

Handläggare: Anders Jenelius
Telefon: 08-508 372 02

Till styrelsen

HEMLIG

Enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets-och sekretesslagen (gäller *inte* avsnittet lägesrapport nedan)
2014-02-28

Ombildning till bostadsrätt

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Intresseanmälan avseende del av tomträtten Holländaren 1 avförs från fortsatt hantering.
2. Rapporten godkänns.
3. Sekretessen på ärendet hävs.

Vällingby den 28 februari 2014

Pelle Björklund
VD

Lägesrapport

Sedan hösten 2006 har 297 intresseanmälningar inkommit avseende ombildning av Svenska Bostäders fastigheter till bostadsrätt. Ärendenas status fördelar sig enligt följande (per den 21 februari 2014):

	Innerstad		Närförort		Ytterstad		Summa	
	Brf	Lgh	Brf	Lgh	Brf	Lgh	Brf	Lgh
Sålda	70	3 536	25	1 866	80	6 542	175	11 944
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	44	4 302	70	6 064
Erbjudna	0	0	0	0	2	159	2	159
Avförda/återtagna	27	1 092	4	253	11	794	42	2 139
Intresseanmälda	0	0	0	0	8	545	8	545
Summa	118	6 227	34	2 282	145	12 342	297	20 851

Ställningstagande till förnyad intresseanmälan

Fastighet	Holländaren 1 (del av)
Adress	Ibsengatan 51-67, Blackeberg
Markupplåtelse	Tomträtt
Byggår	1952
Antal lägenheter	60 (av 121 i hela fastigheten)
Antal lokaler	10

Fastigheten Holländaren 1, Elias Lönnrots Väg 2-10 och Ibsengatan 51-75 i Blackeberg, erbjöds till försäljning vid styrelsemötet den 9 mars 2012. Bostadsrättsföreningen tackade nej till erbjudandet p g a lågt intresse bland hyresgästerna. I november 2013 lämnade en nybildad bostadsrättsförening in en intresseanmälan avseende två av fyra byggnader inom fastigheten, se kartsnitt i **Bilaga 1**.

Enligt koncernstyrelsens direktiv avseende ombildning till bostadsrätt lämnas i normalfallet endast ett försäljningserbjudande per fastighet. Undantag kan dock göras ifall det är tekniskt och ekonomiskt möjligt att ge ett nytt erbjudande som till exempel innebär en delning av en större fastighet. En förutsättning för att få ett andra erbjudande är också att det finns minst 2/3-dels majoritet bland hyresgästerna för den nya intresseanmälan. Beslut om möjligheten till ett andra erbjudande fattas i bostadsbolagens styrelser.

Den aktuella intresseanmälan var inte komplett när den lämnades in, eftersom endast 58 % av hyresgästerna stod bakom den. Senare inkom en komplettering med underskrifter av fem lokalhyresgäster samt ytterligare en bostadshyresgäst. Därmed uppnås en majoritet om 67,6 %. Bland bostadshyresgästerna finns fortfarande inte 2/3-dels majoritet för ombildning.

Byggnaderna inom fastigheten ligger runt en gemensam gård. Det finns inte något naturligt sätt att dra en ny fastighetsgräns om två av byggnaderna skulle brytas ut för att bilda en egen fastighet. Vidare finns i en av de intresseanmälda byggnaderna en relativt nybyggd tvättstuga, som även används av boende i flera kringliggande fastigheter. En grundläggande princip är att bostadsrättsföreningen ska stå för alla separationskostnader, men i detta fall är det svårt att hitta en lämplig lokal där det kan byggas en ny tvättstuga för kvarvarande hyresgäster.

Fastigheten Holländaren 1 försörjs med värme och varmvatten från fastigheten Italienaren 4, som ombildades till bostadsrätt i juni 2013. Förberedelser pågår för att separera Holländaren 1 från den gemensamma försörjningen men dessa har tills vidare stoppats p g a intresseanmälan.

Direktivens huvudregel att det endast lämnas ett erbjudande per fastighet innebär en viss grad av förutsägbarhet för berörda hyresgäster och för bolaget. En ombildningsprocess innebär en lång tid av osäkerhet för hyresgästerna, då de bl a behöver ta ställning till om de vill ombilda, bo kvar som hyresgäster hos bostadsrättsföreningen eller söka en annan bostad. Vidare stoppas investeringar i fastigheten av affärsmässiga skäl under en ombildningsprocess och det kan vara mycket underhåll mm som behöver hämtas igen om en försäljning inte blir av. Det är svårt att bedriva en seriös och långsiktig fastighetsförvaltning om det hela tiden ska finnas en möjlighet för hyresgästerna att göra ett nytt försök att ombilda.

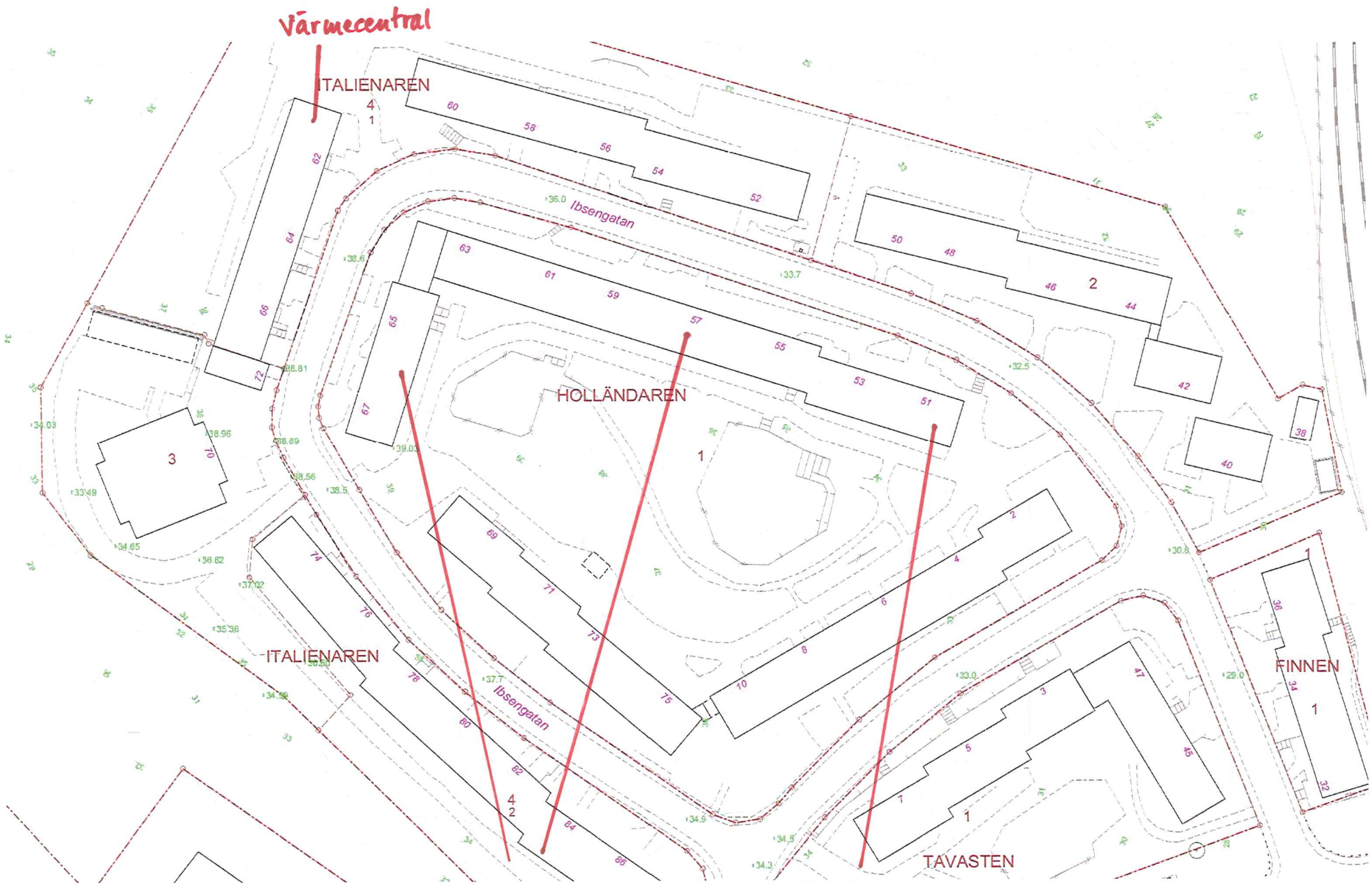
Mot bakgrund av ovan angivna tekniska och förvaltningsmässiga skäl finner vi inte några skäl till undantag från huvudregeln om att det endast ska lämnas ett erbjudande per fastighet.

Det kan i sammanhanget nämnas att AB Stockholmshems styrelse den 28 november 2013 avslog en förnyad intresseanmälan avseende fastigheten Filippinern 1 i Blackeberg av motsvarande skäl. Filippinern 1 hade tidigare varit erbjuden till försäljning tillsammans med en annan fastighet.

Förslag: Styrelsen beslutar att avföra intresseanmälan avseende del av tomträtten Holländaren 1 från fortsatt hantering.

Bilaga

1. Kartskiss
-



Intresseanmälda byggnader

Tvättstuga

2014-02-17 Skala 1:1000

Bilaga 1.