

Handläggare: Magnus Ljungkvist  
E-post: magnus.ljungkvist@stockholmshem.se  
Telefon: 08-508 39 114

Till  
Styrelsen för AB Stockholmshem

Principer vid fastighetsförsäljning för ombildning till bostadsrätt

## Förslag till beslut

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande.

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

Anette Sand, Vd

## Sammanfattning

I ärendet föreslås vissa principer som ska tillämpas vid kommande ombildningar enligt tidigare givna ägardirektiv.

## Ärendet

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 bland annat 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 styrelsen. Styrelsen kommer följaktligen att föreslås fatta kommande beslut om erbjudande till bostadsrättsföreningar avseende försäljning av fastigheter för ombildning. Stockholms Stadshus AB, AB Stockholmshem, AB Familjebostäder och AB Svenska Bostäder och har samordnat arbetssätt med mera för 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 har deltagit på köpestämma och efter stämman till AB Stockholmshem redovisat en rapport av vilken det ska ha framgått att stämman och röstningsförfarandet

genomförts i enlighet med lag och de övriga krav som ställts från säljarnas sida. Dessa övriga krav ska vara förankrade med Stockholms Stadshus AB.

### Pris och övriga försäljningsvillkor

I respektive styrelseärende tar styrelsen ställning till VDs förslag om erbjudande till bostadsrättsförening om förvärv för ombildning. Styrelseärendet ska innehålla förslag till köpeskilling och en övergripande beskrivning av fastigheten. Köpeskillingen ska baseras på en av Stockholms Stadshus AB beställd värdering utförd av värderingsfirma vars tjänster upphandlats av Stockholms Stadshus AB. Värdering ska avse exklusiv försäljning till bostadsrätt. Erbjuden köpeskilling bör inte avvika från värderingen. Tillkommande kostnader för bostadsrättsföreningen kan emellertid finnas avseende till exempel

- Separeringskostnader
- Kostnad för bredbandsinstallation
- Ersättning för uttagna pantbrev
- Stämpelskatt
- 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 vid styrelsens beslut om erbjudande.

Förslag till standardiserat köpeavtal bifogas. Villkor i respektive köpeavtal kan av olika skäl 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 hyr i första hand och 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.

Anette Sand VD	

### **Bilagor**

1 Mall för köpekontrakt