

Handläggare: Jerker Stenbäck  
E-post: jerker.stenback@stockholmshem.se  
Telefon: 08-508 39 133

Till  
Styrelsen för AB Stockholmshem

## Prövning av intresseanmälan beträffande bostadsrättsförvärv

### Förslag till beslut

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande.

1. Intresseanmälan att förvärva del av fastigheten Måsholmen 5 avslås
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Ingela Lindh  
VD

### Ärendet

Bostadsrättsföreningen Terrassen Äspholmsvägen 36-40 inkom 2013-11-05 med en begäran om att få förvärva del av fastigheten Måsholmen 5 i Skärholmen med adresserna Äspholmsvägen 36-40. Den aktuella delen av fastigheten innehåller en byggnad uppförd 1968 med 36 lägenheter och en lokal och ligger alldeles norr om Skärholmens centrum och intill Skärholmsterrassen. Området redovisas med röd skraffering på nedanstående karta.



— Måsholmen 5



Intresseanmäld del av Måsholmen 5

## **Ärendets hantering**

Vid varje intresseanmälan som kommer in till bolaget görs en bedömning av om det finns särskilda skäl, kulturhistoriska eller tekniska, som talar emot en försäljning eller eventuell delning av objektet. Om så är fallet, får styrelsen ta ställning till frågan. I detta fall har bolaget bedömt att så stora svårigheter för en avstyckning föreligger att en speciell utredning har genomförts.

## *Utredningen*

Lantmäterikonsult Olof Sjöblom har på Stockholmsshems uppdrag gjort en utredning av de fastighetsrättsliga och tekniska förutsättningarna för en delning av fastigheten Måsholmen 5. I det följande lämnas en sammanfattning av utredningen och slutsatserna av densamma.

## *Bebyggelse*

Inom Måsholmen 5 finns 6 st fristående bostadsbyggnader, vardera med tre entréer.

Entréerna nås via gångvägar över Skärholmsterrassen.

Under samtliga bostadsbyggnaderna finns en underbyggnad under mark i tre plan.

Underbyggnaden ianspråkar i stort sett hela fastighetens areal och består av trevånings garage med infart från öster respektive väster. Garagevolymen är uppdelad i två garagedelar med mellanvägg mitt i.

Utöver parkeringsutrymmen finns undercentraler, elcentraler, lägenhetsförråd, cykelrum, m fl bostadskomplement inom underbyggnaden.

Befintliga fastighetsgränser går i bakkant trottoar mot Äspholmsvägen (tillika liv för underbyggnaden) samt i husliv (ovanbyggnad) mot Skärholmsterrassen. I öster och väster ingår områden för in- och utfarter för garagen.

Samtliga bostäder inom Måsholmen 5 nås endast via gångförbindelser över intilliggande *Skärholmsterrassen*, som är belägen inom fastigheterna Måsholmen 3, 4, 18, 26 och 27.

För underhåll och skötsel av terrassen finns ett avtal mellan Bolaget och staden, där Stockholmshem ensam svarar för underhåll och skötsel

## *Förvaltningsfrågor*

Måsholmen 5 är en relativt stor bostadsfastighet som utgör en del av en större förvaltningsenhet inom Stockholmshem. Avstyckning av bostadsdelen, enligt begäran från föreningen, kommer att medföra att bolaget i flertal förvaltnings- och underhållsfrågor måste samråda och bli eniga med en annan part, bostadsrättsföreningen.

Gemensamhetsanläggningar med två (eller fåtal) deläggande fastigheter, förvaltas normalt genom s k delägarförvaltning. Innebörden av detta är att parterna måste vara eniga om varje förvaltningsåtgärd. Kan man inte enas, kan fråga avgöras vid delägarsammanträde där lantmäterimyndighet håller sammanträde för att avgöra frågan.

## **Bolagets analys och bedömning**

Det är principiellt möjligt att genomföra en avstyckning genom s k tredimensionell fastighetsindelning, för att möjliggöra ett friköp av bostäderna med adress Äspholmsvägen 36-40.

En avstyckning kommer dock att medföra omfattande rättslig reglering mellan den avstyckade delen och stamfastigheten. Till viss del kan detta ersättas med ombyggnader och separeringar av tekniska försörjningssystem.

Genom det komplicerade rättsliga förhållandet mellan den föreslagna avstyckade bostadsdelen och resterande del (stamfastighet) kommer bolaget att vara beroende av att bli enig med annan part i förvaltningsfrågor.

Sker ytterligare uppsplittring av fastigheten kan förvaltning av gemensamma anläggningar behöva ske genom samfällighetsföreningsförvaltning.

Med hänsyn till vad som redovisats ovan, med de speciella förhållandena som råder för fastigheten Måsholmen 5, samt med risk för komplikationer för framtida förvaltning bedömer bolaget att det inte är lämpligt att dela fastigheten och därmed inte heller att erbjuda den aktuella delen av fastigheten Måsholmen 5.