

ÄRENDE 11  
vid styrelsemöte 2007-10-25

Till  
Styrelsen för  
AB Stockholmshem

### **Prövning av intresseanmälningar från bostadsrättsföreningar, delvis återremiss**

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, ÅTERREMISS**

Styrelsen beslöt vid sitt sammanträde 2007-08-30 att återremittera ärendet beträffande fastigheten Östergötland 33 för att utröna varför fastigheten såldes från AB Stadsholmen till Stockholmsbyggen.

#### **Historik**

Fastigheten Östergötland 33, som består av de tidigare fastigheterna Dalsland 4 och 5 samt Östergötland 5, ägdes ursprungligen av Stockholms stad. Dalsland 4 och 5 överläts till Stadsholmen med tomträtt 1977-12-20 och Östergötland 5 överfördes samma år med dispositionsrätt i avvaktan på fastighetsbildning.

Bebyggelsen på fastigheterna var nedgången och de evakuerades av Stadsholmen hösten 1983 och avsikten var att upprustning av fastigheterna skulle påbörjas 1984. Stadsholmen hade begärt att få kommunala tilläggs lån på 5,1 Mkr, men Drätselnämnden beslöt 1984-04-17 att avslå ansökan bl. a eftersom 1/3 av årsanslaget för tilläggs lån skulle åtgå till endast detta projekt och andra angelägnare projekt fanns. Rivning av byggnaderna återstod nu som ett realistiskt alternativ.

Med anledning av den uppkomna situationen ockuperades byggnaderna med krav på att stoppa rivningarna och att de i stället skulle rustas upp. Ockupanterna hade dock lovat att utrymma byggnaderna om upprustningsarbeten påbörjades. I denna situation blev staden tvungen att finna en lösning och fastighetsnämnden beslöt 1985-12-05 att vederlagsfritt överlåta tomträtterna till Stockholmsbyggen. I överlåtelsen ingick även Stadsholmens projekteringshandlingar för upprustningen och Stockholmsbyggen förband sig att påbörja upprustningen omedelbart. Orsaken till att just Stockholmsbyggen fick uppdraget berodde på att bolaget hade en markanvisning på överdäckningen Söderleden i intilliggande kvarter Göra Ark större och snabbt kunde komma igång med arbetena. Byggnaderna rustades sedermera upp i samarbete med Stadsmuseet och färdigställdes 1987.

#### **Aktuell situation**

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 1987 av dåvarande ägaren, Stockholmsbyggen.

Enligt Stadsmuseet har två av husen, Skarborgsgatan 8 och 10 ett särskilt kulturhistoriskt värde (grönt), medan Skarborgsgatan 12 har ett synnerligen stort kulturhistoriskt värde (blått), 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 den del av fastigheten, Skarborgsgatan 12, som är av synnerligen stort kulturhistoriskt värde (blå) ska behållas i bolagets ägo. De två andra huskropparna, Skarborgsgatan 8 och 10 bör kunna erbjudas till bostadsrättsföreningen om en avstyckning kan ske på ett för bolaget tekniskt och ekonomiskt godtagbart sätt. Principen vid fastighetsdelningar är, att kostnaderna som uppstår för bolaget vid en eventuell fastighetsdelning måste den part som påkallar denna stå för. Om en avstyckning önskas måste bostadsrättsföreningen inkomma med en ny intresseanmälan angående detta.

#### **Barkskeppet 1, del av, Gröndal**

Brf Barkskeppet inkom 2007-08-16 med ansökan om att förvärva fastigheten Barkskeppet 1 i Gröndal. Fastigheten, med adress Fregattvägen 29-41, 41 A-B och Skonertvägen 4-10 innehåller 77 lägenheter samt 5 mindre lokaler.

På fastigheten finns dels äldre byggnader som uppfördes 1940 som har genomgått en total ombyggnad som slutfördes 2003, dels en nyuppförd byggnad som färdigställdes 2004. De äldre småhusen tömdes på hyresgäster och 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. Befintlig tvättstuga har rustats upp och kompletterats med en helt ny dito.

Styrelsen har tidigare beslutat att ombyggda hus med nytt värdeår inte ska säljas förrän fem år efter sista inflyttningen, i detta fall 2008-05-01. Samma regel gäller för det nyproducerade huset vilket innebär ett tillträde tidigast 2009-06-15.

Om bostadsrättsföreningen skulle önska att göra en fastighetsdelning mellan den nya och den äldre bebyggelsen för att möjliggöra en tidigareläggning av köpet av den äldre bebyggelsen, måste den nybyggda fastigheten få en helt ny försörjning av värme, vatten etc. Principen vid fastighetsdelningar är att kostnaderna som uppstår för bolaget vid en eventuell fastighetsdelning måste den part som påkallar denna stå för. Om en avstyckning önskas måste bostadsrättsföreningen inkomma med en ny intresseanmälan avseende endast den del av fastigheten som då blir aktuell. Alternativet är att avvakta med eventuellt köp ett drygt år till dess att karenstiden för den nyare fastigheten går ut 2009-06-15.

Jag föreslår att styrelsen beslutar

att avslå Brf Skarborgsgatan 8-12 intresseanmälan att förvärva fastigheten Östergötland 33.

att avslå Brf Barkskeppets intresseanmälan att förvärva fastigheten Barkskeppet 1

att Brf Skarborgsgatan 8-12 respektive Brf Barkskeppet är välkomna att inkomma med ny intresseanmälan som gäller del av respektive fastighet.

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

Stockholm 2007-10-15

Pelle Björklund