

ÖSTERMALM



TIPSA VÅR REPORTER
Michael Toll
Telefon: 08-545 873 87
E-post: michael.toll@direktpress.se

”Flytta inte Manillaskolan.”
Prästen Åke Lundberg i Expressen.

28 SÅ MÅNGA meter är takhöjden i baren på Nobis Hotel som öppnar på Norrmalmstorg.

VISSTE DU ATT ... Föreningen för äldrande på Östermalm har ansökt om 306 000 kronor i bidrag.



KTH får miljonstöd för miljöforskning

Delegationen för hållbara städer har beslutat att tilldela KTH:s avdelning ”Urbana och Regionala Studier” 1 300 000 kronor i planeringsstöd. Totalt delas 190 miljoner kronor ut till hållbara stadsutvecklingsprojekt. Pengarna är tänkta att stimulera projekt som bidrar till att minska utsläppen av växthusgaser samtidigt som attraktiva och ekonomiskt hållbara stadsmiljöer skapas.

– Sverige ska fortsätta att driva på och visa vägen mot det hållbara samhället, säger miljöminister Andreas Carlgren i ett pressmeddelande.



Stureplan hettar till på nyår.

Tusentals väntas fira nyår på Stureplan

Tusentals svenska och internationella besökare förväntas festsloss och fira in det nya året på Stureplan. Nu räknar Stureplansgruppen, som har nio nattklubbar, med nytt gästrekord.

För den som vill vara med och fira finns biljetter till försäljning på ticnet.se. Och är det någon som behöver extra hjälp hur man beter sig under årets första och sista timmar finns det mycket tips på www.nyar10.se.



Må bästa rockband vinna

Final i rockbandstävling

Nu i helgen är det dags för finalen i Arena Accént, tävling- en där unga lovande band krävar om att vinna två helddagar i en professionell studio.

Unga Dramaten är tillsammans med Teater Accént och Norrmalms Stadsdelsnämnd arrangör för tävlingen och finalen drar igång på Elverkets scen, Linnégatan 59, nu på söndag 5 december klockan 18.

Konferencier är skådespelaren Rikard Lekander och i juryn sitter Torkel Petersson och Malin Stenberg. Förutom det spelar förra årets vinnare Factory Brains. Pris: 80 000 kronor för ungdomar, 120 000 kronor för vuxna. Biljetter får man enklast tag på www.teateraccent.se.

Rea när staden säljer ut sina hyreslägenheter?

Två fastigheter har precis ombildats på Östermalm. Den ena var ägd av allmännyttan, den andra av ett privat fastighetsbolag. En väsentlig skillnad: allmännyttans hus reades ut för halva priset - långt under sitt marknadsvärde.

– Kul för de som köpte men en katastrofaffär för övriga stockholmarna efter skattepengar försvinner, säger Teres Lindberg (S), bostads- politisk talesperson för Socialdemokraterna i Stockholm och fortsätter:

– Vi tycker att det är upprörande att staden gör så här pass dåliga affärer och att man är så intresserad av att ombilda att man gör det till helt enorma underpriser.

De lägenheter som det privata fastighetsbolaget Wallenstam sålde till en bostadsrättsförening bestående av hyresgäster i fastigheten ligger på Nybrogatan 16. Försäljningen var rekordstor och hamnade på 15 procent över vad fastigheten värderades till. Men enligt Wallenstam är den höga prislappen enkel att förklara: Det är fortfarande en billig och gynnsam affär för lägenhetsinnehavarna eftersom bostäderna har ett ännu högre

pris på bostadsrättsmarknaden.

Dubbla priset
300 meter bort i hörnet av Östermalmstorg sålde allmännyttans Familjebostäder en fastighet med 44 lägenheter på Sibylegatan 29. Huset byggdes 1879 och när lägenheterna i år ombildades såldes de för cirka 35 000 kronor per kvadratmeter – trots att det marknadsmässiga kvadratmeterpriset nästintill är det dubbla.

Joakim Larsson (M), ytterstadsborgarråd med ansvar för bostadsbolagen, anser inte att staden gjort en dålig affär.

När kommunfullmäktige hade sammanträde fick han frågan tre gånger, lika många gånger svarade han försäljningen. ”Vi har använt de metoder som är gängse på marknaden” och ”det sker inga dåliga affärer i Stockholms stad” var hans svar.

– Vi använder oss av samma oberoende värderingsföretag som den privata marknaden. Det går inte alltid att jämföra fastigheter med varandra och självklart vill vi få det bästa möjliga priset.

Fick ni ut bästa möjliga pris?

– Ja, det tycker jag. Det är hela fastigheten som säljs, inte enskilda lägenheter.

I veckan utannonserade en mäklarfirma att en av lägenheterna i huset på Sibylegatan finns att köpa för drygt 3,4 mil-

”Vi tycker att det är upprörande att staden gör så här pass dåliga affärer.”

joner kronor i utgångspris. Med en genomsnittlig budgivning kan slutpriset mycket väl landa en bra bit över fyra miljoner kronor. Lägenheten är på 68 kvadratmeter vilket visar att den köptes för 2,38 miljoner kronor. Familjebostädernas prisnivå vid ombildningen gör att lägenhetens värde på bara några veckor nästintill kan fördubblas.

– Vem som helst förstår ju att Stockholms stad har sålt fastigheten tokbilligt. Att det är ett enormt underpris behöver man ju inte ens diskutera. Huset på Sibylegatan är från 1800-talet vilket gör att lägenheterna i huset till och med borde vara mer attraktiva och dyrare på marknaden än lägenheterna på Nybrogatan 16. Men så är det tydligen inte om man frågar den borgerliga majoriteten i stadshuset, säger Teres Lindberg.

– Oppositionen tycker alltid att vi säljer till för låga priser. Men de värderare vi anlitar är nog med att sätta ett marknadsmässigt pris utifrån standarden på fastigheten och prisnivån i området, säger Joakim Larsson.

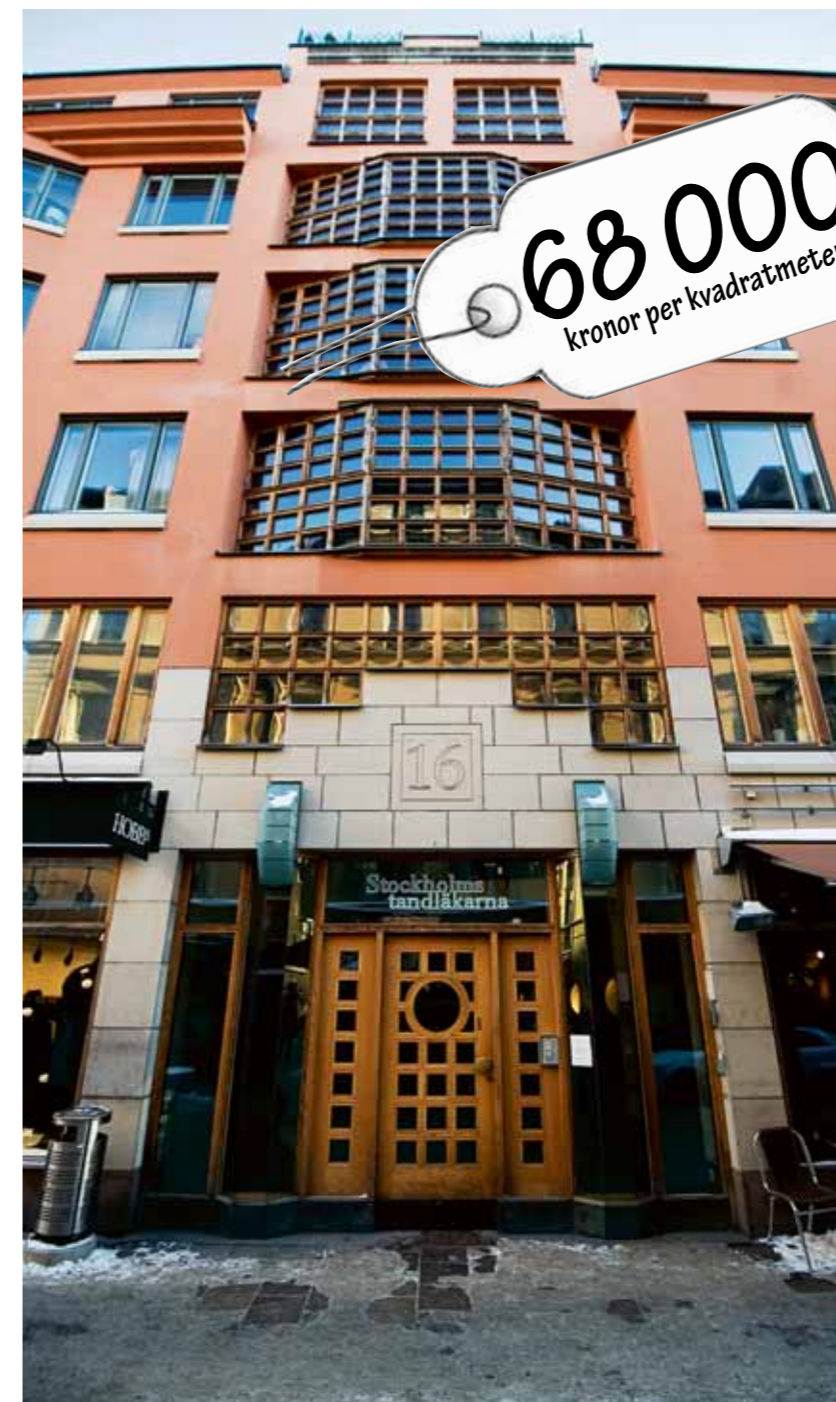
Michael Toll
08-545 870 73
michael.toll@direktpress.se

VAD TYCKER DU?

Har Stockholms stad gjort en bra eller dålig affär?
E-post: insandare.stockholm@direktpress.se
SMS: 0730-120 830



SKILDA VÄRLDAR. Wallenstam gjorde en rekordaffär – Familjebostäder



sålde till halva kvadratmeterpriset. Båda parter är dock nöjda med sina affärer.

FOTO: VILHELM STOKSTAD

MERA Så mycket kostar husen

FASTIGHETSÄGARE:	Wallenstam	Familjebostäder
ADRESS:	Nybrogatan 16	Sibylegatan 29
BYGGÅR:	1930	1879
PRIS PER KVADRATMETER:	68 000	34 777
KVM BOSTADSYTA:	1814	3000
KVM KOMMERSIELL YTA:	1138	2032

Östermalms bomarknad just nu

- Kvadratmeterpris: ca 65 000 kr
- Dyraste lägenheten just nu till försäljning: Strandvägen, 46 500 miljoner kronor.
- Bostäder till försäljning just nu: 165 st

”Vi får så mycket som möjligt”

När staden ombildar och säljer allmännyttans fastigheter jämför man med fastighetsmarknaden – inte bostadsrättsmarknaden. Det är grunden till att utbildningar ofta blir en lyckad affär för dem som bor i fastigheten.

– Vi utgår från värderingsprinciper som är satta utifrån direktiv från Stadshuset. Utomstående värderingsföretag sätter ett pris utifrån en ekonomisk analys av fastigheten samt en ortsprisjämförelse, vilket är en jämförelse med vad andra fastigheter i området har sålts för, säger Ulla Andén, utredare på Familjebostäder som hade hand om ombildningen av Sibylegatan 29. Uppsala kommun har ti-

digare testat att göra en värdering utifrån bostadsrättspriser. Det fick till följd av att ombildningen i stort sett upphörde, då det inte längre var lika ekonomiskt gynnsamt att ombilda hyresrätter.

”Hänsyn till läget”

– Eftersom fastigheten ligger på ett mycket attraktivt läge på Östermalm hade jag självklart synpunkter på att man i värderingen skulle ta hänsyn till läget och inte enbart fastighetens skick. Vi prissätter hela fastigheten, inte separata lägenheter. Som bolag har vi ambitionen att få så mycket betalt som möjligt. Det får vi när vi säljer till bostadsrättsföreningar i stället för till andra fastighetsbolag, säger Ulla Andén.

Michael Toll

SÅ TYCKER VI

Har du några knep för att överleva kylan?



Allly Lachmann, 26, jurist, Erik Dahlbergsgatan:
– Ja, det gäller att försöka vara inomhus, tända ljus och tänka på våren hela tiden.



Stig Westman, 74, pensionär, Kommandörsgatan:
– Nej, jag har inga problem med kylan. Gruffa (hunden) klarar sig också bra och har aldrig behövt några extrakläder.



Mona Siddique, 23, studerande, Karlavägen:
– Ja, jag brukar ignorera att jag fryser. Psykiskt brukar det fungera riktigt bra.



Mikael Fürst, 73, pensionär, Rigagatan:
– Ja, med knärlånga strumpor och flera lager kläder klarar man åtminstone kortare promenader.



Susanne Scherp, 31, redigerare, Oxenstiernsgatan:
– Nej, jag har skitdåliga kläder och fryser. Bra och varma skor är det enda knepet jag vet.

”Näst mörkaste väggplattan är snyggast”

Gör om, gör rätt. Och gör det fort. Så kan man sammanfatta stadsbyggnadsnämndens dom till Ählénshusets skapare. Östermalmsnytt var med när nämndens ordförande Regina Kevius (M) intog Östermalmstorg för att på nära håll blicka upp mot den omdebatterade husfasaden.

Det har knappast undgått någon att ombyggnaden av ”Folkarhuset” på Östermalmstorg har fått känslorna att svälla. Den mesta kritiken har handlat om den vita ”björkstamps- panelen” som inte bara anses vara opassande utan även är långt ifrån vad som utlovades i det ursprungliga bygglovet. Byggherren Fastpartner, som stått för renoveringen,

anser däremot att fasaden fått oförsämrat mycket kritik. Istället är det enligt dem belysningen som varit problemet.

– Jag ska inte sticka under stol med att jag tycker huset är fantastiskt som det är i dag. Efter att vi rättade till belysningen har det blivit väldigt vackert, särskilt på kvällarna. Men vad vi tycker är oväsentligt, säger Svante Hedström från Fastpartner som nu böjer sig och lovar att göra det som stadsbyggnadsnämnden anser vara det bästa för att förbättra husets estetiska utseende.

Förbättringsdelegation

De som intog Östermalmstorg för att syna fasaden var förutom Svante Hedström och stadsbyggnadsborgarrådet Regina Kevius även den före detta stadsarkitekten Per

”Utifrån det jag ser är det nog omöjligt att lyckas ta husets utseende tillbaka till det som beskrevs i bygglovet.”

Kallstenius, som kallats in för att reda ut vad som gått snett i arbetet. Tillsammans gick de igenom vad som behöver förbättras och hur man på smidigast sätt får byggnaden att likna det som utlovades i bygglovet.

– Utifrån det jag ser är det nog omöjligt att lyckas ta husets utseende tillbaka till det som beskrevs i bygglovet. Det vi får göra är att förbättra det som förbättras kan. Och vi får

inte glömma bort att det är mycket som är bra. Hörnen av huset är mycket vackert gestaltade, säger Per Kallstenius.

”Lugnare hus”

Om fasaden följer bygglovet eller inte tycks man ännu inte lyckats komma överens om. Men för att komma närmare det tänkta utseendet har fyra testplattor i mörkare nyanser under några veckor suttit uppe på Ählénshuset. Under besöket på Östermalmstorg fastnade Regina Kevius och Per Kallstenius för det näst mörkaste

te alternativet.

– Med den nyansen blir huset lugnare och den totala kompositionen blir bättre, säger Per Kallstenius.

”Kan bli snyggare”

– Personligen tycker jag det kan bli mycket snyggare än så här. Det är jag helt övertygad om. Nu vill jag bara förankra det här hos övriga partier. Men det gäller att det händer något så fort som möjligt. Jag ser gärna att ett beslut kan fattas innan årsskiftet, säger Regina Kevius.

För den utomstående kan det tyckas som om arbetsprocessen är något bakvänd. Först bygga huset – sedan bestämma hur det ska se ut. Och det nya utseendet lär vänta. Efter att stadsbyggnadsnämnden enats om vad som bör

göras kommer det ta minst två månader att tillverka och beställa ny glaspanel som sedan – om färgnyansen är rätt – ska monteras.

– Vi är som sagt nöjda med panelen i dagsläget men det vi fokuserar på från och med nu är vad vi kan göra för att så fort som möjligt förändra utseendet efter hur staden vill ha det, säger Svante Hedström.

Michael Toll
08-545 870 73
michael.toll@direktpress.se

VAD TYCKER DU?

Är husbygget på Östermalmstorg ett fiasco eller bara ett olycksfall i arbetet?
E-post: insandare.stockholm@direktpress.se
SMS: 0730-120 830



ÄHLÉNSHUSETS FASADER SKA BYTAS UT. Nu ska huset få en mörkare nyans.

FOTO: VILHELM STOKSTAD