

Handläggare: Magnus Ljungkvist
E-post: magnus.ljungkvist@stockholmshem.se
Telefon: 08-508 391 14

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

HEMLIG

Enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen

Försäljning av fastigheten Bysättra 1

Förslag till beslut

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande.

1. Erbjudande del av fastigheten BYSÄTRA 1 till försäljning till bostadsrättsföreningen Bysättra 1 till köpeskillingen XXX miljoner kronor jämte separationskostnader.
2. Häva sekretessen på ärendet
3. Omedelbart justera ärendet

Anette Sand
VD

Bakgrund

Ärendet har handlagts i enlighet med koncernstyrelsens direktiv avseende ombildning till bostadsrätter i de kommunala bostadsbolagens bestånd i ytterstaden t o m den 31 december 2019, vilka antogs av styrelsen för Stockholms Stadshus AB den 18 mars 2019.

Förslaget har tagits fram baserat på det principärende som antogs av styrelsen för Aktiebolaget Stockholmshem den 5 december 2019. I principärendet framgår hur pris och försäljningsvillkor ska upprättas i försäljningsärenden relaterat till ombildningar. I ärendet kan man läsa:

”I respektive styrelseärende tar styrelsen ställning till VDs förslag om erbjudande till bostadsrättsförening om förvärv för ombildning. Styrelseärendet ska innehålla förslag till köpeskillning 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 köpeskillning 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.”

Internt inom Stockholmshem har ärendet beretts av VD-stab i samråd med Ekonomiavdelningen.

Ärendet

Bostadsrättföreningen Bysätra 1 inkom den 19 september 2019 med intresseanmälan om ombildning. Intresseanmälan konstaterades vara komplett elva dagar senare den 30 september då den omfattade 54 hyresgäster eller 53,5 % av de boende. Bolaget beställde därefter värdering av fastigheten av Stockholm Stadshus AB. Den värderingen ligger till grund för erbjudandet.

Bilagor

1. Bysätra 1 fastighetsdata
2. Värderingsutlåtandet Bysätra 1
3. Principbeslut tillvägagångssättet BRF-försäljningar inklusive mall för köpekontrakt

Bysätra 1 Fastighetsdata

Fasadbild



Fastighetsdata

Fastighet	BYSÄTRA 1
Adress	Kungssätravägen 28-36, 40-44, 48-52
Markupplåtelse	Äganderätt
Byggår	1964, ombyggnad 2009
Antal lägenheter	101 lägenheter varav 16 ettor, 32 tvåor varav 7 gruppboenden med samlingslokal, 34 treor och 19 fyror
Antal lokaler	0
Bokfört värde	46 835 000 kronor
Bedömt marknadsvärde	154 000 000 kronor, Etthundrafemtiofyra miljoner kronor (20 000 kr/kvm)
Värderingsföretag	Forum Fastighetsekonomi AB (Upphandlat av Stockholms stadshus AB) Forum Fastighetsekonomi är ett partnerägt bolag och helt fristående från externa intressen. Företaget handlägger inga bostadsrättsombildningar eller andra liknande ärenden i anslutning till ombildningarna i Stockholm

Värderingsmetod

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.

Utdrag ur värderingen

Värderingsobjektet är beläget i Sätra i Stockholms kommun. Avståndet till Stockholm city är ca 12 km. Gatuadressen är Kungssätravägen 28-36, 40-44, 48-52.

Näromgivningen utgörs av flerbostadsbebyggelse och Sätra centrum med bl.a. livsmedelsbutik och tunnelbanestation. Alla servicefunktioner finns i Skärholmens centrum, beläget ca två km söder om värderingsobjektet. Restiden med tunnelbanan till T-centralen är ca 22 min.

Lägeskarta

Värdeutlåtande

avseende fastigheten

Bysätra 1

Stockholms kommun



UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Stockholm Stadshus AB genom Eva Nygren.
<i>Syfte/Förutsättningar</i>	<p>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.</p> <p>Värdebedömning av värderingsobjektet avser byggnader i befintligt skick. Byggnader uppförda 1964 bedöms ha eftersatt underhåll och vara i behov av stamreovering. Stamreoveringen förutsätts i värdebedömningen bekostas av köparen efter tillträde via upptagande av nya lån.</p> <p>Värderingsobjektet har en egen tvättstuga men försörjer grannfastigheten. Fastighetsägaren uppskattar att kostnaderna för en ny tvättstuga i grannfastigheten uppgår till 4,2 miljoner kr. Värdebedömningen förutsätter att köparen utöver köpeskillingen kommer att bekosta tvättstugan via upptagande av nya lån.</p> <p>Eventuella vakanta bostadslägenheter har förutsatts vara uthyrda.</p> <p>För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".</p>
<i>Värderingsobjekt</i>	Bysätra 1 i Stockholms kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är mars 2020.
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none">- Besiktning av värderingsobjektet 2020-03-10 av Helena Edberg.- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).- Hyreslista.- Uppgifter om drift- och underhållskostnader.- Taxeringsuppgifter.- Utdrag ur detaljplan.- Marknadsinformation.- Kartmaterial.

BESKRIVNING

Lagfaren ägare Aktiebolaget Stockholmshem (Org.nr 556035-9555)

Fastighetstyp Bostadshyresfastighet.

Läge Värderingsobjektet är beläget i Sätra i Stockholms kommun. Avståndet till Stockholm city är ca 12 km. Gatuadressen är Kungssätravägen 28-36, 40-44, 48-52.

Näromgivningen utgörs av flerbostadsbebyggelse och Sätra centrum med bl.a. livsmedelsbutik och tunnelbanestation. Alla servicefunktioner finns i Skärholmens centrum, beläget ca två km söder om värderingsobjektet. Restiden med tunnelbanan till T-centralen är ca 22 min.



Planförhållanden Värderingsobjektet omfattas av en stadsplan från 1963-07-25 och en detaljplan från 2006-03-31. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

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
	m ²	% enheter
Bostäder	7 710	100 101
Övrigt	-	- 1
Summa	7 710	100 102

Areauppgifterna härrör från hyreslistan. Kontrollmätning har ej utförts.

Utöver areorna i tabellen finns 58 st parkeringsplatser som ej redovisas med area.

Tomtbeskrivning

Värderingsobjektets areal uppgår till 11 305 kvm.

Befintlig bebyggelse upptar ca 20 % av tomten. Den obebyggda delen utgörs av gräsmattor och asfalterade parkeringsplatser.

Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet är bebyggt med tre flerbostadshus uppförda 1964 i tre våningar och källare samt ett flerbostadshus uppfört 2006 i åtta våningar. Byggnaderna uppförda 1964 har inte stamrenoverats.

Byggnaderna uppförda 1964 är grundlagda på källargrund. Stommen utgörs av betong med bjälklag i betong. Fasaderna är klädda med puts samt med mindre del av tegel. Fönstren är av äldre 2-glastyp. Taket är täckt med papp. Hiss saknas. Uppvärmningen sker med fjärrvärme via vattenradiatorer. I källaren finns undercentral, förråd, tvättstuga och skyddsrum. Ventilationen utgörs av mekanisk frånluft med tilluft via fönsterventiler. Byggnaderna är anslutna till nät för el, VA och värme.

Byggnaderna rymmer 78 bostäder. Byggnaderna från 1964 har ett eftersatt underhållsskick och är i behov av stamrenovering, ny el samt förbättra ventilationen i byggnaderna. Tvättstugan är liten i förhållande till antalet bostäder och behöver byggas ut. OVK-besiktningen är godkänd.

Bostadslägenheterna har i byggnaderna från 1964 har låg standard. Äldre kök med kökstommar och luckor från byggåret, elspis, fläkt (kolfilterfläkt alternativt spiskåpa/spjäll) och kyl- och frysskåp. Duschrum med duschplats/badkar, WC och tvättställ samt klinker på golven och delvis kaklade väggar. Övriga rum har golv belagda med antingen parkett, plastmatta eller linoleum och väggar klädda med tapeter eller är målade. Flertalet lägenheter har balkong eller uteplats. Planlösningen är normalgod. Underhållsskicket är eftersatt och är i behov av nya ytskikt, köks- och badrumsrenovering. Ventilationen i duschrummen är undermålig och behöver åtgärdas.



Fasad byggnad uppför 1964



Badrum



Skadat tak i badrum



Kök



Tvättstuga

Byggnaden uppförd 2006 har gjuten betongplatta. Stommen utgörs av betong med bjälklag i betong. Fasaderna är klädda med puts samt med stenplattor. Fönstren är av isolerglas. Taket är täckt med papp. Hiss finns. Uppvärmning sker med fjärrvärme via vattenradiatorer. Ventilationen utgörs av mekanisk frånluft med tilluft via fönsterventiler. Undercentralen är placerad i markplan. Byggnaden är ansluten till nät för el, VA och värme.

Byggnaden rymmer 23 bostäder varav sju utgörs av gruppbo-städer. Vid besiktningstillfället fanns inte möjlighet att besikta någon lägenhet i byggnaden från 2006. Enligt förvaltaren från Stockholmshem har bostäderna 2010-standard. Kök med elspis, fläkt och kyl- och frysskåp. Duschrum med dusch-plats/badkar, WC och tvättställ samt klinker på golven och väggarna är kaklade. Byggnaden saknar tvättstuga varför hyresgästerna har installerat egna tvättmaskiner. Övriga rum har golv belagda med parkett och väggar klädda med tapeter eller är målade. Flertalet lägenheter har balkong eller uteplats. Lägenhetsförråden är placerade i respektive bostad. Underhålls-skicket är normalgott för åldern.



HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyror

Värderingsobjektets aktuella hyror som hyresrätter och bedömda marknadshyror.

Hyrorna kan sammanfattas enligt tabellen.

Lokaltyp	Total area m ²	Uthyrd Area m ²	Aktuell hyra		Marknads- hyra Totalt	
			Totalt kr/m ²	kr	kr/m ²	kr
Bostäder	7 710	7 710	1 100	8 481 264	1 100	8 481 264
Övrigt	-	-	-	261 000	-	261 000
Genomsnitt / Summa	7 710	7 710	1 134	8 742 264	1 134	8 742 264

Vakans / Hyresrisk

Inga vakanser finns för närvarande.

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

Vakans/hyresrisk (%)	Lång-				
	2020	2021	2022	2023	2024 siktig
Bostäder	-	-	-	-	-
Övrigt	-	5,0	5,0	5,0	5,0
Totalt	-	0,1	0,1	0,1	0,1

Drift och underhåll

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på erfarenhetsmässiga grunder samt på föregående års faktiska utfall 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		Drift & löp. UH			Periodiskt UH kr/m ²
	Totalt kr/m ²	tkr	Admin. kr/m ²	Media kr/m ²	Övr. kr/m ²	
Bostäder	424	3 269	25	179	120	100
Övrigt	-	-	-	-	-	-
Genomsnitt/Summa	424	3 269	25	179	120	100

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- skatt, tkr
	Mark	Byggnad	Totalt	
Bostäder	30 000	65 000	95 000	144
Summa	30 000	65 000	95 000	144

Värderingsobjektet är taxerat med typkod 321 (Hyreshusenhet, bostäder och lokaler). Värdeår är 1965, 2008.

För bostäder utgår en kommunal fastighetsavgift som baseras på ett indexreglerat belopp per bostadslägenhet (f.n. 1 429 kr per år för hyreshus och 8 349 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.

*Driftnetto som
förvaltningsobjekt*

Aktuella och bedömda intäkter och kostnader ger driftnetto enligt tabellen.

Driftnetto		
	kr/m ²	kr
Aktuell hyra	1 134	8 742 264
Drift & underhåll	-424	-3 269 040
Fastighetsskatt	-19	-144 329
Driftnetto år 1 (helår)	691	5 328 895
Driftnetto, normaliserat	689	5 315 845

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.

Marknadsanalys

Allmänt

Covid-19 pandemin har medfört att den svenska ekonomin på mycket kort tid har hamnat i en djup lågkonjunktur. Hushållens efterfrågan har sjunkit kraftigt med ändrade konsumtionsvanor, stora prisfall på aktiemarknaden och högre arbetslöshet. Om bostadspriserna dessutom börjar sjunka kommer hushållens konsumtion att dämpas ytterligare. Näringslivet har drabbats av leveransproblem som gör det svårt för tillverkningsindustrin att hålla igång produktionen. Omvärldens omfattande åtgärder för att stoppa smittspridningen med minskad efterfrågan och stängda gränser har dessutom påverkat Sveriges export.

Myndigheternas inledande stöd riktar sig främst till näringslivet och kommuner i syfte till att rädda jobb och motverka konkurser. Sannolikt kommer så småningom åtgärder för att stimulera hushållens och företagens efterfrågan.

Enligt Konjunkturinstitutets prognos kommer BNP minska med 6 % under det andra kvartalet, men sett över hela året beräknas BNP minska med 3,2 %.

Osäkerheten hur den svenska och globala ekonomin kommer att utvecklas framöver är stor. Utöver covid-19 har ett oljepris- och marknadsandelskrig mellan Ryssland och Saudiarabien blossat upp. Den tidigare handelskonflikten mellan USA och Kina riskerar att ta fart igen och spridas till andra länder. Svaga statsfinanser i Italien (och även i andra länder) medför

att möjligheterna att motverka nedgången i ekonomin begränsas. Förhandlingarna om hur handelsrelationerna mellan Storbritannien och EU ska se ut i framtiden riskerar dessutom att dra ut på tiden. En ljusglimt i tillvaron är dock att det ser ut som om att södra Europa börjar närma sig kulmen för smittspridningen.

Fastighetsmarknaden

Under 2019 omsattes fastigheter till ett värde av ca till 225 miljarder kr, vilket överstiger rekordåret 2016 (ca 200 miljarder kr). Omsättningen var fortsatt stor under det första kvartalet 2020 men under det kommande halvåret bedöms transaktionsvolymen sjunka.

Tillgången till finansiering på obligationsmarknaden och genom preferensaktier har minskat och bankerna har blivit försiktigare i sin utlåning. Finansiering med egna aktier har också försämrats då fastighetsaktierna på börsen har nästan halverat sitt värde sedan februari, där de största kursfallen avser bolag som har stor exponering mot branscher som påverkats av covid-19 (ex Pandox med hotellfastigheter). Den svaga kronan kan dock bidra till att intresset bland de utländska investerarna håller i sig.

Genom att förutsättningarna i näringslivet och i samhället i övrigt förändrats så kraftfullt och snabbt av rådande pandemi har detta även lett till återverkningar på hyres- och fastighetsmarknaderna.

Aktiviteten på transaktionsmarknaden har sjunkit och som tillsammans med de förändrade förutsättningarna gör att mindre vikt bör läggas vid tidigare genomförda affärer som ligger till grund för värdebedömningen.

Framöver kommer vi sannolikt se en större prisskillnad mellan primära och sekundära delmarknader. Konjunkturedgången bedöms slå hårdast mot hotell- och handelsfastigheter (ej livsmedel) medan främst samhällsfastigheter och även bostadshyresfastigheter väntas få minst påverkan.

Osäkerheten i värdebedömningen kan därför vid nu aktuell värdebedömning anses vara högre än vad som normalt skulle vara fallet. Med tanke på den okända framtida inverkan som covid-19 kan ha på fastighetsmarknaden, rekommenderar vi en regelbunden bevakning av marknaden och även uppdatering av värdebedömningen.

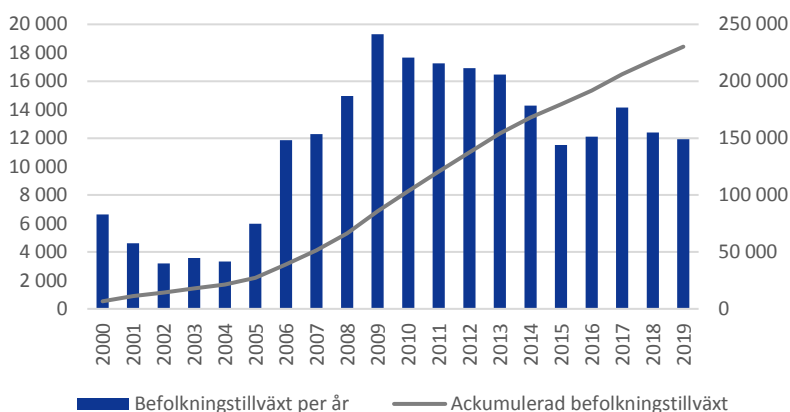
Storstockholm

Stockholm är en av de fem snabbast växande regionerna i Europa. 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.

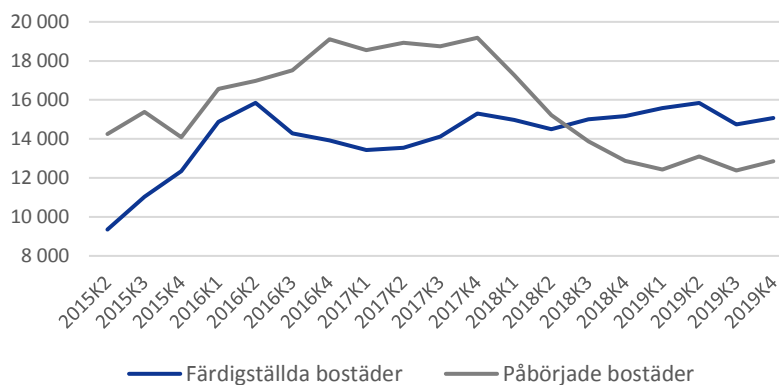
Stockholms kommun har ca 974 000 invånare (dec 2019) och befolkningen har växt med ca 230 400 sedan årsskiftet 1999/2000.

Befolkningstillväxt 2000-november 2019, Stockholms kommun



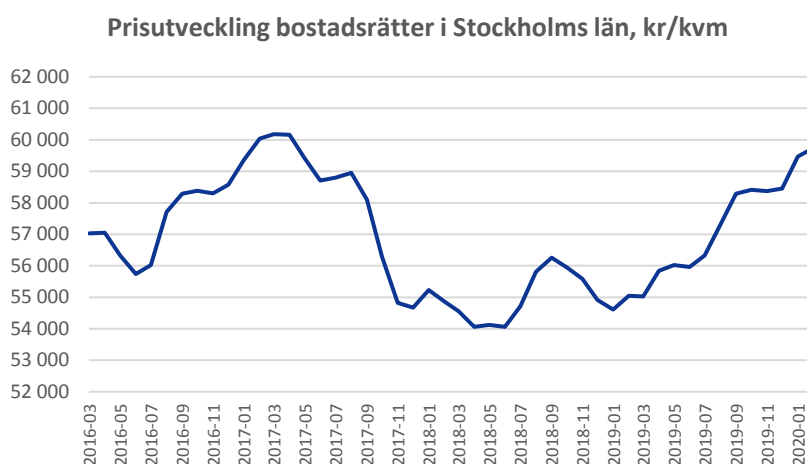
Under 2019 byggstartades 12 860 nya bostäder i Stockholmsregionen vilket är i nivå med 2018.

Antal färdigställda och påbörjade bostäder i Stockholms län, rullande 12 månader



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

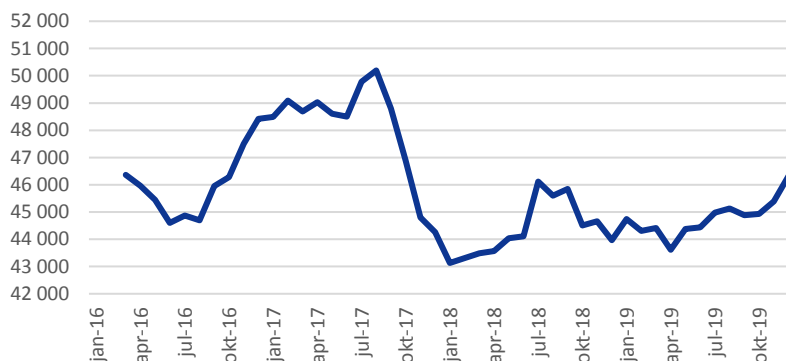
Bostadsrättspriserna i länet steg under 2019 och uppgick i februari 2020 till ca 59 750 kr/kvm, vilket är strax under toppnoteringen från mars 2017 (ca 60 200 kr/kvm).



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 mars 2016 inom Brännkyrka-Skärholmen (källa Mäklarstatistik). De försäljningar som skett i närheten av värderingsobjektet visar på en lägre nivå.

Prisutveckling bostadsrätter inom Brännkyrka-Skärholmen



Sedan augusti 2019 har 18 försäljningar gjorts avseende bostadslägenheter inom värderingsobjektets närområde (nyproducerade har exkluderats). Köpeskillingarna för bostadsrättslägenheter uppförda 2001-2009 ligger mellan ca 27 100 och 41 200 kr/kvm med ett medeltal kring ca 34 100 kr/kvm. Den genomsnittliga månadsavgiften i statistiken uppgår till 733 kr/kvm/år. Djursätra 4 utgörs av en tomträtt medan Djursätra 1 är äganderätt.

Fastighet	Förening	Adress	Area m ²	Byggår	Avgift Kr/kvm/år	Köpeskillning	
						Kr	kr/kvm
Djursätra 4	Brf Kungssätrahöjden	Kungssätravägen 25C	70,0	2001	946	2 375 000	33 928
Djursätra 4	Brf Kungssätrahöjden	Kungssätravägen 29B	66,4	2000	659	2 450 000	36 897
Djursätra 1	Brf Teatern i Sätra	Kungssätravägen 58	70	2009	661	1 895 000	27 071
Djursätra 4	Brf Kungssätrahöjden	Kungssätravägen 25 B	74,4	2001	888	1 910 000	25 672
Djursätra 1	Brf Teatern i Sätra	Kungssätravägen 58	79	2009	660	3 050 000	38 607
Djursätra 4	Brf Kungssätrahöjden	Kungssätravägen 23 A	70,7	2001	660	2 480 000	35 077
Djursätra 4	Brf Kungssätrahöjden	Kungssätravägen 29 B	56,1	2001	758	2 310 000	41 176
Djursätra 4	Brf Kungssätrahöjden	Kungssätravägen 23 A	70,7	2001	717	2 600 000	36 775
Djursätra 4	Brf Kungssätrahöjden	Kungssätravägen 29C	70	2001	688	2 320 000	33 142
Djursätra 1	Teatern i Sätra	Kungssätravägen 58	79	2009	695	2 690 000	34 050
Medel			71		733	2 408 000	34 093

Det framtagna ortspriset avseende försäljningar av bostadsrättslägenheter uppförda kring 1960-talet är samtliga belägna inom tomträtten till fastigheten Björnsätra 1 (ej stamrenoverad). Köpeskillingarna ligger mellan ca 26 600 och 40 350 kr/kvm med ett medeltal kring ca 30 700 kr/kvm. Den genomsnittliga månadsavgiften i statistiken uppgår till 806 kr/kvm/år.

Fastighet	Förening	Adress	Area m ²	Byggår	Avgift Kr/kvm/år	Köpeskilling	
						Kr	kr/kvm
Björnsätra 1	Brf Kungssätra	Kungssätravägen 14	77,0	1965	795	2 500 000	32 467
Björnsätra 1	Brf Kungssätra	Kungssätravägen 8	57	1964	822	2 020 000	35 438
Björnsätra 1	Brf Kungssätra	Kungssätravägen 8	77	1965	795	2 250 000	29 220
Björnsätra 1	Brf Kungssätra	Kungssätravägen 8	57	1965	822	2 300 000	40 350
Björnsätra 1	Brf Kungssätra	Kungssätravägen 14	77	1965	794	2 050 000	26 623
Björnsätra 1	Brf Kungssätra	Kungssätravägen 8	57	1964	822	1 640 000	28 771
Björnsätra 1	Brf Kungssätra	Kungssätravägen 8	57	1964	822	1 600 000	28 070
Björnsätra 1	Brf Kungssätra	Kungssätravägen 8	77	1965	794	2 095 000	27 207
Medel			67		806	2 056 875	30 700

PRIS VID EXKLUSIV FÖRSÄLJNING TILL BRF


Priset av fastigheten **Bysätra 1 i Stockholms kommun** bedöms enligt förutsättningar ovan vid värdetidpunkten mars 2020 till 154 000 000 kr motsvarande ca 20 000 kr/kvm (uthyrningsbar yta för bostäder).

**Ett hundrafemtiofyra miljoner kronor
[154 000 000 kr]**

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Stockholm 2020-05-27

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB


Helena Edberg
Civilekonom


Jonas Petersson
Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilagor;

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

036 Allmän 2020-03-27

Fastighet				
Beteckning Stockholm Bysätra 1	Senaste ändringen i allmänna delen 2006-10-27	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2001-04-02	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2020-03-26	
Nyckel: 010075216	UUID: 909a6a41-74b0-90ec-e040-ed8f66444c3f			
Distrikt Skärholmen	Distriktskod 212092	Län- och kommunkod 0180		
Anmärkning: Motsvarar tomt				
Adress				
Adress Kungssätravägen 28-36, 40-44, 48-52 127 37 Skärholmen				
Läge, karta				
Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6575633.5	E (SWEREF 99 TM) 666315.1		
Areal				
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	1 1305 kvm	1 1305 kvm		
Lagfart				
Ägare 556035-9555	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2000-01-10	Akt 00/1039	
Aktiebolaget Stockholmshem Box 9003 102 71 Stockholm				
Inskrivet ägarnamn: AB Stockholmshem				
Köp (även transportköp): 1999-10-01 Ingen köpeskilling redovisad.				
Inteckningar				
Totalt antal teckningar: 2				
Totalt belopp: 3.422.000 SEK				
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	
1	24.500 SEK	2000-12-27	00/97343	
2	3.397.500 SEK	2000-12-27	00/97349	

Inskrivningar			
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
3	Avtalsservitut va-ledningar	2001-03-20	01/27390
4	Avtalsservitut ledningar	2001-04-02	01/31166
Rättigheter			
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last Bildningsåtgärd: Uppgift saknas Beskrivning: Va-ledningar	Avtalsservitut	01-IM2-2001/27390.1
Se beskrivning	Last Bildningsåtgärd: Uppgift saknas Beskrivning: Ledningar	Avtalsservitut	01-IM2-2001/31166.1
Parkering	Förmån Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering Beskrivning: Rätt att anlägga, bibehålla, underhålla och förnya fem (5) stycken parkeringsplatser inom område som på förrättningskartan, aktbilaga ka, betecknats med 1sv.	Officialservitut	0180K-2006-08915.1
Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Planer	Datum	Akt	
Stadsplan: Delstadsplan 3	1963-07-25	0180-6178	
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått			
Detaljplan: Sätra centrum norra delen	2006-02-23 Laga kraft: 2006-03-30 Genomf. start: 2006-03-31 Genomf. slut: 2016-03-30	0180K-P2003-16320	
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			

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)
166836-1

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde
2019	95.800.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper
556035-9555 Aktiebolaget Stockholmshem Box 9003 102 71 Stockholm	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1963-10-04	0180-A457/1963
Införd i tomtboken	1963-10-17	
Fastighetsreglering ,nybildning av servitut	2006-10-27	0180K-2006-08915

Ursprung

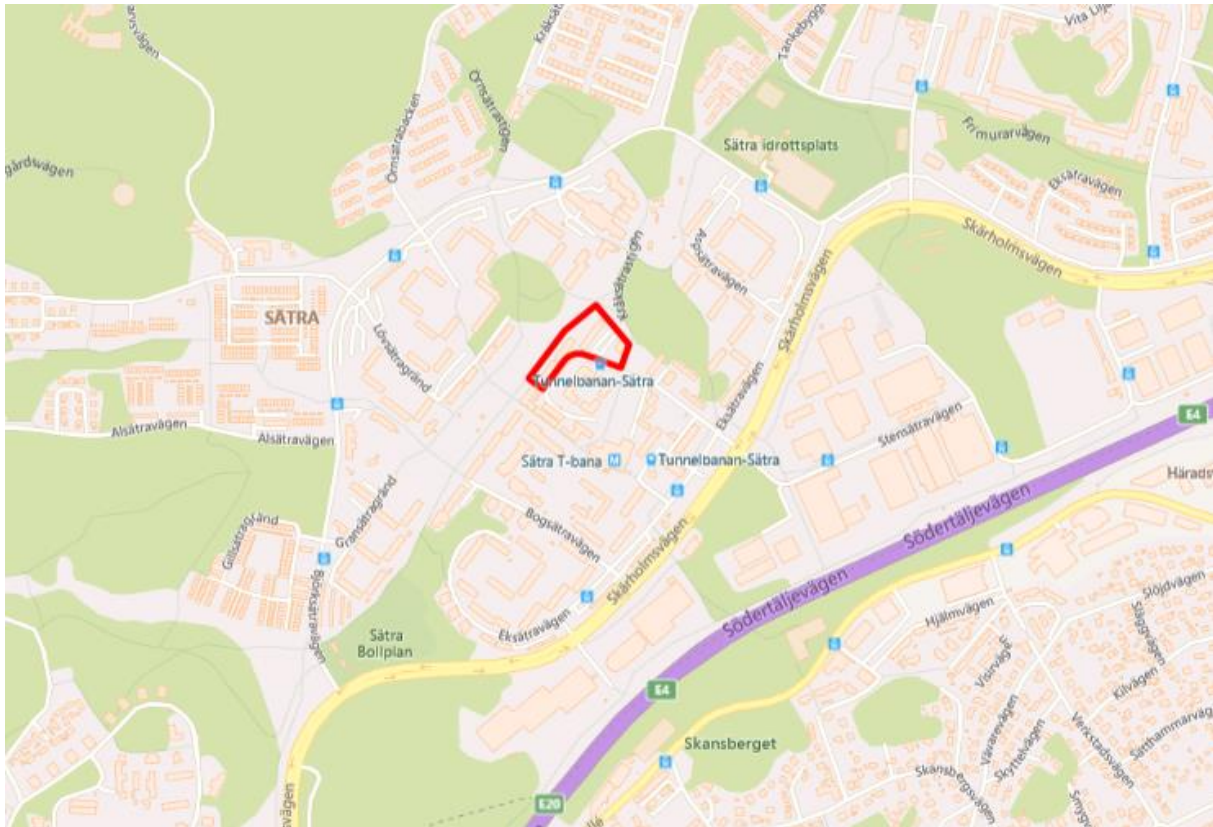
Stockholm Brännkyrka 1:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Stockholm Bysätra 1	1980-04-01	0180-15/1980

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Nortälje Telefon: 0771-63 63 63
--------------	---



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. Santliga 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 förutsatts 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 förutsatts 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.

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

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 köpestämman 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

AB Stockholmshem

och

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN XX

K O P I A

har träffat följande

KÖPEAVTAL

Avseende tomträten till fastigheten/fastigheten Stockholm XX

Detta Köpeavtal har denna dag ("Avtalsdagen") ingåtts mellan

AB Stockholmshem, org nr 556035-9555 ("Säljaren")

och

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN XX, org nr XX ("Köparen").

1 Överlåtelseförklaring och köpeskillning

Säljaren överlåter härmed till Köparen tomträtten till fastigheten /fastigheten Stockholm X ("Fastigheten") för en köpeskillning om X MILJONER (XX 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.

Köparen ska även ersätta Säljaren med X kronor för tomställd bostadslägenhet/tomställda bostadslägenheter.

Säljaren ska enligt punkt X detta avtal svara för att X separeras från övriga fastigheter tillhörande det gemensamma X. 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 slutreglering 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 § mervärdesskattelagen.
- 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 ska 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 för 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. Säljaren åtar sig att till Köparen utbetala den försäkringsersättning som Säljaren erhåller på grund av skadefallet. Säljaren svarar för

självriskan. Köparen har därutöver inte rätt till avdrag på köpeskillingen, att häva köpet eller rätt att få annan ersättning för skadan.

7 Säljarens garantier

7.1 Säljaren garanterar

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

7.1.2 **(Alt 2)** att Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten;

7.1.3 **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 1**;

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

7.1.5 **att** samtliga hyreskontrakt och arrendeavtal som gäller för Fastigheten framgår av **Bilaga 2**;

7.1.6 **att** det, såvitt Säljaren känner till, per Avtalsdagen inte finns några förelägganden eller motsvarande från domstol eller myndighet beträffande Fastigheten, med undantag för vad som framgår av detta Avtal eller av **Bilaga 3**;

7.1.7 **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

7.1.8 **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** Med undantag för vad som uttryckligen garanteras i p 7.1 ovan friskriver Köparen Säljaren från allt ansvar som Säljaren eventuellt skulle ha kunnat ha på grund av jordabalken eller av annan grund. Köparen friskriver således Säljaren, med undantag av vad som garanterats i detta Avtal, från allt ansvar för fel och brister av vad slag det vara må, (faktiska och rättsliga fel eller rådighetsfel såsom t ex ytavvikelser och fel/brister hänförliga till obligatorisk ventilationskontroll och förhöjda radonvärden) samt s.k. dolda fel.
- 8.2** Köparen ansvarar från och med Tillträdesdagen, gentemot Säljaren, för alla åtgärder och kostnader med anledning av föroreningar som belöper på Fastigheten, eller som emanerar från Fastigheten, enligt miljöbalken eller andra vid var tid gällande lagar, förordningar eller föreskrifter, eller enligt bestämmelser i 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 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 köpeskillning om X kronor utöver den köpeskillning 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 köpeskillning om X kronor per kvadratmeter lägenhetsyta enligt hyreskontraktet/-en samtidigt med köpeskillningen och på samma sätt.

12.3 Ersättning för här aktuella lägenhet/-er ska i köpebrevet redovisas som en särskild post. Köparen är medveten om att inskrivningsmyndigheten kan komma att bedöma ersättning för dessa lägenheter såsom del av ersättningen för Fastigheten och att stämpelskatt därmed kan komma att utgå på ersättning för dessa lägenheter.

12.4 För det fall det per Tillträdesdagen finns av Säljaren uppsagda bostadslägenheter förbinder sig Köparen att driva dessa mål/ärenden vidare till prövning hos rättslig instans med yrkande om att hyresgästen ska åläggas avflytta. Köparen förbinder sig att underrätta Säljaren om utgången i sådant mål/ärende. Skulle lägenhet friställas efter rättslig prövning ska särskild ersättning i enlighet med punkt 12.2 ovan 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 ska den särskilda köpeskillningen erläggas senast en månad efter att hyresgästen avflyttat.

Köparen förbinder sig vid vite om X kronor att inte upplåta ovan nämnda bostadslägenhet/-er med bostadsrätt innan förlängningstvisten 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 lägenheten med bostadsrätt.

13 Försöks- och träningslägenheter

Köparen är medveten om att det i Fastigheten finns X antal 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 X**.

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 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 pantbrev som så kallat rättsligt fastighetstillbehör till Fastigheten och att stämpelskatt därmed kan komma att utgå på ersättningen för uttagna pantbrev.

15 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK), energideklaration samt radonmätning

Köparen har tagit del av protokoll från OVK-besiktning, energideklaration/-er och radonmätningar samt föreläggande XXXX att vidta åtgärder mot för höga radonhalter **Bilaga X**, och är medveten om bl.a. eventuella anmärkningar/brister som noterats vid besiktning. Köparen ska ensam svara för och bekosta alla åtgärder avseende eventuell anmärkning/brist vid OVK-besiktning samt eventuella åtgärder för att uppnå Strålsäkerhetsmyndighetens referensvärden för radon i inomhusluft.

16 Avtal om kabel-TV

Köparen förbinder sig att från och med Tillträdesdagen, med Comhem Stockholm AB (org.nr: XXXX) teckna dels anslutnings- och distributionsavtal enligt **Bilaga X**, och dels,

vid vite om fem (5) Prisbasbelopp, avtal beträffande förläggning av kabel och nyttjande av mark m.m. enligt **Bilaga X**.

17 Avtal med Kommunikationsoperatör

- 17.1** Det föreligger ett avtal innebärande att Telia är kommunikationsoperatör ("KO") inom Säljarens fastigheter. Köparen är medveten om att viss teknisk nätverksutrustning (se **Bilaga X**) ägs av KO, samt att denna utrustning inte omfattas av förvärvet av Fastigheten.
- 17.2** KO förmedlar data-, telefoni- och TV-tjänster i Fastighetsnätet. Tjänsterna tillhandahålls av olika tjänsteleverantörer. Avtalet mellan Säljaren och KO upphör på Tillträdesdagen såvitt avser Fastigheten. Det ankommer på Köparen att träffa eventuellt avtal med KO att gälla från och med Tillträdesdagen.

18 Avtal med AB Stokab

- 18.1** 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 X**.
- 18.2** 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 X**. 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.

19 Omkoppling av nätverkskablar

Köparen undertecknar på avtalsdagen beställning avseende omkoppling av nätverkskommunikation i enlighet med **Bilaga X**.

Säljaren godkänner samtidigt köparens beställning.

20 Entreprenader

- 20.1** Säljaren överlåter härmed, under förutsättning av entreprenörens godkännande, garantiåtaganden i entreprenadavtal, Bilaga X. Det åligger Köparen att inhämta samtycke till sådan överlåtelse från entreprenören.

- 20.2** Köparen har haft möjlighet att till fullo granska dessa garantier. Säljaren påtar sig inte något ansvar, av vad slag det vara må, beträffande nämnda garantier.

21 Operatörsavtal för parkering

Köparen är medveten om att Säljaren enligt operatörsavtal mellan Säljaren och [Parkeringsbolag], Bilaga X, har upplåtit rätt att bedriva parkeringsverksamhet inom Fastigheten till [Parkeringsbolag] och att viss egendom inom Fastigheten med anledning av avtalet ägs av [Parkeringsbolag].

Avtalet ska gälla mot Köparen i den del avtalet berör Fastigheten. 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 överlåtelsehandling.

22 Låssystem

- 22.1** 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 etc. byts inte även om de skulle ingå i ett gemensamt låssystem.

- 22.2** För 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 teckna erforderliga avtal för att inpasseringssystem och porttelefoner ska fungera efter Tillträdesdagen.

23 Separationsfrågor

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

- 23.1** 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.

24 Nyttjanderättsavtal

Parterna tecknar samtidigt med detta avtal ett tidsbegränsat nyttjanderättsavtal avseende X i Köparens/Säljarens fastighet X, **Bilaga X**.

25 Tomträttsavtal m.m.

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

25.2 Köparen ska från och med Tillträdesdagen överta Säljarens samtliga rättigheter och skyldigheter enligt bilaga X. Köparen förbinder sig även att vid eventuell överlåtelse av tomträten 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 tomträten till Fastigheten, **Bilaga X**.

Köparen ska vid överlåtelse av Fastigheten tillse att jämväl efterföljande tomträttsinnehavare 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

- 27.1** Mellan Säljaren och Hyresgästföreningen Region Stockholm föreligger ett avtal om förhandlingsordning daterat 2015-10-07, **Bilaga X**, som bland annat omfattar Fastigheten. Avtalet gäller enligt Hyresförhandlingslagen (1978:304) även för ny hyresvärd.
- 27.2** Mellan Säljaren och Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm föreligger vidare avtal daterat 2006-10-19 avseende så kallat Valfritt Lägenhetsunderhåll (VLU), **Bilaga X**. Köparen har tagit del av detta, vilket även ska fortsatt gälla mot Köparen i den del dessa omfattar och berör Fastigheten.

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 X.

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 antagas 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 Stockholm AB i enlighet med punkt 16 ovan att gälla från och med Tillträdesdagen.

31.1.2 Avtal tecknas med kommunikationsoperatören i fibernätet AB i enlighet med punkt 16 ovan att gälla från och med Tillträdesdagen.

31.1.3 Avtal tecknas med AB Stokab i enlighet med punkt 18 ovan att gälla från och med Tillträdesdagen.

31.1.4 Avtal tecknas med X i enlighet med punkt X ovan.

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

31.1.6 Erforderligt antal förhandsavtal avseende förvärv av bostadsrätt från 50 % av bostadshyresgästerna folkbokförda i fastigheten tecknats och uppvisats för Säljaren två veckor före tillträdesdagen.

31.1.7 Om klandertalan väckts

Eventuell klandertalan som väckts mot Köparens beslut om förvärv av Fastigheten vid föreningsstämma den (datum), (mål/ärende nr.), senast två år från Avtalsdagen ogillats genom lagakraftvunnen dom alternativt avskrivits eller avvisats genom lagakraftvunnet beslut.

31.1.8 Särskild ersättning enligt avtalet erläggs på tillträdesdagen.

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 Stockholmshem

Namn:

Namn:

Säljarens namnteckningar bevittnas:

Namn:

Namn:

Stockholm den

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN X

Namn:

Namn: