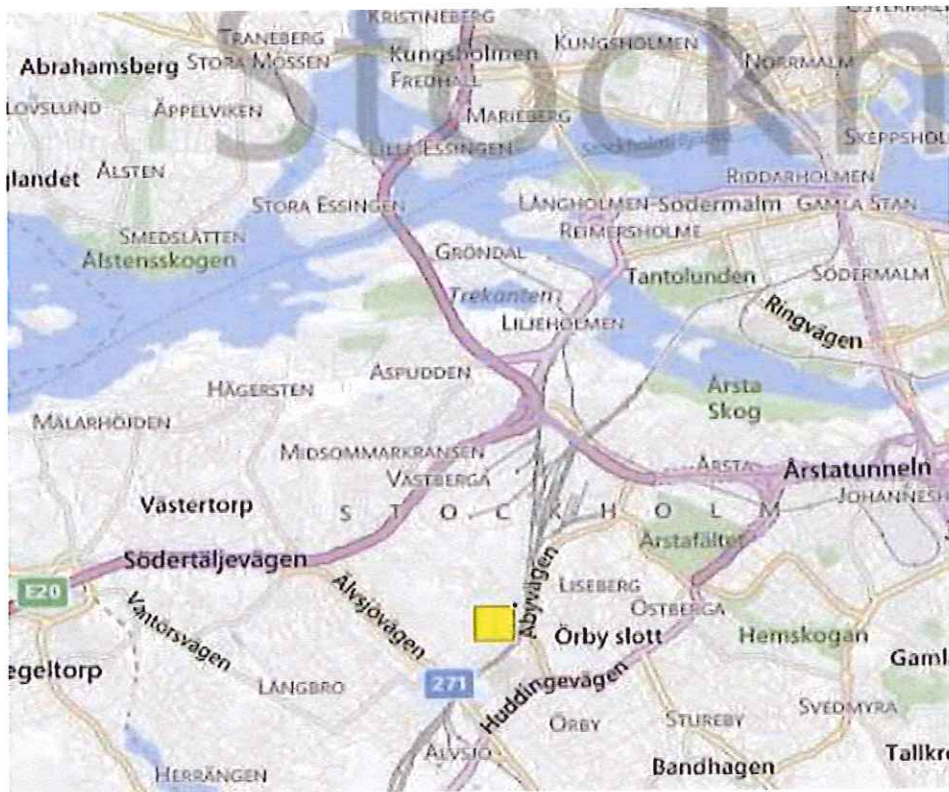
[Sök fastighet](#)



Fastighetsbeteckning	PLIGGEN 1
Stadsdel	Solberga
Gatuadress	Sandalmakarbacken 1-23
Ägarförhållanden	Tomträtt
Byggår	1970
Antal lägenheter	133
<i>varav 1 rum</i>	0
<i>varav 2 rum</i>	33
<i>varav 3 rum</i>	73
<i>varav 4 rum</i>	27
<i>varav 5+ rum</i>	0
Total lägenhetsyta	11 285 kvm
<i>varav 1 rum</i>	0 kvm
<i>varav 2 rum</i>	2 060 kvm
<i>varav 3 rum</i>	6 417 kvm
<i>varav 4 rum</i>	2 808 kvm
<i>varav 5+ rum</i>	0 kvm
Antal lokaler	21
Total lokalyta	526 kvm
Antal garage	0
Antal p-platser	38
Taxeringsvärde senaste årsskifte	156 134 000 kr
<i>varav bostäder</i>	154 000 000 kr
<i>varav lokaler</i>	2 134 000 kr

PLIGGEN 1 OCH TRÄTOFFELN 1, STOCKHOLM

Karta



- 1. Pliggen 1
- 2. Trätöffeln 1

## GRUNDKARTA



Koordinatssystem: Sweref99  
och stadens (RH 00) i höjd  
Mätclass II

Upprättad av  
Stadsplaneringsavdelningen  
2012-01-09

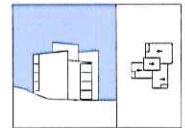
Christina Haak  
lantmätare

NORR

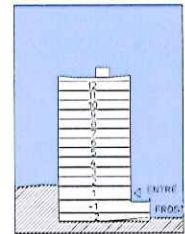
10 0 50m  
Skala 1:1000  
Originalformat B2

## ILLUSTRATIONER

Illustrationslinje  
parkering  
Illustrationstext

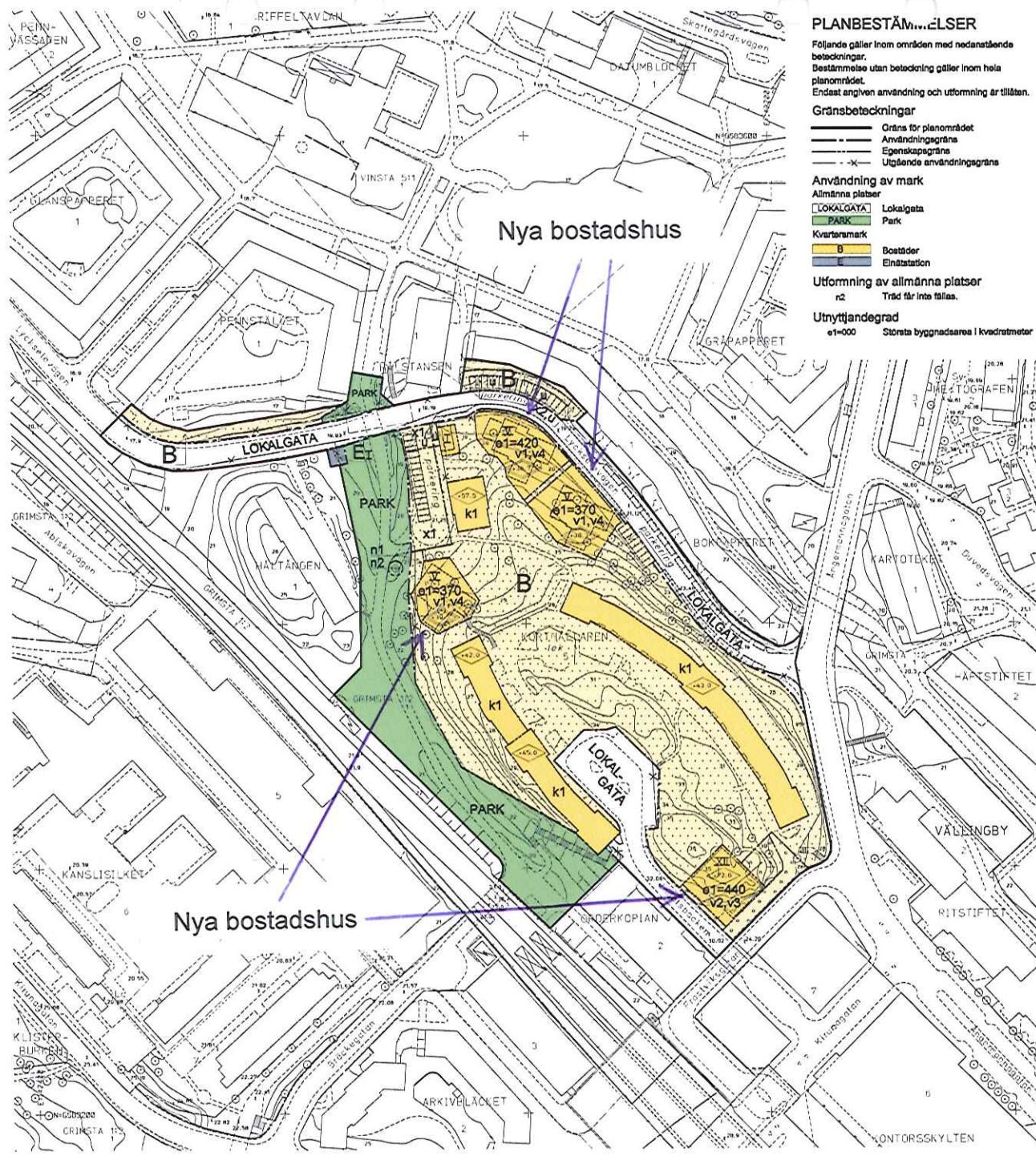


Principillustration stjärnhus



Illustrerande sektion genom  
södra punkthuset

CAD Ulla Hökkanen



## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående  
beteckningar.  
Destämme utan beteckning gäller inom hela  
planområdet.  
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

**Gränsbeteckningar**  
Oräns för planområdet  
Användningsgräns  
Egenskapsgräns  
Utgående användningsgräns

**Användning av mark**  
Allmänna platser  
LOKALGATA Lokalgata  
PARK Park  
Kvarnamark  
B Bostäder  
E Enlåtstaden

**Utformning av allmänna platser**  
n2 Träd får inte fällas.

**Utnyttjandegrad**  
e1=100 Största byggnadsarea i kvadrater

**Begränsning av markens bebyggande**  
Marken får ej byggas.  
Marken får byggas under. Bjälrag ska vara körbart. Vid dimensionering av bjälrag ska hänsyn tas till uppställning av räddningsfartygens fordon och deras stödben.  
Marken får byggas under. Bjälrag ska vara plantarbart. Marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar.  
Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik.

**Markens anordnande**  
n1 Marken får inte kompakteras, marknivåer får inte ändras och stor försiktighet ska iaktas vid ev. schaktning i syfte att skydda trädets rötter, se planbeskrivningens bild 9. Överträdelser av bestämmelse medför viteföreläggande.

**Placering, utformning och utförande**  
Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet.  
Högsta totalhöjd i meter över nollplanet. Utöver denna höjd får fläkturum och tekniska utrymmen anordnas, men dessa måste placeras minst 2 meter från fasad mot gatan.  
Högsta antal våningar.  
v1 Byggnad ska delas upp i flera byggnadskroppar och minst en fjärdedel av byggnadens area ska vara en eller flera våningar lägre än övriga delar. Byggnadens gavlar får ej vara bredare än 15 meter. Se principillustration för stjärnhus nedan.  
v2 Souterrängsvåningar får anordnas. Se illustrerande sektion nedan.  
v3 Balkonger ska vara integrerade i byggnadsvolymen och får inte vara utanpåbyggande.  
v4 Vind får inte inredas.

Ny bebyggelse ska utformas i enlighet med kvalitetsprogram som ingår i planbeskrivningen.

**Varsamhet**  
k1 Byggnaden är kulturhistoriskt värdefull och ska hanteras varsamt vid förändringar, så att dess karaktär bevaras.

**Störningskydd, trafikbuller**  
Bostäder ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalentsnivå (fritalsvärde) utanför fönster.  
Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats ska utformas eller placeras så att de utåtta för högst 55 dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå (fritalsvärden).  
Bostäder skall utformas så att stömljud i bostadsrum inte överstiger ljudnivå 30 dB(A) (slow) vid lägningsåge.  
Byggnader ska grundläggas och utformas så att vibrationsnivån inte överstiger 0,3 mm/s.  
Bostäder skall utformas så att ljudnivån i bostadsrum på grund av all trafik ej överstiger 30 dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå respektive 45 dB(A) maximal ljudnivå natttid kl 22-06.

**Administrativa bestämmelser**  
Genomförandebestämmelser  
Genomförandebestämmelser 5 år efter det att planen har vunnit laga kraft.  
Gällande tomtindelning för Korthållaren 5, akt nr 0180-B119/1964, fastställt 2010-04-15, upphör att gälla i sin helhet.  
Gällande tomtindelning för Bokpapperet 1, akt nr 0180-B204/1962, fastställt 1962-11-20, upphör att gälla i sin helhet.  
Gällande tomtindelning för Hålltängen 1, akt nr 0180-B215/1962, fastställt 1962-12-02, upphör att gälla i sin helhet.  
Gällande tomtindelning för Hålltängen 1, akt nr 0180-B201/1962, fastställt 1962-11-20, upphör att gälla i sin helhet.  
Gällande tomtindelning för Pennstallet 1, akt nr 0180-B35/1963, fastställt 1963-03-12, upphör att gälla i sin helhet.

**UPPLYSNINGAR**  
Planen är upprättad enligt Plan- och Bygglagen, PBL (1987:10).  
Planen består av:  
- plankarta med bestämmelser  
- Dessutom finns:  
- planbeskrivning  
- genomförandebeskrivning

Detaljplan för fastigheten  
**KORTHÅLLAREN 5 m m**  
i stadsdelen Vällingby i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor  
Planavdelningen  
2012-01-09

Arne Fredlund planchef  
Carolin Anderson planarkitekt

antagen  
laga kraft

**Dp 2010-00135-54**

Bilagga 2