

Ansökan om förlängd byggnadsskyldighet gällande Centralköket 2 och Solgången 2 i Sege Park

Bakgrund

DOXA-koncernen är fortsatt ägare till Sege Framtidsbostäder AB och driver projektutvecklingsverksamheten under varumärket DOXA Projektutveckling. Fastigheterna Centralköket 2 och Solgången 2 har ännu inte kunnat bebyggas enligt ursprunglig plan på grund av marknadsförutsättningar som utvecklats svagare än förväntat sedan köpeavtalets tecknande.

Motiv

Trots en viss stabilisering jämfört med 2024–2025 kvarstår utmaningar på bostadsmarknaden under 2026. Finansieringskostnader, avkastningskrav, osäker efterfrågan och höga produktionskostnader påverkar fortfarande projektens genomförbarhet. Bolaget har fortsatt utvärdera alternativa upplåtelseformer, samarbeten och möjligheter att genomföra projekten, men kalkylerna bedöms ännu inte vara tillräckligt robusta för byggstart.

Genomförda åtgärder

Under den förlängda byggnadsskyldighetstiden har bolaget analyserat marknadsförutsättningarna, fört dialog med potentiella samarbetspartners samt utvärderat både hyresrätts- och bostadsrättsalternativ. Även förslag med "staplade radhus" har studerats. Bolaget har även fortsatt undersöka möjligheterna att minska projektens kostnader och förbättra genomförbarheten.

Pågående åtgärder

För närvarande fortsätter vi med konkreta diskussioner med möjliga samarbetspartners för båda de aktuella projekten. Orsaken till att vi gör detta är att vi vill hitta former för att i högre grad kunna säkra kostnadsbilden och sprida risken.

Vi diskuterar även med en finansiär som skulle ge oss möjlighet att erbjuda bostadsrättsmarknaden en alternativ finansieringsform för köp av bostäder. Detta sätt skulle ge en lägre insats och därmed en lägre tröskel för en bostadsköpare med mindre tillgängligt kapital som till exempel en ung familj i färd med att starta sin bostadskarriär.

Lägenhetsfördelningen ses över för att bättre matcha den gryende marknad som vi tycker oss se vid horisonten.

Bedömning

I dagens finansiella situation kräver banker en försäljningsgrad på över 70% för att medge finansiering. I marknad som nu råder bedömer vi inte detta vara möjligt att uppnå för att kunna påbörja byggnationen under 2026. Samtidigt finns tecken på en gradvis förbättring av marknadsförutsättningarna. För att kunna genomföra projekten på ett ansvarsfullt sätt krävs ytterligare tid för anpassning av projekten, projektering, marknadsanpassning och försäljningsförberedelser.

Preliminär tidplan

- Projektering och uppdatering av handlingar: augusti 2026 – december 2026
- Myndighetsprocesser och bygglov: januari 2027 – april 2027
- Försäljning/marknadsintroduktion: maj 2027 – november 2027
- Projektering bygghandlingar: december 2027 – mars 2028
- Byggstart (förutsatt marknadsförutsättningar): därefter

Yrkande

Sege Framtidsbostäder AB ansöker om ytterligare förlängning av byggnadsskyldigheten för Centralköket 2 och Solgången 2 till 2028-09-30. Skälet är att de omständigheter som försenat projekten ligger utanför bolagets kontroll och att en förlängning bedöms ge rimliga förutsättningar att genomföra projekten när marknadsläget medger detta.

Malmö 2026-06-15

Sege Framtidsbostäder AB

Patrik Lindström

Johan Hultman

Verifikat

Dokument-ID 09222115557581057019

Dokument

Uppdaterad_ansokan_byggnadsskyldighet_20260615
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-06-15 17:46:33 CEST (+0200) av Christian
Dahlman (CD)
Färdigställt 2026-06-17 16:59:24 CEST (+0200)

Initierare

Christian Dahlman (CD)
Serneke Fastighetsstyrning AB
christian.dahlman@doxa.se
+46727426702

Signerare

Patrik Lindström (PL)
Identifierad med svenskt BankID som "PATRIK
LINDSTRÖM"
Sege Framtidsbostäder AB
Personnummer 19720308-5514
patrik.lindstrom@doxa.se
+46074315191
Signerade 2026-06-17 16:59:24 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

