



Handläggare: Ralf Österberg
Fastighetsförvaltningen
AO Egendom
Tel: 08-508 269 34
Ralf.osterberg@gfk.stockholm.se

2004-03-10

Dnr 04-001-774

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Fråga angående stadgeändring för Bostadsrättsföreningen Nybodaberget

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden beslutar att avslå Bostadsrättsföreningen Nybodabergets ansökan om att ändra sina stadgar och ta bort det stycke i § 21 som ger staden möjlighet att påverka ålderssammansättningen bland föreningens medlemmar.

Olle Zetterberg

Lars Callemo

UTLÅTANDE

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Nybodaberget bildades år 2000 i samband med Skanskas ombyggnad av fyra vårdbyggnader till ungdomsbostäder på fastigheten Nybodahemmet 13 på Nybodahöjden i Liljeholmen. Fastigheten kom i Skanskas besittning 1999-06-15 genom tomträttsupplåtelse jämte förvärv av befintliga byggnader.

Bakgrunden till Skanskas förvärv är att Stockholms Byggmästareförening redan 1996 hade fått markanvisning för nybyggnation på Nybodahöjden för att genomföra bostadsutställningen Bygga Bo 98 under kulturhuvudstadsåret 1998. Markanvisningarna fördelades mellan de byggföretag som ingick i Byggmästareföreningens Nybodagrupp, och marken uppläts med tomträtt.

Våren 1998 inkom Byggmästareföreningen med en förfrågan om markanvisning för eller förvärv av stadens resterande fastighetsinnehav på Nybodahöjden, dvs Nybodahemmet 13 och 14, med ambitionen att kunna inlemma dessa i den planerade bostadsutställningen.

Kontoret skrev ett ärende till gatu- och fastighetsnämnden avseende Nybodahemmet 13. Nämnden beslutade 1998-06-09 att kontoret skulle bedriva fortsatta förhandlingar med Stockholms Byggmästareförening angående tomträtsupplåtelse av den aktuella fastigheten. Kontoret föreslog i tjänsteutlåtandet att fastigheten skulle nyttjas för ungdomsbostäder och gruppboende. Byggmästareföreningen överlät sedan markanvisningsrätten till Skanska.

Skanska tecknade således tomträtsavtal för fastigheten Nybodahemmet 13, och förvärvade de befintliga byggnaderna med överenskommelse att bygga om de två tomställda huskropparna till ungdomsbostäder. Upplåtelse av lägenheterna skedde i form av bostadsrätt.

För att bibehålla inriktningen på ungdomsboende infördes i bostadsrättsföreningens stadgar en åldersgräns, innebärande att personer äldre än 29 år inte fick förvärva bostadsrätt (§ 6 andra stycket) eller hyra lägenhet i andra hand (§ 32 första stycket). Ansvar för dessa åldersgränserns fortlevnad ligger hos Stockholms stad, genom att stadgeändringar rörande åldersgränserna skall godkännas av kommunen för att äga giltighet (§ 21 sista stycket).

Kontoret har tagit del av en skrivelse daterad 2003-09-18 från bostadsrättsföreningen Nybodaberget med önskemål om att få upphäva inriktningen på ungdomsboende. Kontoret har tagit del av föreningens synpunkter, men tycker att det vore olyckligt om man släpper de restriktioner som innebär ett ungdomsinriktat boende. Restriktionerna torde även framledes kunna medföra en viss prisdämpande effekt på bostadsrätterna.

Kontorets förslag/synpunkter

Kontoret föreslår därför att gatu- och fastighetsnämnden beslutar att inte medge att Bostadsrättsföreningen Nybodaberget i § 21 i sina stadgar får stryka stycket om att Stockholms kommun skall godkänna stadgeändringar rörande §§ 6 och 32, dvs de paragrafer som innehåller åldersrestriktioner för förvärv av bostadsrätt och andrahandsupplåtelse.

SLUT