

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 Bäverdalen 1

Förslag till beslut

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande.

1. Erbjudas del av fastigheten BÄVERDALEN 1 till försäljning till bostadsrättsföreningen Bäverdalen 1 till köpeskillingen 309 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

Bostadsrättsföreningen Bäverdalen 1 inkom den 1 november 2019 med intresseanmälan om ombildning. Intresseanmälan konstaterades vara komplett samma dag då den omfattade 68 hyresgäster eller 52 % av de boende. Bolaget beställde därefter värdering av fastigheten av Stockholm Stadshus AB. Den värderingen ligger till grund för erbjudandet.

Bilagor

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

Bäverdalen 1 Fastighetsdata

Fasadbild



Fastighetsdata

Fastighet	BÄVERDALEN 1
Adress	Rågsvedsvägen 91-141, Bjursåtravägen 125-131, 131A
Markupplåtelse	Äganderätt
Byggår	2007
Antal lägenheter	131 lägenheter varav 15 ettor, 46 tvåor, 47 treor och 23 fyror
Antal lokaler	2
Bokfört värde	163 580 000 kronor
Bedömt marknadsvärde	309 000 000 kronor, Trehundranio miljoner kronor (32 000 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 Rågsved. Avståndet till Stockholm city är ca 13 km. Gatuadressen är Bjursätragatan 125-131, Rågsvedsvägen 91-141.

Näromgivningen utgörs av flerbostadshus uppförda kring 1950-talet med inslag av bebyggelse uppförd efter år 2000. Värderingsobjektet är beläget med kort avstånd från kommungränsen till Huddinge där bebyggelsen utgörs av små-hus. I Rågsved centrum (som nås inom gångavstånd) finns tillgång till viss service samt tunnelbanestation. Restiden med tunnelbanan till T-centralen är ca 22-23 min.

Planförhållanden Lägeskarta



Värdeutlåtande

avseende fastigheten

Bäverdalen 1

Stockholms kommun



2020-05-22

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

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 byggnad/byggnader i befintligt skick.</p> <p>Eventuella vakanta bostadslägenheter har förutsatts vara uthyrda.</p> <p>Alla intäkter är angivna exklusive mervärdesskatt. Kostnaderna inkluderar mervärdesskatt endast för bostäder och för lokaler där ej mervärdesskattepliktig verksamhet bedrivs.</p> <p>För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".</p>
<i>Värderingsobjekt</i>	Bäverdalen 1 i Stockholms kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är 2019-12-19.
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none">- Besiktning av värderingsobjektet 2019-12-16 samt 2020-05-19 av Helena Edberg tillsammans med Niclas Alcayna Svedemar.- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).- Hyreslista.- Uppgifter om drift- och underhållskostnader.- Taxeringsuppgifter.- Utdrag ur detaljplan.- Marknadsinformation.- Kartmaterial.

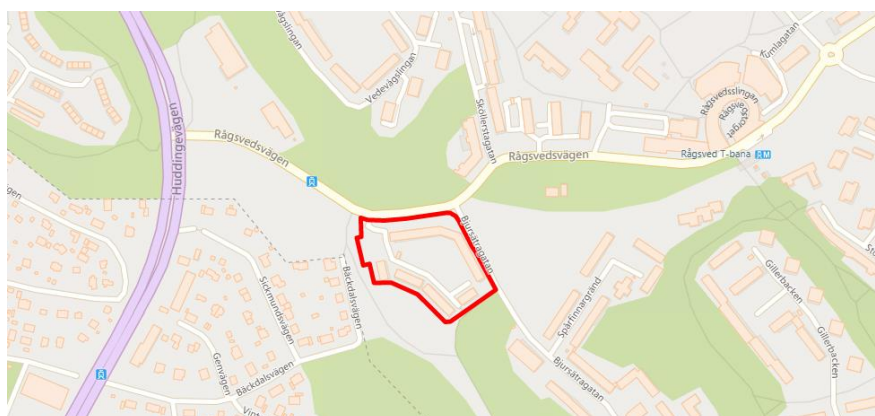
BESKRIVNING

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

Fastighetstyp Bostadshyresfastighet.

Läge Värderingsobjektet är beläget i Rågsved. Avståndet till Stockholm city är ca 13 km. Gatoadressen är Bjursätragatan 125-131, Rågsvedsvägen 91-141.

Näromgivningen utgörs av flerbostadshus uppförda kring 1950-talet med inslag av bebyggelse uppförd efter år 2000. Värderingsobjektet är beläget med kort avstånd från kommungränsen till Huddinge där bebyggelsen utgörs av småhus. I Rågsved centrum (som nås inom gångavstånd) finns tillgång till viss service samt tunnelbanestation. Restiden med tunnelbanan till T-centralen är ca 22-23 min.



Planförhållanden Värderingsobjektet omfattas av en stadsplan från 1960-01-15 samt en detaljplan från 2000-12-07. Genomförandetiden 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 enheter
	m ²	%	
Bostäder	9 653	99	131
Kontor	66	1	2
Övrigt	-	-	1
Summa	9 719	100	134

Areauppgifterna härrör från hyreslistan. Kontrollmätning har ej utförts.

Utöver areorna i tabellen finns 68 st parkeringsplatser som ej redovisas med area.

Tomtbeskrivning

Värderingsobjektets areal uppgår till 17 320 kvm.

Befintlig bebyggelse upptar ca 20 % av tomten. Den obebyggda delen utgörs av gräsmattor, lekplats, gångstråk belagda med betongplattor och asfalterade parkeringsplatser och körytor.

Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet är bebyggt med flerbostadshus i 5-6 våningar samt radhus i två våningar. Byggnaderna är uppförda 2007.

Stommen utgörs av betong med bjälklag i betong. Fasaderna är klädda med puts. Fönstren är av isolerglastyp. Taket är täckt med papp.





Uppvärmningen sker med fjärrvärme via vattenradiatorer. Ventilationen utgörs av mekanisk frånluft och tilluft via ventiler. Hiss finns i byggnaden om 5-6 våningar. Byggnaderna är ansluten till nät för el, VA och värme. Fastigheten har en sopsugsanläggning.

Värderingsobjektet inrymmer 131 st bostadslägenheter och två lokaler. Samtliga bostäder har tillgång till förråd vilka antingen är belägna inne i lägenheten eller i anslutning till trapphusen. I markplan finns undercentral, elcentral, två tvättstugor, barnvagns- och cykelrum. Grovsoprum finns i ett separat uthus. Byggnadernas underhållsskick är normalgott för åldern. OVK-besiktningen är godkänd.

Bostadslägenheterna har normalgod standard. Kök med elspis, fläkt och kyl-/frysåskåp. Bad/Duschrum av badkar eller duschplats, WC och tvättställ samt plastmatta på golven och kakel på väggarna. Övriga rum har golv belagda med parkett eller linoleum och väggar klädda med tapeter eller är målade. Samtliga lägenheter har balkong eller uteplats. Underhållsskicket är normalgott för åldern.



Kontorslokalerna har normalgod standard. Golven är belagda med parkett och väggarna är målade. Lokalerna har inretts med pentry och toaletterum finns. Lokalerna är allmängiltiga varav det ena förnärvarande nyttjas av fastighetsskötarna och den andra lokalen är vakant.

HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyror

Värderingsobjektets aktuella hyror som hyresrätter och bedömda marknadshyror.

Hyrorna kan sammanfattas enligt tabellen.

Lokaltyp	Total area m ²	Ut-hyrd Area m ²	Aktuell hyra		Marknads-hyra	
			Totalt kr/m ²	kr	Totalt kr/m ²	kr
Bostäder	9 653	9 653	1 394	247	1 394	247
Kontor	66	66	1 197	79 000	1 200	79 200
Övrigt	-	-	-	252 960	-	252 960
Genomsnitt /				13 791		13 791
Summa	9 719	9 719	1 419	207	1 419	407

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

Kontrakts-längd	Antal kontrakt	Andel av hyra %
<= 1 år	1	76
> 1 - <= 3 år	2	24
> 3 - <= 5 år	-	-
> 5 - <= 10 år	-	-
> 10 år	-	-
Totalt	3	100

Vakans / Hyresrisk

Inga vakanser finns för närvarande.

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

Vakans/hyresrisk (%)	Långsiktig				
	2020	2021	2022	2023	2024
Bostäder	-	-	-	-	-
Kontor	-	76,1	5,0	5,0	5,0
Övrigt	3,8	5,0	5,0	5,0	5,0
Totalt	0,1	0,5	0,1	0,1	0,1

Drift och underhåll

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på erfarenhetsmässiga grunder samt budgetprognoser 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
	Totalt		Admin.	Media	Övr.	
	kr/m ²	tkr	kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²
Bostäder	421	4 064	25	176	120	100
Kontor	356	23	25	176	80	75
Övrigt	-	-	-	-	-	-
Genomsnitt/Summa	421	4 087	25	176	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 mervärdskattregistrering. 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	65 173	123 374	188 547	187
Summa	65 173	123 374	188 547	187

Värderingsobjektet är taxerat med typkod 321 (Hyreshusenhet, bostäder och lokaler). Värdeår är 2007.

*För bostäder utgår en kommunal fastighetsavgift som baseras på ett indexreglerat belopp per bostadslägenhet (f.n. * kr per år för hyreshus och * 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
förvaltningsobjekt

Aktuella och bedömda intäkter och kostnader ger driftnetto enligt tabellen.

Driftnetto	kr/m ²	kr
Aktuell hyra	1 418	13 781 704
Drift & underhåll	-421	-4 087 409
Fastighetsskatt	-19	-187 199
Driftnetto år 1 (helår)	978	9 507 096
Driftnetto, normaliserat	977	9 500 191

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 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 %.

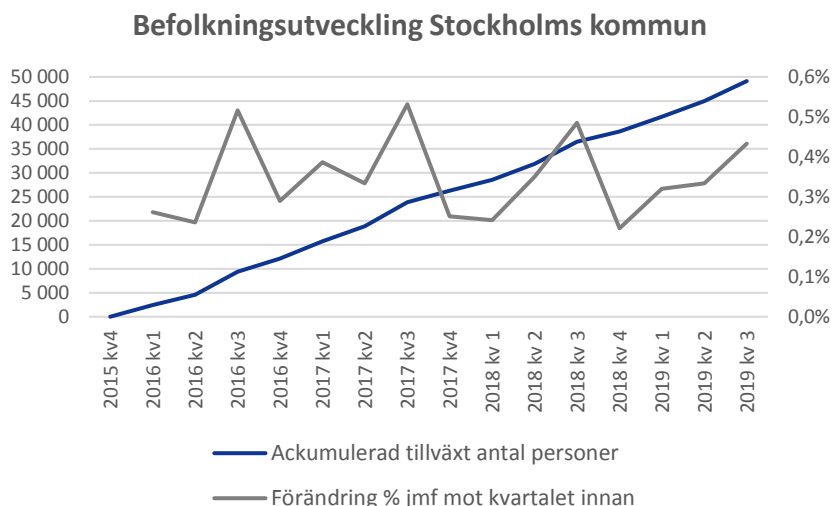
Nedgången på nyproduktionsmarknaden har slagit hårdast mot bostadsrätter som påverkats av tuffare finansieringsvillkor. Nyproduktionen har i stor utsträckning haft kapitalstarka hushåll som målgrupp vilka haft möjlighet att köpa dyra bostadsrätter och teckna hyresavtal med hög hyresnivå. När bostadsmarknaden 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.

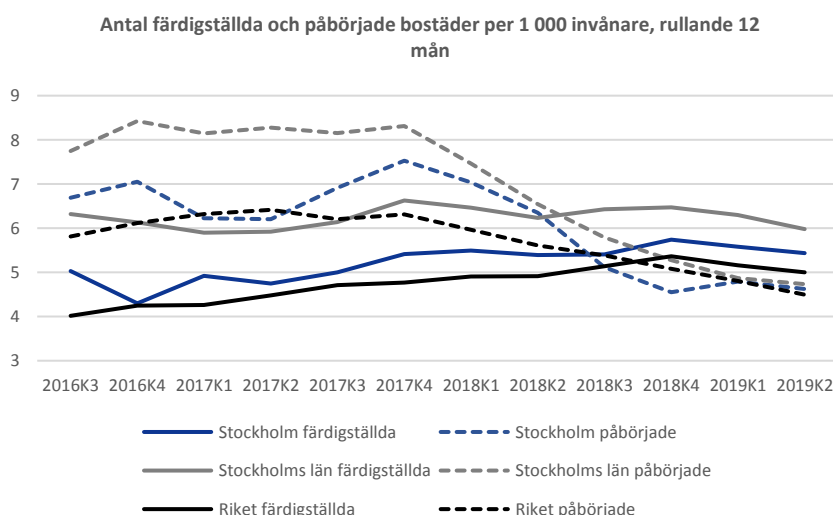
Stockholms kommun har ca 972 650 invånare. Sedan årsskiftet 2015/2016 har befolkningen växt med nästan 50 000 invånare.



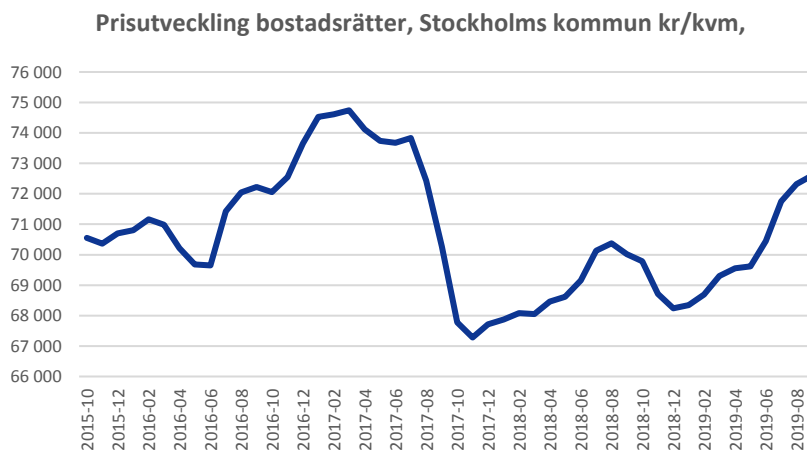
Marknaden inom Stockholms kommun har tidigare dominerats av försäljningar till bostadsrättsföreningar, men under senare år har andelen förvärv av investerare ökat kraftigt. I dagsläget kan en bostadsrättsförening vara en av många budgivare vid en försäljning av ett flerbostadshus.

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.

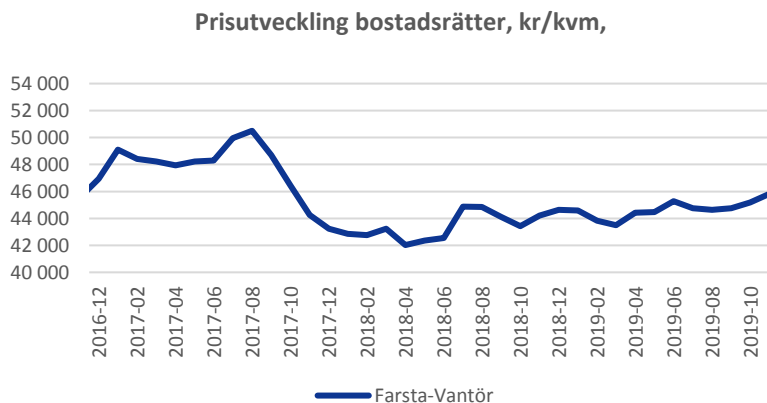


Bostadsrättspriserna stod som högst i Stockholms kommun i februari 2017 med ett genomsnittligt pris om ca 74 600 kr/kvm (källa Mäklarstatistik), därefter följde ett prisfall om nästan ca 10 %. Under 2019 har priserna återhämtat sig något och upp gick september 2019 i snitt till ca 72 600 kr/kvm.



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 Farsta-Vantör (källa Mäklarstatistik). De försäljningar som skett i Rågsved visar på en lägre nivå.



Ett ortspris avseende sålda bostadsrättslägenheter sedan januari 2019 inom Rågsved har sammanställts i tabellen nedan. Bostadsrättslägenheterna har sålts för i snitt för ca 31 100 kr/kvm med en månadsavgift om 728 kr/kvm/år.

Små lägenheter (snittstl 61 kvm) har sålts för ca 37 450 kr/kvm medan stora lägenheter (snittstl 96 kvm) har i snitt sålts för 26 700 kr/kvm.

Fastighet	Förening	Adress	Antal försäljningar	Area m ²	Byggår	Avgift Kr/kvm/år	Köpeskilling (snitt)	
							Kr	kr/kvm
Billåset 1	Brf Billåset	Göksholmsbacken 18 mfl	3	52	2007	827	2 100 000	40 436
Bäverkolonin 3	HSB Brf Snösätra i Stockholm	Bäverbäcksgränd 36 mfl	4	93	1982	830	2 286 250	24 583
Bäverskinnet 4	HSB:s Brf Dammen	Bäverdammsgränd 166 mfl	5	104	1983	712	2 458 000	23 589
Dörrhaken 1	Brf Dörrhaken 1	Vintrosagatan 54	1	90	1959	606	2 520 000	28 000
Dörrhaken 2	Brf Dörrhaken	Vintrosagatan 58 mfl	4	63	2003	807	1 968 750	31 312
Låskolven 1	BRF Lerlåset	Lerbäcksgränd mfl	2	101	1959	677	2 245 000	22 228
Låsstocken 1	Brf Axberget	Axbergsgränd mfl	2	86	1959	716	2 300 000	26 901
Ostkammaren 3	Brf Ostkammaren	Bjursätragatan 33 mfl	8	47	2011	800	2 063 750	44 382
Ostkammaren 4	Brf Bostaden i Bjursätra	Bjursätragatan 37 mfl	4	101	2009	706	2 885 000	28 564
Ringlåset 1	Brf Ringlåset 1	Vedevägslingen 12	1	86	1958	646	2 400 000	27 907
Svedjefallet 1	BRF Ekdalen	Klockhammarsgränd 17 mfl	4	90	2005	529	3 742 500	41 583
Svedjefallet 2	Brf Klockhammaren	Klockhammarsgränd 4 mfl	2	60	2007	897	2 025 000	33 750
Medel				78		728	2 417 250	31 137

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Bäverdalen 1 i Stockholms kommun** bedöms vid värdetidpunkten 2019-12-19 till 309 000 000 kr vilket motsvarar ca 32 000 kr/kvm (uthyrningsbar yta för bostäder).

**Trehundraio miljoner kronor
[309 000 000 kr]**

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Stockholm 2020-05-22

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB


Helena Edberg
Civilekonom


Jonas Petersson
Civilingenjör

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Bilagor;

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

038 Allmän+Taxering 2019-12-17

Fastighet			
Beteckning Stockholm Bäverdalen 1	Senaste ändringen i allmänna delen 2009-02-13	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2003-12-15	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2019-12-16
Nyckel: 010465056	UUID: 909a6a47-2729-90ec-e040-ed8f66444c3f		
Distrikt Vantör	Distriktskod 212093	Län- och kommunkod 0180	
Adress			
Adress			
Bjursätragatan 125-131, 131A 124 65 Bandhagen			
Rågsvedsvägen 91-141 124 65 Bandhagen			
Läge, karta			
Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6572384.6	E (SWEREF 99 TM) 672179.3	
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 7320 kvm	1 7320 kvm	
Lagfart			
Ägare 556035-9555	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2003-12-15	Akt 34996
Aktiebolaget Stockholmshem Box 9003 102 71 Stockholm			
Inskrivet ägamamn: AB Stockholmshem			
Köp (även transportköp): 2003-09-15 Köpeskilling: 19.000.000 SEK, avser hela fastigheten.			

Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Gångväg	Last	Officialservitut	0180K-2001-05382.1
Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering			
Beskrivning: Rätt att nyttja område 1sv för allmän gångtrafik, blivande gångväg med trappor, (definitivt läge efter utbyggnad) med ungefärlig sträckning enligt karta, aktbilaga ka. området skall även nyttjas och underhållas av belastad fastighet (bäverdalen 1).			
Avloppsledning	Last	Ledningsrätt	0180K-2000-08143.3
Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd			
Beskrivning: 1 för ledningshavaren gäller: 1.1 ledningshavaren har rätt att anlägga, bibehålla, nyttja, underhålla och förnya underjordiska ledningar med tillbehör inom områdena lr3 och lr4, enligt karta, aktbilaga ka. 1.2 ledningshavaren har rätt att för anläggande, tillsyn, underhålls- och reparationsarbeten samt ombyggnad av ledningar med tillhörande anordningar beträda den belastade fastigheten. 1.3 sedan ledningsarbete avslutats skall ledningshavaren återställa marken i godtagbart skick. för skada som kan vållas fastigheten vid ledningsarbete skall ledningshavaren lämna ersättning. 1.4 ledningarna är utförda. 1.5 ledningsrätten skall nyttjas jämsides med de rättigheter som tillskapas genom andra ledningsrättsupplåtelser, anläggningsbeslut och fastighetsbildningsbeslut, inom samma områden, utan företräde för någon av rättigheterna. 2 för belastad fastighet gäller: 2.1 inom de upplåtna områdena får inte, utan ledningshavarens skriftliga medgivande, utföras schaktning, sprängning, borming, planteringar, uppföras byggnad eller anläggning som kan medföra skada på ledningen eller i övrigt väsentligt försvåra utövandet av ledningsrätten. 2.2 inom området lr4 finns planbestämmelsen, "v4" som tillåter "en förrådsbyggnad per hushåll, max 6 kvm och till en totalhöjd av max 3 meter", enligt gällande detaljplan (p2000-02812). uppförande, placering och utformning av förrådsbyggnaderna skall ske i samråd med ledningshavaren så att utövandet av			
Avloppsledning	Last	Ledningsrätt	0180K-2008-38388.1
Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd			
Vattenledning	Last	Ledningsrätt	0180K-2008-38388.2
Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd			
Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Planer		Datum	Akt
Stadsplan: Bjursättrahöjden		1960-01-15	0180-5136
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått			
Detaljplan: Kv bäverdalen mm		2000-11-02 Laga kraft: 2000-12-06 Genomf. start: 2000-12-07 Genomf. slut: 2015-12-06	0180K-P2000-02812
Fornlämningar		Anmärkning	Akt
Fornlämning			L2013:3256 12000000040513

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

150434-1

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2019	188.547.000 SEK	123.374.000 SEK	65.173.000 SEK

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

Värderingsenhet bostadsmark
300558927.

Taxeringsvärde 65.000.000 SEK	Riktvärdeområde 0180257
Byggrätt ovan mark 12 066 kvm	Riktvärde byggrätt 5.400 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 300558928.

Taxeringsvärde 173.000 SEK	Riktvärdeområde 0180257
Byggrätt ovan mark 79 kvm	Riktvärde byggrätt 2.200 SEK/kvm

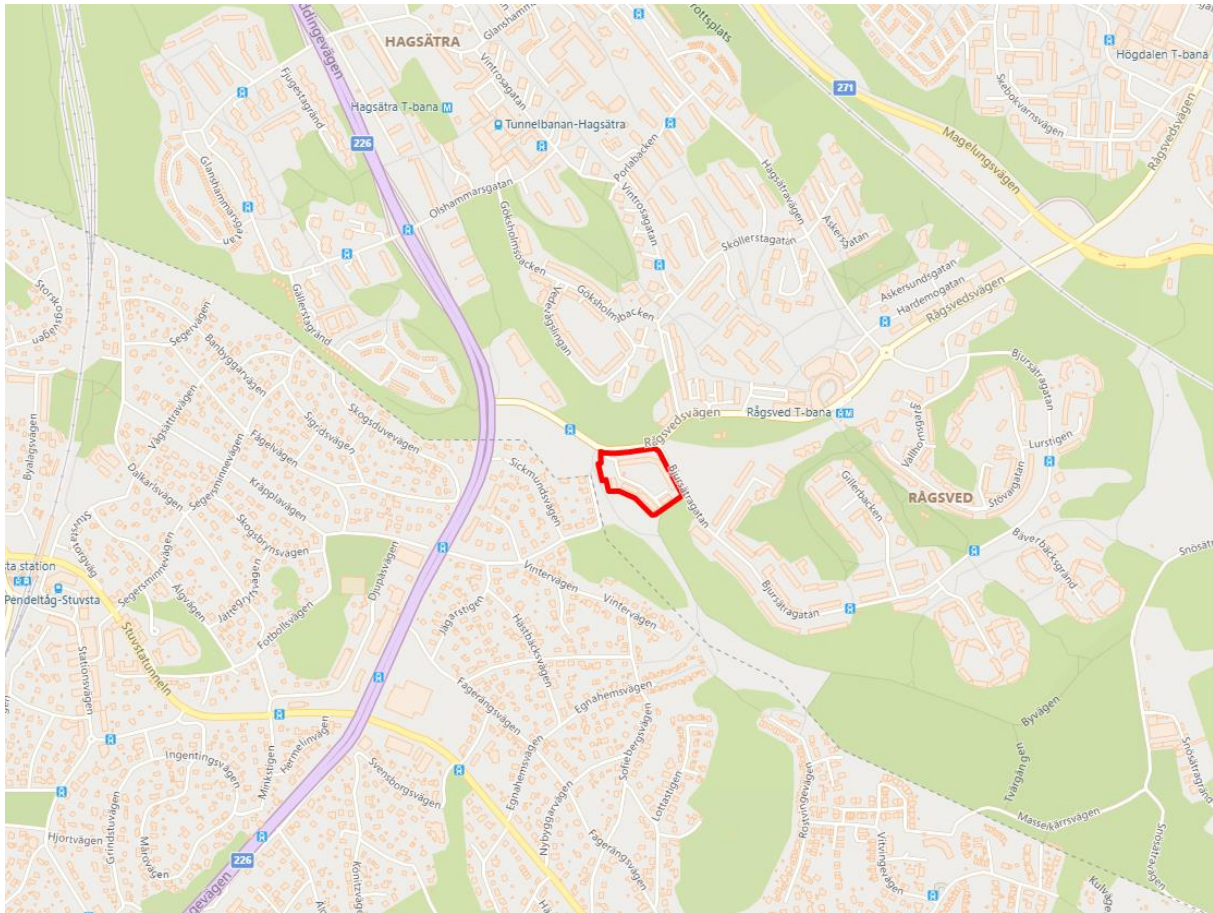
Värderingsenhet bostäder 300397065.

Taxeringsvärde 123.000.000 SEK	Bostadsyta 9 653 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 12.914.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 2007	Tillbyggnadsår	Värdeår 2007

Värderingsenhet lokaler 300558926.

Taxeringsvärde 374.000 SEK	Lokalyta 66 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 57.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 2007	Tillbyggnadsår	Värdeår 2007

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning *a2	1992-11-19	0180-A130/1992
Fastighetsreglering *a3	2001-06-27	0180K-2001-05382
Ledningsåtgärd *a3	2001-06-27	0180K-2000-08143
Fastighetsreglering Ledningsåtgärd	2009-02-13	0180K-2008-38388
Ursprung		
Stockholm Älvsjö 1:1		
Ajourförande 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 Stockholms hem, 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 ("Köpeskillningen").

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 Köpeskillningen 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 Köpeskillningen.

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 Köpeskillningen har betalats och köpebrev har överlämnats.

3 Betalning

Köparen ska betala Köpeskillningen 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 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 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 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), 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 förpliktelseerna 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: