

ÄRENDE 11 BORDLAGT
vid styrelsemöte 2008-03-06
ÄRENDE 6
vid styrelsemöte 2008-04-22

Till
Styrelsen för
AB Stockholmshem

Prövning av intresseanmälningar från bostadsrättsföreningar

Stockholmsheims 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

Historik

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. Fastigheten Östergötland 33 består av de tidigare fastigheterna Dalsland 4 och 5 samt Östergötland 5.

Enligt Stadsmuseet har två av husen, Skaraborgsgatan 8 och 10 ett särskilt kulturhistoriskt värde (grönt), medan Skaraborgsgatan 12 har ett synnerligen stort kulturhistoriskt värde (blått). Bostadsrättsföreningen förklarade att den var 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.

Stockholmshem hävdade 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 föreslog bolaget att den del av fastigheten, Skaraborgsgatan 12, som är av synnerligen stort kulturhistoriskt värde (blå) ska behållas i bolagets ägo. De två andra huskropparna, Skaraborgsgatan 8 och 10 skulle 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.

Styrelsen beslöt vid sitt sammanträde 2007-10-25

att avslå Brf Skaraborgsgatan 8-12 intresseanmälan att förvärva fastighet-

en Östergötland 33

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

Aktuell situation

Brf Skaraborgsgatan 8-12 inkom 2007-11-29 med en ansökan om att få förvärva byggnaderna mm på adresserna Skaraborgsgatan 8-10. Detta innebär att fastigheten Östergötland 33 skulle delas genom fastighetsbildning.

Konsekvenser vid en fastighetsdelning

När huskropparna renoverades av den tidigare ägaren utgick man ifrån att husen skulle kunna fungera som en enhet med gemensamma faciliteter. En delning av fastigheten innebär därför att olika delar av objektet kommer att sakna viktiga funktioner. För att utreda detta har Stockholmshem bekostat en utredning angående konsekvenserna vid en fastighetsdelning Skaraborgsgatan 8-10 och 12, bilaga 1.

Sammanfattningsvis konstaterar konsulterna att en fullständig delning blir svår att utföra eftersom husens gård har gemensamma funktioner avseende tillgänglighet från gatan, sophantering, förråd mm.

Kostnaderna för en fullständig installationsmässig separation kommer att uppgå till cirka 2 Mkr + moms. Detta innefattar en nybyggnad av tvättstuga för Stockholmshems kvarvarande hyresgäster samt ett nytt källsorteringsrum för bostadsrättsföreningen på gården mm. Förutsättningarna för bygglov etc. detta har inte undersökts. Kostnaderna för att åstadkomma en godtagbar brandavskiljning mellan aktuella byggnader behöver utredas vidare. Med någon form av samfällighet avseende förråd, sophantering och tvättstuga bedöms kostnaden bli knappt 1 Mkr mindre.

Det sistnämnda alternativet kan dock inte rekommenderas av Stockholmshem eftersom gemensamma anläggningar för hyresgäster och bostadsrättshavare i allmänhet leder till konflikter. Av denna anledning har Stockholmshem genom åren, alltid i enighet med bostadsrättsföreningarna, genomfört en total åtskillnad mellan avstyckade fastigheter exempelvis vad gäller tvättstugor, sophantering etc.

I enlighet med gällande principer ska köparen, utöver värdet av den avstyckade fastighetsdelen i sitt nuvarande skick, oavkortat stå för alla merkostnader som uppstår för Stockholmshem vid en fastighetsdelning.

Om en avstyckning och försäljning kommer till stånd kommer den kvarvarande byggnaden på Skaraborgsgatan 12 att innehålla endast 6 lägenheter. En så liten enhet är normalt inget rationellt förvaltningsobjekt. Om en försäljning sker bör bolaget därför överväga att sälja fastigheten till AB Stadsholmen som har en förvaltning som är bättre anpassad för mindre enheter.

Jag föreslår att styrelsen beslutar

att låta värdera den del fastigheten Östergötland 33, Skaraborgsgatan 8 och 10, som Brf Skaraborgsgatan 8-12 önskar förvärva

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

Stockholm 2008-02-27

Pelle Björklund