



Till styrelsen

Ombildning till bostadsrätt

1 Inkomna intresseanmälningar

Sedan föregående avrapportering vid styrelsemötet den 8 maj 2007 har 6 nya intresseanmälningar inkommit till Stadsholmen. Det innebär att i dagsläget (per 2007-05-14) har Svenska Bostäder totalt fått in 199 intresseanmälningar, varav 79 avser fastigheter i Stadsholmen, se bifogad lista bilaga 1a, samt karta bilaga 1b. Samtliga intresseanmälningar i Stadsholmens fastigheter, förutom en som ligger strax söder om söder, avser fastigheter i innerstaden. Intresseanmälan från ytterstaden är särredovisad nedan.

Intresseanmälningarna i Stadsholmen fördelar sig enligt följande:

Kulturhistorisk klassning	Antal Brf	Antal fastigheter*	Antal lägenheter	Antal lokaler
Blå	65	86	700	248
Grön	11	17	143	45
Gul	2	2	19	1
Blå, ytterstad	1	1	11	1
Summa:	79	106	873	295

* ett antal intresseanmälningar avser fler än en fastighet

Förklaring av kulturhistorisk klassning:

- Blå: Fastighet med bebyggelse vars kulturhistoriska värde motsvarar fordringarna för byggnadsminnen i kulturminneslagen.
- Grön: Fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.
- Gul: Fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

Av Stadsholmens totala lägenhetsbestånd är i dagsläget drygt 52 % intresseanmält.

Handläggning av intresseanmälningarna har fortsatt i enlighet med den hanteringsordning som godkändes vid styrelsemötet i februari. Stadsholmen har, av Stadsmuseet, beställt en bedömning av respektive fastighets kulturhistoriska värde

avseende 24 ärenden, vilka omfattar 28 fastigheter. För 8 ärenden har vi fått utlåtanden från Stadsmuseet och dessa har skickats till respektive bostadsrättsförening för eventuella synpunkter. Nedan följer en beskrivning av 2 av dessa där föreningen inkommit med yttrande.

2 **Närke 7 - Ställningstagande till om fastigheten skall erbjudas till försäljning**

Allmänt:

Kulturhistorisk klassning: Grön

Antal lgh: 8 st

Antal lok: 7 st

Byggår: 1882

Ombyggnadsår: 1993

Närke 7, Ragvaldsgatan 18A-B, ligger på Södermalm, se bifogad karta samt bilder, bilaga 2a. 1993 genomfördes en större ombyggnad då inre underhåll utfördes samt fasader, tak och fönster rustades. Då byttes även elsystem och värmesystem i fastigheten och en ny undercentral för fjärrvärme byggdes. Fastigheten har en tvättstuga som också försörjer en grannfastighet.

Stadsmuseet har skrivit en kulturhistorisk värdebeskrivning, bilaga 2b, och bostadsrättsföreningen har, efter att ha fått Stadsmuseets bedömning, skrivit ett yttrande, bilaga 2c. Stadsholmens förvaltning har kommenterat arbetet med förvaltning och underhåll av fastigheten, bilaga 2d.

Enligt Stadsmuseet har Närke 7 ett särskilt kulturhistoriskt värde och byggnaderna utgör viktiga inslag i miljön i en del av Södermalm med mycket stora kulturhistoriska värden och känslig stadsbild. Bostadsrättsföreningen har i sak inga anmärkningar på Stadsmuseets kulturhistoriska bedömning men i yttrandet påtalas synpunkter på genomförd renovering och underhåll.

Kommentar; Närke 7 är en av sammanlagt sex intresseanmälda ”gröna” fastigheter som inte ligger i samlade områden av riksintresse för kulturminnesvärden (”kulturreservat”). (Dessutom finns två ”gula” fastigheter som inte heller ligger i kulturreservat). Detta skulle möjligen kunna vara ett kriterium vid val av försäljningsobjekt. Å andra sidan har fastigheten, som framgår av Stadsmuseets yttrande, relativt nyligen (1993) genomgått en omfattande renovering under antikvarisk medverkan från museets sida. .

Föreslås: att styrelsen beslutar om fastigheten Närke 7 skall erbjudas till försäljning för ombildning till bostadsrätt eller ej.

3 **Marsyas 10 - Ställningstagande till om fastigheten skall erbjudas till försäljning**

Allmänt:

Kulturhistorisk klassning: Blå

Antal lgh: 7 st

Antal lok: 4 st

Byggår: 1640

Ombyggnadsår: 1980

Marsyas 10, Österlånggatan 13, ligger i Gamla Stan, se bifogad karta samt bilder, bilaga 3a. 1979/80 genomfördes en större ombyggnad då bl.a. fasader, tak och fönster rustades och elen byttes. Inre underhåll är utfört under sent 1990-tal. Entrén med sina kryssvalv är omputsad med kalkfärg 2005 och under 2007 planerades utvändigt takmålning, fasadputs samt fönsterrenovering(dessa delar har bostadsrättsföreningen framfört synpunkter på). Fastigheten saknar egen tvättstuga.

Stadsmuseet har skrivit en kulturhistorisk värdebeskrivning, bilaga 3b, och bostadsrättsföreningen har, efter att ha fått Stadsmuseets bedömning, skrivit ett yttrande, bilaga 3c. Stadsholmens förvaltning har kommenterat arbetet med förvaltning och underhåll av fastigheten, bilaga 3d.

Enligt Stadsmuseet har Marsyas 10 ett synnerligen stort och omistligt kulturhistoriskt värde och utgör en del av Gamla Stans unika bebyggelse. Bostadsrättsföreningen har i sitt yttrande kritiserat vissa åtgärder som gjorts samt beskrivit sina planer för en framtida förvaltning av fastigheten.

Föreslås: att styrelsen beslutar om fastigheten Marsyas 10 skall erbjudas till försäljning för ombildning till bostadsrätt eller ej.

Hemställes att styrelsen beslutar

att godkänna rapporten.

om fastigheten Närke 7 skall erbjudas till försäljning för ombildning till bostadsrätt eller ej.

om fastigheten Marsyas 10 skall erbjudas till försäljning för ombildning till bostadsrätt eller ej.

Vällingby den 25 maj 2007

Sven Belfrage