



Till styrelsen

Ombildning till bostadsrätt

1. Inkomna intresseanmälningar

Sedan föregående avrapportering vid styrelsemötet den 19 mars 2009 har inga nya intresseanmälningar inkommit till Stadsholmen. I dagsläget (per 2009-04-06) har Svenska Bostäder totalt fått in 344 intresseanmälningar, varav 99 avser fastigheter i Stadsholmen, se bifogad lista, bilaga 1a, samt karta, bilaga 1b.

Intresseanmälningarna i Stadsholmen fördelar sig enligt följande:

Kulturhistorisk klassning	Antal Brf	Antal fastigheter*	Antal lägenheter	Antal lokaler
Blå, innerstad	82	120	947	337
Grön	12	17	154	44
Gul	4	4	34	4
Blå, ytterstad	1	1	11	1
Summa:	99	142	1 146	386
Totalt i Stadsholmen:	-	273	1 654	720

* ett antal intresseanmälningar avser fler än en fastighet

Stadsmuseet har skrivit en kulturhistorisk värdebeskrivning avseende 96 ärenden, vilka omfattar 138 fastigheter (samt för 6 ärenden i Svenska Bostäder). Hittills har styrelsen behandlat 88 ärenden, vilka omfattar 124 fastigheter. Två ärenden rör föreningar som inte inkommit med komplett intresseanmälan och därför avförts. Ytterligare ett ärende rör en förening som återtagit intresseanmälan. Efter behandling av detta styrelsemöte återstår en av styrelsen obehandlad intresseanmälan i Stadsholmen.

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.

”Kulturresevat”: samlade områden av riksintresse för kulturminnesvården.

2. Erbjudanden (sekretess)

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

3. Ställningstagande till om fastigheter skall erbjudas till försäljning

3.1 Sammanställning ärenden

Nedan tas 7 ärenden, omfattande 13 fastigheter med 123 lägenheter upp för beslut om erbjudande till försäljning eller inte. Samtliga ärenden omfattar fastigheter med blå kulturklassning.

Stadsholmens generella kommentarer om underhåll och förvaltning i bolagets bestånd bifogas, bilaga 1c.

För respektive ärende fogas följande bilagor:

- Karta och bilder från fastigheten/rna	Bilaga 3.2a – 3.8a
- Stadsmuseets kulturhistoriska värdebeskrivning	Bilaga 3.2b – 3.8b
- Bostadsrättsföreningens yttrande/n i förekommande fall	Bilaga 3.2c – 3.8c
- Stadsholmens kommentar om respektive fastighet	Bilaga 3.2d – 3.8d

3.2 Cadmus 2

Kulturhistorisk klassning: Blå

Antal lgh: 16

Antal lok: 3

Byggår: 1939

Ombyggnadsår: 1996

Cadmus 2, Norra Dryckesgränd 3-5 och Järntorgsgatan 5, ligger i Gamla Stan, se bifogad karta samt bilder, bilaga 3.2a. 1996 renoverades fasader, tak och bostadslägenheter. Stambyte utfördes och nytt värme- och elsystem installerades. Fastigheten har egen tvättstuga.

74% av fastighetens intäkter härrör från lokaler.

Stadsmuseet har skrivit en kulturhistorisk värdebeskrivning, bilaga 3.2b, och bostadsrättsföreningen har, efter att ha fått Stadsmuseets bedömning, inte inkommit med ett yttrande. Enligt Stadsmuseet har Cadmus 2 ett synnerligen stort kulturhistoriskt värde. Fastigheten uppfördes 1939 efter att den tidigare bebyggelsen på fastigheten rivits, förmodligen på grund av kraftiga sättningsskador. Ambitionen vid uppförandet var att huset skulle smälta in i Gamla Stans stadsmiljö och påminna om tidigare bebyggelse på fastigheten. Byggnaden fick bland annat slätputsade fasader och fönsterbleck av koppar. Särskilt arbete lades även ner på de tre sandstenportalerna som baserats på de portaler från 1600- och 1700-talet som fanns inom den äldre bebyggelsen. Interiören inreddes dock tillskillnad från exteriören i en mer tidsenlig stil och lägenheterna är idag till stor del bevarade i ursprungligt utförande. Lägenheterna består till stor del av en- och tvårummare med kök utan matplats, vilket tidigare skulle förhindra att köket hyrdes ut till inneboende. Vid nybyggnaden återuppbbyggdes även restaurangen Bacchi Wapen som funnits i tidigare byggnad sedan slutet av 1800-talet. Den restaurang som finns idag upptar stora delar av de två nedre våningarna.

Stadsholmens förvaltning har kommenterat arbetet med förvaltning och underhåll av fastigheten, bilaga 3.2d.

Fastigheten ligger inom ett kulturresevat.

3.3 Milon 1

Kulturhistorisk klassning: Blå
Antal lgh: 7 st
Antal lok: 6 st
Byggår: 1660
Ombyggnadsår: 1985

Milon 1, Munkbron 3, Stora Gråmunkegränd 11, ligger i Gamla Stan, se bifogad karta samt bilder, bilaga 3.3a. Fastigheten byggdes om 1985 med stambyten, nytt elsystem och fasadrenovering. Fönster gjordes iordning 1997 och taket renoverades 2003. Inre underhåll är utfört i lägenheterna under slutet av 1990-talet. Fastigheten har en egen tvättstuga som byggdes om 2006.

Ca 55 % av fastighetens intäkter härrör från lokaler.

Stadsmuseet har skrivit en kulturhistorisk värdebeskrivning, bilaga 3.3b, och bostadsrättsföreningen har, efter att ha fått Stadsmuseets bedömning, skrivit ett yttrande, bilaga 3.3c. Enligt Stadsmuseet har Milon 1 ett synnerligen stort kulturhistoriskt värde. Fastigheten är en del av Gamla Stans omistliga bebyggelse. Stora delar av stommen i den nuvarande fastigheten härrör från 1600-talets senare hälft. Ägarna har huvudsakligen tillhört stadens relativt välbärgade hantverkare och handelsmän och lägenheterna speglar ett borgerligt bostadsskick. Interiörerna bevarar vissa dörrblad och foder från 1700-talet men präglas huvudsakligen av ombyggnader från 1800-talet. Fasaderna mot gata och gränd fick 1861 en välgestaltad och tidstypisk nyrenässansdekor medan gårdsfasaderna till stor del har bibehållit en äldre, enklare prägel. Byggnaden visar en representativ fasad mot Munkbron.

Bostadsrättsföreningen har i sitt yttrande framfört att de inte anser att Stadsholmen uppfyller de boendes önskemål och krav och att bolaget saknar kompetens för att förvalta ett kulturhus. Bostadsrättsföreningen anmärker bland annat på att Stadsholmen låter mycket av arbetet utföras av entreprenörer, att brister som uppstått i fastigheten tagit lång tid att åtgärda och att standarden i lägenheterna är låg framför allt vad gäller kök och badrum. Vidare skriver föreningen att lägenhetsdörrarna är i dåligt skick och att det är nonchalant av Stadsholmen att hyra ut en av lokalerna till Guatemalas ambassad utan att först tillfråga bostadshyresgästerna. Föreningen fruktar att ambassaden kan leda till attentat mot fastigheten.

Stadsholmens förvaltning har kommenterat arbetet med förvaltning och underhåll av fastigheten, bilaga 3.3d.

Fastigheten ligger inom ett kulturresevat

3.4 Ugglan Större 6, 7 och 8

	Ugglan Större 6	Ugglan Större 7	Ugglan Större 8
Kulturhistorisk klassning:	Blå	Blå	Blå
Antal lgh:	3 st	1 st	5 st
Antal lok:	0 st	1 st	3 st
Byggår:	1761	1760	1772
Ombyggnadsår:	1971	1971	1971

Ugglan Större 6, 7 och 8, Brännkyrkagatan 20-22 och Ugglegränd 3, ligger på Södermalm, se bifogad karta samt bilder, bilaga 3.4a. Fastigheterna byggdes om 1971 med bla stambyten och nya elinstallationer. Fasader och fönster har rustats 1990 och tak 2002. Inre underhåll i lägenheter är utfört under 2000-talet. Fastigheterna har egen försörjning av tvättstuga.

Stadsmuseet har skrivit en kulturhistorisk värdebeskrivning, bilaga 3.4b, och bostadsrättsföreningen har, efter att ha fått Stadsmuseets bedömning, avböjt att inkomma med ett yttrande. Enligt Stadsmuseet har Ugglan Större 6, 7 och 8 ett synnerligen stort kulturhistoriskt värde. Fastigheterna är en del av Östra Mariabergets unika bebyggelsemiljö och av riksintresse för kulturmiljövården. Ugglan Större 6 och 7 bevarar helt sin yttre karaktär från byggnadstiden omkring 1760. Ugglan Större 8, som byggdes till på 1830-talet, har även den en fasadutformning av sen 1700-tals karaktär, eftersom tillbyggnaden följde den äldre exteriörens uppbyggnad. Invändigt finns i alla byggnader fint utformade inredningsdetaljer, både från 1700- och 1800-talet. Planlösningarna är också välbevarade och vittnar om ett borgerligt mellanskiktets bostadsförhållanden. De kompletteringar som gjorts under 1900-talet har varit kvalificerade och tagit stor hänsyn till särpräglens.

Stadsholmens förvaltning har kommenterat arbetet med förvaltning och underhåll av fastigheten, bilaga 3.4d.

Fastigheterna ligger inom ett kulturresevat.

3.5 Tjårboden 1

Kulturhistorisk klassning: Blå
 Antal lgh: 0
 Antal lok: 5
 Byggår: 1750
 Ombyggnadsår: 2002

Tjårboden 1, Kvastmakartrappan 2-10, ligger på Södermalm, se bifogad karta samt bilder, bilaga 3.5a. Fastigheten renoverades 2002-2003 både exteriört och interiört. Renoveringen utfördes på ett varsamt och kvalificerat vis och traditionella metoder och material användes. Fastigheten saknar egen tvättstuga.

100% av fastighetens intäkter härrör från lokaler.

Stadsmuseet har skrivit en kulturhistorisk värdebeskrivning, bilaga 3.5b, och bostadsrättsföreningen har, efter att ha fått Stadsmuseets bedömning, skrivit ett yttrande, bilaga 3.5c. Enligt Stadsmuseet har Tjårboden 1 ett synnerligen stort kulturhistoriskt värde. Fastigheten består av fem stugor som delvis byggdes under mitten av 1700-talet på Åsöberget. Området befolkades fram till 1900-talets mitt av arbetare och mindre bemedlade. Byggnaderna användes som bostäder fram till 1990-talet då de omvandlades till verksamhetslokaler. De fem byggnaderna är alla rödfärgade och panelbeklädda timmerstugor. Tjårboden 1 tillhör en av de fåtal fastigheter på Åsöberget som inte genomgick stora upprustningar på 1950- och 1960-talen utan genomgick istället renovering i början av 2000-talet. Vid arbetet togs stor hänsyn till byggnadernas karaktär, bland annat avstod man från att dra in vatten och avlopp och uppförde istället nya utedass med traditionella vattenpumpar. Inredningssnickerier bevarades och befintliga fönster och dörrar renoverades.

Bostadsrättsföreningen har i sitt yttrande framfört att de är medvetna om fastighetens kulturhistoriska värde, men att de avser att bevara husen och vårda trädgården.

Stadsholmens förvaltning har kommenterat arbetet med förvaltning och underhåll av fastigheten, bilaga 3.5d.

Fastigheten ligger inom ett kulturresevat.

3.6 Dykåret Mindre 10

Kulturhistorisk klassning: Blå

Antal lgh: 11

Antal lok: 6

Byggår: 1730

Ombyggnadsår: 1988

Dykåret Mindre 10, Högbergsgatan 71 och Björngårdsgatan 14A, ligger på Södermalm, se bifogad karta samt bilder, bilaga 3.6a. Fastigheten renoverades och stammarna byttes på 1980-talet. I renoveringen fick fastigheten även ny el, kakelugnarna möjliggjordes för eldning och fasaderna putsades. Fönster renoverades 1998. Fastigheten har egen tvättstuga.

48% av fastighetens intäkter härrör från lokaler.

Stadsmuseet har skrivit en kulturhistorisk värdebeskrivning, bilaga 3.6b, och bostadsrättsföreningen har, efter att ha fått Stadsmuseets bedömning, skrivit ett yttrande, bilaga 3.6c. Enligt Stadsmuseet har Dykåret Mindre 10 ett synnerligen stort kulturhistoriskt värde. Fastigheten är en del i den bryggeritradition som inleddes i kvarteret under 1670-talet på grund av läget bredvid sjön Fatburen. Byggnaderna har innehållit bryggerilokaler, kontorsrum samt bryggeriågarens paradvåning. Under slutet av 1800-talet fanns här bryggeriet Nürnberg Bayerska med över 80 anstållda. Byggnaderna har på grund av bryggeriet ett stort industrihistoriskt värde. Fastigheten består av tre gathus och ett gårdshus uppförda under 1700- och 1800-talen samt ytterligare en liten byggnad uppförd efter 1980. Byggnaderna speglar omvandlingen från 1700-talets små hantverkargårdar till det sena 1800-talets kombinerade industri- och bostadshus, byggda efter borgarklassens ideal. Flera lägenheter har påkostade inredningar såsom polykroma kakelugnar, ekparkettgolv och hel- el halvfranska

dörrblad. Den äldsta byggnaden i hörnet av Högbergsgatan/ Björngårdsgatan, är en av få 1700-talshus som bevarats i området.

Bostadsrättsföreningen har i sitt yttrande framfört att de känner sig dugliga att förvalta fastigheten då de har ett stort kulturintresse och kommer att följa Stadsmuseets rekommendationer. Vidare vill bostadsrättsföreningen gärna behålla kontakt med Stadsmuseet så att bevarandet av fastigheten kan besiktigas och följas upp.

Stadsholmens förvaltning har kommenterat arbetet med förvaltning och underhåll av fastigheten, bilaga 3.6d.

3.7 Ormen Mindre 3, 9, 13, 14 och 15

	Ormen Mindre 3	Ormen Mindre 9	Ormen Mindre 13
Kulturhistorisk klassning:	Blå	Blå	Blå
Antal lgh:	10 st	25 st	13 st
Antal lok:	4 st	11 st	7 st
Byggår:	1760	1762	1759
Ombyggnadsår:	1975	1974	1976

	Ormen Mindre 14	Ormen Mindre 15
Kulturhistorisk klassning:	Blå	Blå
Antal lgh:	13 st	9 st
Antal lok:	4 st	4 st
Byggår:	1896	1760
Ombyggnadsår:	1987	1974

Ormen Mindre 3, 9, 13, 14 och 15, Hornsgatan 44-50 och Brännkyrkagatan 25-27, ligger på Södermalm, se bifogad karta samt bilder, bilaga 3.7a. Alla fastigheter förutom Ormen Mindre 14 genomgick en större renovering under 1970-talet med stambyten och ny el. Även fasader, tak och lägenheter renoverades. Fönster rustades i slutet av 1990-talet, förutom i Ormen Mindre 15 där de renoverades 2005.

Ormen Mindre 14 genomgick en stor renovering 1987, med bland annat stambyte, ny el och upprustning av lägenheterna. Ormen Mindre 3, 13 och 14 saknar egen tvättstuga. I Ormen Mindre 9 och 15 finns tvättstugor.

Stadsmuseet har skrivit en kulturhistorisk värdebeskrivning, bilaga 3.7b, och bostadsrättsföreningen har, efter att ha fått Stadsmuseets bedömning, avböjt att inkomma med ett yttrande. Enligt Stadsmuseet har samtliga fastigheter ett synnerligen stort kulturhistoriskt värde och är av riksintresse för kulturmiljövården.

Fastigheterna ligger på Östra Mariaberget och samtliga byggnader har uppförts efter den stora branden som år 1759 ödelade stora delar av området. Återuppbyggnaden gjordes helt i sten och Mariaberget är med anledning därav ett område där 1700-talets medvetna stadsbyggnad i Stockholm tydliggörs. Fastigheterna byggdes åt diverse handelsmän och fabrikörer och hade ofta verksamhetslokaler, så som salubod eller restaurang på bottenplan. Under 1800-talets andra hälft renoverades flera av byggnaderna och fick sitt nuvarande utseende. Även en del nybyggen uppfördes

under samma tid. Värt att notera är också att några av husen är byggda på bevarade källarutrymmen från tiden innan branden.

Under den stora upprustningen av området på 1970-talet bevarades äldre inredningsdetaljer såsom taklister, snickerier, fönster- och bröstpaneler och praktfulla kakelugnar. Planlösningen förändrades dock då moderna kök och badrum byggdes och större lägenheter delades upp i mindre.

Bebyggelsen som tidigare fanns på tomten Ormen Mindre 14 revs 1896 och ett nytt bostadshus byggdes. Fastigheten renoverades år 1988, alltså något senare än de fyra övriga fastigheterna. Vid renoveringen installerades bland annat WC och smärre justeringar i planlösningarna utfördes. Fastigheten anses idag vara förhållandevis välbevarad både in- och utvändigt.

Stadsholmens förvaltning har kommenterat arbetet med förvaltning och underhåll av fastigheten, bilaga 3.7d.

Fastigheterna ligger inom ett kulturresevat.

3.8 Stammen 19

Kulturhistorisk klassning: Blå

Antal lgh: 8

Antal lok: 1

Byggår: 1730

Ombyggnadsår: 1981

Stammen 19, Fjällgatan 16, ligger på Södermalm, se bifogad karta samt bilder, bilaga 3.8a. Ombyggnad utfördes i början av 1980-talet med stambyte och ny el. Fasad, tak och fönster rustades 1998 och inre underhåll har utförts under 1990- och 2000-talet. Fastigheterna har egen försörjning av tvättstuga.

Stadsmuseet har skrivit en kulturhistorisk värdebeskrivning, bilaga 3.8b, och bostadsrättsföreningen har, efter att ha fått Stadsmuseets bedömning, avböjt att inkomma med ett yttrande. Enligt Stadsmuseet har Stammen 19 ett synnerligen stort kulturhistoriskt värde. Fastigheten ligger på Katarinaberget, ett område som bebyggdes under 1600-talet. men de ursprungliga byggnaderna på fastigheten förstördes i Katarinabranden år 1723. Den äldsta byggnaden på fastigheten är idag trähuset vid gatan som uppfördes omkring 1730. I denna byggnad har restaurang och senare salubod bedrivits. År 1745 byggdes stenhuset mot gatan och det stenus som finns vid östra tomtragrensen stod färdigt år 1800. Fastighetens inredning och planlösning är välbevarad. Bland bevarade inredningsdetaljer finns murade spisar, kakelugnar och snickerier. När fastigheten renoverades år 1981 upptäcktes även rester av målningar i taket som daterades till tiden omkring 1750. Varsamt arbete har också lagts ner på att bevara gårdsmiljöns ålderdomliga karaktär tex har trädgårdsgrind samt ett lusthus rekonstruerats.

Stadsholmens förvaltning har kommenterat arbetet med förvaltning och underhåll av fastigheten, bilaga 3.8d.

Fastigheten ligger inom ett kulturresevat.

3.9 Ställningstagande

I tidigare ärenden har redovisats vad som står i direktiven avseende försäljning av kulturhistorisk värdefull bebyggelse för ombildning till bostadsrätt m.m. samt bolagets inställning i frågan.

Fastigheterna i ovan redovisade ärenden har samtliga ett mycket stort kulturhistoriskt värde och är i huvudsak både varsamt och mycket kvalificerat renoverade. Samtliga fastigheter med undantag av Dykärret Mindre 10 ligger inom ett kulturresevat. Mot bakgrund av vad som redovisats ovan och utifrån en samlad bedömning av förhållandena för respektive fastighet föreslås att tomträtterna/fastigheterna Cadmus 2, Milon 1, Ugglan Större 6, 7 och 8, Tjårboden 1, Dykåret Mindre 10, Ormen Mindre 3, 9, 13, 14 och 15 samt Stammen 19 inte skall erbjudas till försåljning för ombildning till bostadsrätt.

Hemstålles att styrelsen beslutar

att inte erbjuda tomträtterna/fastigheterna Cadmus 2, Milon 1, Ugglan Större 6, 7 och 8, Tjårboden 1, Dykåret Mindre 10, Ormen Mindre 3, 9, 13, 14 och 15 och Stammen 19 till försåljning för ombildning till bostadsrätt

att erbjuda tomtråten till fastigheten Våstergötland 10 till försåljning för ombildning till bostadsrätt för 12 Mkr i enlighet vad som föreslås i ärendet

samt att häva sekretessen på ärendet

Vållingby 2009-04-

Sven Belfrage