

Till  
Styrelsen för  
AB Stockholmshem

## **Prövning av intresseanmälningar från bostadsrättsföreningar**

### **Ägardirektiv**

Stockholmshems styrelse beslöt den 10 februari 2011 att tillämpa de förändrade direktiv beträffande bostadsrättsombildningar som antogs av styrelsen för Stockholms Stadshus AB den 26 januari 2011, bilaga.

Av direktiven framgår att försäljning till bostadsrättsföreningar numera endast får ske i vissa stadsdelar. De i ärendet aktuella fastigheterna ligger båda i Bromma där bostadsrättsföreningar har möjlighet att ombilda fram till den 1 juli 2011.

Av de reviderade direktiven framgår också att " De bostadsrättsföreningar i stadsdelar som berörs av erbjudanden under denna mandatperiod och som fått erbjudanden under perioden 2007 - 2010, men där övertaganden inte har genomförts, kommer inte att få ett nytt erbjudande under perioden 2011-2014".

Direktiven säger också "I normalfallet får varje objekt ett erbjudande. Undantag kan dock göras ifall det är tekniskt och ekonomiskt möjligt att ge ett nytt erbjudande som till exempel omfattar färre fastigheter eller innebär en delning av en större fastighet i förhållande till den första intresseanmälningen. En förutsättning för att få ett andra erbjudande är att det finns minst 2/3 majoritet bland hyresgästerna för den nya intresseanmälningen. Beslut om möjligheten till ett andra erbjudande fattas i bostadsbolagens styrelser".

Stockholmshems styrelse har tidigare och under förra mandatperioden tagit ställning till om det i olika situationer kan finnas skäl att säga nej till en försäljning. Om funnits särskilda skäl, kulturhistoriska eller tekniska, som talat emot en försäljning eller delning har styrelsen fått ta ställning till frågan. Man har också sagt nej i fall då kompletteringsbebyggelse på den aktuella fastigheten ansetts möjlig samt i fall då tveksamheter förekommit i samband med köpstämor.

### **Intresseanmälningar med avslagsgrund fastighetsdelningar**

#### **Högklint 2, del av, Traneberg**

**Brf Trandansen** inkom 2011-06-26 med ansökan om att förvärva del av fastigheten Högklint 2 med adresserna Vidängsvägen 46-50 och med 19 lägenheter.

#### **Högklint 3, del av, Traneberg**

**Brf Högklint 3** inkom 2011-06-26 med ansökan om att förvärva del av fastigheten Högklint 3 med adresserna Vidängsvägen 42-44, 44A och med 19 lägenheter.

#### **Tomtabacken 2, del av, Traneberg**

**Brf Lärkan** inkom 2011-07-01 med ansökan om att förvärva del av fastigheten Tomtabacken 2 med adresserna Hoburgsstigen 1-11 A och med 71 lägenheter.

**Albatrossen 1, del av, Aspudden**

**Brf Albatrossen 1** inkom 2011-06-29 med ansökan om att förvärva del av fastigheten Albatrossen 1 med adresserna Junkergatan 1-17 och med 60 lägenheter.

**Stickmaskinen 10, del av, Riksby**

**Brf Vävstolen 2** inkom 2011-07-01 med ansökan om att förvärva del av fastigheten Stickmaskinen 10 med adresserna Vävstolsvägen 8-12 och med 19 lägenheter

**Stockholmshems synpunkter**

Enligt bolagets mening bör delning av fastigheter bara medges beträffande större fastigheter i ytterstaden, exempelvis Skärholmen, samt i områden som domineras av allmännyttiga hyresrätter, om inte tekniska skäl talar emot en delning.

Vad gäller del av Högklint 2 och 3 och Tomtabacken 2 är Traneberg beläget i närförort och inte i ytterstaden. Området är inte heller dominerat av allmännyttiga hyresrätter, endast 9 % av lägenheterna i stadsdelen var av denna kategori 2010. Av dessa skäl bör Brf Högklint, Brf Trandansen och Brf Lärkans intresseanmälningar avslås.

Stickmaskinen 10 i Riksby är belägen i närförort och inte i ytterstaden. Området är inte heller dominerat av allmännyttiga hyresrätter, endast 14 % av lägenheterna i stadsdelen var av denna kategori 2010. Av detta skäl bör Brf Vävstolen 2:s intresseanmälning avslås.

Albatrossen 1 i Aspudden är belägen i närförort och inte i ytterstaden. Området är inte heller dominerat av allmännyttiga hyresrätter, endast 31 % av lägenheterna i stadsdelen var av denna kategori 2010. Av detta skäl bör Brf Albatrossens intresseanmälning avslås.

**Intresseanmälningar med avslagsgrund ombyggnadskarens****Buxbomen 1, Midsommarkransen**

**Brf Buxbomen 1** inkom 2011-06-21 med ansökan om att förvärva fastigheten Buxbomen 1 med adresserna Främlingsvägen 8-28 och med 78 lägenheter. Fastigheten har genomgått en totalrenovering och var helt inflyttningsklar i juli 2007.

**Ormbunken 1, Midsommarkransen**

**Brf Ormbunken 1** inkom 2011-06-21 med ansökan om att förvärva fastigheten Ormbunken 1 med adresserna Främlingsvägen 21-33 och med 42 lägenheter. Fastigheten har genomgått en totalrenovering och var helt inflyttningsklar i november 2006.

**Akacian 1, Midsommarkransen**

**Brf Främlingsvägen 5-19** inkom 2011-06-29 med ansökan om att förvärva fastigheten Akacian 1 med adresserna Främlingsvägen 5-19 och med 51 lägenheter. Fastigheten har genomgått en totalrenovering och var helt inflyttningsklar i april 2007.

**Murgrönan 1, Midsommarkransen**

**Brf Murgrönan 1** inkom 2011-06-29 med ansökan om att förvärva fastigheten Murgrönan 1 med adresserna Främlingsvägen 32-42, 39-47 och med 66 lägenheter. Fastigheten har genomgått en totalrenovering och var helt inflyttningsklar i augusti 2006.

**Stockholmshems synpunkter**

Enligt gällande direktiv ska sådana fastigheter som genomgått omfattande renoveringar och kan jämföras med nyproduktionsstandard undantas under fem år. Ovanstående tidsperiod räknas från den tidpunkt då hela fastigheten var inflyttningsklar. Ingen av fastigheterna i denna kategori hade uppnått karenstiden vid tiden för ansökan och ansökningarna ska därför avslås.

Jag föreslår att styrelsen beslutar

att avslå respektive bostadsrättsförenings ansökan att förvärva delar av fastigheten Albatrossen 1, Högklint, 2, Högklint 3, Stickmaskinen 10 och Tomtabacken 2

att avslå respektive bostadsrättsförenings ansökan att förvärva fastigheten Akacian 1, Buxbomen 1, Murgrönan 1 och Ormbunken 1

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

Stockholm 2011-08-17

Ingela Lindh