

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET  
Exploateringsingenjör  
Karl-Johan Dufmats

TÄBY FASTIGHETS AB  
2024-12-03

## Försäljning av fastigheten Lahäll 2:3, Djurholmsvägen 2 i Lahäll

### Förslag till beslut

- Styrelsen i Täby Fastighets AB godkänner att försäljningsprocess avseende fastigheten Lahäll 2:3 genomförs i enlighet med tjänsteutlåtande daterat den 18 november 2024.
- Styrelsen i Täby Fastighets AB beslutar att utse vd att underteckna för försäljningen erforderliga handlingar.

### Sammanfattning

Täby Fastighets AB (TFAB), äger fastigheten Lahäll 2:3. Fastigheten har en total areal om ca 7 600 kvm och är bebyggd med ett bostadshus uppfört på 1930-talet. Sedan år 2023 saknas hyresgäst. Delar av fastigheten regleras av detaljplan från år 1979 och är planlagda som parkmark. Dessa delar avses överföras till kommunen genom fastighetsreglering, en överenskommelse om detta är upprättad. Övriga delar av fastigheten regleras av detaljplan från år 2020 vars huvudsakliga syfte är att bekräfta befintlig markanvändning och möjliggöra viss förtätning av friliggande småhus med en tomtstorlek på minst 800 kvadratmeter.

Varken TFAB eller kommunen har behov av att äga fastigheten varför den föreslås säljas efter att fastighetsregleringen avseende parkmarken är genomförd. Köparen har därefter möjlighet att ansöka om avstyckning av totalt fyra villatomter.

Försäljningen föreslås genomföras genom mäklare till högstbjudande på den öppna marknaden. Försäljningen bedöms kunna genomföras under år 2025 och förväntas generera ett positivt netto för TFAB.

## Ärendet

Täby Fastighets AB, TFAB, äger fastigheten Lahäll 2:3, med adress Djursholmsvägen 2 i Lahäll. Fastigheten omfattar idag cirka 7 600 kvadratmeter. Fastighetsgränserna är osäkra och den södra fastighetsgränsen utgör även del av kommungränsen mot Danderyd. Fastighetens användning regleras av två detaljplaner, dels S174 fastställd den 22 maj 1979, dels D339 laga kraftvunnen den 25 maj 2020. Detaljplan S174 reglerar parkmarksanvändning inom fastighetens norra och östra del, cirka 3 600 kvadratmeter, medan D339 reglerar kvartersmark för fristående småhusbebyggelse och viss förtätning, cirka 4 000 kvadratmeter inom fastighetens södra och västra del. Fastigheten är kraftigt kuperad.

På fastighetens övre platå finns ett bostadshus om sju rum och kök uppfört på 1930-talet. Byggnaden består av 160 kvadratmeter boyta och 140 kvadratmeter biyta. Byggnaden är outhyrd sedan år 2023.

TFAB har ansökt om lantmäteriförrättning för att kunna reglera över den del av fastigheten som ligger inom detaljplan S 174 till kommunens fastighet Lahäll 2:1. En överenskommelse om fastighetsreglering har tecknats mellan kommunen och TFAB avseende denna del. Kommunen tar över delen utan ersättning som en del i genomförande av gällande detaljplan. Kommunen kommer i samband med fastighetsregleringen yrka på att servitut för väg till förmån för Lahäll 2:3 upplåts inom Lahäll 2:1 för att justera angöringen till Fiskarstigen. I dagsläget sker utfart från fastigheten direkt ut på Djursholmsvägen i en skymd kurva. En utfart via Fiskarstigen ökar trafiksäkerheten.

Varken TFAB eller kommunen har behov av att äga fastigheten varför den föreslås säljas efter att fastighetsregleringen avseende parkmarken är genomförd. Försäljningen föreslås genomföras genom mäklare till högstbjudande på den öppna marknaden.

En framtida köpare har möjlighet att, i enlighet med gällande detaljplan, stycka fastigheten i maximalt fyra fastigheter vilket illustreras i bilaga. Detta förfarande kan innebära behov för kommunen att upplåta ett mindre utrymme för en vändplan för att möjliggöra avfallshantering för blivande fastigheter, inom den yta som överlåts från TFAB till kommunen. Illustrationer på och kostnadsberäkningar av de anläggningar som antas krävas vid ett styckningsförfarande avses biläggas underlaget vid försäljning då det kan ge ett ökat intresse för fastigheten.

## Ekonomiska överväganden

Under år 2023 och 2024 har TFAB haft totalt cirka 200 tkr i utgifter kopplade till fastigheten efter att tidigare hyresgäst flyttat vintern år 2023. Utgifterna avser exempelvis kostnader för uppvärmning och bevakning. Ett fortsatt ägande kommer medföra behov av ytterligare underhållskostnader.

Byggnadens skick är acceptabelt. Den senaste större investeringen som är dokumenterad är gjord på 1990-talet. Kök och badrum uppfyller inte dagens förväntningar på dessa utrymmen. Samtliga ytskikt är i behov av underhåll även om dessa i delar innehåller en rad rustika och charmiga detaljer. Behovet av underhåll avseende samtliga tekniska installationer får också antas föreligga. Status på skorstenarna och deras täthet i relation till eldstad är okänt.

TFAB har låtit en mäklare utfärda ett värderingsutlåtande för fastigheten, bedömd intäkt framgår av sekretessbilaga. Försäljningsomkostnader för värdering och mäklararvode, som uppgår till 0,40 % av försäljningsvärdet, kommer att belasta försäljningen. Fastigheten har idag ett bokfört värde på 310 tkr. Försäljningen bedöms kunna genomföras under år 2025 och förväntas generera ett positivt netto för TFAB.

Jenny Gibson  
Verkställande direktör

## Bilagor

1. Karta med fastighetens läge
2. Illustration över möjlig fastighetsindelning
3. Ekonomiska överväganden, daterat 1 november 2024 – sekretess

## **Expedieras**

Exploateringsingenjör Karl-Johan Dufmats, för vidare expediering till berörda personer.