



Ämne: Information

Meddelande: Meddelande avseende Tjänstekoncession för Kvarnholmens nya skola från Nacka kommun.

RESERVERADE PARKERINGSPLATSER

Av förfrågningsunderlaget framgår på några ställen att det finns parkeringsplatser reserverade (BILAGA 7.4 PLANBESKRIVNING 492 (MAKARONIFABRIKEN) sida 19 (24), BILAGA 7.1 GENOMFÖRANDEBSKRIVNING 492 (MAKARONIFABRIKEN) sida 4 (8).

Det ska endast ses som en information och dessa ingår inte i upphandlingen utan ligger utanför den och ingår inte heller i lämnat anbud utan frågan om parkering kommer att tas upp separat med vinnande anbudsgivare när upphandlingen avseende Kvarnholmen avslutats.

Med vänlig hälsning
Kenneth Lindrooth
NACKA KOMMUN
08-7189163
kenneth.lindrooth@nacka.se

RE h

Mellan Holmenkvarnen 7 AB, 556710-2313, och Holmenkvarnen 5 AB, 556710-2388, båda med adress c/o JM AB, 169 82 Stockholm, (gemensamt **Säljaren**) och Nacka kommun, 212000-0167, 131 81 Nacka, (**Köparen**) har denna dag ingåtts följande

KÖPEKONTRAKT

Bakgrund

I detaljplaneprogrammet för Kvarnholmen anges att det behövs en skola för ca 700 elever i årskurs F – 9. Skolan föreslås i programmet att ligga i Kvarnområdet/Platån med närhet till grönytor/bollplan. Behovet av plats för idrottsanläggning beskrivs också i programmet. Förvärvet omfattar förutom skoltomten med Disponentvillan i planförslaget för etapp 3 även Makaronifabriken inom detaljplanen för etapp 2, där byggnaderna definieras enligt punkt 6 nedan. Avsikten är att ge bästa möjliga förutsättningar för en skola som motsvarar Köparens höga ambitioner när det gäller att ge varje elev förutsättningar till utveckling. I linje med gällande majoritetsprogram, med inriktning att genom olika urvalsprocesser söka de bästa lösningarna för olika verksamheter, avser Köparen att genom en konkurrenspräglad dialog söka anordnare och finansiär som bäst kan uppfylla de höga ambitionerna, inklusive att utveckla och uppföra den byggda miljön på platsen. Därefter avser Köparen att överlåta befintliga byggnader och upplåta marken med tomträtt till den anordnare och/eller finansiär som utses i dialogen. Därutöver tillser Köparen att anordnaren och/eller finansiären endast använder byggnaderna inom den blivande tomträtten för ändamålet skola (F-9) enligt planförslag KFKS 2007/814 214 projektnummer 9155.och förbinder sig Köparen att tomträttsavtalet upprättas i enlighet med detta.

1. Överlåtelse

Säljaren överlåter genom försäljning härmed till Köparen det markområde om cirka 11 400m² av fastigheterna Sicklaön 38:1 och Sicklaön 38:2 i Nacka kommun som på bifogade karta, **Bilaga 1**, har markerats med blå streckad begränsningslinje (**Fastigheten**). Det kan noteras att Fastigheten under Makaronifabriken urholkas av ett tredimensionellt utrymme tillhörigt fastigheten Sicklaön 38:5.

Parterna är medvetna om att för genomförandet av köpet krävs fastighetsbildning. Säljaren ansöker om och Köparen bekostar erforderliga fastighetsbildningsåtgärder. Fastighetens area kan komma att öka eller minska i förhållande till ovanstående preliminära area vid fastighetsbildningsförrättningen. Detta skall dock inte påverka köpeskillingen enligt punkt 2 nedan eller köpevillkoren i övrigt.

2. Köpeskilling

Överlåtelsen sker till en överenskommen köpeskilling av 50 000 000 (femtio miljoner) kronor.

Köpeskillingen skall erläggas genom kontant betalning på Tillträdesdagen enligt punkt 3 nedan.

ES
W G Y

3. Tillträdesdag

Fastigheten skall tillträdas av Köparen den 1 juli 2013 förutsatt att fastighetsbildningen då har vunnit laga kraft och registrerats (**Tillträdesdagen**). Om så inte skulle vara fallet skall Köparen tillträda Fastigheten inom två veckor efter det att fastighetsbildningen vunnit laga kraft och registrerats.

Äganderätten till Fastigheten övergår till Köparen på Tillträdesdagen.

4. Inteckningar, inskrivningar och andra belastningar

Säljaren garanterar att Fastigheten på Tillträdesdagen inte belastas av någon penninginteckning, inskrivet eller oinskrivet servitut, ledningsrätt, nyttjanderätt eller annan begränsad sakrätt utöver vad som anges i denna paragraf.

Parterna är ense om att de penninginteckningar som finns i stamfastigheterna Sicklaön 38:1 och Sicklaön 38:2 inte skall gälla i Fastigheten och att begäran härom skall framställas till Lantmäterimyndigheten vid ansökan om fastighetsbildning enligt punkt 1 ovan.

Stamfastigheten Sicklaön 38:2 belastas denna dag av en anteckning om industritillbehör vilken på Säljarens ansökan och bekostnad skall avföras från Fastigheten.

5. Friskrivning m m

Köparen, som besiktigat Fastigheten, godtar Fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Säljaren på grund av fel eller brister i Fastigheten av vad slag det vara må, inklusive så kända fel enligt 4 kap 19 § jordabalken. Köpeskillingen är bestämd utifrån de fel och brister som föreligger.

6. Byggnader, hyresavtal m.m.

Fastigheten är idag bebyggd med 2 byggnader. Byggnaderna är markerade på **Bilaga 2** med markeringarna 16 (Makaronifabriken) och 50 (Disponentvillan).

6.1. Hus 16, Makaronifabriken

Säljaren ansvarar för att befintliga hyreskontrakt är utformade så att byggnadsarbetena för uppförande av skolan ej fördröjs, vilket innebär att samtliga hyresavtal ska vara utformade utan besittningsskydd för hyresgästerna. Förbehåll görs för samtliga befintliga hyreskontrakt vilka bilägges detta köpekontrakt i **Bilaga 3**. Köparen övertar på Tillträdesdagen samtliga Säljarens rättigheter och skyldigheter enligt hyreskontrakten.

6.2 Hus 50, Disponentvillan

Hyreskontrakt har upprättats för kontorsverksamhet avsedd för Kvarnholmen Utveckling AB, 556710-5514, se **Bilaga 4**. Förbehåll görs för detta hyreskontrakt. Köparen övertar på Tillträdesdagen samtliga Säljarens rättigheter och skyldigheter enligt hyreskontraktet.

7. Kostnader och intäkter

Skatter och övriga avgifter som belastar Fastigheten skall betalas av Säljaren i den mån de belöper på tiden intill Tillträdesdagen. Betalningsansvaret övergår därefter till Köparen. Motsvarande skall gälla i fråga om intäkter.

8. Mervärdesskatt

Fastigheten är inte registrerad för frivillig skattskyldighet. Handling enligt 8a kap 15 § mervärdesskattelagen (1994:200) (s k nollhandling) överlämnas på kontraktssdagen till Köparen.

9. Drift, mediaförsörjning

Köparen skall på egen bekostnad ansluta Fastigheten till fjärrvärme, el samt va. Bilagd ritning, benämnd **Bilaga x2100-13 och -19** visar planerade ledningsstråk i gatan för värme, el, va. Köparen träffar separat överenskommelse snarast med var och en av nätägarna om lägen för anslutningspunkter samt abonnemang . Köparen håller säljaren informerad.

Köparen övertar från och med Tillträdesdagen befintligt abonnemang för fjärrvärme med avtalsnummer 662347 med mätpunktsnummer 125516, som är placerad i västra gaveln i hus 16(Macaroni)..

Udermätare för vattenförbrukning och el finns placerad i Hus 16 där elförsörjningen matas via provisoriskt ställverk i hus 17, och tappkallvatten kommer via ledningar från Hus 23, bageriet.

Elförsörjning för Hus 50(Disponentvillan) matas via hus 16 i utvändig dragen ledning. Tappvattenförsörjning sker via udermätare placerad i hus 16(Macaroni).

10. Servitut

I kvartersgatan väster och norr om Hus 16 skall utrymme för fettavskiljare med brunn lokaliseras för Fastighetens behov, där fettavskiljaren med brunnen skall tillhöra Fastigheten. Parterna är överens om att utrymmet ska säkerställas genom officialservitut. Fettavskiljaren skall lokaliseras inom utrymme för gemensamhetsanläggning för kvartersgata som en främmande anordning, alternativt inom utrymme för gemensamhetsanläggning för underjordiskt parkeringsgarage som en främmande anordning eller alternativt inom område av den angränsande fastigheten som inte upplåts för gemensamhetsanläggning. Åtkomst för tömning av brunn hörande till fettavskiljaren skall även säkerställas. Servitut skall bildas till förmån för Fastigheten, för ändamålet fettavskiljare med brunn, belastande de deltagande fastigheterna i gemensamhetsanläggning för kvartersgata, alternativt de deltagande fastigheterna i gemensamhetsanläggning för underjordiskt parkeringsgarage eller alternativt den angränsande fastigheten. Fettavskiljaren med brunn skall rättsligt överföras till Fastigheten i samband med bildandet av servitutet.

W. B. G. H. C. H.

11. Gemensamhetsanläggningar för underjordiskt parkeringsgarage och kvartersgata

Fastigheten skall vara delägare i gemensamhetsanläggning för underjordiskt parkeringsgarage belägen inom område av Sicklaön 38:2. Säljaren skall färdigställa det underjordiska parkeringsgaraget. Parkeringsbehovet för Fastigheten är 50 - 75 garageplatser. Det exakta antalet garageplatser ska meddelas av Köparen senast den 30 mars 2012. Kostnaden för garageplatserna är 275 000 kronor per garageplats, exklusive mervärdesskatt och skall erläggas senast femton (15) dagar efter det att garageplatserna som Köparen lämnat definitivt besked om är färdigställda, innebärande att de kan tas i bruk för avsett ändamål.

Fastigheten skall även vara delägare i gemensamhetsanläggning för den kvartersgata som ligger väster och norr om Hus 16. Köparen skall ersätta Säljaren för utförandekostnaden motsvarande Fastighetens andelstal för utförande i kommande förrättning enligt anläggningslagen. Ersättningen skall betalas senast femton (15) dagar efter det att kvartersgatan kan användas för avsett ändamål

Köparen förbinder sig att ingå i gemensamhetsanläggning för parkeringshuset och kvartersgatan. Köparen förbinder sig att godkänna Lantmäterimyndighetens kommande beslut enligt anläggningslagen med därtill hörande andelstal för utförande (reinvestering) och drift. För förvaltning av gemensamhetsanläggningen skall samfällighetsförening bildas i samband med anläggningsförrättningen.

Säljaren ansöker om anläggningsförrättning för inrättande av gemensamhetsanläggning för parkeringshus och kvartersgata. Köparen bekostar förrättningskostnaden motsvarande sitt andelstal för utförande i gemensamhetsanläggningen.

Förvaltningen av respektive gemensamhetsanläggning skall övertas av den bildade samfällighetsföreningen då anläggningsbeslutet vunnit laga kraft och registrerats, samfällighetsföreningen bildats och registrerats samt gemensamhetsanläggningen godkänts vid slutbesiktning. Intill dess att förvaltningen av gemensamhetsanläggningarna övertagits av samfällighetsföreningen svarar Säljaren för drift och underhåll av gemensamhetsanläggningarna. Köparen skall ersätta Säljarens för dennes styrkta självkostnader för drift och underhåll motsvarande Fastighetens andelstal, från och med den dag då garageplatserna och kvartersgatan kan användas för avsett ändamål till dess gemensamhetsanläggningarna övertagits av samfällighetsföreningen.

12. Byggande av skola

Arbetena med rivning, anläggning och bostadsproduktion pågår i nära anslutning till Fastigheten. Nacka kommun arbetar för att produktionsstarten av skolan (F-6) ska kunna påbörjas då bygglov beviljats för 600 lägenheter, dock ej tidigare än 1 juli 2013.

För Fastigheten gäller PM daterat den 13 april 2011 avseende produktionsförutsättningar



för färdigställandet av skolan, se **Bilaga 5**. Köparen förbinder sig att följa bestämmelserna i **Bilaga 5** och Säljaren förbinder sig att tillse att Kvarnholmen Utveckling AB följer bestämmelserna i **Bilaga 5**

13. Faran för Fastigheten

Säljaren står faran för att Fastigheten av våda skadas eller försämrats före Tillträdesdagen. Därefter övergår faran på Köparen. Säljaren garanterar att Fastigheten är fullvärdesförsäkrad fram till Tillträdesdagen. Skulle ersättningsgill skada inträffa före Tillträdesdagen skall köpet oaktat detta fullföljas, varvid Köparen inträder i Säljarens rätt till ersättning enligt försäkringen.

14. Köpebrev

På Tillträdesdagen skall köpebrev upprättas av Säljaren.

15. Lagfartskostnader m.m.

Alla med köpet förenade lagfarts- och inteckningskostnader skall betalas av Köparen.

16. Giltighet

Detta köpekontrakt förutsätter för sin giltighet dels att fastighetsbildning sker i enlighet med punkt 1 ovan, med beslut som vunnit laga kraft och registrerats senast den 1 juli 2014, dels att kommunfullmäktige i Nacka kommun godkänner köpekontraktet senast den 31 december 2011 och dels beslut av Säljarens styrelse senast den 31 december 2011. Uppfylls inte dessa villkor är köpekontraktet till alla delar förfallet utan rätt till ersättning av någon part.

Detta köpekontrakt är upprättat i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Nacka den 26/4 - 2011.....

Nacka den 29/6 2011

För Holmenkvarnen 7 AB

För Nacka kommun

Martin Larp.....

Erik Langby
Erik Langby

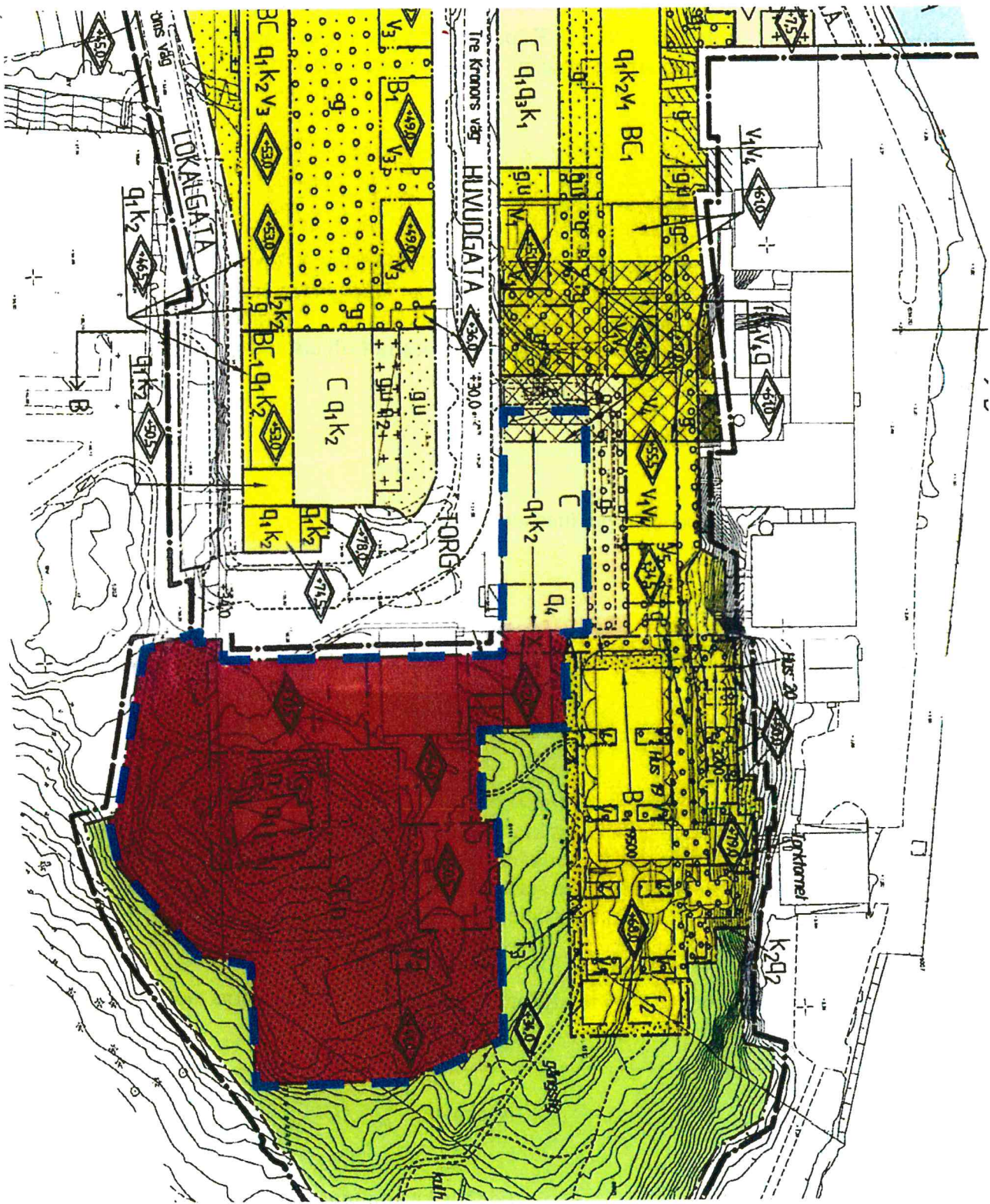
Nacka den

För Holmenkvarnen 5 AB

Martin Larp.....

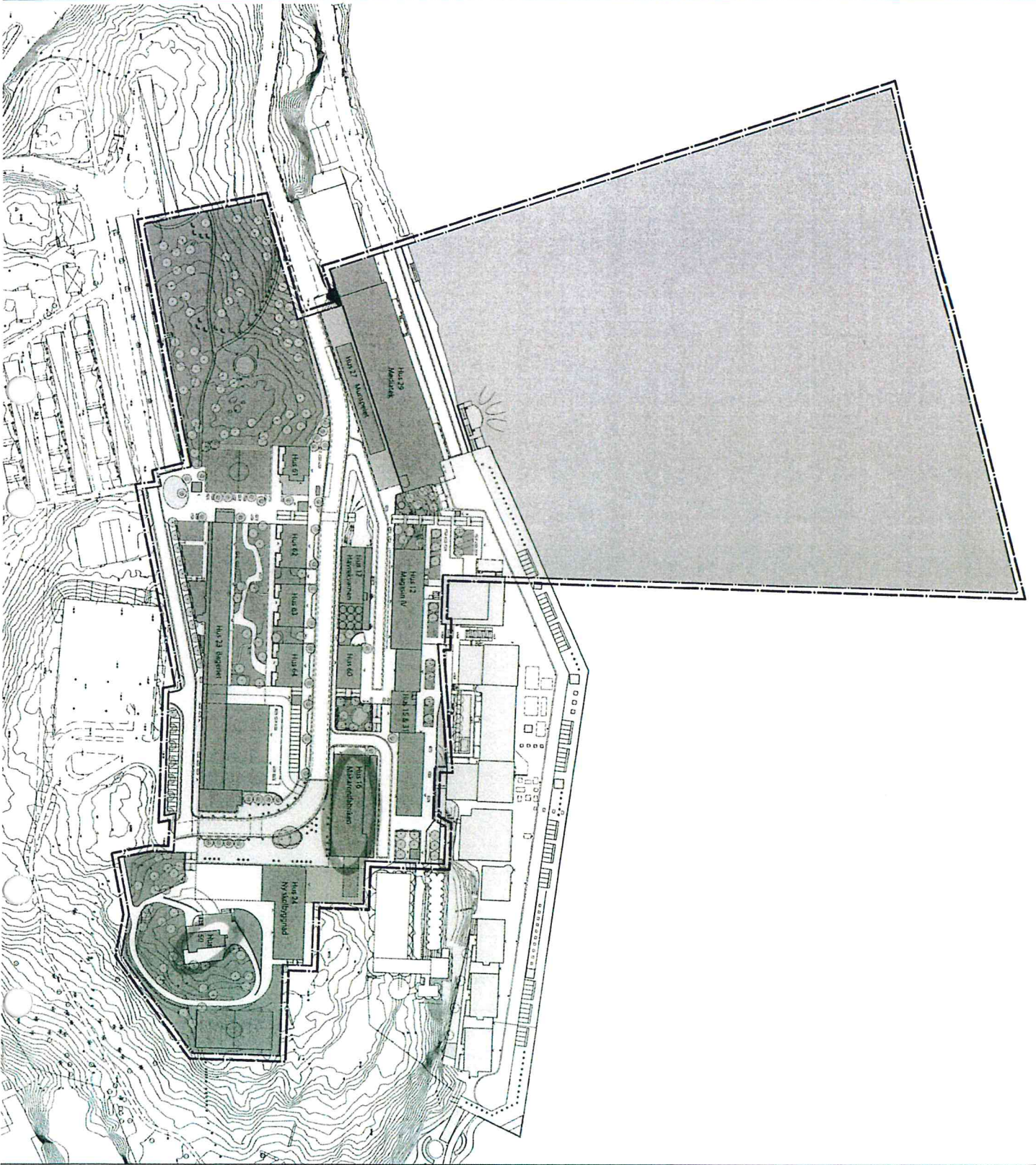
Bo Björklund
Teknik- och fastighetsdirektör

25
u
B
Larp



3

u
S
lg



B1111611 2

Handwritten signature or initials in blue ink.

SAMRÅDSHANDLING
 Skala 1:500
 0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50

ILLUSTRATIONSPLAN

Delplan för del av
KVARNHOLMÉN
 Etapp 2 - Centrala kvarnområdet
 Nacka Kommun
 8 februari mars 2019

Arkitekt: Högberg	Byrå: Svanberg	Byrå: Svanberg	Byrå: Svanberg
Arkitekt: Högberg	Byrå: Svanberg	Byrå: Svanberg	Byrå: Svanberg
Arkitekt: Högberg	Byrå: Svanberg	Byrå: Svanberg	Byrå: Svanberg
Arkitekt: Högberg	Byrå: Svanberg	Byrå: Svanberg	Byrå: Svanberg

1:1 Bilden för
 samrådets
 genomförande
 godkänns av
 kommunstyrelsen

4/3 2019
 10/11/19

2

Nacka kommun, 2015-08-24

Information om verksamhet tillåten inom detaljplanen för fastigheten Nacka Sicklaön 38:14

Detaljplanen för fastigheten Nacka Sicklaön 38:14 kommer vid tidpunkten för att den vunnit laga kraft endast att innehålla beteckningarna C och S, vilket innebär att ingen verksamhet som inbegriper stadigvarande boende kommer att tillåtas. Exempelvis innebär detta att äldreboende, seniorboende eller övrig vård med särskilt boende faller utanför ramen för den tillåtna verksamheten, vilket tidigare har kommunicerats vara ok. Exempelvis kan dock dagverksamhet för äldre eller funktionshindrade, vårdcentral och tandläkare bedrivas inom beteckningen C.



W JS

