

Kommunstyrelsen

## **Försäljning av fastighet i Saltsjö Boo, Moravägen 32**

*Fastigheten Nacka Boo 1:887*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att Nacka kommun ingår förslaget fastighetsöverlåtelseavtal avseende fastigheten Nacka Boo 1:887 enligt bilaga 1 till enheten för fastighetsförvaltnings tjänsteskrivelse daterad den 14 december 2021.

Under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut, ger kommunstyrelsen gruppchefen för bostad inom enheten för fastighetsförvaltning i uppdrag att för Nacka kommuns räkning underteckna fastighetsöverlåtelseavtal, köpebrev samt eventuellt övriga tillkommande handlingar med anledning av överlåtelsen avseende fastigheten Nacka Boo1:887.

### **Sammanfattning**

Nacka kommun är lagfaren ägare till fastigheten Nacka Boo 1:887 med gatuadress Moravägen 32 i Saltsjö Boo. I enlighet med förslagen anpassningsplan från 2019 finns idag inte längre något behov av denna typ av boende då fastigheten inte är lämpad för genomgångsbostad för socialnämndens eller arbets- och företagsnämndens behov.

Fastigheten har lagts ut till försäljning på den öppna marknaden. Den föreslagna köparen har lagt det högsta budet om 6 miljoner kronor. Ett förslag till fastighetsöverlåtelseavtal har tagits fram som kommunen nu föreslås ingå.

### **Ärendet**

Nacka kommun är lagfaren ägare till fastigheten Nacka Boo 1:887 med gatuadress Moravägen 32 i Saltsjö Boo. Fastigheten omfattar 1 671 kvadratmeter och är detaljplanelagd som kvartersmark för bostadsändamål. På fastigheten finns ett bostadshus om åtta rum och kök med en total bostadsyta på 219 kvadratmeter. Fastigheten hade 2021 ett taxeringsvärde på totalt 2 832 000 kr, fördelat med 1 930 000 kr för mark och 897 000 kr för byggnaden.



Nacka kommun förvärvade fastigheten 2017 för 5 750 000 kr. för att kunna använda fastigheten för avsett ändamål genomfördes kommunen genomfördes en större renovering av källarplan och garage där ytorna byggdes om till ytterligare bostadsyta, ytskiktförbättringar samt diverse mindre renoveringsarbeten. Bredbandsuppkoppling drogs även in i fastigheten. Det har inte gjorts några större renoveringar av befintliga kök eller badrum. Kostnaderna för renoveringsarbetet uppgick till cirka 700 000 kr. Under 2019 drabbades fastigheten av ett större vattenläckage beroende på ett handhavandefel av hyresgästerna, vilket medförde ytterligare renoveringskostnader uppgående till cirka 500 000 kr. Reparation täcks inte av kommunens försäkring, och det har inte varit möjligt att få någon ersättning av hyresgästerna. Nuvarande restvärde för fastigheten uppgår till cirka 6,45 miljoner kronor.

Under 2019 påbörjades ett anpassningsarbete av kommunens bostadsbestånd. Då behovet för denna typ av boende inte längre tomställdes byggnaden i mars 2021 och står sedan dess tom. Kommunstyrelsen beslutade den 7 juni 2021 att avyttra boendet på Moravägen 32 (§247).

Upphandlad mäklare, Länsförsäkringar Fastighetsförmedling i Nacka, anlätades och fastigheten lades ut för försäljning på den öppna marknaden. Den föreslagna köparen har lagt det högsta budet om 6 miljoner kronor. Fastighetens nuvarande standard och läge, med tungt trafikerad 222 som gränsar till fastigheten har medfört ett mycket begränsat intresse från marknaden. Detta i kombination med tidigare utbyggnader av fastigheten, vilket i stort sett idag omöjliggör ytterligare kompletteringar enligt förfrågningar hos bygglovsenheten på Nacka kommun medverkar starkt till att fastighetens värde inte kan anses följa övrig prisutveckling inom kommunen.

Tillträdesdagen föreslås infalla den 2 maj 2022. Fastighetsöverlåtelseavtalet i övrigt innehåller sedvanliga garantier för fastighetsöverlåtelse med bostadsändamål. Fastigheten överläts i befintligt skick och köparna friskriver Nacka kommun från allt ansvar, se bilaga 1.



Enheten för fastighetsförvaltning föreslår kommunfullmäktige att teckna föreslaget fastighetsöverlåtelseavtal avseende försäljning av fastigheten.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Genom försäljningen erhåller kommunen en intäkt om 6 miljoner kronor. Kostnaden för arvode till mäklaren uppgår till 1,35 % av köpeskillingen, 81 000 kr. Vid överlåtelsen skrivs återstående restvärde på nära 6,5 miljoner kronor av vilket innebär att det uppstår en reaförlust på ca 530 000 kr. Alternativkostnaden för att ha kvar fastigheten i kommunens ägo skulle innebära att driftkostnader och räntekostnader på ca 180 000 kr/år skulle kvarstå samt att ett renoveringsbehov på ca 350 000 kr avseende kök, badrum och värme skulle behöva täckas för att kunna använda fastigheten i verksamheten, total kostnad på ca 530 000 kr första året. Det betyder att reaförlusten med hänsyn till alternativkostnaden hämtas hem på ett år.

### **Konsekvenser för barn**

Förslag till beslut innebär inte några konsekvenser för barn.

### **Bilagor**

Bilaga 1, Förslag på fastighetsöverlåtelseavtal

Therese Alvé  
Enhetschef  
Enheten för fastighetsförvaltning

Josefin Briland  
Gruppchef bostad  
Enheten för fastighetsförvaltning