

Tyresö kommun  
kommunkansliet  
Eva Nilsson  
Kommunjurist  
08-5782 9241  
eva.m.nilsson@tyresö.se

TJÄNSTESKRIVELSE  
2015-12-01  
1 (5)

Diarienummer  
2015/KS 0487 005

Kommunfullmäktige

## Tyresö Bostäder AB:s avsikt att försälja fastigheterna Alby 1:796, 1:797 och Alby 1:798 till HSB Brf Pärlröksgången

### Förslag till beslut

1. Kommunfullmäktige godkänner försäljningen av Alby 1:796, Alby 1:797 samt Alby 1:798 till en köpesumma av 80 miljoner till HSB Pärlröksgången i Tyresö.
2. Då viss mark i direkt anslutning till de berörda fastigheterna ägs av en samfällighetsförening bör de exakta ägarförhållandena klargöras innan den slutliga försäljningen genomförs.



Bo Renman  
Kommundirektör



Sigbrith Martinsson  
Ekonomichef

## Sammanfattning

Tyresö Bostäder AB har i en skrivelse till fullmäktige föreslagit att fullmäktige tillstyrker försäljning av fastigheterna Alby 1:796, Alby 1:797 samt Alby 1:798 till den nybildande bostadsrättsföreningen HSB Pärlröksgången i Tyresö. En extern värdering har utförts och fastigheterna har värderats till 77,6 miljoner kronor. Tyresö Bostäder AB har lämnat ett erbjudande till föreningen om 80 miljoner kronor. Affären bedöms av Tyresö Bostäder vara affärsmässig och stämmer väl med bolagets långsiktiga bolagsplan. Då viss mark i direkt anslutning till de berörda fastigheterna ägs av en samfällighetsförening bör de exakta ägarförhållandena klargöras innan den slutliga försäljningen genomförs.

## Beskrivning av ärendet

Styrelsen i Tyresö kommuns bostadsbolag, Tyresö Bostäder AB, har den 6 februari 2014 § 37 fattat beslut om att erbjuda bostadsrättsföreningen Pärlröksgången att förvärva fastigheterna Alby 1:796-798. I ett erbjudande riktat till bostadsrättsföreningen daterat den 10 februari 2014 erbjuds föreningen att köpa fastigheterna till en köpesumma om 80 miljoner. Förvärvet ska ske genom aktieöverlåtelse av ett av Tyresö Bostäder ägt aktiebolag. Erbjudandet har en giltighetstid från och med den 10 augusti 2015 till den 31 december 2015, det vill säga erbjudandet är bindande för Tyresö Bostäder inom denna tid. HSB Brf Pärlröksgången har på köpestämma accepterat Tyresö Bostäders erbjudande inom den stipulerade tiden. Föreningen godkänner förvärv med 83 % i Alby 1:796, 75 % i Alby 1:797 och 81 % i Alby 1:789 och blir således majoritetsägare. Totalt omfattar försäljningen 58 lägenheter och en lokal.

Den slutliga försäljningen kan genomföras senare, när de exakta ägarförhållandena gällande intilliggande mark har klargjorts. De fastighetsgränser som finns i området Krusboda stämmer inte alltid med den verkliga användningen av marken. I vissa fall är fastighetsgränserna satt i direkt anslutning till byggnaden vilket medfört att mark utanför fastigheten ofta används som "privat mark" exempelvis till uteplatser, även om marken tillhör olika samfällighetsföreningar i området Krusboda.

Erbjudandet från Tyresö bostäder är villkorat på så sätt att fullmäktige måste godkänna försäljningen för att försäljningen ska få genomföras. Enligt bolagets bolagsordning ska kommunfullmäktige ta ställning innan Tyresö bostäder genomför beslut av principiell betydelse eller annars av större vikt.

I en skrivelse daterad 2015-10-02 har bolaget gjort en framställan till fullmäktige om att godkännas försäljningen av Alby 1:796, Alby 1:797 samt Alby 1:798 till HSB Brf Pärlröksgången till en köpeskilling om 80 miljoner kronor.

De boende på Tyresö Bostäders område med adress Pärlröksgången 68-84, 92 A-D, 94-102, 112-158 samt 171-201 bildande den 2 maj 2013 en bostadsrättsförening, HSB Pärlröksgången i Tyresö. Styrelsen i HSB Brf Pärlröksgången lämnade den 13 juni 2013 en intresseanmälan till Tyresö Bostäder om att få förvärna Alby 1:796, Alby 1:797 samt Alby 1:798

Tyresö Bostäder har gjort en extern värdering av fastigheterna utförd av företaget Savills. Värderingen är utförd exklusivt till en bostadsrättsförening, inte en värdering av de enskilda lägenheterna. Savills har bedömt att fastigheterna den 1 januari 2015 har ett sammanlagt värde om 77,6 miljoner kronor med hänsyn till fastigheternas skick och driftsekonomi. Med hänsyn till tidsfördröjning till försäljningsdatum har priset satts till 80 miljoner kronor.

### **Ägarförhållandena i Krusboda**

Som tidigare sagts är det relativt vanligt att fastighetsgränser i Krusboda inte överensstämmer med den verkliga användningen av marken. I vissa fall är fastighetsgränserna satt i direkt anslutning till byggnaden vilket medfört att mark utanför fastigheten ofta används som "privat mark" exempelvis till uteplatser, även om marken tillhör olika samfällighetsföreningar i området Krusboda. De komplicerade ägarförhållandena är alltså inte unika för de tre fastigheterna som Tyresö bostäder vill sälja till bostadsrättsföreningen.

Vissa av dessa samfällighetsföreningar saknar dessutom egen styrelse. Samtliga föreningar företräds av föreningen Anläggningssamfälligheten i Krusboda (ASK). Dock är inte alla fastigheter som är delägare i ASK, delägare i de olika samfälligheterna. Det gör det komplicerat att kunna använda ASK som legal

företrädare och förhandlingspart. Ofta måste varje enskild berörd fastighetsägare i samfällighetsförening godkänna en viss åtgärd, om föreningen saknar styrelse.

När det gäller viss direkt intilliggande mark till fastigheterna Alby 1:796, Alby 1:797 samt Alby 1:798 ägs marken av en samfällighetsförening som ägs av vissa fastigheter på Pärlröksgången och föreningen har ingen egen styrelse. Den direkt intilliggande marken används idag exempelvis som uteplatser.

Tyresö Bostäder är medveten om problemet och avser att initiera en fastighetsförrättning i området så att fastighetsgränser kan sättas. En sådan ansökan görs av bostadsbolaget, och Tyresö bostäder tar denna kostnad då kostnaden bedöms försumbar. Även kostnaden för ett eventuellt markköp bedöms liten, eftersom om det rör små markplättar.

Kommunledningskontoret rekommenderar fullmäktige att i en beslutspunkt klargöra att ägarförhållandena om närliggande mark bör redas ut av Tyresö bostäder, en uppfattning som också delas av Tyresö bostäder. Problematiken finns i hela Krusboda, men Tyresö bostäder åtagande ska begränsas till att reda ut ägarförhållande för närliggande mark tillhörande dessa fastigheter. Annars överläts bara problemen till den nya bostadsrättsföreningen.

### **Försäljningen**

Tyresö Bostäder AB vill försälja fastigheterna, för att få in kapitaltillskott som kan användas för att finansiera nyproduktion. Tyresö Bostäders målsättning är enligt skrivelsen till fullmäktige att finansiera 20 % av nyproduktionen med egna medel. Enligt bolagets bolagsplan för 2016-2018 ska bolaget efter en lång period av förvaltning och konsolidering satsa på nyproduktion. Planen innebär att bygga och förvärva lägenheter av hög standard i centralt belägna områden med låga driftskostnader. Tyresö Bostäder sätter stort fokus på energieffektivitet. Planen från 2010 är att ha färdigställt 600 lägenheter fram till 2025.

I skrivelsen till kommunfullmäktige betonar Tyresö Bostäder att försäljning av aktuella fastigheter överensstämmer väl med bolagets långsiktiga bolagsplan, med centrumnära lägen samt låga driftskostnader.

Beträffande priset anser Tyresö Bostäder att värderingen har utförts korrekt av en välrenommerad firma som Tyresö bostäder tidigare använt sig av. Närliggande enskilda bostadsrätter har värderats till 25 000 kr/kvadratmetern, medan värderingen här är satt till 20 000 kvadratmetern. Dock går det inte att jämföra en försäljning av ett helt bostadsbestånd jämfört med enstaka lägenheter. Värderingspriset måste med nödvändighet sättas lägre jämfört med värderingen för enstaka lägenheter. Ett marknadsmässigt pris är det som marknaden är beredd att betala för ett köp av hela beståndet, inte enstaka fastigheter. Vid värdering av Krusbodafastigheterna har hänsyn tagits till skick, ålder och byggt teknik. En köpare av ett helt bestånd tar på sig andra risker och kostnader till exempel underhållskostnader, och måste jämföras i förhållande till förväntade intäkter och vad hyresgästerna är beredda att betala för att köpa loss sina lägenheter. Ofta ingår vissa underhållskrävande gemensamhetsanläggningar som gör att priset sätts lägre. Exempelvis vid försäljning av Diamanten ingick tvättstugor och garagelängor, vilket gjorde att det priset sattes ännu lägre än i nu aktuell värdering.