

Handläggare: Anders Jenelius
Telefon: 08-508 372 02

Till styrelsen

HEMLIG
Enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets-och
sekretesslagen (avser *inte* avsnittet lägesrapport
nedan)
2013-05-24

Ombildning till bostadsrätt

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Tomträtter erbjuds till försäljning enligt följande:
Bolaget 2, köpeskilling 196 Mkr,
Disponenten 1 (del av), köpeskilling 68 Mkr jämte separationskostnader.
2. Rapporten godkänns.
3. Sekretessen på ärendet hävs.

Vällingby den 24 maj 2013

Pelle Björklund
VD

Lägesrapport

Sedan hösten 2006 har 289 intresseanmälningar inkommit avseende ombildning av Svenska Bostäders fastigheter till bostadsrätt. Ärendenas status fördelar sig enligt följande (per den 16 maj 2013):

	Innerstad		Närförort		Ytterstad		Summa	
	Brf	Lgh	Brf	Lgh	Brf	Lgh	Brf	Lgh
Sålda	70	3 536	25	1 866	77	6 320	172	11 722
Köpekontrakt tecknat	0	0	0	0	1	93	1	93
Accepterat erbjudande	0	0	0	0	1	54	1	54
Avböjt erbjudande/ köpekontrakt fallit	21	1 599	5	163	41	3 694	67	5 456
Erbjudna	0	0	0	0	2	444	2	444
Avförda/återtagna	27	1 092	4	253	10	695	41	2 040
Intresseanmälda	0	0	0	0	5	455	5	455
Summa	118	6 227	34	2 282	137	11 755	289	20 264

Erbjudanden

Nedan presenteras förslag till villkor för erbjudanden till bostadsrättsföreningar. Värderingarna har utförts på uppdrag av Stockholms Stadshus AB i enlighet med beslutad hanteringsordning. Värderingen skall enligt direktiven avse bedömt marknadsvärde vid exklusiv försäljning till bostadsrättsförening för ombildning till bostadsrätt.

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

De aktuella fastigheterna tillhör formellt stadsdelen Råcksta, men det torde allmänt uppfattas som att de ligger i Vällingby (båda bostadsrättsföreningarna har fö "Vällingby" i sina namn). I följande tabell redovisas därför fördelningen av lägenheter i flerbostadshus efter ägare/upplåtelseformer i både Råcksta och Vällingby per den 31 december 2012 (källa: USK/Sweco).

	Allmännyttan		Övriga hyresrätter		Bostadsrätter		Totalt	
	Lgh	%	Lgh	%	Lgh	%	Lgh	%
Råcksta	568	20	1 836	64	460	16	2 864	100
Vällingby	1 573	43	484	13	1 583	44	3 640	100

Fastighet

Bolaget 2

Adress	Ångermannagatan 78-128, Råcksta
Markupplåtelse	Tomträtt
Byggår	1953
Antal lägenheter	179
Antal lokaler	22
Värderingsföretag	Savills

Bedömt marknadsvärde 196 Mkr (15 546 kr/kvm)

Byggnader med adresserna Ångermannagatan 108-118 och 120-128 försörjs med värme och varmvatten från fastigheten Disponenten 1 (se vidare nedan). Kostnaden för att separera de aktuella byggnaderna från den gemensamma försörjningen har beaktats i värderingen.

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda tomträtten Bolaget 2 till försäljning för 196 Mkr samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

Fastighet

Disponenten 1 (del av)

Adress	Vällingbyvägen 135-143 och 149-157, Råcksta
Markupplåtelse	Tomträtt
Byggår	1953
Antal lägenheter	60
Antal lokaler	13
Värderingsföretag	Savills

Bedömt marknadsvärde 68 Mkr (14 100 kr/kvm)

Inom fastigheten finns två bostadshus samt en friliggande tvättstuga som används av boende i ett stort antal kringliggande fastigheter. Ombildningsärendet avser endast bostadshuset. Enligt underhandsbesked från Lantmäterimyndigheten ska det vara möjligt att avstycka tvättstugan så att den kan bilda en egen fastighet efter en eventuell försäljning av bostadshuset. Kostnaden för fastighetsbildningen bör betalas av bostadsrättsföreningen.

Fastighetens värme- och varmvattenförsörjning är gemensam med intilliggande fastigheter. Byggnad med adresser Vällingbyvägen 135-143 försörjs med värme och varmvatten från fastigheten Chefen 1. Kostnaden för att separera den aktuella byggnaden från den gemensamma försörjningen har beaktats i värderingen.

Från byggnad med adresser Vällingbyvägen 149-157 försörjs del av Bolaget 2 med värme och varmvatten. Om Bolaget 2 säljs till bostadsrättsförening får denna bekosta den tekniska separationen (se ovan). Om Disponenten 1 säljs men inte Bolaget 2 kommer i stället Svenska Bostäder att genomföra separationen. Erbjudandet avseende Disponenten 1 bör utformas så att köparen får svara för separationskostnaden om Svenska Bostäder kommer att behålla Bolaget 2.

Den relativt stora skillnaden i kvadratmeterpris i de ovan redovisade värderingarna beror enligt värderaren främst på skillnader i hyresnivå och genomsnittliga lägenhetsstorlekar i fastigheterna.

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda del av tomträtten Disponenten 1 till försäljning för 68 Mkr jämte separationskostnader samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.



Våra fastigheter

Område
 Fastighetsnummer Fastighetsbeteckning Adress

[Sök fastighet](#)



Fastighetsbeteckning	BOLAGET 2
Stadsdel	Råcksta
Gatuadress	Ångermannagatan 78-128
Ägarförhållanden	Tomträtt
Byggår	1953
Antal lägenheter	179
varav 1 rum	29
varav 2 rum	47
varav 3 rum	86
varav 4 rum	17
varav 5+ rum	0
Total lägenhetsyta	11 476 kvm
varav 1 rum	845 kvm
varav 2 rum	2 659 kvm
varav 3 rum	6 384 kvm
varav 4 rum	1 588 kvm
varav 5+ rum	0 kvm
Antal lokaler	22
Total lokalyta	1 132 kvm
Antal garage	29
Antal p-platser	0
Taxeringsvärde senaste årsskifte	138 080 000 kr
varav bostäder	133 000 000 kr

varav lokaler

5 080 000 kr

Svenska Bostäder 2013



Våra fastigheter

Område Fastighetsnummer Fastighetsbeteckning Adress [Sök fastighet](#)

Fastighetsbeteckning	DISPONENTEN 1
Stadsdel	Räcksta
Gatuadress	Vällingbyvägen 135-143, Vällingbyvägen 147-157
Ägarförhållanden	Tomträtt
Byggår	1953
Antal lägenheter	60
<i>varav 1 rum</i>	1
<i>varav 2 rum</i>	13
<i>varav 3 rum</i>	42
<i>varav 4 rum</i>	4
<i>varav 5+ rum</i>	0
Total lägenhetsyta	4 174 kvm
<i>varav 1 rum</i>	25 kvm
<i>varav 2 rum</i>	729 kvm
<i>varav 3 rum</i>	3 036 kvm
<i>varav 4 rum</i>	384 kvm
<i>varav 5+ rum</i>	0 kvm
Antal lokaler	14
Total lokalyta	943 kvm
Antal garage	0
Antal p-platser	0
Taxeringsvärde senaste årsskifte	53 369 000 kr

<i>varav bostäder</i>	48 600 000 kr
<i>varav lokaler</i>	4 769 000 kr

Svenska Bostäder 2013

