

Värdeutlåtande

avseende markvärdet i s k avröjt skick
berörande fastigheten

Sicklaön 22:1

i Nacka kommun



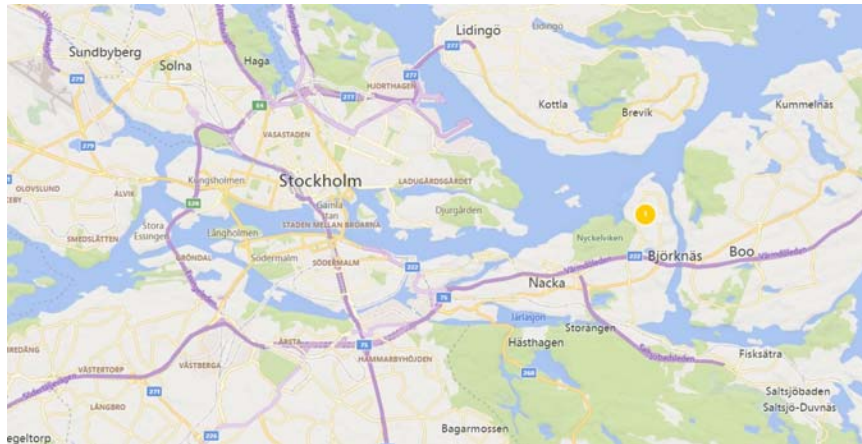
2023-03-28

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

UPPDRAG/BESKRIVNING

<i>Uppdragsgivare</i>	Nacka kommun genom Kristina Nilsson
<i>Bakgrund/syfte</i>	<p>Gällande avgäldsperiod för tomträttsupplåtelsen avseende fastigheten Sicklaön 22:1 löper ut 2024-09-30. Med anledning av det har Forum Fastighetsekonomi erhållit uppdraget att bedöma markvärdet av fastigheten Sicklaön 22:1 i Nacka kommun i s.k. avröjt skick. Värdebedömningen skall ligga till grund för omprövning av tomträttsavgälden.</p>
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är dagens datum.
<i>Förutsättningar</i>	<p>För utlåntagandet gäller bifogade "Allmänna villkor för värdeutlåntagande", där det bl.a. framgår att marken ej förutsätts vara belastad med miljöföroreningar. Vidare förutsätts markförhållandena vara normala.</p> <p>Vid värdebedömningen förutsätts att värderingsobjektet ej omfattas av några belastningar i form av servitut, gemensamhetsanläggningar, nyttjanderätter etc. Värdebedömningen avser inklusive gatubyggnadskostnader men exklusive VA-avgift.</p>
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none">- Besiktning av fastigheten har ej skett inom ramen för uppdraget.- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).- Taxeringsuppgifter.- Skriftligt underlag om uppdraget från uppdragsgivaren- Marknadsinformation.- Kartmaterial.- Gällande detaljplan.- Ortsprismaterial.- Gällande tomträttsavtal.
<i>Lagfaren ägare</i>	Nacka kommun (org.nr. 212000–0167)
<i>Tomträttshavare</i>	Sekelhus city AB (org.nr. 556330–3972)
<i>Läge</i>	Värderingsobjektet är beläget i norra Skuru på Sicklaön i Nacka kommun. Adressen är Rudsjövägen 2 i Nacka.

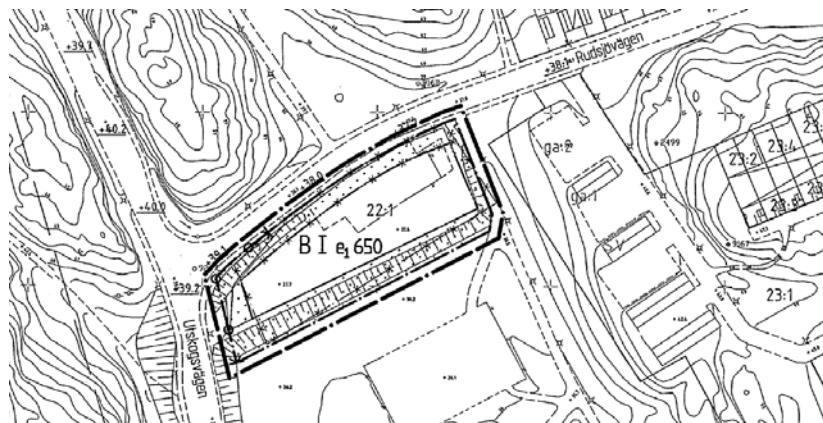
Omgivande bebyggelse utgörs av ett rekreativområde med fotbollsplan, lekplatser mm samt i övrigt skogsmark och radhusbebyggelse. Viss service finns i Ektorp på ca 2 km avstånd. Busshållplats finns i direkta närområdet.



Källa: Datscha.se

Planförhållanden

Värderingsobjektet omfattas av detaljplan vilken vann laga kraft 2002-12-21. Detaljplanen anger att fastigheten får bebyggas med bostäder med en byggnadsarea på högst 650 kvm i 1 våning, dvs den tillåtna byggrätten uppgår till 650 kvm ljus BTA. Genomförandetiden har gått ut.



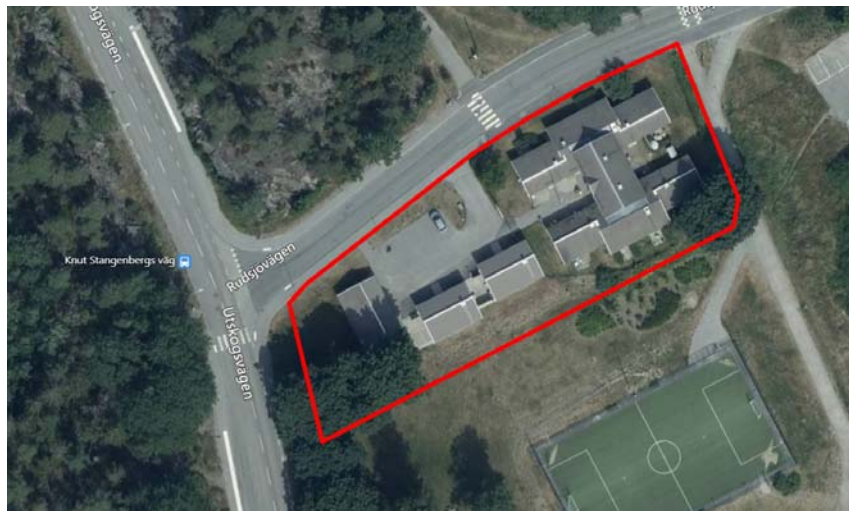
Mark som ej får bebyggas, dvs prickmark, är främst angiven i den yttersta fastighetsgränsen. Parkeringsbehovet synes lösas inom den egna tomten med markparkering.

Servitut, samfälligheter, inteckningar etc.

Eventuella servitut, nyttjanderätter, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och inteckningar etc. kan framgå av utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).

Tomtbeskrivning

Fastigheten markareal uppgår enligt bilagt fastighetsutdrag till 2571 kvm och är bebyggd med en vårdbyggnad, gruppboende med en större huvudbyggnad, 2st mindre bostadsbyggnader samt en förrådsbyggnad. Den obebyggda marken utgörs av gräsmattor samt asfalterade körytor och parkeringsplatser. Fastigheten är taxeras som specialenhet, vårdbyggnad, med typkod 823.



Källa: Datscha.se

Tomträttsavtal

Fastigheten är upplåten med tomträtt med ändamålet att fastigheten endast får nyttjas för bostadsändamål enligt lagen om särskilt stöd (LSS-boende) i enlighet med gällande detaljplan. Tomträttsavtalet tecknades ursprungligen 2004 med Västgöra byggare AB. Numera utgörs tomträttshavaren av Sekelhus city AB. Gällande avgäldsperiod löper ut 2024-09-30.

Nuvarande tomträttsavgäld uppgår till 50 000 kr årligen motsvarande ca 77 kr/kvm ljus BTA.

Enligt tomträttsavtalet ingår anläggningsavgift för anslutning till kommunens VA-nät och gatukostnader i tomträttsavgälden.

VÄRDEBEDÖMNING

Metod

Vid bedömning av byggrätter finns i princip två metoder:

Ortsprismetoden. Denna metod går ut på att bedöma marknadsvärdet genom jämförelser med avtal om överlåtelse av liknande objekt.

Exploateringskalkyl. Denna metod går ut på att först bedöma marknadsvärdet av en färdigbyggd fastighet (främst genom ortsprisjämförelser) och sedan dra av byggkostnader och marknadsmässig vinst för exploatören. Den som återstår är då vad som kan betalas för marken.

Nackdelen med ortsprismetoden är att det finns få överlåtelse samt att dessa ej är direkt jämförbara. Nackdelen med en exploateringskalkyl är att man drar ett förhållandevis stort tal (byggkostnaden) från ett nästa lika stort tal (marknadsvärdet i färdigbyggt skick) från varandra. Såväl värdet i färdigbyggt skick som byggkostnaden är förhållandevis osäkra parametrar och små justeringar i dessa kan ge mycket stora effekter på slutresultatet. Till detta ska läggas att även vinstkravet är osäkert.

Ovanstående leder normalt till att man i första hand försöker bedöma marknadsvärdet med en ortsprismetod men att man i förekommande fall gör en exploateringskalkyl för att stämma av rimligheten i bedömningarna.

Marknadsanalys

Samhällsfastigheter

Samhällsfastigheter definieras som fastigheter vilka är uthyrda till hyresgäster vars verksamhet till övervägande del finansieras av skattemedel och är specifikt anpassad för samhällsservice, exempelvis skolor, vård, äldreboenden och fängelser. Bland investeringarna spelar därför det geografiska mikroläget en mer underordnad roll än vid andra typer av fastighetsinvesteringar.

Konkurrensen om samhällsfastigheter har hårdnat allteftersom nya aktörer etablerar sig på marknaden. Den låga hyresrisken och det ökade intresset för samhällsfastigheter har inneburit att direktavkastningskraven gradvis har sjunkit under en längre period. Även om marknadsläget har försämrats bedöms intresset för segmentet vara fortsatt stort. Dyrare finansiering bedöms dock medföra att direktavkastningskraven stiger något.

För samhällsfastigheter råder det stor variation i direkt-avkastningskraven. Moderna fastigheter belägna i storstadsregioner, med statliga eller kommunala hyresgäster i kombination med återstående långa hyresavtal (15 - 25 år) är de mest eftersökta objekten och i dessa fall kan avkastningskraven nå ned mot 4 - 4,5 % och även under 4 % i vissa fall.

Statliga myndigheter

Lokalförsörjningen för statens myndigheter kan delas in i sju grupper; Arkiv och museér, förvaltning, domstolsväsendet, kriminalvård, lokala polisorganisationen, universitet och högskolor samt övrigt. Universitet och högskolor samt förvaltning utgör de två största grupperna med 38 % respektive 29 % av den totala lokalarean.

Andel lokalarea för olika myndighetsgrupper, år 2020



Mellan 2013 och 2022 har lokalarean för statliga myndigheter ökat med ca 309 000 kvm. Sett till hyreskostnaderna står även universitet och högskolor samt förvaltning för den största andelen av de sammanlagda hyreskostnaderna. Domstolsverkets andel av kostnaderna förväntas öka något framöver allt eftersom pågående projekt färdigställs.

Hyreskostnader för olika myndighetsgrupper, år 2020



Hyreskostnaderna för statliga myndigheter uppgick 2020 i snitt till 1 842 kr/kvm, vilket är en ökning med 20 % sedan 2013. Högsta hyrorna finns hos domstolsväsendet och kriminalvården med snitthyror kring 2 100 – 2 200 kr/kvm.

	Hyra, kr/kvm		Förändring
	2013	2020	
Arkiv och muséer	1 327	1 537	16%
Förvaltning	1 590	1 893	19%
Domstolsväsendet	2 042	2 214	8%
Kriminalvård	1 799	2 122	18%
Lokala polisorganisat- ionen	1 257	1 522	21%
Universitet och högsko- lor	1 570	1 917	22%
Övrigt	1 205	1 517	26%
Genomsnitt	1 539	1 842	20%

28% av myndigheternas lokaler finns i Stockholmsregionerna vilka också har de högsta hyresnivåerna, snitt 2 944 kr/kvm.

	Lokalarea, tusental kvm	Hyra kr/kvm	Förändring 2013-2020	
			Förändring area	Förändring hyra
Stor-Stockholm	2 944	2 516	22%	22%
Stor-Göteborg	844	1 771	19%	16%
Stor-Malmö	1 071	1 752	28%	23%
Övriga landet	5 616	1 516	23%	18%

Vård- och äldreboenden Med en åldrande befolkning, talar den demografiska utvecklingen för ett ökat behov av vårdplatser och äldreboenden framöver. Antalet över 80 år beräknas fram till 2030 öka med ca 50 %.

Enligt en undersökning från 2022 utförd av Boverket uppgav 83 kommuner att de hade en brist på äldreboenden. Nyproduktionen av specialbostäder har ökat under de senaste åren vilket medfört att antalet kommuner med brist på äldreboenden har minskat.

En stor andel av det befintliga beståndet utgörs av äldreboenden uppförda under 1960- och 70-talet. Byggnaderna uppförda under denna tidsperiod har ofta ett gott läge inom kommunen men är ineffektivt byggda med stor andel gemensamma utrymmen och kringytor.

Vård- och omsorgsbolag hyr normalt lokaler för äldreboenden från kommunala eller privata fastighetsbolag, och vård- och omsorgsbolagen hyr i sin tur ut de enskilda lägenheterna till de boende (enligt bruksvärdesprincipen på hyresmarknaden). Hyran som vårdbolaget betalar till fastighetsägaren utgörs dels av de boendes hyror men även av kommunala bidrag. Några av de större aktörerna på marknaden är Ambea och Attendo.

Vårdoperatören/förstahandshyresgästen får betalt per så kallat vårddygn och det är därför är hyreskostnaden per vårddygn ett lika relevant mått för dem som kvadratmeterhyran. Det är dock som nämnt många av dessa boenden som är kombinerade med andra verksamheter, vilket ändå kan göra det svårt att bryta ut hyresvärdet för själva vårdboendet.

Typ av boende

Det förekommer inte sällan viss begreppsförvirring och olika benämningar på boenden avsedda för äldre. Äldreboende nämns ofta, men det är inte den formella termen. Vanligt förekommande terminologi för särskilt boende för äldre; vårdboende:

- Bostad med service och omvårdnad dygnet runt
- Behovsprövat boende för personer med sjukdom eller funktionsnedsättning, t ex demens
- Socialtjänstlagen: "Kommunen skall inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd"

Ofta används också termen Vård- och omsorgsboende.

Det är vanligt förekommande att denna typ av boende integreras med andra typer av funktioner, ofta kommunal verksamhet så som hemtjänst, andra typer av boende (trygghetsboende, vanliga hyresbostäder), dagcentral, restaurang, förskola etc. Exempel på denna typ finns bl a i Ystad där Peab byggde och Stenvalvet förvärvade under uppförandet 2013.

Vanligt är att varje avdelning i det särskilda boendet inrymmer 8-9 vårdplatser/lägenheter. Ofta med två avdelningar per plan med ett gemensamt kök och uppehållsrum och personalutrymmen. De boenden som byggs idag har ofta 54-72 platser. Lägenheterna är ofta 25-35 kvm, inklusive gemensamma ytor blir det ofta 70-75 kvm per vårdplats. Kvoten uthyrningsbar yta/BTA blir väldigt hög jämfört med konventionella bostäder där trapphus etc inte är med i den uthyrningsbara ytan.

LSS-boenden

Ett exempel på omsorgsfastigheter som börjar attrahera marknaden är fastigheter med verksamhet inriktat på LSS (Lagen om stöd och service åt personer med funktionshinder). LSS är en rättighetslag som ska garantera personer med funktionshinder goda levnadsvillkor genom tillhandahållande av den hjälp de behöver i det dagliga livet samt ge dem möjlighet att påverka vilket stöd och vilken service de får.

Boverket delar in LSS-boenden i tre olika former; gruppbestäder, servicebestäder och särskilt anpassat boende.

Gruppbestäder erbjuds till personer som har stora behov av tillsyn och omvårdnad dygnet runt och personal finns på plats hela tiden. Gruppbestäder består av ett mindre antal lägenheter anslutna till gemensamma utrymmen.

Servicebestäder består av ett antal lägenheter som har tillgång till gemensamma utrymmen och en fast personalgrupp.

Särskilt anpassat boende är en egen bostad som anpassats till den boendes behov. Ingen fast personalgrupp ingår.

Enligt en undersökning utförd av Boverket (2022) uppgav 152 kommuner att de hade underskott på någon form av LSS-boende, störst brist råder på gruppbestäder. Nyproduktionen av LSS-boenden har varit rekordstor under åren 2019 - 2021 och under 2022-2023 beräknas ca 1 200 nya bostadslägenheter färdigställas.

De senaste årens stora nyproduktion har medfört att antalet kommuner som uppger att de har brist på LSS-boenden har minskat. Generellt har storstäderna och högskolekommuner större brist än små kommuner.

Ortsprisanalys och värdebedömning

Vård

Överlåtelser eller upplåtelser av mark/byggrätter för enbart LSS-boende är förhållandevis sällsynta. I många fall upphandlas mark och byggnad i ett samlat förfarande då kommunen ofta är tvingad till detta genom lagen av offentlig upphandling. Ett LSS-boende är en form av gruppboende med plats för i regel max sex personer som har gemensamt kök, matsal och aktivitetsrum. Utöver det ska även personalutrymmen finnas. Behovet av denna typ av bostäder kan därmed enkelt lösas med friliggande byggnader som ofta är placerad i anslutning till annan småhusbebyggelse.

Ortspriser

Forum har kännedom om de följande överlåtelse/uppåtelse

Huddinge kommun markanvisade under oktober 2020 ett område inom fastigheten Kolartorp 1:1 till KF Fastigheter AB i Kungens kurva för ett antal olika ändamål. Priset för specialbostäder, där även LSS-boende är uppräknat som en kategori, var priset **5 430 kr/kvm ljus BTA**.

Huddinge kommun och Fabège kom under februari/mars 2021 överens om ett markanvisningsavtal för exploatering av ett delområde i Flemingsbergsdalen. Avtalet reglerar ett flertal ändamål däribland byggrättsvärdet av mark för äldreboende där överenskommen pris ska motsvara **8 000 kr/kvm BTA**. Parkeringsändamålet avses här lösas genom parkeringsgarage under planerad bebyggelse.

Ekerö kommun sålde fastigheten Närlunda 41:3 på Ekerö kommun för drygt **3 500 kr/kvm BTA** under juni 2020 till Selhall. Det var ett fast pris och man konkurrerade med hyran. Hyran landade på knappt 1 900 kr/kvm. Avtal med kommun på 20 år. Mindre vikt ges till köpet eftersom det avsåg ett fast pris och tävlingen snarast baserades på lägst möjliga hyresnivå.

Under februari 2020 skedde en markanvisningstävling för ett nytt särskilt boende för äldre i Brunn på Ingarö i Värmdö kommun. Det vinnande budet avser bygga 4 930 kvm BTA och gav ett bud på 46,2 Mkr motsvarande **9 371 kr/kvm ljus BTA**. Beaktat tillåten byggrätt på 5 000 kvm BTA motsvarar prisnivån **9 240 kr/kvm ljus BTA**. Totalt inkom det 20st anbudsgivare varav 9st (undantaget vinnaren) bjöd 30-40,8 Mkr motsvarande en genomsnittlig budnivå på ca 6 900 kr/kvm BTA. Parkeringsbehovet inom fastigheten löses genom markparkering.

I Djursholm och Danderyds kommun förvärvade Vectura Fastigheter del av fastigheten Ginnungagap 2 under januari 2018 för 42 Mkr motsvarande **8 000 kr/kvm ljus BTA** baserat på en byggrätt om 5250 kvm BTA. Parkeringen avses lösas genom markparkering.

Under oktober 2020 förvärvade Nischer mark av Järfälla kommun för LSS-boende i Tallbohov på nivån **5 000 kr/kvm ljus BTA**, i samma nivå som byggrätterna för bostadsbyggrätterna med fri upplåtelseform. Prisnivån baserades på markanvisning från januari 2019.

I Flen i Södermanland erhöll Sveafastigheter markanvisning av mark för äldreboende berörande fastigheterna Vävskeden 19,21, 22 m.fl. under maj 2020 på nivån **5 000 kr/kvm ljus BTA**.

Ofta förvärvas småhustomter (obebyggda eller t.o.m. bebyggda) för byggnation av LSS-boenden. Normalt är det svårt att finna dessa köp då de erfordrar ett omfattande sök- och analysarbete.

Forum har dock kännedom om följande köpen:

Den bebyggda småhusfastigheten Östen 11 i Spånga förvärvades av Östen Förvaltning under 2017-07-24 för 6,7 Mkr. Numera är byggnaden försåld till Randviken där ett nytt LSS-boende uppförts om 9st lägenheter med en boarea på 440 kvm (inklusive personalutrymmen i källaren) för 27 Mkr motsvarande 62 500 kr/kvm. Förvärvet från 2017 avsåg således ett förvärv av tomt för LSS-boende. Uppmätt på byggnadsritningar uppgår bruttoarean totalt till 560 kvm BTA. Beaktat att rivningskostnaden för befintligt hus motsvarade, grovt uppskattat 200 tkr och 560 kvm BTA skulle det indikera ett analysvärde på ca **12 300 kr/kvm BTA**. Bortses från den mörka bruttoarean i källaren (140 kvm BTA) indikerade förvärvet ett analyspris på knappt **16 500 kr/kvm ljus BTA**.

Fastigheten Björknäs 1:984 i Björknäs i Nacka förvärvades av Selhall Grupp bostäder 7 AB under oktober 2019 för 6 Mkr. Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område. Inom tomten avses en grupp bostad uppföras med 6 bostäder. Byggstart mars 2021. Enligt bygglovets uppgår bruttoarean till 528 kvm BTA. Förvärvspriset motsvarade således ca **11 400 kr/kvm ljus BTA**.

Del av fastigheten Neglinge 2:1 i Nacka kommun och Saltsjöbaden uppläts under oktober 2021 med tomträtt för LSS-boende där avgälden avses bli 4,5 % av ett överenskommet underliggande marknadsvärde på **12 500 kr/kvm ljus BTA**.

Bedömning

Byggrättsvärdet av mark för vårdändamål spretar till synes baserat på ovanstående material mellan främst 5 000 – 12 500 kr/kvm ljus BTA. Av de ovan redovisade ortspriserna bedöms parkeringsbehovet främst lösas genom markparkeringar likt värderingsobjektets parkeringslösning. Bland de högre noteringarna återfinns köpet i relativt närbelägna Björknäs på 11 400 kr/kvm ljus BTA och tomt-rättsupplåtelsen i Saltsjöbaden på nivån 12 500 kr/kvm ljus BTA.

Enligt ovan beskrivet under marknadsanalysen bedöms investera- rarna i denna form av investeringar anse att geografiska mikrolä- get är av underordnad roll till skillnad mot andra fastighetsinveste- ringar där läget spelar roll vilket flertalet av noteringarna verifie- rar. De höga förvärvspriserna indikerar att det finns en efterfrågan på denna typ av mark.

Exploateringskalkyl

Enligt Forums marknadskännedom är ofta hyresnivåerna för LSS- boenden runt 2 500 – 3 000 kr/kvm LOA och år för denna typ av boenden där kommuner normalt är hyresgäster. Forum har dock även sett nya anläggningar med hyror mellan 3 000 – 3 800 kr/kvm BOA och år. Således finns det en god betalningsvilja för denna typ av hyresgäster. Denna typ av gruppboenden uppförs oftast i trä- konstruktioner i ett eller två våningsplan och ser ofta även ut som småhus, de byggs även ofta i småhusområden.

Byggkostnaden för denna typ av byggnader bedöms sökas på ni- vån 35 tkr/kvm BOA. Direktavkastningskraven för motsvarande verksamhet bedöms normalt sökas i intervallet 5,0-5,50 %.

För att bedöma vilket markvärde denna typ av verksamhet kan denna förenklade exploateringskalkyl sättas upp:

Exploateringskalkyl		
Hyra	2 800	kr/kvm BOA
Drift och underhåll	250	kr/kvm BOA
Driftnetto	2 550	kr/kvm BOA
Direktavkastningskrav	5,00%	
Marknadsvärde	51 000	kr/kvm BOA
Produktionskostnad	35 000	kr/kvm BOA
Vinstkrav på insatt kapital	13,0%	
Vinstkrav	5 867	kr/kvm BOA
Markvärde	10 133	kr/kvm BOA
Relation BOA/BTA	0,80	
Byggrättsvärde:	8 000	kr/kvm BTA

Till stöd för ovanstående delbedömningar kan nämnas att nyproducerade LSS-boenden normalt försäljs mellan främst 40-60 tkr/kvm LOA och till direktavkastningsnivåer på mellan 4,25-5,75 %. I ovanstående exploateringskalkyl har direktavkastningskravet beaktat det rådande marknadsläget och byggkostnaden är justerad med hänsyn till att byggkostnaderna har ökat under de senaste åren.

Exploateringskalkylen visar att en något lägre betalningsvilja är möjlig i jämförelse med tex köpet i Björknäs och tomträttsupplåtelsen i Saltsjöbaden, dessa avtal tecknades även under 2019 respektive 2021 vilket bör vägas in. Med hänsyn till ökade direktavkastningskrav även för samhällsfastigheter under det senaste året och ökade byggkostnader bedöms det rimligt att exploateringskalkylens slutresultat bör vägas in i värdebedömningen. Sammantaget bedöms att värdenivån bör sökas under 10 000 kr/kvm ljus BTA. Marknadsvärdet per kvm BOA i exploateringskalkylen ligger inom det värdeintervall vilket Forum har kännedom om att försäljningar sker till.

Beaktat ortspriserna och exploateringskalkylen bedöms ett sammanvägt byggrättsvärde för planerad användning, d.v.s. gruppboende/LSS sökas på nivån 8 000 kr/kvm ljus BTA.

Beaktat värderingsobjektet byggrätt på 650 kvm ljus BTA bedöms fastighetens marknadsvärde i s k avröjt skick till (8 000 kr/kvm ljus BTA x 650 kvm ljus BTA) **5,2 Mkr.**

Mervärde VA

Fastigheten är enligt tomträttsavtalet anslutet till det kommunala VA-nätet och enligt avtalet kan läsas indirekt att Nacka kommun bekostat erforderlig VA-anslutning.

Kostnaden idag för en motsvarande anslutning uppgår enligt Nacka kommun baserat på gällande VA-taxa till ca 575 tkr inklusive moms. Kostnaden bör beaktas som ett mervärde vilket till fullo bör beaktas.

Sammanvägt

Beaktat ovanstående bedömningar samt mervärdet av att fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet bedöms marknadsvärdet av Sicklaön 22:1 till avrundat **5,8 mkr.**

SAMMANFATTNINGSVIS

Marknadsvärdet av **fastigheten Sicklaön 22:1 i Nacka kommun i s.k. avröjt skick**, bedöms baserat på ovan angivna förutsättningar, vid värdetidpunkten 2023-03-28, till:

**Fem miljoner åttahundratusen kronor
[5.800.000 kr]**

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Stockholm 2023-03-28

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



Magnus Hofström
Civilingenjör

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Bilagor;

1. Fastighetsutdrag
2. Allmänna villkor för värdeutlåtande



038 Allmän+Taxering 2023-03-03

Fastighet

Beteckning Nacka Sicklaön 22:1	UUID: 909a6a45-ff2b-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2021-02-23
Nyckel: 010380823	Län- och kommunkod 0182	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2004-09-07
Distrikt Nacka	Distriktskod 212104	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2023-03-02

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Adress

Adress
Rudsjövägen 2A-B, 4
131 47 Nacka

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6580725.8	682434.2

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 571 kvm	2 571 kvm	

Tomträttsinnehav

Innehavare 556330-3972 Sekelhus City AB Vältvägen 6 541 38 Skövde	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2004-06-30	Akt 04/32034
--	---------------------	--------------------------------------	------------------------

Upplåtelse (tomträtt): 2004-05-14
Ingen köpeskilling redovisad.

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag 2004-06-30	Akt 04/32033	Upplåtelsedag 2004-10-01
Ändamål Bostäder	Avgäld 50.000 SEK	
Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 2004-10-01	
Tidigaste uppsägningsdatum 2064-10-01	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	Inskränkningar Endast pant- eller nyttjanderätt får upplätas

Lagfart

Ägare 212000-0167 Nacka Kommun Granitvägen 19 131 40 Nacka	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1940-01-10	Akt 40/29
---	---------------------	--------------------------------------	---------------------

Köp (även transportköp): 1939-09-12
Ingen köpeskilling redovisad.

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 5
Totalt belopp: 7.000.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	360.000 SEK	1993-03-05	93/6982
2	120.000 SEK	1993-03-05	93/6983
3	1.600.000 SEK	1993-03-05	93/6984
4	220.000 SEK	1993-03-05	93/6985
5	4.700.000 SEK	2004-09-07	04/44281

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer Detaljplan: Dp 302	Datum 2002-11-20 Laga kraft: 2002-12-21	Akt 0182K-2003/18
	Genomf. start: 2002-12-22	
	Genomf. slut: 2012-12-21	

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Specialenhet, vårdbyggnad (823)

106165-1

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår

2019

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
556330-3972 Sekelhus City AB Vältvägen 6 541 38 Skövde	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1968-02-29

Akt

0182K-5606

Fastighetsreglering

1986-01-16

0182K-86/6

Fastighetsreglering

2003-04-04

0182K-2003/39

Ursprung

Nacka Sicklaön 11:1

Tidigare Beteckning

Beteckning

A-Nacka Stg 60i

A-Nacka Sicklaön 22:1

Omregistreringsdatum Akt

1969-06-01

1983-06-15

0182K-RF2709

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

VÅRA KONTOR

Stockholm

Kungsgatan 29, Box 7044, 103 86 Stockholm
Tel 08 696 95 50

Göteborg

Drottninggatan 36, 411 14 Göteborg
Tel 031 10 78 50

Malmö

Baltzarsgatan 18, 211 36 Malmö
Tel 040 12 60 70

Norrköping

Kungsgatan 56 C, 601 86 Norrköping
Tel 011 12 61 21

Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping
Tel 0155 778 70

Umeå

Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck
Tel 076 846 99 55

Västerås

Sigurdsgratan 23, 721 30 Västerås
Tel 021 665 53 15

Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund
Tel 076 114 99 88