

Till  
Styrelsen för  
AB Stockholmshem

### **Prövning av intresseanmälningar från bostadsrättsföreningar**

Stockholmshems styrelse beslutade den 24 januari 2007 att godkänna rapporten angående hanteringen av intresseanmälningar för bostadsrättsförvärv.

I rapporten slås fast att, om det finns särskilda skäl - kulturhistoriska eller tekniska - som talar emot en försäljning eller eventuell delning av objektet så ska en särskild utredning av detta göras. Styrelsen får sedan ta ställning till frågan.

#### **Östergötland 33, Södermalm**

Brf Skaraborgsgatan 8-12 inkom den 19 december 2006 med intresseanmälan att förvärva fastigheten Östergötland 33, Skaraborgsgatan 8-12 med 19 lägenheter.  
Husen är byggda 1850 och 1885 och är varsamt renoverade 1980 respektive 1987 av tidigare ägare.

Enligt Stadsmuseet har två av husen, Skaraborgsgatan 8 och 10 ett särskilt kulturhistoriskt värde, medan Skaraborgsgatan 12 har ett synnerligen stort kulturhistoriskt värde, se bilaga 1. Bostadsrättsföreningen å sin sida hävdar att den är villig att ta över fastigheten och tillsammans med Stadsmuseet upprätta en vårdplan samt ändra stadgar och upplåtelseavtal för att ta ett långsiktigt ansvar för att fastigheten ska kunna bevaras på ett kulturhistoriskt bra sätt mm, bilaga 2.

Stockholmshem anser att det kulturhistoriska värdet i fastigheten bäst garanteras av att den kvarstår i bolagets vård. Detta beror på att förutsättningarna inom en bostadsrättsförening kan förändras, exempelvis genom att bostadsrättshavare och styrelse byts ut. En vårdplan för fastigheten är inte något bindande dokument och stadgar och upplåtelseavtal kan förändras. Mot den bakgrunden föreslås att intresseanmälan avslås.

#### **Gulsparven 1/Talgoxen 2 i Kristineberg**

Brf Gulsparven inkom 2007-02-02 med ansökan om att förvärva fastigheterna Gulsparven 1 och Talgoxen 2 i Kristineberg. Fastigheterna, med adress Geijersvägen 15-21 och Nicandervägen 1-7 innehåller 48 lägenheter samt 13 mindre lokaler.

Byggnaderna som uppfördes 1939 har genomgått en total ombyggnad som slutfördes 2003. Husen tömdes och endast cirka hälften av de tidigare hyresgästerna flyttade tillbaka till området. Väggar i kök och badrum revs för att få större mått för att bättre tillfredsställa kraven på ett modernt boende och en bättre tillgänglighet. Stammar och elsystem byttes helt. En helt ny tvättstuga har anlagts.

Ombyggnaderna var så omfattande att fastigheterna, liksom nyproducerade fastigheter, åsattes helt nya värdeår (2003) vid fastighetstaxeringen.

Mot denna bakgrund bör fastigheterna i försäljnings sammanhang behandlas som ett nyproducerade objekt och därför undantas från försäljning i fem år från sista inflyttningen, d.v.s. till och med 2008-12-01 .

#### **Grönsiskan 3, Hämplingen 3 och 4 samt Mesen 1 och 2 i Kristineberg**

Brf Fågelburen inkom 2007-04-12 med ansökan om att förvärva fastigheterna Grönsiskan 3, Hämplingen 3 och 4 samt Mesen 1 och 2 i Kristineberg. Fastigheterna, med adress Geijersvägen 25-31, 30-32, 36-46 och Nicander-  
vägen 2, Böttigervägen 1-11, Lindhagensgatan 93-99 och Stiernhielmsvägen 20-24, 29-31, innehåller 156 lägenheter samt 38 mest mindre lokaler.

Byggnaderna som uppfördes 1939 har genomgått en total ombyggnad som slutfördes 2005. Husen tömdes och endast cirka hälften av de tidigare hyresgästerna flyttade tillbaka till området. Väggar i kök och badrum revs för att få större mått för att bättre tillfredsställa kraven på ett modernt boende och en bättre tillgänglighet. Stamar och elsystem byttes helt. En helt ny tvättstuga har anlagts.

Ombyggnaderna var så omfattande att fastigheterna, liksom nyproducerade fastigheter, åsattes helt nya värdeår, 2005, (2004 för Hämplingen 3) vid fastighetstaxeringen.

Mot denna bakgrund bör fastigheterna i försäljnings sammanhang behandlas som ett nyproducerade objekt och därför undantas från försäljning i fem år från sista inflyttningen, d.v.s. till och med 2010-08-01 .

#### **Tunnlandet 10 i Åkeslund**

Brf Tunnan 10 inkom 2007-05-30 med ansökan om att förvärva fastigheten Tunnlandet 10 i Åkeslund med adress Tunnlandsvägen 31-77 som innehåller 148 lägenheter samt 15 mest mindre lokaler.

Byggnaderna som uppfördes 1943 har genomgått en total ombyggnad som slutfördes 2004. Husen tömdes och endast cirka hälften av de tidigare hyresgästerna flyttade tillbaka till området. Väggar i kök och badrum revs för att få större mått för att bättre tillfredsställa kraven på ett modernt boende och en bättre tillgänglighet. Stamar och elsystem byttes helt. Sex helt nya tvättstugor har anlagts inom fastigheten.

Ombyggnaderna var så omfattande att fastigheten, liksom nyproducerade fastigheter, åsattes helt nytt värdeår, 2004, vid fastighetstaxeringen.

Mot denna bakgrund bör fastigheterna i försäljnings sammanhang behandlas som ett nyproducerade objekt och därför undantas från försäljning i fem år från sista inflyttningen, d.v.s. till och med 2010-01-01 .

Jag föreslår att styrelsen beslutar

- att avslå Brf Skaraborgsgatan 8-12 intresseanmälan att förvärva fastigheten Östergötland 33.
- att avslå Brf Gulsparvens intresseanmälan att förvärva fastigheterna Gulsparven 1 och Talgoxen 2
- att avslå Brf Fågelburens intresseanmälan att förvärva fastigheterna Grönsiskan 3, Hämplingen 3 och 4 samt Mesen 1 och 2 samt
- att avslå Brf Tunnan 10:s intresseanmälan att förvärva fastigheten Tunnlandet 10
- att förklara paragrafen omedelbart justerad.

Stockholm 2007-08-21

Pelle Björklund