

29/21/1:12

Bilaga 7

Sara Feinberg - Vd: Skrivelse till Svenska Bostäder för kännedom och eventuella synpunkter

Från: Stadshus AB info
Till: Sara Feinberg
Datum: tis, feb 3, 2009 17:58
Ärende: Vd: Skrivelse till Svenska Bostäder för kännedom och eventuella synpunkter
Bifogade filer: Skrivelse till Svenska Bostäder för kännedom och eventuella synpunkter

Bifogade skrivelse till Styrelsen för Svenska Bostäder översänds till Stadsrevisorerna och Styrelsen för Stockholms stadshus AB för kännedom och eventuella synpunkter.

Skrivelsen gäller en begäran om hyresavdrag från fyra hyresgäster i Svenska Bostäders fastighet Rio 10 i Stockholm, med hänvisning till eftersatt underhåll och sänkt servicenivå.

Med vänlig hälsning

Birgit Arve-Parès

Till

Styrelsen för Svenska Bostäder, Vällingbyplan 2, Box 95, 162 12 Vällingby
inför sammanträdet 2009-02-05

Yrkande om hyresavdrag med anledning av hanteringen av ingiven intresseanmälan för ombildning av Svenska Bostäders fastighet Rio 10, Sandhamnsgatan 10-12, Stockholm

Svenska Bostäder har, med anledning av en intresseanmälan som lämnades in till Svenska Bostäder den 14 december 2007 av Bostadsrättsföreningen Rio 10 (Brf Rio 10), fryst de medel som funnits avsatta för underhåll och reparationer i vår fastighet. Dessa pengar kommer nu, enligt information från Svenska Bostäder (2008-12-18), att användas för upprustning i andra fastigheter, som inte är föremål för ombildning.

De hyresgäster i Rio som inte är med i Brf Rio 10 får i dag till följd av detta sedan över ett år oförskyllt en sänkt standard och servicenivå, samtidigt som full hyra utgår. Eftersom den sänkta servicenivån inte ingick i förutsättningarna för hyresförhandlingarna, vare sig för år 2008 eller år 2009, vänder vi oss i dag till Svenska Bostäder med en begäran om kompensation i form av hyresavdrag, på grund av uteblivet underhåll och standardsänkning under hela 2008 och under den fortsatta tid som intresseanmälan kvarstår hos Svenska Bostäder.

Vi gör detta som enskilda hyresgäster, med hänvisning dels till att vi inte är medlemmar i Brf Rio 10, dels till att vi redan den 1 mars 2008 påtalade att den intresseanmälan som lämnades in i december 2007 av Brf Rio 10 genom Jan Jedenborg, mäklarfirman Bjurfors, saknade stöd från en erforderlig majoritet av hyresgästerna. (Jfr bifogade skrivelser 2008-03-01 och 2008-04-28.)

Vi är, som framgår av skrivelsen 2008-04-28, väl medvetna om att Svenska Bostäder ålades att godkänna denna intresseanmälan med retroaktiv verkan efter ett personligt ingripande av den administrativa sekreteraren i Stockholms stadshus AB. Trots att han informerades om bristerna i den intresseanmälan som ingivits, drev han personligen igenom att en värdering skulle göras, med motiveringen att en värdering kostar så lite att det var bättre att göra en värdering för mycket än tvärtom. Med hänvisning till finanskrisen har han därefter låtit meddela att betänketiden förlängs till hösten 2009.

Till följd av denna inblandning i ärendehandläggningen, får vi nu som hyresgäster hos Svenska Bostäder, under närmare 2 år betala för en servicenivå som inte kommer oss till del. Det sker i en fastighet där både de juridiska och ekonomiska förutsättningarna för en ombildning saknas. Vi yrkar därför på hyresavdrag för bortfallet av planerat underhåll och reparationer fram till dess att ärendet avgjorts och planerat underhåll återupptas.

Om Svenska Bostäder inte anser sig kunna gå oss till mötes i denna begäran är vi beredda att driva frågan vidare och få den prövad i Hyresnämnden eller annan rättslig instans som kan klargöra rättsordningen mellan kommunallagen och bolagslagen, när det gäller Stockholms stadshus AB:s agerande och mandat med avseende på gällande hyres- och förvaltningslagstiftning.

Med vänlig hälsning

Birgit ARVE-PARES Kerstin BJÖRKBOM Anki LAGERSTEDT Birgitta ODELFORS
Hyresgäster i Kollektivhuset Rio, Sandhamnsgatan 10-12, 115 40 Stockholm

Bilagor

1. Skrivelse till styrelsen i Svenska Bostäder 2008-03-01: Vi vill behålla hyresrätten i Kollektivhuset Rio
2. Skrivelse till styrelsen i Stockholms stadshus AB och styrelsen i Svenska Bostäder 2008-04-28: Fråga om beslutsgång och direktiv beträffande ingivna intresseanmälningar för fastighetsombildning i Stockholms innerstad.

Kopia till

Styrelsen för Stockholms stadshus AB
Stadsrevisorerna

Stockholm den 28 april 2008

Till

Styrelsen för Svenska Bostäder

Styrelsen för Stockholms Stadshus AB

Fråga om beslutsgång och direktiv beträffande ingivna intresseanmälningar för fastighetsombildning i Stockholms innerstad.

Svenska Bostäders fastighet i kvarteret Rio 10 på Sandhamnsgatan 10-12 uppfördes i början av 1980-talet som ett modernt s.k. kollektivhus, där de boende har ett gemensamt ansvar för vissa lokaler och ett boendeinflytandeavtal med Svenska Bostäder som tillskriver de boende rätt till information och samråd i frågor som rör den gemensamma boendemiljön och fastighetens förvaltning. Samtliga hyresgäster är genom sina hyreskontrakt anslutna till en gemensam boendeförening, Kollektivhusföreningen Rio.

Inför hotet om en eventuell utförsäljning till en främmande hyresvärd bildade ett antal hyresgäster i Kollektivhusföreningen år 1993 en bostadsrättsförening, Brf Rio 10, för att kunna slå vakt om husets karaktär av integrerat och handikappanpassat boende för såväl äldre som yngre samt ensamstående och familjer med och utan barn. Syftet var att förhindra ett externt övertagande av fastigheten och skapa förutsättningar för den öppna kollektivhusmodellens fortlevnad.

När hotet om utförsäljning försvann upphörde verksamheten och under en följd av år var föreningen vilande, eftersom inget egentligt intresse att äga fastigheten låg bakom föreningens tillkomst och det befintliga boendeinflytandeavtalet redan ger husets hyresgäster möjlighet till viss självförvaltning och inflytande över den egna boendemiljön. Vid årsskiftet 2005-06 aktiverades emellertid Brf Rio 10 av en handfull boende, för vilka äganderätten var det väsentliga. Utan föregående diskussion i huset utsåg dessa personer sig själva till en styrelse, som på eget initiativ engagerade en bostadsrättskonsult. Utan information vare sig till husets valda församlingar eller till övriga hyresgäster gav dessa personer konsulten i uppdrag att ta fram ett underlag för en intresseanmälan. Hösten 2006 lämnade föreningen in en fiktiv intresseanmälan till Länsstyrelsen för att ta plats inför avskaffandet av den s.k. stopplagen. Därefter inleddes en intensiv och påträngande operation dörrknackning som av många hyresgäster, i synnerhet bland de äldre upplevdes som hotfull och ångestskapande. I december 2007 menade man sig ha fått ett tillräckligt underlag för att lämna in en intresseanmälan till Svenska bostäder, med bostadsrättskonsulten som kontaktperson.

Vare sig kollektivhusföreningens styrelse eller hyresgästerna i övrigt fick ta del av de handlingar som lämnades in och Svenska Bostäders personal ansåg sig förhindrade att lämna ut någon information, med hänvisning till gällande sekretess. En grupp boende i huset genomförde då en enkät bland de grannar som man visste var emot en ombildning. Enkäten visade att ca 47 % av husets hyresgäster skriftligen intygade att de önskade behålla sina hyresrätter och inte ville köpa sina lägenheter. Detta underlag skickades till Svenska Bostäder med en begäran om att det skulle jämföras med de handlingar som lämnats av Brf Rio 10. Så skedde och det visade sig att inte mindre än 18 av de personer som stod upptagna i Brf:s intresseanmälan, knappt två månader

senare skriftligen förklarade sig vara motståndare till en bostadsrättsomvandling. Svenska Bostäder meddelade då att den intresseanmälan som ingivits av Brf Rio 10 skulle betraktas som återtagen.

Fjorton dagar senare kom emellertid ett nytt besked från Svenska Bostäder om att Stockholms Stadshus AB lämnat ändrade direktiv, med innebörden att ingivna intresseanmälningar inte skulle kunna återtas. Vi kontaktade då Svenska Bostäder för att förklara att skrivelsen från de hyresgäster som önskar behålla hyresrätten inte handlade om ett 'återtagande' av en ingiven intresseanmälan, utan gällde en begäran om granskning av giltigheten i den ansökan som lämnats in av Brf Rio 10, i beaktande av att

1. 47 % av hyresgästerna i Rio, som är en innerstadsfastighet, uttryckligen förklarat sig vilja behålla hyresrätten,
2. den blankett för individuella intresseanmälningar som lämnats av Brf Rio 10 förtiger att man bör vara medlem av en bostadsrättsförening för att göra en intresseanmälan (Brf Rio 10 har, i stället för att använda sig av den förlaga som lagts ut på Svebos hemsida, valt att använda en hemsnickrad blankett där inga uppgifter om medlemskap eller intresse för en bostadsrättsomvandling efterfrågas. I stället betonas att en namnunderskrift inte innebär någon som helst förbindelse, var sig ekonomisk eller juridisk),
3. att den konsult som lämnat in ifrågavarande intresseanmälan från Rio 10 inte har hyresgästernas mandat att företräda huset i förhandlingar med Svebo.

På detta fick vi från Svenska Bostäder svaret att Stockholms Stadshus AB nu givit direktiv om att de blanketter som lämnats in av Brf Rio 10 skulle godkännas.

Detta är en handläggningsordning som väcker undran. Såvitt vi kan se har en kommunal tjänsteman i en central förvaltning gått in i ett enskilt ärende och med retroaktiv verkan rivit upp ett administrativt beslut i ett dotterbolag, utan dokumentation av vare sig beslutsgrunder eller beslutets vidare konsekvenser. Kommentaren att en värdering ju inte kostar så mycket vittnar om en egendomlig hållning både till skattebetalarnas pengar och till hyresgästerna i berörda fastigheter, som drabbas av mycket kännbara kostnader i form av uteblivet underhåll, en hotad framtid och uppsplitande grannkonflikter.

Vi menar att frågan om beslutsordning och ansvar för handläggningen av ingivna intresseanmälningar är så viktig att den måste behandlas på politisk nivå. Eller är det så att bolagsordningen för Stockholms stad sätter kommunallagen ur spel? Det bör i så fall tydliggöras av ansvariga politiker.

För gruppen som önskar behålla hyresrätten i Kollektivhuset Rio

Birgit Arve-Parès

bap.vr@comhem.se

Sandhamnsgatan 10

SE 115 40 Stockholm

Tel, +46-(0)8-612 92 93 Mob. +46-(0)709 42 92 83

Kerstin Björkbom

kerstin.bbom@comhem.se

2008-03-01

Till styrelsen för Svenska Bostäder, Vällingbyplan 2, Box 95, 162 12 Vällingby

VI VILL BEHÅLLA HYRESRÄTTERNA I KOLLEKTIVHUSET RIO, SANDHAMNSGATAN 10-12 I STOCKHOLM

Bakgrund

Kollektivhuset Rio byggdes 1982 enligt tidens strävan att bygga ett integrerat, åldersblandat boende med insprängda handikapplägenheter och förskola.

I kollektivhusen möts, då som nu, människor som annars inte skulle komma i kontakt med varandra bl a i olika ansvarsgrupper som har omsorg om de gemensamma lokalerna och för olika aktiviteter, som fotokurser, matlagning, Line-dance, biljard, pingisturneringar, filmförevisningar mm.

Den sociala gemenskapen som byggts upp i RIO bidrar i hög grad till ökad trygghet i boendet och en social integration både för barn, föräldrar, ensamhushåll, funktionshindrade och äldre.

RIO:s Kollektivhus representerar så vitt vi kan se en boendeform, som på alla sätt främjar dagens bostadspolitiska målsättning med ett ökat boendeflytande, social integration och trygg boendemiljö.

RIO:s kollektivhus är i dag ett hyreshus där hyresgästerna utöver hyran för den egna lägenheten betalar ca 10% av hyran för tillgången av de gemensamma ytorna som matsal, kök, klubbrum, hobbyrum, gymnastiksal och övernattningsrum.

Huset är handikappanpassat med automatiska dörröppnare, rymliga korridorer och en tvättstuga där även en rullstolsburen själv kan sköta din tvätt.

Alla boende är automatiskt medlemmar i Kollektivhusföreningen, som leds av en styrelse som väljs årligen. Samarbetet med Svenska Bostäder drivs i en Kontaktkommitté, som 4-6 gånger om året överlägger om förbättringar av de gemensamma lokalerna och utemiljön runt husen samt grundläggande skötsel av husen. Styrelsen anordnar också 5-6 Husmöten om året, där gemensamma frågor om boendet diskuteras.

Det akuta problemet

1992 bildades en Bostadsrättsförening, för att hyresgästerna i Rio skulle bli först tillfrågade vid en ev husförsäljning. Föreningen har varit vilande.

Under våren och hösten 2007 väcktes den vilande bostadsrättsföreningen till liv av en liten grupp personer. Ingen allmän information gick ut till hyresgästerna i Rio vilket innebär att de inte fått husets förtroende att driva frågan om ev

ombildning av huset. Vi har än i dag ingen vetskap om personerna har tillräckliga kunskaper i juridik, förvaltning, ekonomi mm för att ev senare kunna förvalta ett hus.

Utan möten och information eller någon som helst samling av hyresgästerna ringde, utan förvarning, personer på dörrarna med uppmaningen att fylla i en blankett med frågan "Vill du veta priset på din lägenhet"?

Med den, till synes harmlösa, frågan skrev kanske hälften av de boende på.

Efter detta har BRF-anhängarna meddelat att de har fått ihop de mer än 70% intresserade och har skickat ansökan från RIO 10 för ombildande till bostadsrätt registrerad av Svenska Bostäder 2007-12-14.

I kollektivhuset RIO, som har Husmöten 4-5 gånger om året, borde frågan naturligtvis ha tagits upp på ett gemensamt möte. Hela förfarandet ter sig som oerhört trist och oroväckande och många upprörda känslor har vädrats.

Utan medgivande av övriga boende har BRF styrelsen kopplat in fastighetsbolaget Bjurfors som stödjare av ombildningen.

Kollektivhusföreningen har ordnat flera informationskvällar med experter på ombildningar för att öka kunskapen om hur det går till och vad det kan innebära. Brf RIO 10 ordnade så småningom en informationskväll ihop med fastighetsföretaget Bjurfors.

Utiifrån bostadsrättsföreningens agerande har vi inte något som helst förtroende för styrelsen i BRF 10. En styrelse som vi än idag inte är riktigt säkra på vilka personer den består av.

Eftersom så många i Rio nu menar att "de ville ju bara höra om priset, men att de aldrig vill köpa", så har vi (undertecknade) gjort en enkät (varje svar bifogas) för att försöka kartlägga läget. I enkäten har följande påståenden ställts:

Jag/Vi säger Nej till omvandling till Bostadsrätt

Jag /Vi säger JA till hyresrätt

Resultatet på enkäten visar att 40% av de boende säger **Ja till hyresrätt**. Förutom de verifierade 40% som säger ja till hyresrätt, har ca 10 personer samtidigt deklarerat att de är för hyresrätt och aldrig tänkt att köpa. De har skrivit på BRF:s lista för att det är intressant att få veta priset. Flera har blivit så ivrigt ansatta av BRF:arna att de inte orkat säga nej och några har känt sig mycket pressade att skriva på.

Som ovan nämnts har BRF RIO 10 uppgivit att det var över 70% på den lista som registrerades 2007-12-14.

Vår enkät visar att 40% vill ha kvar hyresrätten, vilket innebär, att det ej finns tillräckligt underlag för att bilda bostadsrätter. Enkäten gjordes under några veckor nu i februari.

Vår slutsats

1. BRF RIO 10:s frågeställning till hyresgästerna var otydlig och inkorrekt
2. BRF RIO 10:s har agerat utan föregående samråd med hyresgästerna
3. Vår nyligen gjorda enkät visar, att 40% av hyresgästerna nu vill behålla hyresrätten (enkätsvaren bifogas till Svenska Bostäder)

Vi vill nu undersöka om det är möjligt att stoppa den pågående processen för ev ombildning och vi vädjar om att den intresseanmälan från RIO 10, registrerats av Svenska Bostäder 2007-12-14 särskilt synas och att de personer som står med på listan verkligen har ett kontrakt med Svenska Bostäder och inte bor i andra hand.

I alla händelser tycker vi oss se, att förutsättningarna för att skapa en sund bostadsrättsförening av kollektivhuset Rio, inte finns – varken i antal, verkligt intresserade eller i förtroendet för den lilla grupp som jobbar på detta.

Vi önskar, liksom de som skrivit på vårt upprop, bo kvar i våra hyresrätter i Kollektivhuset RIO! Vi vill ha kvar vårt utmärkta samarbete med Svenska Bostäder och önskar att det skall återupptas på samma nivå som förut.

Med vänlig hälsning

Kerstin Björkbom

Anne-Christine Lagerstedt
anki.lagerstedt@comhem.se

Birgitta Odelfors

Sandhamnsgatan 12, 115 40 Stockholm

Kopia till

Bjurfors, Jan Jedenborg

Bostads- och integrationsborgarråd Joakim Larsson, Stockholms Stadshus AB

Bilaga till Svenska Bostäder: kopia av enkätsvaren

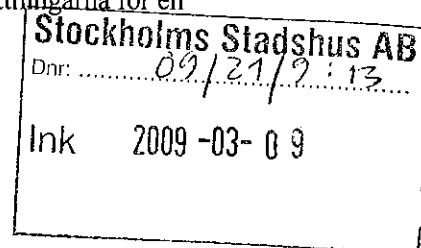
28 bostadsrättsföreningar kräver sänkta värderingar

Bostadsrättsföreningen Hippodromen i Stockholm genomför en förfrågan bland ett antal bostadsrättsföreningar som står inför ett förvärv av en fastighet inom allmännyttan. Till dags datum har 28 bostadsrättsföreningar ställt sig bakom denna skrivelse till Stockholms Stadshus AB.

Vår förfrågan initierades av att vi inte längre trodde att köpet skulle gå att genomföra. Den pågående bankkrisen och omvälvningarna på bostadsmarknaden har på kort tid ändrat förutsättningarna för en ombildning.

Vår utgångspunkt är:

- a) Vi vill köpa i relation till marknadsmässiga priser
- b) Köpet ska gå att genomföra och vara ekonomiskt hållbart



Stadshuset har visat flexibilitet när det gäller förlängning av betänketid pga. förändringarna i ekonomin. Det är förståeligt – det är inget bra resultat vare sig för köpare eller säljare om bostadsrättsföreningar går i konkurs efter en tid.

Marknadsmässiga priser

De föreningar vi representerar har fått en värdering och i vissa fall även undertecknat en köpehandling, men har inte genomfört ett övertagande. Värderingarna är som regel 1,5 - 2 år gammal. Sedan dess har dock marknaden ändrats radikalt.

Vi menar att de priser vi erbjuds köpa för måste justeras efter prisfallet på bostadsmarknaden. Sedan värderingarna gjordes för drygt 1,5 - 2 år har snittpriserna sjunkit drastiskt. Fastigheter med eftersatt underhåll har sjunkit ytterligare eftersom de blir mindre attraktiva pga. högre månadskostnader. Ytterligare prisfall förespås under våren och sommaren.

I Stockholms Stadshus AB direktiv till dotterbolagen om bostadsrättsombildningar står: "Försäljningar till bostadsrättsföreningar skall ske med affärsmässighet. Den värderingsmodell som skall användas är en marknadsvärdering för en exklusiv försäljning till bostadsrätt under ombildning. Den likställer de kommunala bolagens agerande med vad som i övrigt är gängse på bostadsmarknaden."

För att följa dessa direktiv ska bostadsbolagen "agera med vad som i övrigt är gängse på bostadsmarknaden." Gängse just nu är sänkta priser, det är inte att försöka sälja till priser som gällde för 1,5 - 2 år sedan. Så vi begär bara att Stockholms Stadshus AB och bostadsbolagen följer sina egna riktlinjer.

Köpet ska gå att genomföra och vara hållbart

Priset vi betalar provas mot bankernas bedömning av hållbarheten i affären. Det är också av den anledningen nödvändigt att följa marknadens prisrörelser. De flesta bostadsrättsföreningar kan ej längre genomföra köpet, då bankerna på strikt affärsmässiga principer utvärderar både föreningarnas och dess medlemmars ekonomiska förutsättningar. Som exempel på vad vi menar väljer vi att redovisa vår egen situation, se bilagan.

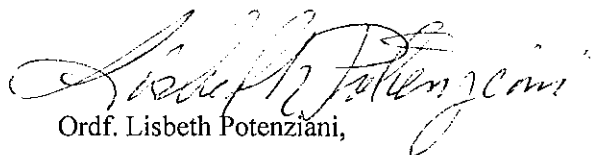
Det finns ett särskilt ansvar hos den politiska majoriteten och för Stockholms Stadshus AB när det gäller ombildningarna. Direktiven och formerna för försäljningen har varit speciella, varje hus får bara en chans och det finns inget förhandlingsutrymme! Husets tekniska skick har i flesta fall fått för litet

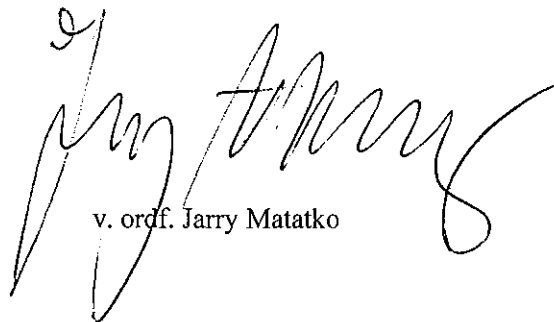
genomslag i priset! Därför är det särskilt viktigt att affären är sund och att Stockholms Stadshus AB upprätthåller sin affärsmässiga integritet med objektiva bedömningar som ligger till grund för dessa beslut. Försäljningen görs till privatpersoner som pantsätter sin framtida inkomst.

Med en sund och objektiv marknadsmässig prissättning är vi övertygade om att vi kan driva och utveckla de fastigheter vi hoppas kunna köpa. Vi uppmanar därför Stockholms Stadshus AB styrelse att göra en prisjustering av de offerter vi fått.

Stockholm 6 mars 2009

Brf Hippodromen, Wallingatan 9, 111 60 Stockholm


Ordf. Lisbeth Potenzi,


v. ordf. Jarry Matatko

Samtliga bostadsrättsföreningar:

1. Brf Vilan 11 – Frejgatan 18-20 /113 49 Stockholm
51 bostäder/pris 100 Mkr
2. Brf Rosendal – Större 26/Hornsgatan 29 D/E/F/118 49 Stockholm
32 bostäder/pris 63 Mkr
3. Brf Rio 10 – Sandhamnsgatan 10-12/115 40 Stockholm
111 bostäder/pris 240 Mkr
4. Brf Lingonet – Drakenberg. 18 –26/Hornsg. 119-123/Lignag. 5/117 20 Stockholm
116 bostäder/pris 202 Mkr
5. Brf Virvelvinden– Simrishamns. 21, 12-14, 19/ 121 53 Johanneshov
82 bostäder/pris 108 Mkr 815 Tkr
6. Brf Orkanen – Simrishamns. 19/ 121 53 Johanneshov
26 bostäder/pris 33Mkr 185 Tkr
7. Brf Fikonet 7 - Tengdahlgatan 17 – 25/ Barnängsgatan 54/116 41 Stockholm
112 bostäder/pris 177 Mkr
8. Brf Pyramiden 18 – Skånegatan 68 A-B/116 37 Stockholm
32 bostäder/73 Mkr 500 Tkr
9. Brf Vinkelspegelen 3- Gräsandsvägen 15 –33/ Fagersjö
60 bostäder/57 Mkr
10. Brf Ormen Större 4 – Brännkyrkagatan 41 – 43/ 118 21 Stockholm
41 bostäder/122 Mkr
11. Brf Gulddragaren 25 – Västertorpsvägen 140 –142/146 – 152/Mälarhöjden/Hägersten
47 bostäder/pris 63 Mkr 749 Tkr
12. Brf Gulddragaren 26 – Västertorpsvägen 158 –160/Slätgårdsvägen/105Mälarhöjden/Hägersten
63 bostäder/pris 73 Mkr 450 Tkr
13. Brf Gulddragaren 27 – Västertorpsvägen 138/144/154-156/162-168/Slätgårdsvägen/91- 97/
103 Mälarhöjden/Hägersten
91 bostäder/pris 119 Mkr 355 Tkr
14. Brf Gulddragaren 28 – Västertorpsvägen 83-89/99-101/Mälarhöjden/Hägersten
27 bostäder/pris 43 Mkr 437 Tkr

15. Brf Kroken 7,24 – Götgatan 99/Ringvägen 104-108/ 116 62 Stockholm
53 bostäder/pris 134 Mkr
16. Brf Pinnpojken 1 – Blekingegatan 3-5/Tideliussgatan 53 –71/116 37 Stockholm
122 bostäder/pris 230 Mkr
17. Brf Dalen 7 – Åsgärdevägen 45 / 121 31 Enskededalen
123 bostäder/pris 171 Mkr 928 Tkr
18. Brf Tornugglan – Malmskillnadsgatan 60/ 111 38 Stockholm
13 bostäder/pris 33Mkr 500 Tkr
19. Brf Smältan – Tomtebogatan 24/ 113 38 Stockholm
19 bostäder/37 Mkr 400 Tkr
20. Brf Ligna – Lignagatan 2 /117 43 Stockholm
25 bostäder/pris 57 Mkr
21. Brf Linjalen –Åsögatan 73/ 118 29 Stockholm
455 bostäder/pris 1 100 Mkr
22. Brf Jordgubben – Fleminggatan 49/Stockholm
35 bostäder/pris 73 Mkr
23. Brf Kastanjen Soho – Swedenborgsgatan 4b/118 48 Stockholm
38 bostäder/pris 44 Mkr 500 Tkr
24. Brf Morkullan 2 – Birger Jarlsgatan 98/ 114 20 Stockholm
24 bostäder/pris 76 Mkr
25. Brf Gulddragaren/Uranet 4 – Grimstagatan 219 –235/Gulddragargränd 2 –46
180 bostäder/pris 197 Mkr
26. Brf Måseskär 3 – Paternostervägen 46 –58/121 49 Stockholm
44 bostäder/pris 61 Mkr
27. Brf Kornet 11 – Götgatan 99/Ringvägen 104 –108 /Stockholm
53 bostäder/pris 134 Mkr
28. Brf Hippodromen – Wallingatan 9/111 60 Stockholm
8 bostäder/pris 27 Mkr

2084 Bostäder/Pris 3 852 819 000 SEK

Bilaga till skrivelse till Stockholms Stadshus AB

Redovisning av de aktuella kostnaderna för ombildningen av Wallingatan 9 (brf Hippodromen)

Huset består av 2 lokaler och 8 lägenheter på totalt 954 kvm.

Pris på fastigheten	27.000.000
Lagfartskostnader	405.825
Pantbrevskostnad	182.875
Ombildningskostnad	234.375
Omedelbara åtgärder enl. teknisk besiktning	900.000
Totalkostnad vid ombildning	28.723.075
Pris per kvadratmeter	30.108
Utöver detta tillkommer kostnader för reparationer som måste åtgärdas inom 3-5 år enligt teknisk besiktning.	1.446.250

Misstag i säljarens värdering:

a) Två vindar på sammanlagt 108 kvm har värderats till 12.000 kr/kvm, trots att de av Sweco klassats till kategori 3 i en inventering beställd av Familjebostäder. Kategori 3 innebär mindre lämplig för ombyggnad till bostäder.

b) Taket bedömdes initialt som felfritt, men måste läggas om omedelbart enligt teknisk besiktning. Detta fel har senare delvis korrigerats.

c) Badrummen har bedömts som felfria, trots att en teknisk besiktning visar att fem måste rustas upp inom tre år.

d) Innergården måste repareras för ca 1,5 miljoner inom 3-5 år pga. rasrisk. Att reparationsbehovet föreligger har redovisats av säljaren, men inte kostnaden, som vi fått efter en oberoende teknisk undersökning. Denna kostnad har vältrats över på oss och har inte påverkat priset eftersom gården bedöms hålla i fem år till. Säljaren har inte begått några formella fel, men vi tvingas ändå överta ackumulerade kostnader som vi anser borde avspeglas i priset för huset.

Värdering och slutsats

Mäklarfirman Bjurfors värderade två av lägenheterna i huset den 12 februari 2009 till 34-35.227 kr per kvadratmeter. Vi har inte det avstånd till dagspriset för en lägenhet som behövs vid ombildningar för att kunna betala allmänna utrymmen och lägenheter som ska hyras ut.

Att med denna nivå av säkerhet få lån till alla intresserade med olika ekonomiska förutsättningar blir ogörligt. Att räntorna sänkts påverkar inte detta förhållande.

Från: "Michael Edelman" <michael.edelman@comhem.se>
Till: <jochim.quiding@s-husab.stockholm.se>
Datum: 2009-03-10 18:56
Ärende: Uppvaktning Stockholm Stadshus AB
Bifogade filer: Skrivelse Sto Stad AB.doc

Hej
Vi står bakom skrivelse
För Brf. Smältan

Michael Edelman

