Styrelseärende
Styrelsen 2020-04-23
Ärende 6

Handläggare: David Sjöberg
Telefon: 08-508 371 63

Till styrelsen

HEMLIG
Enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (gäller *inte* avsnittet lägesrapport nedan)
2020-04-23

Ombildning till bostadsrätt

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Tomträtten till fastigheten erbjuds till försäljning enligt följande:
   - SÄTERITAKET 2 (Hässelby Gård), köpeskilling 192 mnkr plus separationskostnader samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar
2. Sekretessen på ärendet hävs.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Vällingby den 14 april 2020

Stefan Sandberg
VD

Lägesrapport

Under 2019 inkom 20 godkända intresseanmälningar avseende ombildning av Svenska Bostäders fastigheter till bostadsrätt. Av dessa kommer 11 föreningar med totalt 913 lägenheter att erbjudas köp till att börja med. Nedanstående tabell visar en sammanställning.

Område	Antal fastigheter	Antal lgh	Antal erbjudanden (antal lgh)
Grimsta	4	475	4 (475)
Hässelby Gård	2	266	2 (266)
Bagarmossen	1	54	1 (54)
Rågsved	4	118	4 (118)
Skärholmen	9	591	0 (0)
Summa	**20**	**1 504**	**11 (913)**

Erbjudande

Nedan presenteras förslag till villkor för erbjudande till Bostadsrättsföreningen Säteritaket. Värderingen 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 fastigheten.

I **Bilaga 2** finns värderingsutlåtandet för den aktuella fastigheten.

Standardvillkor för försäljning följer tidigare styrelsebeslut från december 2019 och återfinns i **Bilaga 3**.

Fastighet	**SÄTERITAKET 2**
Adress	Loviselundsvägen 1A-D, 3A-C, 5A-E, 7A-C, 9, 11A-C, 13,15A-C,17, Hässelby Gård
Markupplåtelse	Tomträtt
Byggår	2005
Antal lägenheter	97
Varav särskilda lägenheter	8 Gruppbostäder
Antal lokaler	14
Värderingsföretag	Forum
Bedömt marknadsvärde	192 mnkr (30 400 kr/kvm)

Separationer som ska betalas av köpare till säljare:

- Byte av låssystem (Huvudlås)
- Databasöverföring Aptus (digitalt låssystem)

Nästa steg

Erbjudande och betänketid

Om styrelsen fattar beslut enligt VD:s förslag kommer ett erbjudande om att förvärva tomträtten till fastigheten Säteritaket 2 att skickas till föreningen. Grundprincipen är att föreningen från att erbjudandet har mottagits har 3 månaders betänketid att tacka ja eller nej. Behöver föreningen mer tid kan betänketiden förlängas ytterligare 3 månader (som grundprincip). En begäran om förlängd betänketid måste inkomma till Svenska Bostäder före utgången av den första betänketiden.

Ekonomisk plan

Om bostadsrättsföreningen vill gå vidare med ombildningen ska den först ta fram en ekonomisk plan.

Köpestämma

För att kunna tacka ja till ett erbjudande om att köpa fastigheten måste även föreningen under betänketiden genomföra en köpestämma där minst två tredjedelar av hyresgästerna rösta ja till en ombildning. Dessutom finns andra köpevillkor som måste vara uppfyllda, till exempel måste minst 50 % av de boende ha tecknat förhandsavtal med föreningen om att köpa sin bostadsrätt.

Köp och tillträde

Om tillräckligt många vid köpestämman röstar ja till att ombilda och övriga köpevillkor är uppfyllda, tecknar Svenska Bostäder och bostadsrättsföreningen ett köpekontrakt. För att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till tomträtten till fastigheten ska föreningens betalning också ske.

Bilagor

1. Basfakta Säteritaket 2
2. Värderingsutlåtande Säteritaket 2
3. Principer för ombildning till bostadsrätt

Svenska Bostäder

Kv. Säteritaket 2



Fastighetsinfo

Stadsdel	Hässelby Gård
Gatuadress	Loviselundsvägen 1A-D, Loviselundsvägen 3A-C, Loviselundsvägen 5A-E, Loviselundsvägen 7A-C, Loviselundsvägen 9, Loviselundsvägen 11A-C, Loviselundsvägen 13, Loviselundsvägen 15A-C, Loviselundsvägen 17
Ägarförhållanden	Tomträtt
Byggår	2005
Antal lägenheter	97
Varav 1 rum	1
Varav 2 rum	39
Varav 3 rum	47
Varav 4 rum	9
Varav 5+ rum	1
Total lägenhetsyta	6313 m²
Varav 1 rum	39 m²
Varav 2 rum	2 095 m²
Varav 3 rum	3 267 m²
Varav 4 rum	801 m²
Varav 5+ rum	111 m²
Antal Lokaler	14
Total lokalyta	1501
Antal garage	50
Antal p-platser	8
Taxeringsvärde senaste årsskiftet	127 907 000 kr
varav bostäder	124 000 000 kr
varav lokaler	3 907 000 kr

Värdeutlåtande

avseende tomträtten till fastigheten

Säteritaket 2

Stockholms kommun



2019-12-05

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

UPPDRAG

Uppdragsgivare	Stockholm Stadshus AB genom Eva Nygren.
Syfte/Förutsättningar	Forum har fått i uppdrag av Stockholms Stadshus AB att bedöma värdet av värderingsobjektet vid en exklusiv försäljning till en bostadsrättsförening. Detta värde ska inte innehålla tillkommande kostnader som föreningen kan få betala utöver värdet som tex separeringskostnader, kostnader för stämpelskatt, eller andra kostnader. Värdebedömning av värderingsobjektet avser byggnad/byggnader i befintligt skick. Eventuella vakanta bostadslägenheter har förutsatts vara uthyrda. Alla intäkter är angivna exklusive mervärdesskatt. Kostnaderna inkluderar mervärdesskatt endast för bostäder och för lokaler där ej mervärdesskattepliktig verksamhet bedrivs. För uppdraget gäller bilagda ”Allmänna villkor för värdeutlåtande”.
Värderingsobjekt	tomträtten till Säteritaket 2 i Stockholms kommun.
Värdetidpunkt	Värdetidpunkt är november 2019.
Underlag	- Besiktning av värderingsobjektet 2019-11-14 av Helena Edberg. Vid besiktningstillfället besöktes en lägenhet. - Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS). - Hyreslista. - Uppgifter om drift- och underhållskostnader. - Taxeringsuppgifter. - Utdrag ur detaljplan. - Uppgifter om tomträttsupplåtelse. - Marknadsinformation. - Kartmaterial.

BESKRIVNING

Tomträttsinnehavare AB Svenska Bostäder (Org.nr 556043-6429)

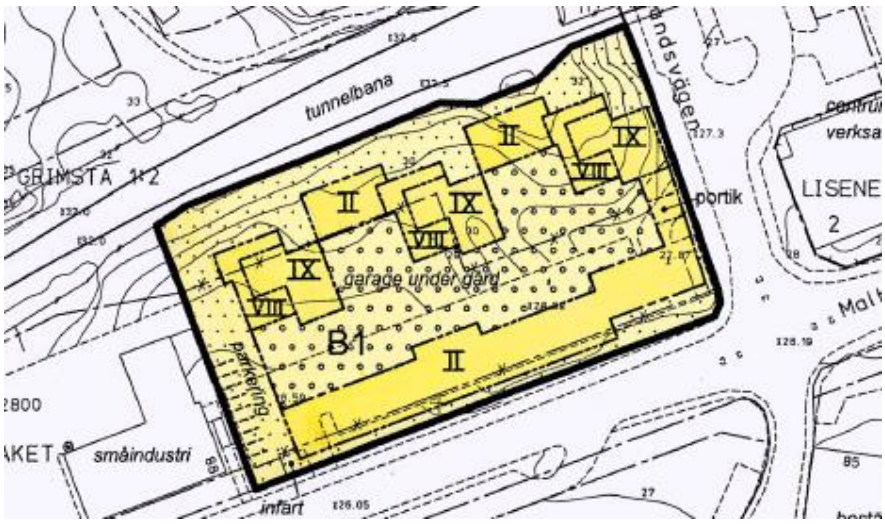
Fastighetstyp Bostadshyresfastighet.

Läge Värderingsobjektet är beläget i Hässelby Gård. Avståndet till Stockholm city är ca 14 km. Gatuadressen är Maltesholmsvägen 84 och Loviselundsvägen 1 mfl.

Närområgivningen utgörs av flerbostadshus, tunnelbanestationen Hässelby gård, butiker, skola och vårdcentral. Restiden med tunnelbana till T-centralen är ca 32 min. Vällingby centrum nås på ca två km avstånd.



Planförhållanden Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan från 2004-03-11. Genomförandetiden har gått ut. Värderingsobjektet omfattas även av ett grundvattenskydd från 2008-11-25.



Tomträtt

Värderingsobjektet är upplåtet med tomträtt med ändamålet bostäder. Se vidare under ”Hyresintäkter och kostnader” nedan.

Servitut, samfälligheter, inteckningar etc.

Eventuella servitut, nyttjanderätter, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och inteckningar etc. framgår översiktligt av bilagda utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).

Uthyrningsbara areor

De uthyrningsbara areorna fördelade på lokaltyp och antalet enheter per lokaltyp framgår av tabellen.

Lokaltyp	Uthyrningsbar area		Antal
	m²	%	enheter
Bostäder	6 313	98	97
Kontor	52	1	1
Lager	49	1	1
Övrigt	-	-	1
Summa	6 414	100	100

Areauppgifterna härrör från hyreslistan. Kontrollmätning har ej utförts.

Utöver areorna i tabellen finns garageplatser som ej redovisas med area.

Tomtbeskrivning

Värderingsobjektets areal uppgår till 6 286 kvm.

Befintlig bebyggelse upptar stor del av tomten. Den obebyggda delen utgörs av stenbelagda gångytor, gräsmattor, planteringar och lekplats.

Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet är bebyggt med flerbostadshus i 2-9 våningar och källare. Byggnaden är uppförd 2005.

Byggnaderna är grundlagda delvis på betongplattor samt på garage. Stommen utgörs av betong med bjälklag i betong. Fasaderna är klädda med puts. Fönstren är av isolerglastyp. Taket är täckt med plåt.





Uppvärmningen sker med fjärrvärme via vattenradiatorer. Ventilationen utgörs av mekanisk frånluft samt tilluft från fönsterventil. Hiss finns i höghusen. Byggnaderna är anslutna till nät för el, VA och värme.

Byggnaden inrymmer 97 st bostadslägenheter i 2-9 våningar (varav det översta i höghusen avser etagelägenheter), åtta av bostäderna utgörs av gruppbostäder. I markplan finns två tvättstugor, cykelförråd, lägenhetsförråd samt kontor/samlingslokal. I källaren finns garage, undercentral och lägenhetsförråd.

Byggnadens underhållsskick är normalgott för åldern. Värderingsobjektet har haft problem med vattenläckage från gård till garage som dock skall vara åtgärdade. OVK-besiktningen förutsätts vara godkänd.

Bostadslägenheterna har normalgod standard. Kök av med spishäll, fläkt och kyl-/frysskåp. Duschrum med badkar eller duschplats, WC och tvättställ samt klinker på golven och kakel på väggarna. Övriga rum har golv belagda med parkett och väggarna är målade alternativt tapetserade. Höghusen har hiss och där samtliga lägenheter har balkong och lägenhetsförrådet är placerat inne i bostaden. Lägenheterna i låghuset saknar hiss och balkonger och nås via egen ingång via gården alternativt via loftgångar och tillhörande lägenhetsförråd finns i källarplan och i markplan till höghusbyggnaderna. Underhållsskicket är normalgott för åldern.

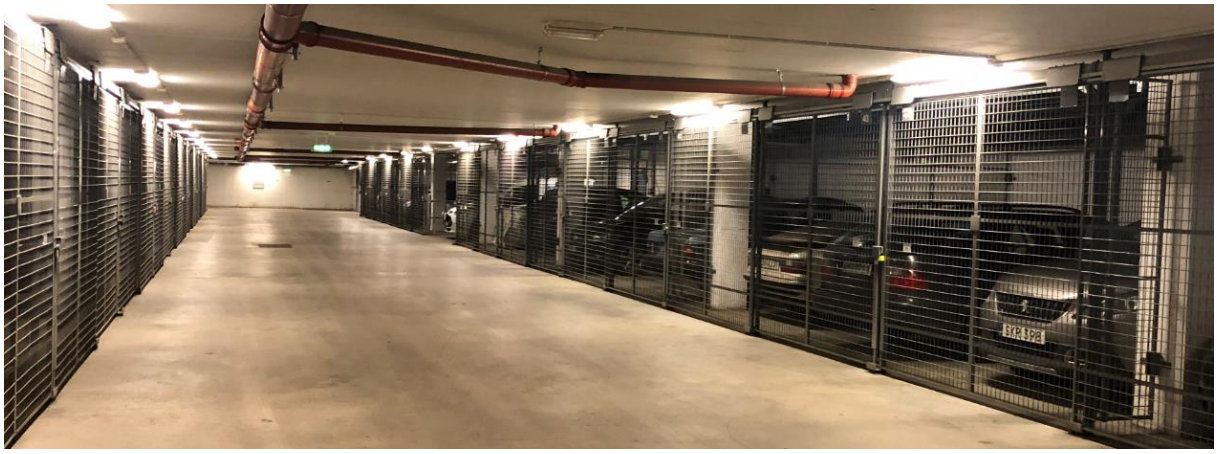

Kök


Vardagsrum

Kontors/samlingslokal har enkel standard. Golven är belagda med-linoleum och väggarna är målade. Lokalen har inretts med ett pentry och toalettrum.


Kontor/samlingslokal


Kontor/samlingslokal


Garage i källarplan

HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyror

Värderingsobjektets aktuella hyror som hyresrätter och bedömda marknadshyror.

Hyrorna kan sammanfattas enligt tabellen.

Lokaltyp	Total area	Uthyrd Area	Aktuell hyra Totalt		Marknads-hyra Totalt		Vakant Area	Vakant m-hyra Totalt	
	m²	m²	kr/m²	kr	kr/m²	kr	m²	kr/m²	kr
Bostäder	6 313	6 313	1 540	9 721 406	1 540	9 721 406	-	-	-
Kontor	52	-	-	-	-	-	52	800	41 600
Lager	49	49	1 163	57 000	1 163	57 000	-	-	-
Övrigt	-	-	-	238 110	-	238 110	-	-	-
Genomsnitt / Summa	6 414	6 362	1 574	10 016 516	1 574	10 016 516	52	800	41 600

Lokalhyreskontraktens återstående kontraktstid och respektive tidsintervalls andel av aktuell hyra framgår av tabellen.

Kontrakts-längd	Antal kontrakt	Andel av hyra %
<= 1 år	1	21
> 1 - <= 3 år	1	79
> 3 - <= 5 år	-	-
> 5 - <= 10 år	-	-
> 10 år	-	-
Totalt	2	100

Vakans / Hyresrisk

För närvarande är vakansläget som framgår av tabellen nedan.

Lokaltyp	% vid kalkylstart	
	Hyra	Area
Bostäder	-	-
Kontor	100	100
Lager	-	-
Övrigt	-	-
Genomsnitt	0	1

Av tabellen framgår för vilka lokaler framtida vakansantaganden har gjorts.

Hyresgäst etc.	Lokal-typ	Area	Vakansantagande	
		m²	fr.o.m.	t.o.m.
Hyresgästföreningen	Kontor	52	2020-01-01	2020-09-30

FORUM

Gjorda vakansantaganden och åsättanden av hyresrisker innebär en vakans/hyresrisk per lokaltyp och år enligt tabellen.

Vakans/hyresrisk (%)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Lång-siktig
Bostäder	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kontor	74,9	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Lager	2,3	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Övrigt	-	-	1,3	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Totalt	0,3	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1

Drift och underhåll

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på erfarenhetsmässiga grunder och budget och avser kostnader som belöper på fastighetsägaren och exkluderar kostnader som betalas av hyresgästen. Kostnaderna bedöms komma att utvecklas med inflationen. Kostnadsbedömningen framgår av tabellen.

Lokaltyp	D&UH Totalt		Drift & löp. UH			Periodiskt UH
			Admin.	Media	Övr.	
	kr/m²	tkr	kr/m²	kr/m²	kr/m²	kr/m²
Bostäder	444	2 803	25	199	100	120
Kontor	379	20	25	199	80	75
Lager	284	14	25	199	20	40
Övrigt	-	-	-	-	-	-
Genomsnitt/Summa	442	2 837	25	199	99	119

I kostnaderna ingår ej kostnader för eftersatt underhåll eller hyresgästanpassningar som beaktas genom separata engångskostnader. Observera att det periodiska underhållet skall ses som ett årligt genomsnitt. Hänsyn har tagits till värderingsobjektets faktiska och förväntade framtida grad av mervärdeskatteregistrering. Vid vakanser väljer vi ibland att tillfälligt hålla ned kostnaden.

Fastighetsskatt etc

Gällande taxeringsvärden samt nuvarande fastighetsskatt och/eller kommunal fastighetsavgift framgår av tabellen.

	Taxeringsvärde, tkr			Fastighets-
	Mark	Byggnad	Totalt	skatt, tkr
Bostäder	37 124	90 783	127 907	139
Summa	37 124	90 783	127 907	139

Värderingsobjektet är taxerat med typkod 321 (Hyreshusenhet, bostäder och lokaler). Värdeår är 2005.

För bostäder utgår en kommunal fastighetsavgift som baseras på ett indexreglerat belopp per bostadslägenhet (f.n. 1 377 kr per år för hyreshus och 8 049 kr per år för småhus). Den kommunala fastighetsavgiften kan dock inte bli högre än taxeringsvärdet multiplicerat med skattesatsen (0,3% för hyreshus och 0,75% för småhus). Taxeringsvärdet förändras vid de tillfällen regelverket medger detta och i linje med översiktligt bedömd fastighetsprisutveckling. Nuvarande skattesatser och regler om indexreglering av beloppet per bostadslägenhet förutsätts gälla under hela kalkylperioden.

För lokaler och industri utgår fastighetsskatt uppgående till taxeringsvärdet multiplicerat med skattesatsen (f.n. 1 % för lokaler och 0,5 % för industri). Taxeringsvärdet förutsätts förändras vid de tillfällen regelverket medger detta och i linje med översiktligt bedömd fastighetsprisutveckling. Nuvarande skattesatser förutsätts gälla under hela kalkylperioden.

FORUM

Tomträttsavgäld

Nuvarande tomträttsavgäld framgår av tabellen.

Tomträttsavgäld	tkr	kr/m²	Omreglering
Aktuell	376	59	2024-07-01

Driftnetto förvaltningsobjekt

Aktuella och bedömda intäkter och kostnader ger driftnetto enligt tabellen.

Driftnetto	kr/m²	kr
Aktuell hyra	1 563	10 025 688
Drift & underhåll	-442	-2 836 596
Tomträttsavgäld	-59	-376 300
Fastighetsskatt	-22	-138 613
Driftnetto år 1 (helår)	1 041	6 674 179
Driftnetto, normaliserat	1 043	6 692 222

Initialt driftnetto är omräknat till helår utifrån det momentana läget. Det normaliserade driftnettot är räknat på marknadshyra, långsiktig vakans och långsiktig fastighetsskatt etc. samt utan hänsyn till eventuellt extraordinärt underhåll.

VÄRDERING

Metodtillämpning

Syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets pris vid en exklusiv försäljning till bostadsrättsförening.

Priset bedöms med ortsprismetoden där bostadsrättsföreningens betalningsvilja baseras på försäljningar av bostadsrättslägenheter i närområdet.

Med hjälp av det framtagna ortspriset bedöms marknadspriset per lägenhet mätt i kr/kvm.

Förvärvet av värderingsobjektet skall finansieras med hjälp av insatser för de lägenheter som kommer ombildas samt med lån i bostadsrättsföreningen. Föreningens lån skall även finansiera kvarvarande hyresrätter samt eventuella lokaler.

FORUM

Marknadsanalys

Allmänt bostäder

Bostadspriserna har utvecklats svagt positivt under året och omsättningen ligger på en stabil nivå. Marknaden för nyproducerade bostäder har det dock betydligt tuffare än bostäder i det befintliga beståndet, särskilt i Stockholmsregionen. I marknader med lägre prisnivå går däremot försäljningen av nyproducerade bostäder bättre.

Under 2018 färdigställdes ca 54 900 bostäder via nyproduktion, vilket var knappt 14 % fler än 2017. Enligt Boverkets prognoser beräknas ca 60 000 bostäder färdigställas i år och ca 57 000 nästa år. Antalet påbörjade bostäder har däremot minskat kraftigt. Under 2018 minskade antalet påbörjade bostäder med 19 % och i år beräknas det minska med ytterligare 11 %.

Nedgången på nyproduktionsmarknaden har slagit hårdast mot bostadsrätter som påverkats av tuffare finansieringsvillkor. Nyproduktionen har i stor utsträckning haft kapitalstarka hushåll som målgrupp vilka haft möjlighet att köpa dyra bostadsrätter och teckna hyresavtal med hög hyresnivå. När bostadsmarknaden började vackla tecknade allt färre förhandsavtal och lägenheterna blev svårsålda. Flera byggherrar har valt att avvakta med planerade projekt i väntan på att marknaden ska stabiliseras, alternativt har ändrat upplåtelseformen från bostadsrätt till hyresrätt.

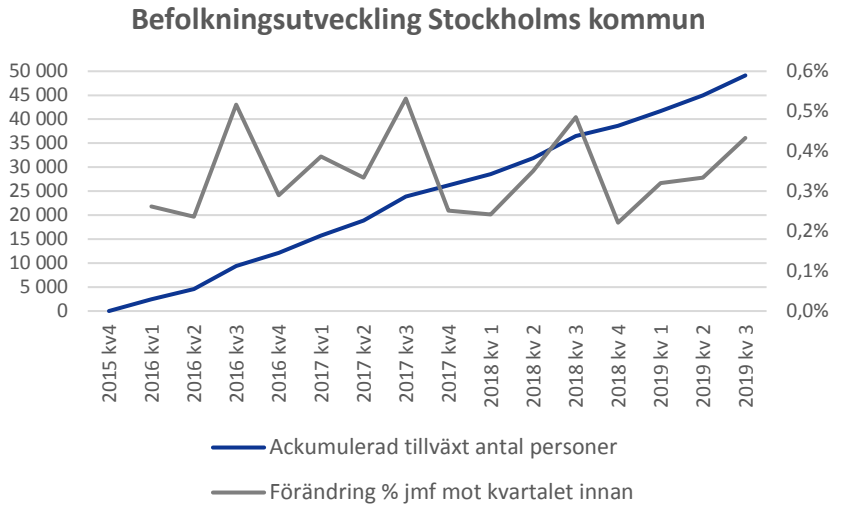
För närvarande är bankerna väldigt restriktiva avseende projekt, vare sig det rör sig om hyresrätter, bostadsrätter eller kommersiellt om det inte finns kassaflöden. En del av bostadsutvecklingsbolagen har valt att inte starta planerade projekt då de har problem med finansiering.

Stockholm

Stockholm är en av de fem snabbast växande regionerna i Europa och beräknas år 2020 vara en miljonstad. Tidigare har utvecklingen av Stockholmsregionen främst riktat sig mot innerstaden men i takt med befolkningstillväxten, behöver nya regionala stadskärnor växa fram. Idag samarbetar regionen med att utveckla och förbättra åtta regionala stadskärnor; Barkarby-Jakobsberg, Kista-Sollentuna-Häggvik, Arlanda-Märsta, Täby-Arninge, Kungens kurva-Skärholmen, Flemingsberg, Haninge centrum och Södertälje. Dessa utvalda områden skall vara knutpunkter i trafiksystemet samtidigt som bebyggelsen skall förtätas och få ett ökat inslag av stadskvaliteter.

Stockholms kommun har ca 972 650 invånare. Sedan årsskiftet 2015/2016 har befolkningen växt med nästan 50 000 invånare.

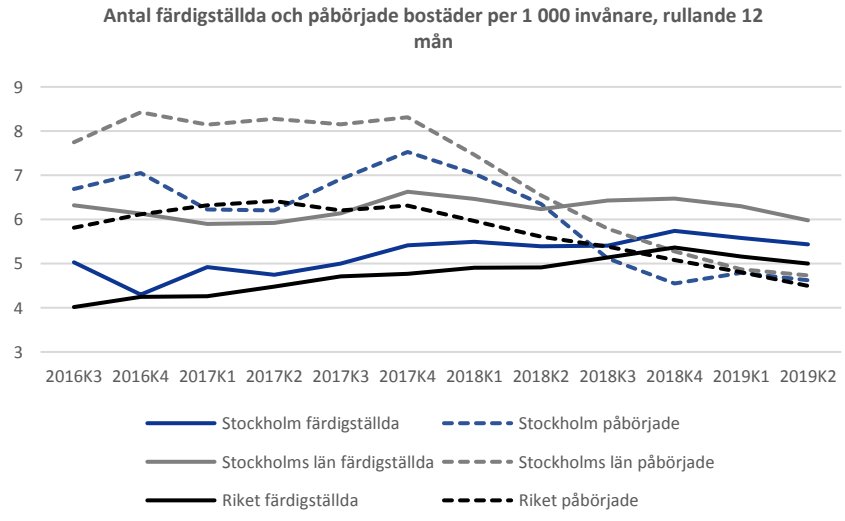
FORUM



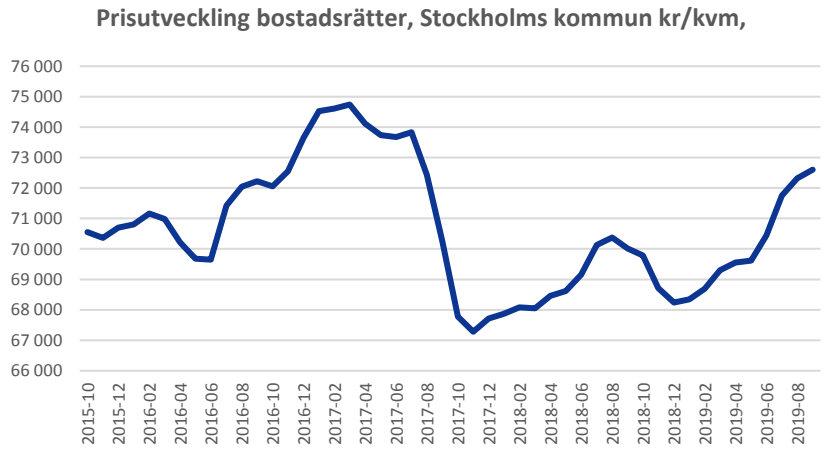
Marknaden inom Stockholms kommun har tidigare dominerats av försäljningar till bostadsrättsföreningar, men under senare år har andelen förvärv av investerare ökat kraftigt. I dagsläget kan en bostadsrättsförening vara en av många budgivare vid en försäljning av ett flerbostadshus.

Nyproduktionen har legat på en relativt jämn nivå under de senaste åren. I juni 2019 hade det under en 12-månadersperiod färdigställts ca 5 300 nya bostäder i Stockholms kommun vilket motsvarar ca 5,4 nya bostäder per 1 000 invånare. Antalet påbörjade bostäder har dock minskat kraftigt under de senaste kvartalen. I juni hade det under en 12-månaders period påbörjats ca 4 500 nya bostäder vilket motsvarar 4,6 bostäder per 1 000 invånare.

Under de senaste 12 månaderna utgjordes ca 59 % av de färdigställda bostäderna av bostadsrätter och 39 % av hyresrätter.



Bostadsrättspriserna stod som högst i Stockholms kommun i februari 2017 med ett genomsnittligt pris om ca 74 600 kr/kvm (källa Mäklarstatistik), därefter följde ett prisfall om nästan ca 10 %. Under 2019 har priserna återhämtat sig något och uppgick september 2019 i snitt till ca 72 600 kr/kvm.



Försäljning exklusivt till bostadsrättsförening

En beräkning av vad fastigheten är värd vid en exklusiv försäljning till en bostadsrättsförening för ombildning till bostadsrätt har gjorts. Priset bedöms bland annat utifrån en analys av jämförbara transaktioner av bostadsrätter i närområdet. En viktig parameter vid ombildning är anslutningsgraden. En generell bedömning görs utifrån aktuellt område. Nedan redovisas försäljningspris från 2016 inom Hässelby och Vällingby (källa Mäklarstatistik). De försäljningar som skett i Hässelby Gård visar på en lägre nivå.



Sedan januari 2019 har 29 försäljningar gjorts avseende bostadslägenheter uppförda mellan 2004 och 2011 inom Hässelby gård och Hässelby strand. Köpeskillingarna ett medeltal kring ca 34 900 kr/kvm. Den genomsnittliga månadsavgiften i statistiken uppgår till 788 kr/kvm/år.

I tabellen framgår en sammanställning på ovan nämnda köp summerat per bostadsrättsförening.

Fastighet	Förening	Adress	Area	Snittstl.	Antal	Avgift	Byggår	Köpeskilling	
			m²	m²	försäljningar	Kr/kvm/år		Kr	kr/kvm
Barnkammaren 3	Brf Aprikosen	Aprikosgatan 1	281	56	5	910	2005	1 959 000	34 858
Lekrummet 2	Brf Fruktskålen	Melongatan 18	233	58	4	753	2011	2 157 500	37 118
Karpdammen 3	Brf Karpdammen nr 3	Aprikosgatan 80	152	76	2	884	2000	2 150 000	28 289
Malmkronan 2	Brf Malmkronan	Krikongränd 2	322	64	5	719	2004	2 197 000	34 115
Lekrummet 3	Brf Sydfrukten	Melongatan 14	426	71	6	648	2011	2 535 000	35 746
Tapetrabatten 3	Brf Tapetrabatten 3	Loviselundsvägen 19	248	50	5	920	2006	1 703 000	34 335
Tapetrabatten 5	Brf Tapetrabatten 5	Friherregatan 106	84	42	2	888	2005	1 700 000	40 476
Totalt				**60**	**29**	**788**		**2 097 759**	**34 862**

PRIS VID EXKLUSIV FÖRSÄLJNING TILL BRF

Priset av tomträtten till fastigheten **Säteritaket 2 i Stockholms kommun** bedöms enligt förutsättningar ovan vid värdetidpunkten november 2019 till 192 000 000 kr motsvarande ca 30 400 kr/kvm (uthyrningsbar yta för bostäder).

Etthundranittiotvå miljoner kronor
[192 000 000 kr]

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Stockholm 2019-12-05

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

Helena Edberg
Civilekonom

Jonas Petersson
Civilingenjör AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor;
1. Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS)
2. Kartor
3. Allmänna villkor för värdeutlåtande

FORUM

038 Allmän+Taxering 2019-11-20

Fastighet

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Stockholm Säteritaket 2	2017-03-31	2013-03-01	2019-11-20

Nyckel:	UUID:
010493098	909a6a47-93ad-90ec-e040-ed8f66444c3f

Distrikt	Distriktskod	Län- och kommunkod
Hässelby	215009	0180

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Adress

Adress

Maltesholmsvägen 84
165 55 Hässelby

Loviselundsvägen 1A-D, 3A-C, 5A-E, 7A-C, 9, 11A-C, 13, 15A-C, 17
165 59 Hässelby

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6584273.8	661506.0

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	6 286 kvm	6 286 kvm	

Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556043-6429 AB Svenska Bostäder Box 95 162 12 Vällingby	1/1	2004-07-14	18063

Upplåtelse (tomträtt): 2004-06-24
Ingen köpeskilling redovisad.

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag	Akt	Upplåtelsedag
2004-07-14	18062	2004-07-01

Ändamål	Avgäld
Bostäder	376.300 SEK

Avgäldsperiod	Perioddatum från
10 år	2004-07-01

Tidigaste uppsägningsdatum	Efterföljande uppsägningsperiod	Inskränkningar
2064-07-01	40 år	Endast pant- eller nyttjanderätt får upplåtas

Anmärkning: Ny avgäld 13/3502

FORUM

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
802000-8598	1/1	1928-05-03	276
Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret			
Box 8189 104 20 Stockholm			
Inskrivet ägarnamn: Stockholms Kommun			
Köp (även transportköp): 1927-06-10 Ingen köpeskilling redovisad.			
Anmärkning: Anmärkning 84/18570 Anmärkning: Övriga fång 31/321			

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut fjärrvärmeledningar	2009-11-18	27330

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Fjärrvärmeledningar	Last	Avtalsservitut	0180IM-09/27330.1
	Bildningsåtgärd: Uppgift saknas		

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Kv säteritaket	2004-02-05 Laga kraft: 2004-03-11 Genomf. start: 2004-03-12 Genomf. slut: 2019-03-11	0180K-P2001-04948

Naturvårdsbestämmelser	Datum	Akt
Grundvattenskydd: Östra mälaren	2008-11-25 Laga kraft: 2008-11-25	0180K-P2011-14147 0180 5210-2001-65713 Objektnummer: 2026890

Plananmärkning: Berörkrets ej fullständig

FORUM

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

704195-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2019	127.907.000 SEK	90.783.000 SEK	37.124.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
556043-6429 Aktiebolaget Svenska Bostäder Box 95 162 12 Vällingby	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 300153312.

Taxeringsvärde 37.000.000 SEK	Riktvärdeområde 0180106
Byggrätt ovan mark 7 891 kvm	Riktvärde byggrätt 4.800 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 300982908.

Taxeringsvärde 124.000 SEK	Riktvärdeområde 0180106
Byggrätt ovan mark 62 kvm	Riktvärde byggrätt 2.000 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 300153311.

Taxeringsvärde 87.000.000 SEK	Bostadsyta 6 313 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 9.113.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 2005	Tillbyggnadsår	Värdeår 2005

Värderingsenhet lokaler 300406408.

Taxeringsvärde 3.783.000 SEK	Lokalyta 1 501 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 658.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 2005	Tillbyggnadsår	Värdeår 2005

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2004-05-14	0180K-2004-02730

FORUM

Ursprung

Stockholm Grimsta 1:2

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:
Norrtälje
Telefon: 0771-63 63 63

Copyright © 2017 Metria

Källa: Lantmäteriet


HÄSSELBY GÅRD
HÄSSELBY STRAND
Hässelby Gård T-bana
Hässelby Strand T-bana
Johannelund T-bana
Tunnelbanan-Johannelund
Tunnelbanan-Vällingby
Vällingby T-bana
Vinsta Bollplan
Vällingby City
Grimstaskogen
GRIMSTA
Bergslagsvägen
Lövstavägen
Maltesholmsvägen
Redskapsvägen
Enspännargatan
Lövsvelundsvägen
Friherregatan
Grimstagatan
Kvarnhagsgatan
Ormängsgatan
Olle Engkvists väg
Pionvägen
Aprikosgatan
Mandelbacken
Maltesholmsvägen
Sparrisbacken
Stranddiket
Guldregnsgränd
Silversmedsgränd
Vinstavägen
Tvistevägen
Arbrågatan
Trinidadgatan
Lyckebovägen
Abrikosvägen
Kirunagatan
Jämtlandsgatan
Vittangigatan
Arevägen
Angermannagatan
Morsegatan
Sortrisgatan
Siktgatan
Förrådsgränd
Rabattvägen
Liljeormsgatan
Enspännargatan
Apotekargatan
Kaprifolvägen
Ovtselundsvägen
Fyrspannsgatan
Målarstigen
Medborgatan
Bolidenbacken
Softeleviägen
Krossgatan
Sortrisgatan
275

FORUM

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

2017-01-18 Ver 3

FORUM

VÅRA KONTOR

Stockholm
Kungsgatan 29, Box 7044, 103 86 Stockholm
Tel 08 696 95 50

Göteborg
Drottninggatan 36, 411 14 Göteborg
Tel 031 10 78 50

Malmö
Södra Promenaden 59, 211 38 Malmö
Tel 040 12 60 70

Norrköping
Kungsgatan 56 C, 601 86 Norrköping
Tel 011 12 61 21

Nyköping
Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping
Tel 0155 778 70

Sundsvall
Södra Förmansvägen 12, 857 53 Sundsvall
Tel 070 229 05 15

Umeå
Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck
Tel 076 846 99 55

Västerås
Sigurdsgatan 23, 721 30 Västerås
Tel 021 665 53 15

Östersund
Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund
Tel 076 114 99 88

FORUM

Styrelseärende
Styrelsen 2019-12-05
Ärende 7

Handläggare: Anders Jenelius
Telefon: 08-508 372 02

Till styrelsen

Principer vid fastighetsförsäljning för ombildning till bostadsrätt

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Ombildning till bostadsrätt ska ske utifrån antagna direktiv, allmänna principer i detta ärende samt vad som anges i respektive försäljningsärende.

Vällingby den 20 november 2019

Åsa Steen
Tf VD

Bakgrund och tidigare beslut

Kommunfullmäktige har genom beslut i stadens budget för 2019 initierat en process avseende ombildning till bostadsrätt. Direktiv i fråga om ombildning har antagits i Koncernstyrelsen och i bostadsbolagens styrelser. Direktivet innehåller bl a följande:

”Bostadsbeståndet ska vara sådant att det motverkar segregation och främjar attraktiva boendemiljöer i hela staden. I stadsdelar i ytterstaden där allmännyttan har en dominerade ställning till i förhållande till övrigt bostadsbestånd och där boende önskar friköpa sina bostäder genom ombildning till bostadsrätt, bör en grundlig prövning och marknadsvärdering göras och bedömas från fall till fall.”

Enligt bolagets arbetsordning ska beslut om köp och försäljning av fastighet fattas av bolagets styrelse. Styrelsen kommer därför att föreläggas förslag avseende försäljning av respektive fastighet för ombildning till bostadsrätt.

Stockholms Stadshus AB, Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder har samordnat arbetssätt och hantering av ombildningsprocessen. I detta ärende föreslås en principiell hanteringsordning att tillämpas i kommande ombildningsärenden.

Oberoende observatörer

En förutsättning för försäljning är att oberoende observatörer utsedda av Stockholms Stadshus AB deltar på köpestämma och efter stämman till Svenska Bostäder redovisar en rapport av vilken det framgår om stämman och röstningsförfarandet genomförts i enlighet med lag och de övriga krav som ställts från säljarens sida. Dessa övriga krav ska vara förankrade med Stockholms Stadshus AB.

Pris och övriga försäljningsvillkor

Värdering
Styrelsen kommer i varje försäljningsärende att ta ställning till förslag till pris och övriga villkor för försäljningen. Enligt koncernstyrelsens direktiv ska försäljningspriset baseras på en värdering utförd av ett professionellt och oberoende värderingsföretag. Stockholms Stadshus AB beställer värderingstjänster av upphandlad värderingsfirma och värderingen ska avse exklusiv försäljning till bostadsrättsförening. Köpeskillingen i erbjudandet bör inte avvika från värderingen, men kostnader för bostadsrättsföreningen kan tillkomma avseende t ex:

- Separation av teknisk försörjning mm
- Kostnad för bredbandsinstallation
- Ersättning för uttagna pantbrev
- Ersättning för lägenheter som är tomma eller uppsagda vid tillträdet

Eventuellt tillkommande kostnader specificeras inte till belopp i styrelseärendet, då detta ingår i VDs uppdrag och kostnaderna ofta inte är klara då styrelsen fattar beslut om försäljning.

Ett förslag till standardiserat köpeavtal bifogas, **Bilaga 1**. Villkoren i de slutliga köpeavtalen kommer att anpassas för respektive fastighet och kan därför komma att avvika från mallen.

Förhandsavtal
Varje försäljning för ombildning ska villkoras av att föreningen, senast två veckor före tillträdesdagen, redovisar förhandsavtal avseende förvärv av bostadsrätt mellan föreningen och minst 50 % av bostadshyresgästerna, som också ska vara folkbokförda i fastigheten. Förhandsavtalen ska redovisas i original, vara daterade och undertecknade samt innehålla uppgift om namn, lägenhetsnummer och upplåtelseavgift för aktuell lägenhet.

Bilaga
Mall för köpeavtal

_____

Bilaga 1

AB SVENSKA BOSTÄDER

och

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN XX

har träffat följande

KÖPEAVTAL

Avseende [tomträtten till] fastigheten Stockholm XX

Detta Köpeavtal har denna dag (”**Avtalsdagen**”) ingåtts mellan

AB SVENSKA BOSTÄDER, org nr 556043-6429 (“**Säljaren**”)

och

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN XX, org nr XX (“**Köparen**”).

1 Överlåtelseförklaring och köpeskilling

Säljaren överlåter härmed till Köparen [tomträtten till] fastigheten Stockholm [……] (“**Fastigheten**”) för en köpeskilling om _____ (000 000 000) kronor (”**Köpeskillingen**”).

Utöver detta ska Köparen även ersätta Säljaren med X kronor för dennes kostnader för fiberinstallation i fastigheten.

Utöver ovanstående ska Köparen även ersätta Säljaren med X kronor för förlust av X.

Säljaren ska enligt punkt X detta avtal svara för att X separeras från övriga fastigheter tillhörande det gemensamma.[…..] Köparen ska vid sidan av Köpeskillingen kompensera Säljaren för samtliga kostnader hänförliga till separeringen. Ersättning ska erläggas med a conto XX kronor på Tillträdesdagen. Skulle arbetet ej vara färdigställt och slutredovisat på Tillträdesdagen ska beräkning av kostnader samt avräkning ske senast trettio (30) dagar efter att redovisning av kostnaderna tillställts Köparen.

Ovanstående särskilda ersättningar ska erläggas på samma sätt och samtidigt med Köpeskillingen.

2 Tillträdesdag och äganderättens övergång

2.1 Köparen ska tillträda Fastigheten den **[datum]**, eller den tidigare dag parterna skriftligen kommer överens om (“**Tillträdesdagen**”).

2.2 Äganderätten till Fastigheten övergår till Köparen på Tillträdesdagen efter det att Köpeskillingen har betalats och köpebrev har överlämnats.

3 Betalning

Köparen ska betala Köpeskillingen kontant på Tillträdesdagen.

4 Mervärdesskatt

4.1 Fastigheten är delvis inregistrerad för frivillig skattskyldighet. Köparen övertar på Tillträdesdagen Säljarens rättighet och skyldighet att jämka avdrag för ingående skatt hänförlig till sådana ny-, till- eller ombyggnader som avses i 8a kap 2 § mervärdes-skattelagen.

4.2 Säljaren ska till Köparen utfärda och överlämna en med faktura jämförlig handling enligt 8a kap 15 § mervärdesskattelagen. Säljaren äger rätt att även därefter utfärda kompletterande sådan handling om så skulle vara erforderligt.

4.3 Köparen och Säljaren ska var för sig, omedelbart efter Tillträdesdagen, anmäla överlåtelsen av Fastigheten till Skatteverket.

5 Kostnader och intäkter

5.1 Kostnader för och intäkter från Fastigheten för tiden före Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Säljaren. Kostnader och intäkter för tiden från och med Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Köparen. Fastighetsskatt ska anses utgöra kostnad för Fastigheten.

5.2 Säljaren ska se till att Fastighetens mätare för förbrukning av el, vatten, värme m.m. blir avlästa på Tillträdesdagen.

5.3 En likvidavräkning ska upprättas på Tillträdesdagen. I den ska så mycket som möjligt av Fastighetens kostnader och intäkter fördelas mellan Köparen och Säljaren. Det som inte kan fördelas då, ska avräknas mellan Köparen och Säljaren snarast möjligt och senast inom tio (10) bankdagar från Tillträdesdagen. Om någon av parterna därefter åsamkas en kostnad eller uppbär en intäkt som rätteligen skulle bäras av eller tillkomma den andre parten ska reglering ske omgående.

6 Farans övergång och försäkring

6.1 Säljaren står faran för att Fastigheten skadas eller försämras av våda fram till Tillträdesdagen, med undantag för vad som följer av punkten 6.3 nedan. Faran ligger dock på Köparen om Fastigheten ej tillträtts till följd av dröjsmål från Köparens sida.

6.2 Säljaren ansvarar för att Fastigheten är fullvärdesförsäkrad till Tillträdesdagen. Det ankommer på Köparen att teckna erforderlig försäkring att gälla från och med Tillträdesdagen.

6.3 Om Fastigheten drabbas av skada före Tillträdesdagen ska överlåtelsen ändå fullföljas och Köparen ska betala Köpeskillingen. Om byggnad före Tillträdesdagen skulle drabbas av brand eller annan händelse för vilken försäkringen gäller skall Säljaren till Köparen utge ersättning med belopp motsvarande utfallande försäkringsersättning jämte Säljarens självrisk mot befrielse för Säljaren att återuppföra eller reparera byggnaden. I fall som här avses äger Köparen inte rätt till avdrag på Köpeskillingen. Köparen äger inte heller rätt att häva köpet eller erhålla annan ersättning för skada.

7 Säljarens garantier

7.1 Säljaren garanterar

7.1.1 **(Alt 1, tomträtt) att** tomträttsavtal med tilläggsavtal (**Bilaga 7.1.1**) gäller för Fastigheten och att Säljaren är civilrättslig och inskriven tomträttsinnehavare;

(Alt 2, äganderätt) att Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten;

7.1.2 **att** Fastigheten inte belastas av inteckningar, inskrivningar, servitut eller andra rättigheter som kan göras gällande i Fastigheten utöver de som framgår av detta Avtal eller av FDS-utdrag, **Bilaga 7.1.2**;

7.1.3 **att** Fastigheten är obelånad och att Säljaren på Tillträdesdagen till Köparen överlämnar samtliga i Fastigheten uttagna pantbrev, efter det att Köpeskillingen har erlagts;

7.1.4 **att** samtliga hyreskontrakt och arrendeavtal som gäller för Fastigheten framgår av **Bilaga 7.1.4**;

7.1.5 **att** det, såvitt Säljaren känner till, per Avtalsdagen inte finns några föreläggganden eller motsvarande från domstol eller myndighet beträffande Fastigheten, med undantag för vad som framgår av detta Avtal eller av **Bilaga 7.1.5**;

7.1.6 **att** några tvister avseende Fastigheten, utöver förlängnings- och andra sedvanliga hyrestvister jämte indrivningsmål och liknande mål, inte föreligger på Avtalsdagen, och inte heller förväntas föreligga på Tillträdesdagen; och

7.1.7 **att** alla för Fastigheten fram till denna dag debiterade och förfallna VA-anslutningskostnader, fjärrvärmeanslutningskostnader, elanslutningskostnader, gatukostnader är betalda.

7.2 De av Säljaren lämnade garantierna avser förhållandena på Tillträdesdagen om inte annat anges eller framgår av omständigheterna.

7.3 Före undertecknandet av detta Avtal har Köparen beretts tillfälle att noga besiktiga Fastigheten och förvissa sig om dess skick samt tagit del av avtal och andra handlingar rörande Fastigheten. De av Säljaren lämnade garantierna gäller inte för sådana omständigheter som Köparen känner till eller borde känna till som ett resultat av denna undersökning eller av annan anledning.

8 Friskrivning

8.1 Före undertecknandet av detta Avtal har Köparen beretts tillfälle att noga besiktiga Fastigheten och förvissa sig om dess skick samt tagit del av avtal och andra handlingar rörande Fastigheten. Ytuppgift i hyreskontrakt eller liknande kan vara felaktig och innebär ingen garanti eller utfästelse från Säljaren. De av Säljaren i punkt 7.1 ovan lämnade garantierna gäller inte för sådana omständigheter som Köparen känner till eller borde känna till som ett resultat av denna undersökning eller av annan anledning.

8.2 Köparen förklarar sig härmed godta Fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister (faktiska fel, rättsliga fel och rådighetsfel) i Fastigheten, varvid avses såväl sådana fel eller brister som Köparen känt till eller som Köparen bort uppmärksamma vid besiktning som jämväl sådana eventuella fel eller brister som Köparen inte märkt eller bort märka vid besiktning (s.k. dolda fel).

8.3 Köparen ansvarar från och med Tillträdesdagen, gentemot Säljaren, för alla åtgärder och kostnader med anledning av föroreningar som belöper på Fastigheten, eller som härrör från Fastigheten, enligt miljöbalken eller andra vid var tid gällande lagar, förordningar eller föreskrifter, eller enligt bestämmelser i detta Avtal.

9 Avvikelse från garanti

9.1 Den enda påföljd som Köparen kan göra gällande i anledning av garantibrist (vilka inte är att hänföra till Köparen) ska vara avdrag på Köpeskillingen enligt 4 kap. 19c § jordabalken. Säljaren ska dock ha rätt att inom skälig tid låta avhjälpa en garantibrist på egen bekostnad om Säljaren så önskar. Ett avhjälpande av en garantibrist ska anses utgöra full gottgörelse och Köparen ska inte dessutom ha rätt till avdrag på Köpeskillingen.

9.2 Om inte Köparen senast inom sex (6) månader från Tillträdesdagen reklamerar brist i garanti förlorar Köparen rätten att åberopa garantibristen. En förutsättning för att Köparen ska vara berättigad att göra gällande brist i enskild garanti är att bristen skulle föranleda ett avdrag på Köpeskillingen med minst etthundratusen (100 000) kronor. Härutöver gäller som en

ytterligare förutsättning för Köparens rätt att göra gällande garantibrist att samtliga garantibrister, som Säljaren i annat fall skulle svara för enligt detta Avtal, föranleder ett avdrag på Köpeskillingen med minst 2 % av Köpeskillingen, avrundat uppåt till närmaste 10 000-tal kronor.

9.3 Det åligger Köparen att i möjligaste mån begränsa den uppkomna kostnaden eller skadan.

9.4 Är den uppkomna kostnaden eller skadan en avdragsgill kostnad för Köparen ska Säljaren utge nettobeloppet efter avdrag.

10 Köparens garanti

10.1 Köparen garanterar att förvärvet enligt detta Avtal är giltigt enligt bostadsrättslagen. Köparen bekräftar således att Köparen har iakttagit den formalia som framgår av 9 kap 19 och 20 §§ bostadsrättslagen (1991:614).

10.2 Köparen förbinder sig att omedelbart underrätta Säljaren om Köparen får kännedom om, eller har befogad anledning att anta, att klander väckts eller kan komma att väckas mot föreningsstämmans beslut om förvärv av Fastigheten.

11 Betalningsdröjsmål

11.1 Brister Köparen i ett eller flera av sina betalningsåtaganden enligt detta Avtal, har Säljaren rätt att häva köpet eller kräva fullgörande av betalningen.

11.2 Om Säljaren kräver fullgörande av betalningen enligt 11.1 ovan är Säljaren berättigad till dröjsmålsränta med åtta (8) procentenheter över vid var tid gällande referensränta på förfallen obetald del. Säljaren är vidare berättigad till ett vite av två (2) prisbasbelopp enligt lagen om allmän försäkring (”**Prisbasbelopp**”). Det Prisbasbelopp som ska användas är det som gäller på Tillträdesdagen.

12 Outhyrda och uppsagda lägenheter

12.1 I fastigheten finns outhyrd/-a och/eller av hyresgästen uppsagd/-a bostadslägenhet/-er (lägenhet/-er nr XXXX-XXXX och XXXX-XXXX). Parterna har kommit överens om att Köparen för denna/dessa lägenheter/-er ska utge en särskild köpeskilling om ____ (000) kronor utöver den köpeskilling som anges i punkt 1 ovan.

12.2 För det fall det per Tillträdesdagen finns outhyrda/-a och/eller av hyresgästen uppsagd/-a bostadslägenhet/-er, utöver vad som framgår av punkt 12.1 ovan, ska Köparen för denna/dessa lägenheter/-er lägenheter utge en särskild köpeskilling om ___ (000) kronor per kvadratmeter lägenhetsyta enligt hyreskontraktet/-en utöver den köpeskilling som anges i punkt 1 ovan. Den särskilda köpeskillingen ska erläggas samtidigt med köpeskillingen enligt punkt 1 ovan.

12.3 Säljaren förbinder sig att inte upplåta i punkt 12.1 och 12.2 nämnda lägenhet/-er med hyresrätt.

12.4 För det fall det per Tillträdesdagen finns av Säljaren uppsagd/-a bostadslägenhet/-er förbinder sig Köparen att på Säljarens begäran utfärda fullmakt för Säljaren att på egen bekostnad driva dessa mål vidare till prövning hos rättslig instans med yrkande om att avtalen skall upphöra och att hyresgästerna skall åläggas att avflytta.

Köparen förbinder sig vid vite om ___ (000) kronor att inte upplåta ovan nämnda bostadslägenhet/-er med bostadsrätt innan förlängningstvist är slutligt avgjord i hyresnämnden/hovrätten genom beslut som vunnit laga kraft. Vitet förfaller till betalning när Köparen i strid med bestämmelse i detta Avtal upplåter lägenhet med bostadsrätt.

Skulle lägenhet som här avses friställas skall en särskild köpeskilling om ___ (000) kronor erläggas till Säljaren senast en månad efter det att dom eller beslut med åläggande för hyresgäst att avflytta vunnit laga kraft. Avflyttar hyresgästen före prövning hos rättslig instans skall den särskilda köpeskillingen erläggas senast en månad efter att hyresgästen avflyttat.

13 Försöks- och träningslägenheter

Köparen är medveten om att det i Fastigheten finns X lägenheter som används av kommunen eller annan som träningslägenheter, försökslägenheter, gruppboende eller liknande. Köparen är medveten om de särskilda hyresvillkor som gäller i dessa hyresförhållanden. Köparen förbinder sig att även efter Tillträdesdagen medge förstahandshyresgäst/bostadsrättshavare rätt att hyra ut dessa lägenheter på motsvarande sätt som tidigare samt att, avseende försökslägenhet, på begäran av förstahandshyresgästen, medverka till överlåtelse av hyresavtal till den boende. Kopia av hyresavtal samt riktlinjer vid anvisning och uthyrning medföljer detta avtal som **Bilaga 13**.

14 Stämpelskatt m.m.

14.1 Köparen ska svara för alla **[lagfarts-] [avser fastighet] [inskrivnings-] [avser tomträtt**] och inteckningskostnader som är förenade med överlåtelsen.

14.2 Köparen ska ersätta Säljaren för uttagna pantbrev med två (2) procent av pantbrevens värde, dock högst två (2) procent av Köpeskillingen. Ersättningen för uttagna pantbrev ska i köpebrevet redovisas som en särskild post avseende ersättning för pantbrev. Köparen är medveten om att inskrivningsmyndigheten kan komma att bedöma pantbreven som så kallat rättsligt fastighetstillbehör till Fastigheten och att stämpelskatt därmed kan komma att utgå på ersättningen för uttagna pantbrev.

15 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och energideklaration [samt radonmätning]

15.1 Köparen har tagit del av protokoll från OVK-besiktning, **Bilaga 15.1**, och är medveten om eventuella anmärkningar/brister som noterats vid besiktningen. Köparen skall ensam svara för och bekosta alla åtgärder avseende eventuell anmärkning/brist vid OVK-besiktning. Vad som nu sagts skall även gälla eventuell senare besiktning än den som avses ovan.

15.2 Köparen har tagit del av energideklaration, **Bilaga 15.2**.

15.3 Köparen har tagit del av Miljö- och Hälsoskyddsnämndens föreläggande 2007-01-09 angående radon, **Bilaga 15.3**. Köparen skall, i den del föreläggandet berör Fastigheten, ensam svara för och bekosta alla åtgärder som kan föranledas av föreläggandet.

[Ovanstående bestämmelse gäller endast i de fall då värden över gränsvärdet 200 Bq uppmätts.]

16 Avtal om kabel-TV

16.1 Köparen förbinder sig att från och med Tillträdesdagen, vid vite om fem (5) Prisbasbelopp, med Com Hem AB eller dess rättsinnehavare, teckna anslutningsavtal enligt **Bilaga 16.1** beträffande förläggning av kabel och nyttjande av mark m.m. Köparen ska vid överlåtelse av Fastigheten tillse att även efterföljande fastighetsägare är bunden av avtalet. Detta ska fullgöras genom att denna bestämmelse med i sak oförändrad text, och med kopia av avtalet, intas i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta ska Köparen utge vite till Com Hem AB eller det bolag som övertagit dess rättigheter, med fem (5) Prisbasbelopp. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare. Det Prisbasbelopp som ska användas är det som gäller vid tidpunkten för överträdelsen.

16.2 Säljaren har tecknat avtal med Com Hem AB angående tillhandahållande av tv-, bredbands- och telefonitjänster via koaxialkabelnät. Avtalet upphör på Tillträdesdagen såvitt avser Fastigheten. Det ankommer på Köparen att träffa avtal avseende nämnda tjänster att gälla från och med Tillträdesdagen.

17 Avtal med AB Stokab m.m.

17.1 Köparen förbinder sig att senast på Tillträdesdagen teckna avtal med AB Stokab om övertagande av upplåtelse av fiberoptiska förbindelser att gälla från och med Tillträdesdagen, i enlighet med **Bilaga 17.1**.

17.2 Säljaren har enligt avtal om nyttjanderätt för fiberinfrastruktur medgivit AB Stokab rätt att anlägga, nyttja, bibehålla, underhålla och fritt nyttja kanalisation, optokabel, galge för kabelsling, kabelsling samt ODF; **Bilaga 17.2**. Nyttjanderättsavtalet ska gälla mot Köparen i den del avtalet berör Fastigheten. Köparen ska vid överlåtelse av Fastigheten tillse att även efterföljande fastighetsägare/tomträttshavare är bunden av avtalet. Detta ska fullgöras genom att denna bestämmelse med i sak oförändrad text och med kopia av avtalet intas i överlåtelsehandlingen.

17.3 Säljarens dotterbolag IT-BO i Stockholm AB (”**IT-BO**”) har installerat och äger bredbandsnät (”**Fastighetsnätet**”) i Fastigheten, vilket därmed utgör lös egendom. Köparen förbinder sig att senast på Tillträdesdagen teckna avtal med IT-BO om förvärv av Fastighetsnätet i enlighet med **Bilaga 17.3**.

17.4 Säljaren har tecknat hyresavtal med AB Stokab avseende s k nodrum, Bilaga **17.4**. Hyresavtalet skall med oförändrade villkor gälla mot Köparen från och med Tillträdesdagen.

18 Avtal med kommunikationsoperatör

18.1 Mellan IT-BO och kommunikationsoperatören Zitius Delivery Service AB (”**Zitius**”) föreligger ett avtal enligt vilket Zitius ska agera som kommunikationsoperatör (”**KO**”) inom Säljarens fastigheter. Köparen är medveten om att viss egendom inom Fastigheten med anledning av avtalet ägs av Zitius, samt att denna utrustning inte omfattas av förvärvet av Fastigheten och Fastighetsnätet.

18.2 Zitius förmedlar, i egenskap av KO, data-, telefoni- och TV-tjänster i Fastighetsnätet, vilka tillhandahålls av olika tjänsteleverantörer. Avtalet mellan IT-BO och Zitius upphör på Tillträdesdagen såvitt avser Fastigheten. Det ankommer på Köparen att träffa avtal med Zitius (eller annan KO) att gälla från och med Tillträdesdagen.

19 Entreprenader

Säljaren har med _____ träffat entreprenadkontrakt avseende _____. Garantitiden är ___ år och löper ut _____. Säljaren överlåter härmed, i den mån det är möjligt och entreprenören godkänner det, garantiåtagandena i entreprenadkontraktet till Köparen. Säljaren skall medverka i att inhämta godkännande från entreprenören till sådan överlåtelse.

20 Operatörsavtal för parkering

Säljaren har enligt avtal med Stockholms Stads Parkerings AB (”**Stockholm Parkering**”), **Bilaga 20**, upplåtit rätt att bedriva parkeringsverksamhet inom Fastigheten till Stockholm Parkering. Avtalet avser parkeringsövervakning och, i förekommande fall, gästparkeringar på tomtmark. Köparen är medveten om att viss egendom inom Fastigheten med anledning av avtalet ägs av Stockholm Parkering. Avtalet skall gälla mot Köparen i den del avtalet berör Fastigheten. kopia av avtalet, intas i överlåtelsehandlingen.

21 Låssystem

21.1 Köparen är medveten om att Fastighetens låssystem är helt eller delvis gemensamt med vissa av Säljarens övriga fastigheter. Säljaren äger rätt att, på Köparens bekostnad, i anslutning till Tillträdesdagen separera Fastigheten från det gemensamma låssystemet genom byte av de lås Säljaren bedömer behöver bytas. Lås till lägenhetsdörrar, nyckeltuber etc. byts inte även om de skulle ingå i ett gemensamt låssystem. Köparen är medveten om och godkänner att låsbytet kan innebära att de nya lås som sätts in i Fastigheten har en lägre säkerhetsklass än de befintliga låsen. Köparen ska svara för och bekosta eventuella övriga låsbyten.

21.2 I det fall det i Fastigheten finns elektroniska inpasseringssystem och/eller porttelefoner gäller följande:

Säljaren kommer i anslutning till Tillträdesdagen att koppla bort styrningen av elektroniska inpasseringssystem och porttelefoner, varvid teknisk utrustning som inte tillhör Säljaren kommer att avlägsnas från Fastigheten. Det ankommer på Köparen att på egen bekostnad införskaffa nödvändig utrustning och träffa de avtal som kan erfordras för att inpasseringssystem och porttelefoner ska fungera efter Tillträdesdagen.

22 Separationsfrågor

22.1 [**Separationsfrågor utöver låssystem regleras i förekommande fall här, till exempel undercentraler, tvättstugor, soprum, värmeförsörjning. Även fastighetsbildning, servitut, gemensamhetsanläggningar m.m**.]

22.2 Köparen är medveten om och accepterar att rätten att nyttja egendom på annan fastighet som tillhör eller tillhört Säljaren, t.ex. miljöstuga och tvättstuga, upphör på Tillträdesdagen. Det ankommer på Köparen att svara för och bekosta i anledning härav eventuellt erforderliga ombyggnader, nybyggnader, installationer eller dylikt inom Fastigheten. Vad nu sagts gäller inte om rättigheten är säkerställd genom servitut eller gemensamhetsanläggning eller om sådan rätt upplåts genom särskild överenskommelse mellan parterna.

23 Nyttjanderättsavtal

Parterna ska på Tillträdesdagen teckna ett tidsbegränsat nyttjanderättsavtal avseende _____ i Köparens/Säljarens fastighet _____, i enlighet med **Bilaga 23**.

24 Anslutningslån

24.1 Säljaren har, enligt kontrakt angående leverans av fjärrvärme, till [dåvarande Stockholms Energiverk] betalat ett s.k. anslutningslån, **Bilaga 24**. Anslutningslånet berättigar Säljaren till ett taxeavdrag. Anslutningslånet följer Fastigheten.

24.2 Köparen har haft möjlighet att till fullo granska villkoren för anslutningslånet. Säljaren påtar sig inte något ansvar, av vad slag det vara må, beträffande Köparens rätt att göra anslutningslånet gällande.

25 Tomträttsavtal m.m.

25.1 Köparen godkänner villkoren i mellan Stockholms stad (fastighetsägaren) och Säljaren (tomträttsinnehavaren) träffat tomträttsavtal med tilläggsavtal, **Bilaga 7.1.1**.

25.2 Köparen ska från och med Tillträdesdagen överta Säljarens samtliga rättigheter och skyldigheter enligt **Bilaga 7.1.1**. Köparen förbinder sig även att vid eventuell överlåtelse av tomträtten förbinda den nye tomträttsinnehavaren att överta rättigheter och skyldigheter enligt denna punkt.

25.3 [**Köparen förbinder sig att, vid vite av X kronor i penningvärde åå-mm-dd, i av Stockholm stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholm stad och Säljaren träffad överenskommelse åå-mm-dd rörande tomträtten till Fastigheten, Bilaga 25.3.**

Köparen ska vid överlåtelse av Fastigheten tillse att jämväl efterföljande tomträttshavare binds vid överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text, intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta ska Köparen utge ovan angivet vite till Stockholms stad. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

Vitet ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.]

26 Köparens övertagande av avtal

26.1 Säljaren har för avsikt att per Tillträdesdagen säga upp alla då uppsägningsbara drift-, underhåll- och skötselavtal m.m. för Fastigheten. Köparen ska, om Säljaren så begär, från och med Tillträdesdagen överta eventuella för Fastigheten gällande per Tillträdesdagen ej uppsägningsbara avtal rörande bland annat drift, underhåll och skötsel, förutsatt att motpart i sådant avtal godkänner Köparen som ny avtalspart. Vägrar någon samtycke ska Köparen informera Säljaren om det. Säljaren ska i så fall se till att det ifrågavarande avtalet sägs upp. Köparen svarar för de kostnader som uppstår under avtalets uppsägningstid. Säljaren och Köparen ska under uppsägningstiden, i den mån det är möjligt, arrangera sina förhållanden så att Köparen tillgodogörs de nyttigheter som avtalet avser.

26.2 Parterna ska gemensamt verka för att respektive medkontrahent i angivna avtal godkänner partsbyte.

27 Förhandlingsordning

Mellan Säljaren och Hyresgästföreningen Region Stockholm föreligger ett avtal om förhandlingsordning, **Bilaga 27**, som bland annat omfattar Fastigheten. Avtalet gäller enligt Hyresförhandlingslagen (1978:304) även för ny hyresvärd.

28 Hyresavtal omsorgslokaler m.m.

Köparen förbinder sig att senast på Tillträdesdagen teckna avtal med [**bolag, förvaltning**] att gälla från och med Tillträdesdagen, i enlighet med **Bilaga 28**.

29 Förvaltning fram till Tillträdesdagen

29.1 Köparen är medveten om och godkänner att Säljaren fram till Tillträdesdagen tillämpar Säljarens normala och hittills tillämpade rutiner och villkor för uthyrning och förvaltning av bostadslägenheter, lokaler jämte garage- och parkeringsplatser. Säljaren har sålunda bland annat rätt att, med bindande verkan för Köparen, upplåta hyresrätt till bostadslägenheter och eventuella garageplatser respektive arrenderätt till eventuella parkeringsplatser inom Fastigheten. Säljaren har vidare rätt att efter godkännande från Köparen hyra ut lokal (varvid här avses andra lokaler än garageplatser) eller ändra hyresvillkor för lokal inom Fastigheten.

29.2 Vad som sagts i punkten 29.1 ovan gäller i förekommande fall oavsett om den nya hyresgästen eller arrendatorn tillträder lägenheten eller arrendestället före eller efter Tillträdesdagen eller om nya hyresvillkor gäller från tidpunkten före eller efter Tillträdesdagen.

30 Överlämnande av köpebrev och andra handlingar

30.1 När Köparen på Tillträdesdagen har betalat Köpeskillingen ska ett av Säljaren kvitterat köpebrev överlämnas till Köparen.

30.2 Säljaren ska på Tillträdesdagen, mot erhållande av Köpeskillingen, till Köparen överlämna alla hyresavtal och arrendeavtal avseende Fastigheten.

30.3 Säljaren ska vidare på Tillträdesdagen till Köparen överlämna alla övriga handlingar avseende Fastigheten som Säljaren innehar och som Köparen kan antas behöva i sin egenskap av ny ägare till Fastigheten.

31 Villkor och åtgärder före Tillträdesdagen

31.1 Detta Avtal är för sin giltighet villkorat av att

31.1.1 Avtal tecknas med Com Hem AB i enlighet med punkt 16.1 ovan att gälla från och med Tillträdesdagen.

31.1.2 Avtal tecknas med AB Stokab i enlighet med punkt 17.1 ovan att gälla från och med Tillträdesdagen.

31.1.3 Avtal tecknas med IT-BO i enlighet med punkt 17.3 ovan.

31.1.4 Avtal tecknas med **[Bolag/förvaltning/organisation]** i enlighet med vad som sägs i punkt 28 att gälla från och med Tillträdesdagen

31.1.5 Särskild ersättning enligt Avtalet erläggs på Tillträdesdagen.

31.1.6 Köparen senast två veckor före Tillträdesdagen för Säljaren uppvisar tecknade förhandsavtal avseende förvärv av bostadsrätt från minst 50 % av bostadshyresgästerna folkbokförda i fastigheten.

31.2 För det fall förpliktelserna enligt 31.1 inte är uppfyllda på Tillträdesdagen, ska detta Avtal utan föregående uppsägning förfalla och vara utan verkan. Ingen av parterna äger därvid rätt att rikta några anspråk mot den andra parten med anledning därav.

32 Fullständighet, ändring och tillägg

32.1 Detta Avtal innehåller allt som avtalats mellan Köparen och Säljaren angående överlåtelsen av Fastigheten.

32.2 Ändring av eller tillägg till detta Avtal, inklusive dess bilagor, kräver för sin giltighet att en skriftlig överenskommelse undertecknas av båda parter.

Detta Avtal har upprättats i två (2) exemplar, varav Säljaren och Köparen har tagit var sitt.

Stockholm den

AB SVENSKA BOSTÄDER

_____

Namn:

_____

Namn:

Stockholm den

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN X

_____

Namn:

_____

Namn:

Säljarens namnteckningar bevittnas:

_____

Namn:

_____

Namn: