

Stockholms Stadshus AB	
Dnr:	09/11/73
Ink	2009-09-24

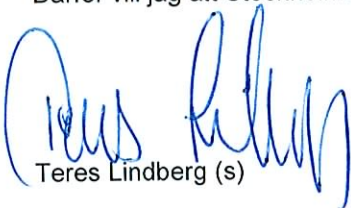
Till: Stockholm Stadshus AB

Stockholm 2009-09-23

Skrivelse angående Stockholmshem AB:s försäljning av Svärdet 9

Vi noterat att köpeskillingen som erbjudits hyresgästerna i fastigheten Svärdet 9 verkar vara anmärkningsvärt låg. I jämförelser med andra likvärdiga fastigheter (enligt bilaga 1 och 2), ser det ut som något inte gått rätt till vid prissättningen.

Därför vill jag att Stockholms Stadshus AB granskar prissättningen av fastigheten.


Teres Lindberg (s)

1

Från: "Peter Ferm" <pferm@bredband.net>
Till: bo.dahlstrom@esv.se; annmari.engel@pol.stockholm.se;
yvonne.ruwaida@stadshuset.stockholm.se; roger.mogert@stadshuset.stockholm.se; . . .
Datum: sön, sep 13, 2009 8:45
Ärende: Prissättningen av Svärdet 9 (2): Fakta som styrker att den är oskäligt låg

Till
oppositionens styrelseledamöter i
AB Stockholmshem &
Stockholms Stadshus AB

Prissättningen av Svärdet 9, jämfört med likvärdiga hyresfastigheter i samma område

I mitten av juni skickade jag ett e-brev till er om att prissättningen av Svärdet 9 var anmärkningsvärt låg. Det var en spontan reaktion på att Stockholmshem därtill avsåg att installera en klimatanläggning medan ombildningsprocessen pågick. I det här brevet har jag samlat alla tillgängliga uppgifter om vad priset borde ha varit utifrån marknadspriset för hyresfastigheter och utifrån likvärdiga fastigheter, ägda av Stockholmshem, byggda under samma period och i samma område, samt ute till försäljning samtidigt. Alla tillgängliga data pekar samstämmigt på att priset är mycket lågt satt och innebär en kraftig rabatt till de ombildningsintresserade i just Svärdet 9.

Brevet innehåller sammanställningar av uppgifter som inte gjorts tidigare. Ni har därför goda skäl att sätta er in i det.

Sist i brevet finns ett appendix med samtliga tillgängliga uppgifter sammanställda. I jämförelsen ingår Svärdet 6, Skottet 1, Postiljonen 4 & 18 samt Krukomakaren 4, 7, 8, 12, 13, 14 & 15, som alla ligger på eller nära Ringvägen mellan Zinkensdamm och Tantolunden på Södermalm.

Självklart måste någon fastighet ha lägst pris och någon annan högst pris vid en jämförelse, det kan man inte upproras över. Men poängen med dessa invändningar är att prisnivån skiljer sig dramatiskt mellan just Svärdet 9 och övriga fastigheter i jämförelsen.

Prisjämförelser

Priset på Svärdet 9 är satt till 515 mkr, vilket är 35,53 % mer än år 2000 (då priset sattes till 380 mkr). Om Svärdet 9 haft samma värdeökning som de jämförda fastigheterna borde priset istället ha varit 555-602 mkr, dvs ca 8-17 % högre.

Priset är 50,06 % högre än taxeringsvärdet på 343,2 mkr. De jämförda fastigheterna är prissatta till 64,34-70,71 % högre än taxeringsvärdet. Utifrån den jämförelsen borde priset på Svärdet 9 ha varit 564-586 mkr, dvs 9,5-13,8 % högre. Utifrån SCB:s köpeskillingskoefficient (K/T, förhållandet mellan köpeskillning och taxeringsvärde) för riket på 1,95, borde priset på Svärdet 9 ha satts till 669,24 mkr, dvs 29,95 % högre.

Enligt siffror presenterade av ombildningskonsulten Isaksson & Partner var det genomsnittliga kvm-priset för hyresfastigheter i Stockholms innerstad år 2000 ca 17.000 kr. 2008 hade det ökat till 28.000 kr, en prisökning på 64,71 %. Märk väl att dessa siffror presenterades i syftet att illustrera att hyresfastigheter har mycket sämre prisutveckling än bostadsrätter! År 2000 prisattes alltså Svärdet till 1.700 kr mer än I&P:s genomsnitt, men nu är värdet istället 2.700 kr mindre än genomsnittet. En dramatisk utveckling. Om Svärdet 9 följt den genomsnittliga prisökningen för hyresfastigheter i Stockholms innerstad, skulle priset varit 625,9 mkr, dvs 21, 53 % högre.

Skjuts-gossen 8 på Krukmakargatan har rustats till helt ny nivå, samtidigt som MTG bygger nytt mediehus i Bylingen 1 på Ringvägen. Tidigare har Skjuts-gossen 12 mellan Rosenlundsgatan och Torkel Knutssonsgatan genomgått lika stor ansiktslyftning. Nu planeras förtätning av Tobaksmonopolet och senare överdäckning av spåren mellan Tantogatan och Ekermanska malmgården. Allt detta tillsammans är faktorer som ökar områdets kommersiella värde.

Avslutning

Lagstiftarna har uppenbart inte förutsett någon liknande situation. Men klart är att rabatten på Svärdet 9 strider mot vad kommunallagen föreskriver om likabehandling (2 kap 2§) och om att inte gynna enskilda (2 kap 8§), liksom vad lagen om offentlig upphandling likaså säger om likabehandling (1 kap 9§).

Om det är för sent att få värderingen och prissättningen av Svärdet 9 omprövad, så är detta i vart fall en fråga för revisorerna att granska och inte minst är det ju en politisk fråga eftersom majoriteten lovat att ombildningarna skall genomföras på marknadsmässiga villkor.

Jag hoppas att ni kan använda det underlag jag tagit fram på ett handlingskraftigt och konstruktivt vis.

Stockholm söndag 13/9 2009
Med vänlig hälsning

/Peter Ferm
deltagare i Nätverket Rädda Svärdet, <http://raddasvardet.blogspot.com>

APPENDIX

1. Samtliga data för jämförda fastigheter
2. Anförd och konsulterad statistik
3. Lagrum som bör beaktas

1. Samtliga data för jämförda fastigheter:

Svärdet 9 (byggår 1988):
Pris 2000-xx-xx: 380 mkr
Pris 2009-04-21: 515 mkr
Prisökning: +135 mkr (+35,53 %)
Taxeringsvärde 2000: (samtaxerad med Svärdet 6 & 7)
Taxeringsvärde 2008: 343,2 mkr
Pris/taxeringsvärde 2008: +171,8 mkr (+50,06 %)
Köpeskillingskoefficient (K/T) 2008: 1,5
Hyresvärde 2007: 22 mkr
Hyresvärde 2008: 22,8 mkr (1120 kr/kvm/år)
Skillnad hyresvärde 2007/2008: +0,8 mkr (+3,6 %)
Medelhyra 2007: 989 kr/kvm/år
Medelhyra 2008: 1.047 kr/kvm/år
Yta bostäder + lokaler: 20.357 kvm
Pris per kvm 2000: 18.667 kr/kvm
Pris per kvm 2009: 25.298 kr/kvm

Svärdet 6 (byggår 1989):
Pris 2000-xx-xx: 170 mkr
Pris 2008-06-16: 252 mkr
Prisökning: +82 mkr (+48,24 %)
Taxeringsvärde 2008: 153,341 mkr
Pris/taxeringsvärde: +98,659 mkr (+64,34 %)
Köpeskillingskoefficient (K/T): 1,64
Hyresvärde 2007: 9,3 mkr
Hyresvärde 2008: 9,7 mkr (1049 kr/kvm/år)

Fastighetsprisindex hyreshus:

from kv 2 08 tom kv 1 09: +1,6 %

Fastighetsprisindex hyreshus, kvartalsvis from 2007:

kv 1-07 +8; kv 2-07 -6; kv 3-07 +7; kv 4-07 +3
kv 1-08 0; kv 2-08 +2; kv 3-08 +4; kv 4-08 -7
kv 1-09 +3; kv 2-09 +1

Köpeskillning/taxeringsvärde (K/T köpeskillingskoefficient)

2000 - 2008: 1,77 - 1,95

Hyreshus, riket kr/kvm 2000 - 2008: 5.921 kr - 7.531 kr
(+1.610 = +27,19 %)

Isaksson & Partners:

Hyreshus, Stockholms innerstad kr/kvm 2000 - 2008:
ca 17.000 - ca 28.000 (+11.000 = +64,71 %)

Riksbanken:

Reporänta okt 08-apr 09: 4,402 % - 0,825 %

2-åriga bostadsobligationer okt 08-apr 09: 4,5489 % - 2,1033 %

5-åriga bostadsobligationer okt 08-apr 09: 4,8872 % - 3,6308 %

SBAB:

3-månaders boränta okt 08-apr 09: drygt 6 % - ca 2,3 %

5-åriga boränta okt 08-apr 09: drygt 6 % - ca 4,4 %

Boverket:

Påbörjade bostadsrätter Storstockholm kv 2-4 2008:
drygt 4000 - drygt 3000

Påbörjade hyressrätter Storstockholm kv 2-4 2008:
drygt 1000 - drygt 1000

3. Lagrum som bör beaktas:

Kommunallagen (SFS 1991:900), 2 kap

2 § Kommuner och landsting skall behandla sina medlemmar lika, om det inte finns sakliga skäl för något annat.

8 § Kommuner och landsting får genomföra åtgärder för att allmänt främja näringslivet i kommunen eller landstinget. Individuellt inriktat stöd till enskilda näringsidkare får lämnas bara om det finns synnerliga skäl för det.

Lagen om offentlig upphandling (SFS 2007:1091), 1 kap

9 § Upphandlande myndigheter skall behandla leverantörer på ett likvärdigt och icke-diskriminerande sätt samt genomföra upphandlingar på ett öppet sätt. Vid upphandlingar skall vidare principerna om ömsesidigt erkännande och proportionalitet iakttas.

Peter Ferm

Maria Bangata 17:III

118 63 Stockholm

S-kansliet

Ink 2009-09-22
Dnr ...3499/09

2

Från: Carina Röjdemark
Till: Gerlach, Peter; Källander, Margret
Kopia: Kjellman, Torkel; Lindberg, Teres
Datum: 10:21 2009-09-22
Ärende: Vd: Prissättningen av Svärdet 9 (3): Besiktning som styrker att priset är oskäligt låg
Bifogade filer: Svärdet 9_besiktning090825.pdf

>>> Carin Jämtin 2009-09-17 15:41 >>>

Till
oppositionens styrelseledamöter i
AB Stockholms hem &
Stockholms Stadshus AB

Prissättningen av Svärdet 9: besiktning som styrker att priset är oskäligt lågt

13/9 skickade jag ett e-brev till er med en jämförelse som visade att Stockholms hems prissättning av fastigheten Svärdet 9 på Södermalm var anmärkningsvärt låg jämfört med likvärdiga fastigheter i samma område erbjudna för ombildning under samma period.

Nu har vi fått tillgång till den besiktning av fastigheten BRF Ånghästen beställt av Storstaden Värdering AB. Den bekräftar med största möjliga tydlighet att det inte finns några sakliga skäl att ge rabatt just på Svärdet 9. Bifogas som pdf.

Stockholm tisdag 15/9 2009
Med vänlig hälsning

/Peter Ferm
deltagare i Nätverket Rädda Svärdet, <http://raddasvardet.blogspot.com>

Peter Ferm
Maria Bangata 17:III
118 63 Stockholm

Kära grannar!

Storstaden Värdering AB har nu genomfört den oberoende granskningen av vår fastighet då förutom undersökning av fasader, lokaler, stammar, trappuppgångar och alla andra gemensamma strukturer, ett 30-tal lägenheter besiktigades.

Besiktningens företagets sammanfattande omdöme

I sin sammanfattning skriver besiktningsmannen att byggnadernas såväl som lägenheternas skick och standard är mycket gott. Storstaden Värderings konstaterar således i sista meningen att då de i rapporten föreslagna åtgärder utförts: "... bedömer vi att några större reparationsåtgärder förutom normalt underhåll, inte bör föreligga".

Reparationsbehov

Under rubriken "Bedömda reparationer" där besiktningsmannen listar behov av åtgärder, finner vi till vår glädje att flertalet punkter handlar om sådant som målning, justering och uppfräschning. När det till exempel gäller VA-stammar, som flera boende frågade om under besiktningen, skriver besiktningsmannen att endast rensningar, då behov uppstår, behöver utföras. Under själva besiktningen gav därtill besiktningsmannen från Storstaden Värdering beskedet till de undrande att stammarna är i gott skick och att stambyte inte är aktuellt förrän om tidigast 25 - 30 år.

Kostnader för konstaterat reparationsbehov

För de åtgärder Storstaden Värdering listar i besiktningsprotokollet kan vi läsa att: "Kostnaden för ovanstående arbeten har vi bedömt ej överstiga 5.000.000 kronor inklusive moms". En summa som endast är hälften så stor som den som styrelsen räknat med i sin tidigare kalkyl.

2008-09-03

BESKRIVNING

Besiktningen utfördes 2009-08-25

Vid detta tillfälle besågs 30 st lägenheter, 4 st lokaler, källareutrymmen, garage mm

Besiktningen och utlåntagandet är avsett att ligga till grund för den blivande ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen Ånghästen org nr 769603-8038

Beskrivningen avser endast vid besiktningstillfället tillgängliga delar av byggnaden, och är ej av den omfattningen, att den ersätter en säljares upplysningsplikt eller en köparens undersökningsplikt enligt jordabalken.

Besiktningssmannen ikläder sig ej ansvar för fel beroende på felaktiga uppgifter, vare sig dessa är lämnade av uppdragsgivare, olika myndigheter eller är hämtade ur offentliga register

I besiktningen ingår inte undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, energideklaration, radonmätning, fuktmetning eller annan mätning.

Närvarande vid besiktningen: Monica Hjort von Zeipel, Brf Ånghästen
Solveig Rodahl Holmgren, Brf Ånghästen
Magdalena Wijk, Isaksson & Partners AB
Hans Biverståhl, Storstadens Värdering AB

<u>OBJEKT</u>	Svärdet 9
Adress	Maria Bangata 9, 13-17, Ringvägen 29-37, 39A-C
Stadsdel	Södermalm
Kommun	Stockholm
Ägare	AB Stockholmshem, org nr 556035-9555
Uppdragsgivare	Brf Ånghästen
Beställare	Isaksson & Partners AB

POSTADRESS:	TELEFON:	TELEFAX:	ORG NR:	BANKGIRO:	POSTGIRO:
Box 5099 121 16 Johanneshov	08-39 88 00	08-91 50 39	556107-4963	5378-9673	12 01 60 6

<u>TOMT</u>	Äganderätt
Areal	9.283 kvm
Gällande plan- bestämmelser	Stadsplan fastställd 1984-10-16 (aktbeteckning 0180-7596) Kv Svärdet mm
Vatten/avlopp	Anslutet till kommunens nät
Läge	Välbelägen inom Södermalm med närhet till allmänna kommunikationer såsom T-bana och bussar, samt finns butiker och kommunal service i objektets närhet
<u>BYGGNAD</u>	5 st flerfamiljshus av sten i 4-10 våningar med delvis undervåning- /källare och källareutrymmen delvis i markens plan
Byggnadsår	1988/90
Lägenhetsyta	Bostäder 242 st 18.358 kvm Lokaler 4 st <u>1.999</u> kvm Totalt 20.357 kvm (exkl garageytor)
	(Ytorna är uppgivna och är ej kontrollerade av oss)
Standard	Modern
Källarutrymmen	Tvättstuga, lägenhetsförråd, cykelrum, fläktrum, värmecentral, förråd, garage mm
Vind	Hissmaskinrum, fläktrum
Grundläggning	Grundmurar

Grundmurar	Betong
Stomme	Betong
Bjälklag	Betong
Yttertak	Betongtakpannor
Fönsterbleck	Målad plåt
Stuprör	Målad plåt
Fasadbehandling gata	Puts, mindre del keramiska plattor
Fasadbehandling gård	Puts, ” ” ” ”
Gård	Marktegel, trädgårdsanläggningar
Fönster	3-glas
Trapphus	Med plan- och stegbeläggningar av cementmosaik, målade väggar, räcken/ handledare av stål
Portar/dörrar	Entrédörrar i metall Lägenhetsdörrar i stål (säkerhetsdörrar)
Hiss	13 st för 8 personer/630 kg
Inv väggbehandling	Sedvanlig målningsbehandling
Inv takbehandling	Sedvanlig målningsbehandling

Golvbeläggningar	Parkett i vardagsrum Plastmatta/laminat i sovrum och hall Plastmatta/laminat i kök Betong i källare
Köksinredning	Med rostfria diskbänkar, elspisar, kyl/frysenheter, köksfläkt, skåp- och bänkinredning med huvudsakligen målade luckor De besiktigade lägenheterna har en modern standard från byggnadsåret
Badrum golv väggar inredning standard	Plastmatta Huvudsakligen kakel i 13 skift i övrigt målade Badkar/duschplats, tvättställ, wc-stol, handduksvärmare Modern från byggnadsåret
Tvättstuga utr	2 st tvättstugor med modern utrustning från början av 2000-talet av märket Elektrolux/Wascator Tvättstugorna har lika utrustning enligt nedan: 6 st tvättmaskiner, W 365 H LE 1 st grovtvätt, W 3130 H 3 st torktumlare, T 3190 3 st torkskåp, TS 3121 1 st torkskåp, Osby TS 9 1 st torkrum, resp 1 st extra torkskåp 1 st el-mangel KM 380 2 st rostfri tvättbänk/låda samt finns klädkorgar, strykbord mm Plastmatta på golv och målade väggar Toalett finns i tvättstugan
Uppvärmning	Centralvärmeanläggning genom varmvattenradiatorer med termostatventiler från undercentral för fjärrvärme belägen i fastighetens källare Fjärrvärmeanläggningen försörjer även grannfastigheter med värme och varmvatten
Värmecentral	8 st värmeväxlare från 1986, (Elge) Cirkulationspumpar, (Grundfos) Automatik och reglerutrustning, (Reglerteknik AB) Expansionskärl, (Sv Expkärl AB)

Ventilation	Mekanisk frånluft i bostäder Mekanisk till och frånluft i lokaler
Sophantering	Sopnedkast för hushållssopor till sopsuganläggning Grovsoprum vid gatan med plats för källsortering/återvinning i samma utrymme, beläget i grannfastigheten Svärdet 6
Installationer	Vatten och avlopp, växelström, kodlås, kabel TV, (Com Hem)
Eldstäder	Finns ej i de besiktigade lägenheterna
Allmänt	<p>Enligt byggnadsnämndens arkivhandlingar har byggnadslov för nybyggnad erhållits den 23 maj 1985 på ritningar upprättade av Bengt Lindroos arkitektkontor AB. Därefter har följande byggnadslovansökningar skett</p> <p>1988 ändrad användning av kontor till dagcenter i gatuplan, ombyggnad av 4 rums lägenhet till daghem</p> <p>1989 ombyggnad av lokal till kooperativt daghem</p> <p>1992 slutbevis daterat 1992-10-05</p> <p>1993 ändrad användning av daghem till bostad</p> <p>1994 inglasning av balkonger</p> <p>1997 uppförande av skärmtak vid entréer och över cykelställ</p> <p>2001 ändring i fritidshemslokaler</p> <p>Vid samtal med Ove Sikell, vid hissavdelningen hos AB Stockholmshem som sköter servicen på hissarna, framkom att hissarna är renoverade med bla nya styrsystem/knappar/belysning mm och är godkända enligt nya reglerna som gäller från år 2012.</p> <p>Den obligatoriska ventilationskontrollen OVK-besiktning är enligt besiktningsprotokoll utförda under 2006 och är godkända till maj/juni 2012, då ny besiktning senast skall ske i lägenheterna</p>

Till årsskiftet 2008/2009 skall hyres- och bostadsrättshus vara energideklarerade. Denna deklARATION är enligt Peter Axelsson hos AB Stockholmshem inte utförd

I samband med ett eventuellt förvärv av fastigheten, krävs att grovsopor tas om hand inom den egna fastigheten, då möjligheten att nyttja grannfastighetens grovsoprum kommer att upphöra

Vid vår besiktning fanns en vattenskada i en lägenhet. Vatten läckte till vårdlokalen i bottenplanet. Några skador i vårdlokalen har enligt uppgift ej skett. Skadan i lägenheter och kostnaderna för åtgärder i dessa, kommer att bekostas av AB Stockholmshem enligt samtal med förvaltaren Åke Nordh

Bedömda reparationer

Yttertak	Ingen notering, endast byte av trasiga takpannor
Fasader	Noterades endast sprickor och skador i socklar på fasaderna. Uppfräschning av socklar såsom lagning av sprickor och håligheter samt avfärgning mm
Plåt	Endast målning av flagad färg på vissa plåtarbeten
Gård	Uppfräschning i erforderlig omfattning, tvättning/målning av trädetaljer mm
Balkonger	Uppfräschning av balkoner såsom tvättning med högtryck, byte av trä i erforderlig omfattning samt målningsarbeten
Fönster	Justering/tätning/kittning/målning av fönster och balkongdörrar i erforderlig omfattning
Dörrar	Justering/målning/låsbyten i erforderlig omfattning
OVK-besiktning	Ingen notering, godkänd till år 2012

Energideklaration	Energideklaration av byggnaderna. Skulle enligt regelverket vara utfört till årsskiftet 2008/2009
Hissar	Ingen notering
Allmänna utr/källare	Målningsbehandling i erforderlig omfattning
Garage	Kontroll/åtgärder för att undvika läckage mellan garageplanen
Tvättstuga	Ingen notering
Badrum	Kontroll av kakelfogar och rör genomföringar i väggar runt dusch/badkar och kontroll av fogar i plastmattor samt att klämringen i golvbrunnar är intakt, för att undvika vattensador
Värme/pannrum	Ingen notering
Elinstallationer	Ingen notering
Va-stammar	Ingen notering, endast stamrensningar vid behov
Övrigt	Övrigt underhåll, oförutsett och ej specificerat
	Kostnaden för ovanstående arbeten har vi bedömt ej överstiga 5.000.000 kronor inklusive moms
Anmärkning	Kostnaderna ovan har bedömts av oss genom erfarenhetsmässiga beräkningar. Någon offert- eller anbudsförfrågan har således inte legat till grund för våra bedömningar

BESIKTNINGSMANNENS OMDÖME

Fastigheten är välbelägen inom stadsdelen Södermalm med närhet till butiker, T-bana och övrig kommunal service. Objektet utgöres av 5 st flerbostadshus som uppförts under åren 1988/1990.

Byggnadens utvändiga skick och standard är mycket god. Stommen utgöres av betong med yttertak av betongtakpannor och med fasadbeläggningar av puts. Gården är belagd med marktegel, planteringar och uteplatser mm

De besiktigade lägenheterna har modern standard och utrustning och är i gott skick. Tvättstugorna är renoverade under början av 2000-talet och hissarna är enligt uppgift renoverade för ca 3-5 år sedan

Då byggnaden är i bra skick och har en god standard, bedömer vi att några större reparationsåtgärder förutom normalt årligt underhåll, inte bör föreligga efter det att ovan nämnda reparationer har åtgärdats

STORSTADEN VÄRDERING AB


Hans Biverståhl
Byggingenjör SBR