

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR SAM
Affärsutvecklare
Martina Sennerholm

KOMMUNSTYRELSEN
2022-05-02

Försäljning av bostadsrättslägenheter på fastigheten Spegeln 27, Spegelbacken 42, Gribbylund

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen godkänner att försäljningsprocess avseende bostadsrättslägenheterna på fastigheten Spegeln 27, Spegelbacken 42 genomförs i enlighet med tjänsteutlåtande, daterat den 31 mars 2022.
2. Kommunstyrelsen uppdrar till fastighetschefen att underteckna för försäljningen erforderliga handlingar.

Sammanfattning

Täby kommun äger fyra bostadsrättslägenheter på fastigheten Spegeln 27, Spegelbacken 42 i Gribbylund. Bostadsrättslägenheterna har använts som en enhet och anpassats för ett boende för ensamkommande flyktingbarn. Ytan är för närvarande tomställd. Täby kommun bör avyttra bostadsrättslägenheterna då det saknas ett kommunalt behov och den tomställda ytan ger kostnader för kommunen. Detta har även stöd i de strategier för kommunens fastighetsäggande och lokalförsörjning, som fastställdes av kommunstyrelsen den 4 maj 2020, §92. Bostadsrättsföreningen som äger fastigheten är intresserade av att förvärva bostadsrättslägenheterna för att omvandla ytan till bostäder och föreslås i första hand ges möjlighet att köpa dem av kommunen. I andra hand bör bostadsrättslägenheterna säljas som en enhet i befintligt skick genom mäklare på den öppna marknaden. Försäljningen ska ske till marknadspris. Försäljningsomkostnader för värdering och mäklararvode kommer att belasta försäljningen. De investeringar som belastat ytan är sedan tidigare nedskrivna.

Behov av ytan kan dock uppstå på sikt, men att låta den stå tom innebär en onödig kostnad. I den nuvarande omvärldssituationen kan dock behov av

bostäder för nyanlända uppstå akut. Omvärldssituationen följs noggrant och om behov uppstår kan försäljningsprocessen komma att senareläggas.

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter behandlar ärendet vid sitt sammanträde den 25 april 2022.

Ärendet

Bakgrund

Täby kommun äger fyra bostadsrättslägenheter på fastigheten Spegeln 27, Spegelbacken 42 i Gribbbylund. Bostadsrättslägenheterna har aldrig använts som bostäder utan byggdes som förskola och därefter har ytan byggts om till ett boende för ensamkommande flyktingbarn. Social omsorg har inte längre något behov av ytan och hyresavtalet sades upp från och med den 1 juli 2021. Ytan har varit tomställd en tid.

Förutsättningar

Byggnaden på fastigheten Spegeln 27 består av två plan som ursprungligen projekterades för fyra bostadslägenheter per plan. Detaljplanen för Spegeln 27, som vann laga kraft 1985, anger ändamålet bostad för fastigheten. I samband med att huset byggdes ändrades projekteringen och bygglov beviljades för en förskola som byggdes på det nedre av de två planen. Kommunen förvärvade förskoleytan genom att köpa de fyra bostadsrättslägenheterna för ca 646 tkr.

Bostadsrättslägenheterna förvärvades enligt nedan:

Lägenhet	Typ	Antal kvm
1	Två rum och kök	65
2	Två rum och kök	65
3	Tre rum och kök	82
4	Fyra rum och kök	96

Tabellen visar lägenhetstyper och antal kvadratmeter per lägenhet.

Mellan åren 2010 och 2011 byggdes förskolan om till ett boende för ensamkommande flyktingbarn. Efter att ytan tomställdes under 2021 har det inte framkommit något nytt behov för ytan. Det finns godkända bygglov för både användningen som förskola och för användningen som boende för ensamkommande barn. Ytan skulle kräva omfattande anpassning för att fungera

för en annan verksamhet på grund av den specifika ombyggnaden som gjorts för boendet.

Behov av ytan kan dock uppstå på sikt, men att låta den stå tom innebär en onödig kostnad. I den nuvarande omvärldssituationen kan dock behov av bostäder för nyanlända uppstå akut. Omvärldssituationen följs noggrant och om behov uppstår kan försäljningsprocessen komma att senareläggas.

Försäljningsalternativ

Täby kommun bör avyttra bostadsrättslägenheterna då det saknas ett kommunalt behov och den tomma ytan genererar kostnader för kommunen. Detta har även stöd i strategierna för kommunens fastighetsägande och lokalförsörjning, som fastställdes av kommunstyrelsen den 4 maj 2020, §92.

Det finns två alternativ för försäljning av bostadsrättslägenheterna:

Alternativ 1

Kommunen erbjuder bostadsrättsföreningen möjlighet att förvärva bostadsrättslägenheterna.

Bostadsrättsföreningen som äger fastigheten där ytan finns har anmält intresse för att förvärva bostadsrättslägenheterna av kommunen och omvandla den nuvarande enheten till de ursprungliga bostadsrättslägenheterna. Föreningen har inkommit till kommunen med ett förslag på pris för de fyra bostadsrättslägenheterna. Kommunen behöver bedöma om priset kan anses marknadsmässigt för bostadsrättslägenheterna eftersom försäljningen ska ske till marknadspris. Priset bör bestämmas utifrån två oberoende värderingar av bostadsrättslägenheterna minus en bedömd kostnad för att ställa om ytan till bostadslägenheter.

Detta alternativ skulle innebära att ingen godkännandeprocess till bostadsrättsföreningen behöver genomföras för att godkänna en ny ägare av bostadsrättslägenheterna. Om det ska byggas om kommer det att uppstå olägenhet för boende i samma byggnad. Föreningen kan anses bäst lämpad att hantera eventuella störningar med andra bostadsrättsinnehavare.

Alternativ 2

Kommunen säljer bostadsrättslägenheterna som en enhet i befintligt skick på den öppna marknaden via mäklare.

Detta alternativ innebär att försäljningspriset blir marknadspris utifrån högsta bud för bostadsrättslägenheterna i befintligt skick. Detta kan innebära att kommunen får ett högre pris, men det kan också vara en längre process då föreningen ska godkänna nya medlemmar i föreningen.

Förslag till försäljningsprocess

På grund av osäkerheten kring godkännandeprocessen i bostadsrättsföreningen och den omfattande ombyggnad som kommer att krävas för att omvandla ytan till lägenheter bör kommunen i första hand undersöka möjligheten att sälja bostadsrättslägenheterna till föreningen. Om kommunen inte kommer överens om ett marknadsmässigt försäljningspris för bostadsrättslägenheterna med bostadsrättsföreningen bör kommunen gå vidare med en försäljning av bostadsrättslägenheterna på den öppna marknaden.

Ekonomiska överväganden

Genom försäljningen får kommunen en försäljningsintäkt, värdebedömning i bilaga. Försäljningsomkostnader för värdering och mäklararvode kommer att belasta försäljningen. De investeringar som belastat lokalen är sedan tidigare nedskrivna. Vid en försäljning av bostadsrättslägenheterna behöver kommunen inte heller stå för kostnaderna för den tomställda ytan.

Katarina Kämpe
Kommundirektör

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Bilaga

- Värdebedömning, daterad den 31 mars 2022

Expedieras

Kommunstyrelsen

Handläggare Martina Sennerholm