

Djursholms AB  
Dag Björklund

Djursholms AB

## **Ingående av köpekontrakt om försäljning av fastigheten Embla 10**

### **Ärendet**

Efter en längre tids utredande av Djursholms AB i samverkan med kommunstyrelsen beslutades den 9 september 2024 (§ 6) att ge VD i uppdrag att pröva en försäljning av Embla 10 på den öppna marknaden med fri prövningsrätt. Vid styrelsemötet 8 december 2025 redogjordes muntligt för inkomna bud. Prisnivån på det högsta anbudet ifrågasattes av styrelsen liksom hur väl exponerat objektet hade varit på marknaden. Dessutom låg mäklarens utgångspris under det värde som angavs i det tidigare värdeutlåtandet. Efter kompletterande budgivning ligger det högsta budet på 14,05 miljoner kronor.

Ärendet avser ingående av köpekontrakt avseende fastigheten Embla 10. Styrelsens beslut är villkorat av att kommunfullmäktige godkänner försäljningen i enlighet med gällande aktieägardirektiv.

### **VD:s förslag till beslut**

#### **Styrelsens beslut**

Styrelsen ingår avtal om försäljning av fastigheten Embla 10 enligt föreliggande förslag till köpekontrakt.

### **VD:s utredning**

Enligt uppgifter från den anlitade mäklaren lades objektet ut till försäljning på bostadssajterna Hemnet, Booli, Boneo samt på mäklarens hemsida den 21 oktober. Slutdatum för anbud var den 28 november. Allmänna söndagsvisningar hölls den 2 och 9 november samt därutöver ett tiotal privatvisningar mellan den 28 oktober och 27 november. Intressenter har även haft möjlighet att på egen hand titta på fastigheten när så varit möjligt. Direktutskick har gått till cirka 200 hushåll i Svalnäs då boende i den direkta närheten av försäljningsobjektet erfarenhetsmässigt fungerar som goda ambassadörer via sina nätverk. Annonserna avpublicerades den 2 december.

Samtliga anbud utgår från att den befintliga huvudbyggnaden bevaras och byggs om samt till. Köparen i det föreslagna köpekontraktet anger att byggnaden efter om- och tillbyggnad ska användas som enfamiljsbostad. I köpekontraktet finns en klausul om tilläggsköpeskilling ifall köparen ansöker om och beviljas rivningslov.

Den externa värdering om 15,5 miljoner kronor som tidigare tagits fram utgick från att objektet är en projektfastighet som bebyggs maximalt enligt

Djursholms AB

Dag Björklund

gällande detaljplan, efter att befintlig huvudbyggnad rivits. Jämförelseobjekten i den värderingen är alla obebyggda tomter från tidigt 2020-tal. Inga köp av tomtmark har noterats i närtid. Mäklaren har som jämförelse lyft fram två bebyggda objekt med adresserna Alevägen 4 och 6, som sålts 2025 respektive 2022 för 14,8 respektive 10,8 miljoner kronor. Båda med mindre komplicerad plansituation och byggnadstekniska utmaningar, båda fungerade som enfamiljsvillor vid försäljning.

**VD:s bedömning**

VD bedömer sammantaget att objektet har varit väl exponerat på marknaden. Utifrån inkomna anbud har intressenterna varit inriktade på att utveckla objektet till en enfamiljsbostad anpassad till gällande detaljplan. Ingen intressent har lagt bud baserat på rivning och nybyggnad, varför objektet synes ha attraherat den typ av intressenter som vill skapa ett hem för sin familj snarare än aktörer med exploateringsintresse. Efter en försäljning styrs användning och utformning av detaljplan och miljö- och byggnadsnämndens beslut enligt plan- och bygglag. Säljaren har endast begränsad möjlighet att styra utformning eller användning. I detta fall begränsas möjligheten till en klausul om tilläggsköpeskilling om rivningslov beviljas. Den begränsas i detta fall till en klausul om tilläggsköpeskilling i det fall rivningslov beviljas.

Ett högre pris än inkomna anbud skulle teoretiskt kunna vara möjligt om befintlig byggnad rivs och byggrätten enligt detaljplanen utnyttjas fullt ut genom nybyggnation. Det är inte säkert att ett rivningslov avseende befintlig byggnad för att kunna nyttja byggrätten på effektivaste sätt skulle beviljas. Ett eventuellt högre anbud baserat på den externa värderingens förutsättningar bedöms därför kunna innebära att köpet eller köpeskillingens storlek villkoras till exempel av rivningslov.

**Formella förutsättningar för försäljning av fastigheten**

Enligt gällande aktieägardirektiv ska ärenden om avyttring i större omfattning underställas kommunfullmäktige i Danderyds kommun för principiellt ställningstagande. Det aktuella ärendet bedöms utgöra en avyttring i större omfattning. För att möjliggöra kommunfullmäktiges ställningstagande har det föreslagna köpekontraktet villkorats med att köpet är giltigt under förutsättning att kommunfullmäktige ställer sig positiv till försäljningen. Villkoret innebär att köpet går åter om kommunfullmäktige inte godkänner avtalet.

**Konsekvenser för barn och unga**

Försäljningen har ingen generell konsekvens för barn och unga. Vid genomförande av större eller mindre byggnadsarbeten som förutsätts ske på fastigheten krävs särskilt hänsynstagande till Svalnässkolans närhet.



Djursholms AB

Dag Björklund

### **Ekonomiska konsekvenser**

Fastighetens värde är avsevärt högre med byggrätt enligt gällande plan än med fortsatt användning som hyresobjekt. Inkomna anbud är inte villkorade varför eventuell osäkerhet för säljaren kring framtida bedömning av eventuella rivnings- och bygglov för Embla 10 inte finns. En försäljning ger intäkter samtidigt som bolaget undgår en utbetalning för nödvändiga åtgärder som avsevärt skulle öka det ekonomiska underskottet som förvaltningsobjekt.

Dag Björklund

VD

### **Handlingar i ärendet**

1. Tjänsteutlåtande, Ingående av köpekontrakt om försäljning av fastigheten Embla 10
2. Köpekontrakt Embla 10
3. Djursholms ABs, beslut 2024-09-09 § 6

Expedieras

Kommunstyrelsen