

KALLELSE

Kommunstyrelsen kallas till sammanträde

Dag Fredagen den 24 februari 2017
Tid Kl. 08.00
Plats Nacka stadshus, sammanträdesrummet Orminge
Ordförande Mats Gerdau
Nämndsekreterare Görel Peterson

Föredragningslista

Nr	Ärende	Noteringar
1.	Val av justeringsman	
	Förslag till kommunfullmäktige	
2.	Försäljning av fastigheterna Sicklaön 78:1, 78:2 och 78:6 samt omreglering av tomträttsavgälder för Sicklaön 78:1 och 78:6, Henriksdalsberget KFKS 2016/541, KSSU § 15 Bordlagt KS den 13 februari 2017	

2017-02-13

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/541

Kommunstyrelsen

Försäljning av fastigheterna Sicklaön 78:1, 78:2 och 78:6, samt beslut om omreglering av tomträttsavgälder för Sicklaön 78:1 och 78:6

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen noterar informationen om friköpsförhandlingarna för fastigheterna Sicklaön 78:1, 78:2 och 78:6 till protokollet.

Kommunstyrelsens föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut:

1. Kommunfullmäktige erbjuder tomträttshavarna till fastigheterna Sicklaön 78:1, 78:2 och 78:6 att friköpa fastigheterna enligt föreslagna avtal.
2. Kommunfullmäktige beslutar att följande ska gälla för kommande avgäldsregleringar för fastigheterna Sicklaön 78:1 och 78:6 upplåtna med tomträtt för bostadsändamål:

Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 78:1 till 5 032 900 kronor per år att gälla från och med den 1 december 2018 och under kommande 10-årsperiod.

Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 78:6 till 8 593 000 kronor per år att gälla från och med den 1 april 2018 och under kommande 10-årsperiod.

Avgäldshöjningen ska ske successivt, så att nya avgälder ska gälla fullt ut först tredje året efter regleringstidpunkten. En initial trappning av avgäld ska göras så att 50 % av höjningen sker år ett och 75 % år två, vilket regleras i föreslaget sidoavtal till respektive tomträttsavtal, som kommunfullmäktige beslutar att kommunen ska ingå.

3. Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, följande:

Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen eller den som denne i sitt ställe sätter, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av tomträttsavgälden för fastigheter Sicklaön 78:1 och 78:6 i det fall någon överenskommelse inte kan träffas senast den 30 november 2017 för Sicklaön 78:1 och 31 mars 2017 för Sicklaön 78:6.

Sammanfattning

Friköpsförhandling pågår sedan en tid med respektive tomträttsinnehavare av fastigheterna Sicklaön 78:1, 78:2 och 78:6. Förhandlingarna har resulterat i påtecknade avtal för Sicklaön 78:1 och 78:2. Förhandlingarna är inte avslutade avseende Sicklaön 78:6 men fortsätter med målsättningen att teckna köpekontrakt inom kort med villkor som i stort sett motsvarar villkoren i de nu tecknade avtalen.

Trots att köpekontrakt påtecknats av en av föreningarna som berörs och att målet är att teckna avtal med den andra inom kort, medför omregleringstidpunkten för Sicklaön 78:1 och 78:6 att det formella beslutet om omreglering behöver tas av fullmäktige innan tillträdet.

Omregleringstidpunkten är 30 november 2018 för Sicklaön 78:1 och 31 mars 2018 för Sicklaön 78:6. Tomträttsavgälder föreslås att höjas för fastigheten Sicklaön 78:1 från 1 444 000 kr/år till 5 032 900 kr/år, för fastigheten Sicklaön 78:6 från 2 165 000 kr/år till 8 593 000 kr/år. Markpriserna har stigit kraftigt i Nacka under den senaste tio åren och för att mildra de effekter detta får för de boende vid avgäldsregleringar föreslås den nya avgälden gälla fullt ut först tredje året efter regleringstidpunkten via en initial trappning där 50 % av höjningen föreslås ske år ett och 75 % år två.

Tomträtten till Sicklaön 78:2 har en senare omregleringstidpunkt varför något beslut om omreglering inte föreslås i detta ärende.

Ärendet

Försäljning av fastigheterna Sicklaön 78:1, 78:2 och 78:6

Av de föreslagna avtalen framgår att tomträttshavarna till fastigheterna Sicklaön 78:1, 78:2 erbjuds att förvärva fastigheterna till ett pris som fastställs enligt följande beräkningsmodell: Fastighetens marktaxeringsvärde, baserat på uppgiftsår 2016, multiplicerat med 1,33.

Köparen till fastigheterna Sicklaön 78:1 äger rätt att till och med 31 december erhålla reduktion av priset motsvarande den inverkan resultatet av en pågående omprövningsprocess av taxeringsvärdet har efter samma beräkningsmodell, dock max 5 % av köpeskillingen.

För det fall att kommunfullmäktige inom fem år från avtalens undertecknande antar en ny detaljplan som vinner laga kraft och som omfattar de nu aktuella fastigheterna äger säljaren rätt till en tilläggsköpeskillning för tillkommande byggrätter. Köpeskillingen ska fastställas genom värderingar av tre oberoende värderingsmän.

Omreglering tomträttsavgälder

Fastigheterna Sicklaön 78:1 och 78:6 är belägna på Henriksdalsberget och är sedan den 1 december 1968 respektive den 1 april 1968 upplåtna med tomträtt. Nuvarande tomträttsinnehavare till fastigheterna är Brf Henriksdalshöjden, org. nr. 769606–9660, och Brf Svindersvik i Nacka, org. nr. 769608–6995.

För fastigheterna gäller följande indata:

<i>Fastighet</i>	<i>BTA (bruttoarea) Kvm</i>	<i>Nuvarande avgäld kr/år</i>
Sicklaön 78:1	18 482 kvm bostäder 2 853 kvm lokaler(garage)	1 444 000
Sicklaön 78:6	30 472 kvm bostäder 2 076 kvm lokaler 11 949 kvm garage	2 165 000

Avgäldsperiodernas längd är 10 år och innevarande perioder löper ut den 30 november 2018 för fastigheten Sicklaön 78:1 respektive den 31 mars 2018 för fastigheten Sicklaön 78:6. För att kommunen ska kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgälder, innebär detta att överenskommelse om ny avgäld måste träffas med tomträttsinnehavaren senast den 30 november 2017 för Sicklaön 78:1 och senast den 31 mars 2017 för Sicklaön 78:6.

Metod för fastställande av ny avgäld

Enligt riktlinjer i gällande program för markanvändning ska avgälden bestämmas efter fastighetens marknadsvärde med beaktande av de villkor som följer av tomträttsavtalet samt för upplåtelsen relevanta förväntade värdeökningar. Tomträttsavgäld fastställs genom att avgäldsunderlaget (marknadsvärde för marken) multipliceras med en avgäldsrenta som för närvarande är 3 % (för 10-åriga avgäldsperioder).

Enheten för fastighetsutveckling har låtit FS Fastighetstrategi bedöma marknadsvärdet på marken i avröjt skick. Bedömning av markens marknadsvärde utgår ifrån bedömning av byggrättens värde på den öppna marknaden. Resultatet av bedömningen framgår av bilaga 1

och 2. Markvärdet har bedömts till 240 000 000 kr för Sicklaön 78:1 och 400 000 000 kr för Sicklaön 78:6.

Värdet av marken med byggrätt för bostäder för fastigheten Sicklaön 78:1 enligt oberoende värdering, bilaga 1, har bedömts till 12 000 – 14 000 kr/kvm BTA och 500 – 1 000 kr/kvm BTA för garage. Värdet av marken med byggrätt för bostäder för fastigheten Sicklaön 78:6 enligt oberoende värdering, bilaga 2, har bedömts till 12 000 - 13 000 kr/kvm BTA och 500 – 1 000 kr/kvm BTA för garage och 4 000 kr/kvm BTA lokaler ovan mark. De senaste markanvisningarna för bostadsändamål som har genomförts i Nacka (Nya gatan och Nybackakvarteret i Orminge) indikerar marknadsvärdenivåer om 12 700 - 18 000 kr/BTA för bostäder med fri upplåtelseform.

Enheten för fastighetsutveckling anser att värderingsmannens bedömning av markvärden kan godtas med en viss justering för pågående användning med beaktande av säregna förhållanden så som närhet till biogasanläggning (Sicklaön 78:1) och buller (Sicklaön 78:6). Marknadsvärde för marken efter dessa justeringar bedöms till 9 000 kr/kvm BTA för bostäder, 500 kr/kvm BTA för lokaler (garage) och 3 000 kr/kvm BTA för lokaler ovan mark.

Marknadsvärde och avgäld för fastigheten Sicklaön 78:1 kan då beräknas enligt följande :

- Marknadsvärde Bostäder 9 000 kr/kvm BTA* 18 482 kvm =166 338 000 kr
- Marknadsvärde Lokaler 500 kr/kvm BTA * 2 853 kvm = 1 426 500 kr
- Marknadsvärde totalt = 166 338 000 + 1 426 500 = **ca 167 764 500 kr**

Med en avgäldsränta på 3 % ger detta följande årliga avgäld:
 $167\,764\,500 * 3\% = \text{ca } 5\,032\,900 \text{ kr/år}$

Vilket ger ett pris på **ca 270 kr/kvm BTA bostäder**
15 kr/kvm BTA lokaler

Marknadsvärde och avgäld för fastigheten Sicklaön 78:6 kan då beräknas enligt följande:

- Marknadsvärde Bostäder 9000 kr/kvm BTA* 30 472 kvm = 274 248 000 kr
- Marknadsvärde Lokaler (garage) 500 kr/kvm BTA * 11 949 kvm = 5 974 500 kr
- Marknadsvärde lokaler ovan mark 3000 kr/kvm BTA* 2076 kvm= 6 228 000 kr
- Marknadsvärde totalt = 274 248 000 + 5 974 500 + 6 228 000 = **286 450 500 kr**

Med en avgäldsränta på 3 % ger detta följande årliga avgäld:
 $286\,450\,500 * 3\% = \text{ca } 8\,593\,500 \text{ kr/år}$

Vilket ger ett pris på **ca 270 kr/kvm BTA bostäder**
15 kr/kvm BTA lokaler (garage)
90 kr/kvm BTA lokaler ovan mark

Som jämförelse kan nämnas att avgälden vid de senast genomförda markanvisningstävlingarna i Nacka (Nya gatan och Nybackakvarteret i Orminge) ligger på 330 kr/kvm BTA och 367 kr/kvm BTA för bostäder (med upplåtelseform hyresrätt).

Fastigheterna innehåller tillsammans cirka 520 lägenheter. Avgäldshöjningen, totalt 10 017 400 kr/år, innebär cirka 2 000 kr/mån per lägenhet (10 017 400 /520).

De föreslagna avgälderna innebär en stor höjning i förhållande till dagens avgäldsnivåer, cirka 348 % för Sicklaön 78:1 och cirka 397 % för Sicklaön 78:6. Bedömda konsekvenser för tomträttshavare är att månadsavgifterna kan komma att höjas med upp till cirka 40 %.

För att mildra effekten av de höjningar som blir följden av förslaget föreslås den nya avgälden gälla fullt ut först tredje året efter regleringstidpunkten via en initial trappning där 50 % av höjningen föreslås ske år ett och 75 % år två.

Förslaget om succesiv upptrappning innebär att avgälden för fastigheten Sicklaön 78:1 kommer att höjas enligt följande:

För perioden 1 dec 2018 - 31 nov 2019 utgår avgäld om **3 238 450 kr/år**

För perioden 1 dec 2019 - 31 nov 2020 utgår avgäld om **4 135 700 kr/år**

Från och med 1 dec 2020 - 31 nov 2028 utgår full avgäld om **5 032 900 kr/år**

Förslaget om succesiv upptrappning innebär att avgälden för fastigheten Sicklaön 78:6 kommer att höjas enligt följande:

För perioden 1 april 2018 - 31 mars 2019 utgår avgäld om **5 379 000 kr/år**

För perioden 1 april 2019 - 31 mars 2020 utgår avgäld om **6 986 000 kr/år**

Från och med 1 april 2020 - 31 mars 2028 utgår full avgäld om **8 593 000 kr/år**

Konsekvenser för tomträttshavare

Förslag till omreglering av tomträttsavgälder har kommunicerats med tomträttshavarna till de berörda fastigheterna.

Brf Henriksdalshöjden och Brf Svindersvik i Nacka har inkommit med skriftliga synpunkter, se bilaga 4, 5, 6, 7 och 8. Förslag till en ny avgäld har även presenterats på möte med representanter för respektive bostadsrättsförening. Båda föreningarna har framfört att avgäldshöjning enligt förslaget har en direkt påverkan på avgiften vilket innebär att varje hushålls ekonomi kommer att påverkas negativt. Båda föreningarna har kvar hyreslägenheter och de har anfört att det blir svårt att ta ut högre hyra med anledning av höjd avgäld. Avgäldshöjning enligt förslaget kan även innebära negativa konsekvenser för området, vilket i praktiken kan leda till att boende väljer att flytta, se bilaga 6 och 7.

Representanter för de båda bostadsrättsföreningarna har även framfört att uppgifter om ljus BTA som har använts vid beräkning av avgäld är felaktig och kommunen har efterfrågat

föreningens syn på uppgifterna. Någon komplettering med uppgifter om ljus BTA har dock inte erhållits.

Anledningen till att höjningen av avgälderna blir så stor är att det under senare år har skett en markant värdeökning av mark i kommunen. Enligt riktlinjer i gällande program för markanvändning ska avgälden bestämmas efter fastighetens marknadsvärde med beaktande av de villkor som följer av tomträttsavtalet samt för upplåtelsen relevanta förväntade värdeökningar. De negativa effekterna för de boende av avgaldshöjningens storlek har hanterats genom den föreslagna upptrappningen av avgälden. Enheten för fastighetsutveckling anser att förslaget ligger i linje med gällande program för markanvändning.

Ekonomiska konsekvenser

Innevarande avgäldsperioder för fastigheterna berörda av avgäldsreglering löper ut den 30 november 2018 (Sicklaön 78:1) respektive den 31 mars 2018 (Sicklaön 78:6). För att kommunen ska kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgälder, innebär detta att överenskommelse om ny avgäld måste träffas med tomträttshavaren senast den 30 november 2017 för Sicklaön 78:1 och senast den 31 mars 2017 för Sicklaön 78:6. Detta innebär att kommunfullmäktige dessförinnan måste fatta beslut om justering av avgälden.

Om kommunfullmäktige inte beslutar om en ny avgäld innebär detta att kommunen inte kan justera avgälden, vilket kommer att leda till att avgälden blir oförändrad, på 1 444 000 kr/år för Sicklaön 78:1 och 2 165 000 kr/år för Sicklaön 78:6. Detta i sin tur leder till intäktsbortfall för kommunen i nästkommande tioårsperiod.

Förutsatt att försäljning av samtliga tre fastigheter som friköpsförhandlingar pågår för genomförs, samt att de sker till de köpeskillingar som kommunen lagt till grund och inga inträffande sker som har påverkan på dessa, kan kommunen räkna med en intäkt uppgående till cirka 528 miljoner kronor. Köpeskillingarna baseras på marktaxeringsvärdet, uppgiftsår 2016, för respektive fastighet och har därefter uppräknats med 33 % för att avspegla ett marknadsvärde. Intäkten kan dock komma att påverkas i negativ riktning av en omtaxering av fastigheterna och i positiv riktning om kommunfullmäktige fattar beslut om en ny detaljplan innefattande tillkommande byggrätter för fastigheterna.

Det ska dock noteras att vid försäljning av de tre fastigheterna leder detta till ett årligt intäktsbortfall om cirka 5,76 miljoner kronor, baserat på nuvarande tomträttsavgälder, vilket står för cirka 23 % av kommunens årliga intäkt från tomträttsupplåtelser (avser samtliga ändamål och inte endast upplåtelser för bostadsändamål).

Konsekvenser för barn

Beslut om omreglering av tomträttsavgälder och överlåtelse av fastigheterna bedöms inte medföra några konsekvenser för barn.



Bilagor

- Bilaga 1 Marknadsvärdebedömning Sicklaön 78:1
- Bilaga 2 Marknadsvärdebedömning Sicklaön 78:6
- Bilaga 3 Kopia på beslut från Skatteverket, nya taxeringsuppgifter för fastigheterna Sicklaön 78:1 och 78:6
- Bilaga 4, 5, 6, 7 Synpunkter från tomträttshavare, Sicklaön 78:1, Brf Henriksdalshöjden
- Bilaga 8 Synpunkter från tomträttshavare, Sicklaön 78:6, Brf Svindersvik i Nacka
- Bilaga 9 Sidoavtal

Anna Ahrling
Chef markgruppen
Enheten för fastighetsutveckling

Mattias Borgström
Extern markingenjör
Enheten för fastighetsutveckling

KÖPEAVTAL

Parter

- Säljare:** Nacka kommun, org.nr 212000–0167, genom dess kommunstyrelse,
131 81 Nacka, nedan kallad "**Kommunen**"
- Köpare:** Brf Henriksdalshöjden, org.nr 769606–9660
Box 5022
131 05 Nacka, nedan kallad "**Köparen**"
- Fastighet/Köpeobjekt:** Nacka Sicklaön 78:1 i Nacka kommun, med en areal om cirka 13 743 kvm, nedan kallad "**Fastigheten**"

1. BAKGRUND

- 1.1 Kommunen är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten. Tomträtten till Fastigheten uppläts den 1 december 1968 genom tomträttsavtal. Köparen förvärvade tomträtten den 19 oktober 2009 och inskrivningsdag för tomträttsinnehavet är den 20 november 2009. Köparen har förklarat sig intresserad av att förvärva Fastigheten.
- 1.2 Fastigheten har en areal om totalt 13 743 kvm och är bebyggd med ett flerbostadshus. På Fastigheten finns vidare lekplatser, med mera. Byggnaden och lekplatserna samt övriga anläggningar utgör tillbehör till tomträtten och ägs av Köparen.
- 1.3 Parterna har efter förhandlingar kommit överens om att Köparen genom s k friköp ska förvärva och Kommunen överlåta Fastigheten.
- 1.4 Kommunen har tidigare informerat Köparen om, att Kommunen, under förutsättning att kommunfullmäktige godkänner genom beslut som vinner laga kraft, är beredd att teckna överenskommelse om tomträttens upphörande samtidigt som Fastigheten överlåtes.

2. ÖVERLÅTELSE

Överlåtelse av Fastigheten till Köparen

- 2.1 Kommunen överlåter med fullständig äganderätt, till Köparen, Fastigheten, på de villkor som framgår av detta köpeavtal.
- 2.2 Befintlig byggnad och anläggningar belägna på Fastigheten samt träd och växter ägs sedan tidigare av Köparen och ingår därmed inte i Fastighetsöverlåtelsen.



3. FRISKRIVNINGAR

- 3.1 Fastigheten överläts i befintligt skick och av Köparen godkänt skick. Köparen, som har innehaft Fastigheten med tomträtt sedan 2009 är väl förtrogen med Fastighetens skick och har beretts tillfälle att undersöka Fastighetens skick m.m., förklarar sig således godta det skick Fastigheten har på Tillträdesdagen och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Kommunen p.g.a. eventuella fel och brister i Fastigheten, såväl rättsliga fel, rådighetsfel som faktiska fel enligt jordabalkens regler om felansvar.

4. TILLTRÄDESDAG, ÄGANDERÄTTENS ÖVERGÅNG

- 4.1 Köparen ska tillträda Fastigheten den 3 april 2017, alternativt det månadsskifte som infaller tidigast tio (10) bankdagar från det att villkoren i 13.1 a och b uppfyllts ("Tillträdesdagen").
- 4.2 Äganderätten till vad som överläts enligt detta köpeavtal övergår till Köparen på Tillträdesdagen efter det att Köparen erlagt full köpeskillning enligt punkten 5 nedan.

5. KÖPESKILLINGEN OCH DESS ERLÄGGANDE

Köpeskillingen och dess beräkning

- 5.1 Köpeskillingen för Fastigheten beräknas enligt följande.

Utgångspunkt för beräkningen av köpeskillingen är 133 % av marktaxeringsvärdet för uppgiftsår 2016, dvs 106 000 000 kr för Fastigheten. Köpeskillingen uppgår således till 140 980 000 kr.

I det fall marktaxeringsvärdet, uppgiftsår 2016, för Sicklaön 78:1, under tiden fram till 2018-12-31 ändras på grund av omständighet som ej är föranledd av minskad fastighetsareal, genom beslut som vunnit laga kraft, ska köpeskillingen istället baseras på det ändrade marktaxeringsvärdet, uppgiftsår 2016. Ändring av köpeskillning till följd av lagakraftvunnen omprövning av 2016 års taxeringsvärde kan dock inte uppgå till mer än 5 % av den ursprungliga köpeskillingen. I det fall Köparen redan erlagt köpeskillingen ska Kommunen återbetala överskjutande del.

Köpeskillingens erläggande

- 5.2 Köpeskillingen ska erläggas kontant av Köparen till av Kommunen anvisat konto senast på Tillträdesdagen.

Kommunens hävningsrätt vid Köparens dröjsmål

- 5.3 Kommunen äger rätt att omgående häva detta avtal och erhålla skadestånd om Köparen inte inom föreskriven tid fullgjort sin betalningsskyldighet enligt punkt 5.2. Meddelande om hävning ska skickas med rekommenderat brev till Köparens



registrerade adress hos bolagsverket och anses ha kommit Köparen till handa tre arbetsdagar efter avsändandet.

- 5.4 Om Kommunen inte utnyttjar sin rätt att häva köpet har Kommunen i stället rätt att begära fullgörelse av avtalet och i avvaktan på att detta sker rätt till ersättning för dröjsmålsränta enligt räntelagen från och med den avtalade Tillträdesdagen till dess betalning sker samt rätt till ersättning för direkt skada. Köparen är därtill skyldig att erlagga tomträttsavgäld till dess betalning sker.

Tilläggsköpeskilling

- 5.5 För Fastigheten skall även utgå en tilläggsköpeskilling motsvarande marknadsvärdet för byggrätter som ges för det fall detaljplan godkänns genom beslut som vinner laga kraft inom fem år från ingåendet av detta avtal ("Tilläggsköpeskillingen").

Tilläggsköpeskillingen ska fastställas genom att tre oberoende, välrenommerade fastighetsvärderare ("Fastighetsvärderarna"), efter det att detaljplanen godkänts och detta beslut vunnit laga kraft, instrueras att fastställa var sitt marknadsvärde av de byggrätter som tillförs Fastigheten genom den godkända detaljplanen. Det genomsnittliga värdet av de, av Fastighetsvärderarna, fastställda marknadsvärdena för byggrätterna skall sedan utgöra den slutliga tilläggsköpeskillingen.

Fastighetsvärderarna skall utses gemensamt av parterna eller, för det fall parterna inte kan enas, av Stockholms Handelskammare. Kostnaden för Fastighetsvärderarna skall fördelas lika mellan parterna.

Med byggrätter skall i denna punkt 5.5 endast förstås sådana byggrätter som avser nya byggnader och således inte byggrätter som endast innebär påbyggnadsrätter för redan befintliga byggnader.

Tilläggsköpeskillingens erläggande

- 5.6 Tilläggsköpeskillingen skall erläggas kontant av Köparen till av Kommunen anvisat konto så snart beloppet fastställts i enlighet med punkten 5.5, men inte senare än 10 bankdagar efter det att sådant belopp fastställts.

6. ÅTGÄRDER PÅ TILLTRÄDESDAGEN

- 6.1 Möte för tillträde ska ske i Nacka Stadshus (Granitvägen 15) på Tillträdesdagen med början kl. 10.00 om parterna inte skriftligen kommer överens om annat.
- 6.2 När köpeskillingen, enligt punkten 5 ovan, erlagts i sin helhet av Köparen ska Kommunen överlämna kvitterat köpebrev till Köparen.
- 6.3 Likvidavräkning ska upprättas och undertecknas av parterna. Likvidavräkningen ska redovisa avräkning avseende köpeskillingen och tomträttsavgäld samt eventuella intäkter och kostnader som ska regleras mellan parterna.

- 6.4 Kommunen ska överlämna samtliga handlingar som Kommunen innehar beträffande Fastigheten såsom kartor, avtal och dylika handlingar samt de behörighetshandlingar beträffande Kommunen och som Köparen behöver för ansökan om lagfart.
- 6.5 Servitutsavtalen i *bilaga 1A-B* ska undertecknas av parterna.
- 6.6 Om samtliga intäkter och kostnader inte är till belopp kända på Tillträdesdagen, ska på parts begäran, senast inom sextio (60 dagar) upprättas en tillkommande och slutlig likvidavräkning mellan parterna. Det åligger part som begär sådan tillkommande likvidavräkning att upprätta och presentera den jämte underlag.

7. FARAN FÖR FASTIGHETEN

- 7.1 Köparen, i sin egenskap av tomträttshavare och nyttjare, står faran för Fastigheten till Tillträdesdagen.

8. UPPHÖRANDE OCH DÖDNING AV TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

- 8.1 Kommunen, såsom upplåtare, och Köparen, såsom tomträttshavare till Fastigheten, överenskommer att tomträttsupplåtelsen till Fastigheten skall upphöra i samband med att tillträde till Fastigheten enligt detta köpeavtal sker enligt vad som anges i punkten 4 ovan.
- 8.2 Det åligger Köparen att ombesörja och bekosta dödning av tomträttsinskrivningen. En förutsättning för att tomträttsupplåtelsen ska kunna dödas är att den är gravationsfri. Kommunen är skyldig att medverka i förfarandet i den utsträckning som erfordras av handläggande myndighet.
- 8.3 Efter det att Köparen tillträtt Fastigheten och erlagt köpeskillingen ska tomträttsavgäld ej längre utgå. Om och till den del Kommunen erhållit tomträttsavgäld belöpande på tid efter Tillträdesdagen och köpeskillingens erläggande ska sådan tomträttsavgäld återbetalas till Köparen.

9. SERVITUT, LEDNINGSRÄTT, NYTTJANDERÄTT M.M.

- 9.1 Köparen medger Kommunen eller annan ledningsägare rätt att, utan krav på ersättning, bibehålla, för underhåll och tillsyn tillträda, förnya och nyttja befintliga ledningar med tillhörande anordningar inom Fastigheten. Köparen ska medverka till att respektive ledningsägars rätt enligt ovan tillförsäkras genom ledningsrätt eller servitutsupplåtelse. Vid servitutsupplåtelse ska Köparen medge rätt till inskrivning genom Lantmäteriets försorg.
- 9.2 Kommunen och Köparen är överens om att efter köpets fullbordande, vilket sker när Köparen erlagt köpeskillingen och tillträtt Fastigheten enligt vad som anges i punkterna 4.1 och 5 och ovan, ingå och underteckna bilagda servitutsavtal, *bilaga 1A-B*.

10. BELASTNINGAR

10.1 Kommunen garanterar att Fastigheten på Tillträdesdagen inte besväras av penninginteckningar eller andra belastningar än som omnämns under punkt 9, samt de som framgår av utdrag från fastighetsregistret, *bilaga 2*, och som kan vara av betydelse för Fastighetens användande.

11. LAGFART MM.

11.1 Köparen ska ansöka om och bekosta lagfart, stämpelskatt, expeditionsavgifter, dödning av inteckningar, övriga inskrivningar i tomträten, nyinteckning och i förekommande fall nya inskrivningar i Fastigheten. Kommunen är skyldig att medverka i ansökningsförfarandet i den utsträckning som erfordras av handläggande myndighet.

11.2 Köparen får inte söka lagfart med stöd av detta köpeavtal utan först då giltigt köpebrev utfärdats.

12. JORDABALKEN

12.1 I övrigt ska gälla vad i 4 kap. jordabalken eller annars i lag stadgas om köp av fast egendom.

13. VILLKOR FÖR KÖPEAVTALETS GILTIGHET

13.1 Detta avtal förutsätter för sin giltighet att samtliga nedan angivna förutsättningar föreligger:

- a) Att kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutar om att ingå köpeavtalet genom beslut som vinner laga kraft.
- b) Att föreningsstämman hos Köparen med erforderlig majoritet beslutar om att ingå detta köpeavtal genom beslut som vinner laga kraft.

13.2 Om någon av de i punkterna 13.1 a och b angivna förutsättningarna inte är uppfyllda senast den 30 juni 2017 eller sådan tidpunkt som parterna kommer överens om och köpet enligt detta köpeavtal därmed är ogiltigt, ska eventuella fullgjorda prestationer från den ene till den andre parten återgå. Parterna är vid sådant förhållande inte berättigade till skadestånd.

14. ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

14.1 Eventuella ändringar och/eller tillägg till detta köpeavtal ska, för att vara bindande, upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.



Detta köpeavtal är upprättat i två (2) likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den
För NACKA KOMMUN

.....
Mats Gerdau
(Kommunstyrelsens ordförande)

.....
Anna Ahrling
Markchef

Kommunens namnteckning bevittnas :

.....
.....

Bilagor

1. (A-B) Servitutsavtal inom fastigheten Sicklaön 78:1
2. Utdrag från fastighetsregistret avseende fastigheten Sicklaön 78:1
3. Utdrag över behöriga firmatecknare för Brf Henriksdalshöjden

Nacka den 170213
BRF Henriksdalshöjden

.....
Gunnar Öhman
(Föreningsstyrelsens ordförande)

.....
Olara Kristina Hultman Linell
(Föreningsstyrelsens ledamot)

Köparens namnteckning bevittnas :

.....
Mattias Bergström
.....
Emelie Sunnliden

.....
.....

SERVITUTSAVTAL

Detta servitutsavtal ("Avtalet") har denna dag träffats mellan

- (1) Nacka kommun, org.nr 212000-0167, 131 81 Nacka ("**Kommunen**") såsom ägare av fastigheten Nacka Sicklaön 37:11 i Nacka kommun ("**Härskande fastigheten**"), och
 - (2) Bostadsrättsföreningen Henriksdalshöjden, org.nr 769606-9660, Box 5022, 131 05 Nacka, ("**BRF**") såsom ägare av fastigheten Nacka Sicklaön 78:1 i Nacka kommun ("**Tjänande fastigheten**")
1. Kommunen äger fastigheten Nacka Sicklaön 37:11 i Nacka kommun ("**Härskande fastigheten**") och BRF äger fastigheten Nacka Sicklaön 78:1 i Nacka kommun ("**Tjänande fastigheten**"). Ägaren till den Tjänande fastigheten upplåter härmed servitut till förmån för ägaren till den Härskande fastigheten. Genom Avtalet ges ägaren till den Härskande fastigheten rätt att från denna dag och för all framtid inom det grönmarkerade området på Bilaga 1 ("**Servitutsområdet**") obehindrat tillträda gångvägar, grönområden och lekplatser ("**Servitutsrättigheten**").
 2. Inom Servitutsområdet får inte Kommunen uppföra byggnader eller anläggningar eller vidtaga övriga åtgärder.
 3. Kommunen har ingen underhållsskyldighet (exempelvis klottersanering, gräsklippning, sandning och isbekämpning), renhållningsskyldighet eller skadeståndsskyldighet för personskador och saksador som inträffar eller kan inträffa på lekplatserna, grönområdena eller gångstigarna markerade inom Servitutsområdet.
 4. Parterna är överens om att ingen ersättning utgår för rättigheter enligt detta Avtal.
 5. Parterna är överens om att detta Avtal skall inskrivas i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Ägaren till den Härskande fastigheten skall ombesörja och bekosta inskrivningen.



Detta Avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav Parterna tagit var sitt.

Ort _____

Ort Nacka

Datum _____

Datum 2017-02-13

NACKA KOMMUN

BRF HENRIKSDALSHÖJDEN

(Ägare av den Härskande fastigheten)

(Ägare av den Tjänande fastigheten)



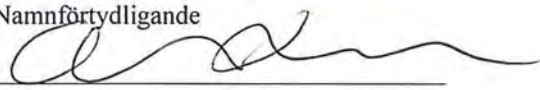
Underskrift

Underskrift

Gunnar Öhman

Namnförtydligande

Namnförtydligande

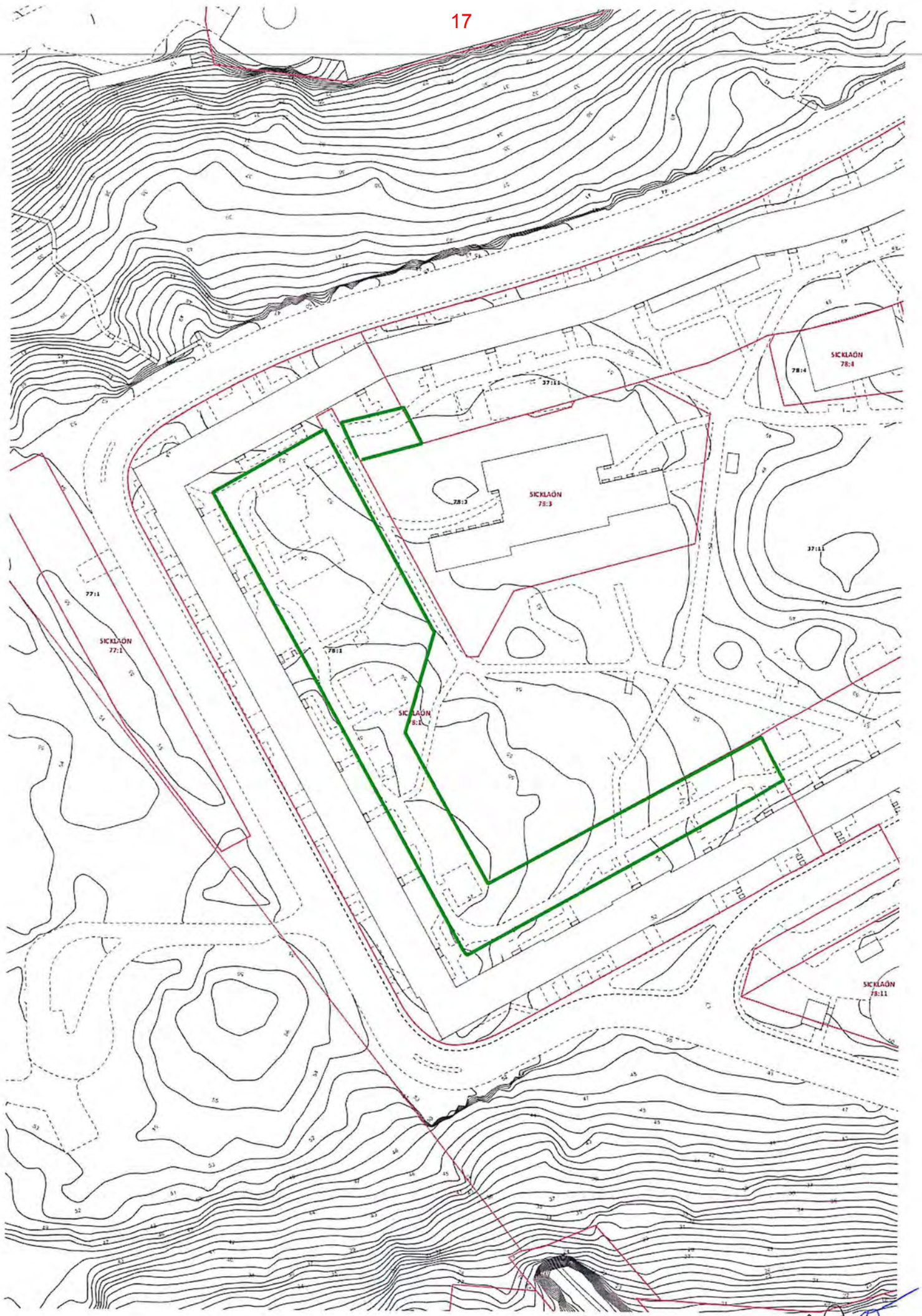


Underskrift

KLARA HULTMAN LINDE

Namnförtydligande



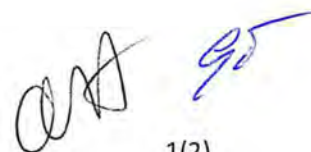


Handwritten signature or initials in blue ink.

SERVITUTSAVTAL

Detta servitutsavtal ("Avtalet") har denna dag träffats mellan

- (1) Nacka kommun, org.nr 212000-0167, 131 81 Nacka ("**Kommunen**") såsom ägare av fastigheten Nacka Sicklaön 37:11 i Nacka kommun ("**Härskande fastigheten**"), och
 - (2) Bostadsrättsföreningen Henriksdalshöjden, org.nr 769606-9660, Box 5022, 131 05 Nacka, ("**BRF**") såsom ägare av fastigheten Nacka Sicklaön 78:1 i Nacka kommun ("**Tjänande fastigheten**")
1. Kommunen äger fastigheten Nacka Sicklaön 37:11 i Nacka kommun ("**Härskande fastigheten**") och BRF äger fastigheten Nacka Sicklaön 78:1 i Nacka kommun ("**Tjänande fastigheten**"). Ägaren till den Tjänande fastigheten upplåter härmed servitut till förmån för ägaren till den Härskande fastigheten. Genom Avtalet ges ägaren till den Härskande fastigheten rätt att från denna dag och för all framtid att obehindrat tillträda, nyttja och bibehålla gångpassage jämte härtill hörande armaturer, grönmärkat område på Bilaga 1 ("**Servitutsområdet**").
 2. Servitutsrättigheten innefattar också en rätt för ägaren till den Härskande fastigheten att bygga om, förnya eller på annat sätt förändra gångpassagen. Dock är Kommunen skyldig att samråda med BRF vid omfattande och ingripande förändringar.
 3. Ägaren till den Tjänande fastigheten medger att ägaren till den Härskande fastigheten innehar ett obehindrat tillträde till Servitutsområdet för allmän gångtrafik.
 4. Det åligger Kommunen att svara för underhållet av passagen, exempelvis klottersanering och annan renhållning samt under vintertid för snöröjning, halkbekämpning och sandning. I underhållskyldigheten ingår även byte av lampor till armaturerna i gångpassagen och svara för elförsörjning.
 5. BRF är, som ägare av byggnaden där gångpassagen är belägen, ansvarig för byggnaden. Kommunen är emellertid ansvarig för skador som uppkommer på byggnaden vid såväl allmänhetens nyttjande av passagen som vid underhåll. Kommunen är också ansvarig för personskador som orsakas av tredje man, exempelvis på grund av bristande halkbekämpning och sandning.
 6. Parterna är överens om att ingen ersättning utgår för rättigheter enligt detta Avtal.
 7. Parterna är överens om att detta Avtal skall inskrivas i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Ägaren till den Härskande fastigheten skall ombesörja och bekosta inskrivningen.



Detta Avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav Parterna tagit var sitt.

Ort _____

Ort Nacka

Datum _____

Datum 2017-02-13

NACKA KOMMUN

BRF HENRIKSDALSHÖJDEN

(Ägare av den Härskande fastigheten)

(Ägare av den Tjänande fastigheten)



Underskrift

Underskrift

Gunnar Öhman

Namnförtydligande

Namnförtydligande

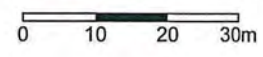
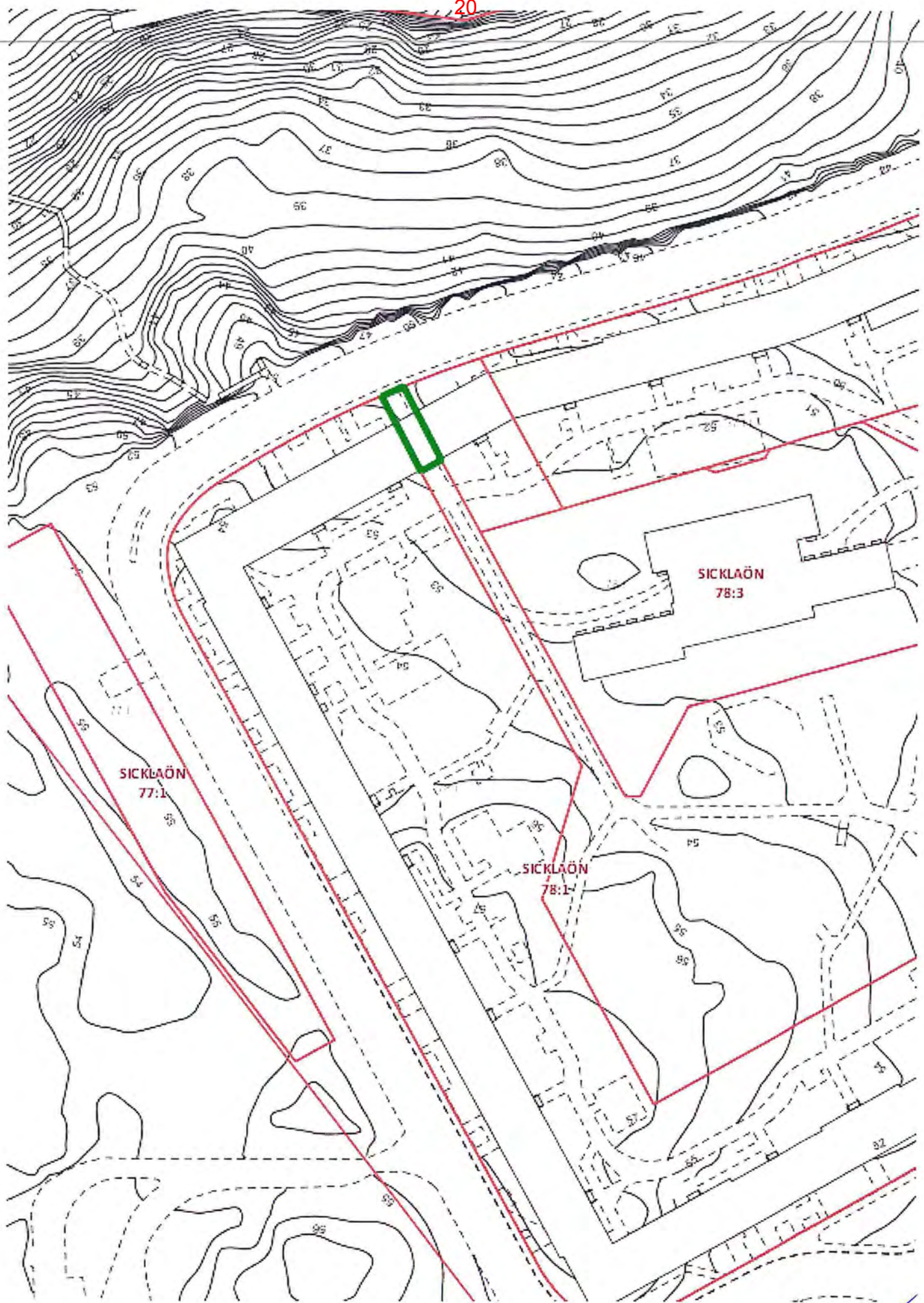


Underskrift

KLARA HULTMAN LINELL

Namnförtydligande





Handwritten signature or initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

Fastighetsinformation

Bilaga 2 Fastighetsrapport 78:1

NACKA SICKLAÖN 78:1		Status:	Levande
Distrikt:	Nacka	Ajourdatum IM:	2009-12-14
Riksnöckel:	010381945	Internnöckel:	1381945
		Ajourdatum FR:	2008-06-25

Officiella noteringar

Fastigheten upplåten med tomträtt
 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Adress

Gata/väg	Kommundel
HENRIKSDALSRINGEN 37	NACKA
HENRIKSDALSRINGEN 39	NACKA
HENRIKSDALSRINGEN 41	NACKA
HENRIKSDALSRINGEN 43	NACKA
HENRIKSDALSRINGEN 45	NACKA
HENRIKSDALSRINGEN 47	NACKA
HENRIKSDALSRINGEN 49	NACKA
HENRIKSDALSRINGEN 51	NACKA
HENRIKSDALSRINGEN 53	NACKA
HENRIKSDALSRINGEN 55	NACKA
HENRIKSDALSRINGEN 57	NACKA
HENRIKSDALSRINGEN 59	NACKA
HENRIKSDALSRINGEN 61	NACKA
HENRIKSDALSRINGEN 63	NACKA
HENRIKSDALSRINGEN 65	NACKA
HENRIKSDALSRINGEN 67	NACKA
HENRIKSDALSRINGEN 69	NACKA
HENRIKSDALSRINGEN 71	NACKA

Areal

Totalt/Område	Landareal (Kvm)	Vattenareal (Kvm)	Totalareal (Kvm)
Totalt:	13743	0	13743

Handwritten signature and initials in blue ink.

22

Koordinater**Område: 1**

Koordinatpar	X-Koord	Y-Koord
Lokalt - SWEREF 99 18 00	6577262,5	156373,3
SWEREF 99 TM	6578764,4	677131,7
RT90 2,5 G Väst	6578898,7	1631368,8
Ajourhålles i:	SWEREF 99 TM	
Punkttyp:	Centralpunkt inom området	
Referenskartan:	-NACKA	
Rikstrianguleringssystem:	SWEREF 99 TM	
Kvalitetsdatum:	2012-10-12	
Kvalitet:	Digital karta (AKR), LMV-fil	

Anmärkning

PRIMÄRKARTA:078:11
STATISTIKOMRÅDE:101502

Samfällighet/Gemensamhetsanläggning

(Uppgifter saknas)

Skattetal

(Uppgifter saknas)

Åtgärder

Datum	FRM-akt	Egen aktbeteckning	Littera
1970-05-14	0182K-5858		
Åtgärder:	Införd i tomtbok		
Gäller i fastighet			
SICKLAÖN 78:1 NACKA			
Datum	FRM-akt	Egen aktbeteckning	Littera
1970-05-05	0182K-5858		
Åtgärder:	Tomtmätning		
Gäller i fastighet			
SICKLAÖN 78:1 NACKA			

Avskild mark

(Uppgifter saknas)

Rättigheter

Län	FRM-akt	Rättighetstyp	Status	Ändamål
A	01-IM8-79/12085.1	Avtalsservitut	Levande	RENINGSVERK
Aktdetaljer				
Åtgärd	Datum	Senast ändrad	Under ajourf	Karta och status
			N	
Anmärkning/beskrivning: RENINGSVERK				
Förmån				
FÖR A-STOCKHOLM RENINGSVERKET 1				
Last				
SICKLAÖN 78:1 NACKA				
SICKLAÖN 78:2 NACKA				
SICKLAÖN 78:6 NACKA				
SICKLAÖN 78:10 NACKA				
Hänvisning				
Löpnr	FRM-akt	Åtgärd	Datum	Hänvisningstyp
1	79/12085		1979-08-01	Identisk/lika med avtalsservitut i Inskrivningsdelen
Län	FRM-akt	Rättighetstyp	Status	Ändamål
A	0182IM-08/25060.1	Avtalsservitut	Levande	FJÄRRVÄRMELEDNINGAR
Aktdetaljer				
Åtgärd	Datum	Senast ändrad	Under ajourf	Karta och status
	2008-05-29	2008-07-31	N	
Anmärkning/beskrivning: FJÄRRVÄRMELEDNINGAR				

Förmån

23

HAMMARBY GÅRD 11 STOCKHOLM

Last

SICKLAÖN 78:1 NACKA

Hänvisning

Löpnr	FRM-akt	Åtgärd	Datum	Hänvisningstyp
1	<u>08/25060</u>		2008-05-29	Identisk/lika med avtalsservitut i Inskrivningsdelen

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Stadsplan: S 67	
FRM-akt:	<u>0182K-5859</u>
Beslutsdatum:	1970-04-27
Senast ajourförd:	1985-05-03
Stadsplan: S 42	
FRM-akt:	<u>0182K-5458</u>
Beslutsdatum:	1966-09-23
Senast ajourförd:	2000-11-29
Tomtindelning: ALPEN	
FRM-akt:	<u>0182K-5501</u>
Beslutsdatum:	1967-05-30
Senast ajourförd:	1997-07-30

Taxering

Årtal/Taxår 2016/2015

Taxeringsenhet: 129817-1			
Uppgiftsår:	2013	Skattemynd/kontor:	0122 Areal i kvm: 13743
Taxeringsvärde tkr:	237800	Markvärde:	98000 Byggnadsvärde: 139800
Typkod:	320 Hyreshusenhet, bostäder		
Beskrivning:	Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet		
Industritillbehör:	Uppgift saknas	Enhet:	Normal enhet (utan samtaxering)
Taxerad ägare			
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN	T & T FÖRVALTNINGS AB BOX 8160		(FB)
HENRIKSDALSHÖJDEN	163 08 SPÅNGA		
Ägandetyper:	Andel: 1/1		
Värderingsenheter			
Typ: 55 Hyreshusmark för bostäder	Markvärde (tkr): 98000	VE id: 57004043	
Yta byggrätt ovan mark (kvm):	21355		
Riktvärde byggrätt (kr/kvm):	4600		
Klassificering av byggnadsrätt:	Uppgift saknas		
Riktvärdeområde:	182290		
Justeringsorsak:	Uppgift saknas		
Basvärde före justering (tkr):	98000		
Basvärde (tkr):	Uppgift saknas		
Typ: 60 Hyreshusbyggnad för bostäder	Byggnadsvärde (tkr): 134000	VE id: 57002043	
Årtal till grund för värdering:	1971		
Nybyggnadsår:	1971		
Till- eller ombyggnadsår:	Uppgift saknas		
Årtal för hyresnivå:	Uppgift saknas		
Hur hyran har bestämts för outhyrda lokaler:	Uppgift saknas		
Sum av uthyrd plus outhyrd yta (kvm):	17003		
Sum av uthyrd plus beräkn. intäkt för outhyrd i tkr/år:	17548		
Till- eller ombyggnadskostnad (tkr):	Uppgift saknas		
Under byggnad:	Nej		
Justeringsorsak:	Uppgift saknas		
Basvärde före justering (tkr):	134000		
Basvärde (tkr):	Uppgift saknas		
<i>Värderingsenheten gäller även för</i>			

SICKLAÖN 78:1 Hus 1

24

Typ: 61 Hyreshusbyggnad för lokaler

Byggnadsvärde (tkr): 5800

VE id: 57003043

Årtal till grund för värdering:	1971
Nybyggnadsår:	1971
Till- eller ombyggnadsår:	Uppgift saknas
Årtal för hyresnivå:	Uppgift saknas
Hur hyran har bestämts för outhyrda lokaler:	Uppgift saknas
Sum av uthyrd plus outhyrd yta (kvm):	2635
Sum av uthyrd plus beräkn. intäkt för outhyrd i tkr/år.	1211
Till- eller ombyggnadskostnad (tkr):	Uppgift saknas
Under byggnad:	Nej
Justeringsorsak:	Uppgift saknas
Basvärde före justering (tkr):	5800
Basvärde (tkr):	Uppgift saknas

Värderingsenheten gäller även för

SICKLAÖN 78:1 Hus 1**Lagfaren ägare**

NACKA KOMMUN

(FB)

131 81 NACKA

Namn enligt lagfart:	NACKA KOMMUN		
Dagboksnummer:	51/1284	Inskrivningsdatum:	1951-11-14
Köp	1946-12-15	Ingen köpeskilling redovisad.	
Andel:	1/1		
Anmärkning:	Anmärkning		

Tomträttsinnehavare

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

T & T FÖRVALTNINGS AB BOX 8160

(FB)

HENRIKSDALSHÖJDEN

163 08 SPÅNGA

Namn enligt inskrivning:	BRF HENRIKSDALSHÖJDEN		
Dagboksnummer:	09/49390	Inskrivningsdatum:	2009-11-20
Köp	2009-10-19	195938000 SEK	
Andel:	1/1		

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsakt	Avgäld	Inskrivningsdatum	Upplåtelsedatum	Uppsägningsdatum
70/1936	1444000 SEK	1970-11-04	1968-12-01	2028-12-01
Periodlängd:	10	Datum 1:a period:	1968-12-01	Efterf. uppsägningsperiod: 40
Inskränkning:	Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas			

Anmärkning:

NY AVGÄLD 07/13363 (Beviljad), NY AVGÄLD 79/3010 (Beviljad), NY AVGÄLD 88/34041 (Beviljad), NY AVGÄLD 97/8356 (Beviljad)

Ändamål: BOSTADSBEBYGGELSE

Inskrivningar

Akt	Inskrivningsdatum	Beslut
79/12085	1979-08-01	Beviljad
Typ:	Avtalsservitut	
Företrädesordning:	3	
Ändamål:	RENINGSVERK	
Akt	Inskrivningsdatum	Beslut
08/25060	2008-05-29	Beviljad
Typ:	Avtalsservitut	
Företrädesordning:	4	
Ändamål:	FJÄRRVÄRMELEDNINGAR	

Anteckningar

Akt	Inskrivningsdatum	Beslut
02/31990	2002-07-05	Beviljad

Typ:	Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt
Text:	INTRESSEANMÄLAN OM FÖRVÄRV FÖR OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTT

Noteringar (kommunspezifika)

(Uppgifter saknas)

Område

(Uppgifter saknas)

--- Listan slut ---



Organisationsnummer 769606-9660	
Objektets registreringsdatum 2001-04-11	Nuvarande firmas registreringsdatum 2001-04-11
Dokumentet skapat 2017-02-09 20:49	Sida 1 (2)

Org.nummer: 769606-9660

Firma: Bostadsrättsföreningen Henriksdalshöjden

Adress: c/o T & T Förvaltnings AB
Box 8160
163 08 SPÅNGA

Säte: Stockholms län, Nacka kommun

Registreringslän: Stockholms län

Anmärkning:

STYRELSELEDAMÖTER

591222-0026 Bergstedt, Ylva Cristin, Henriksdalsringen 37 Lgh 1002,
131 32 NACKA

750605-0421 Hultman Linell, Olara Kristina,
Henriksdalsringen 47 Lgh 1102, 131 32 NACKA

570824-7639 Lötberg, Glenn Valfrid, Henriksdalsringen 41, 131 32 NACKA

570131-2331 Pärssinen, Olli Juhani, Henriksdalsringen 63 Lgh 1102,
131 32 NACKA

790725-0414 Qvarsell, Mattias, Henriksdalsringen 63 lgh 1001,
131 32 NACKA

501003-1051 Öhman, Jan Gunnar, Henriksdalsringen 47 lgh 1301,
131 32 NACKA

STYRELSESUPPLEANTER

710816-3200 Lovén, Linda Marie, Henriksdalsringen 63 Lgh 1301,
131 32 NACKA

750228-0154 Olsson, Jan Erik Andreas, Henriksdalsringen 69 Lgh 1401,
131 32 NACKA

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av
ledamöterna

FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter
med lägst 1 och högst 4 suppleanter.

STADGAR

SENASTE REGISTRERINGS- OCH KUNGÖRELSEDATUM FÖR FÖRENINGENS STADGAR:
2015-10-14, 2015-10-16




Organisationsnummer	
769606-9660	
Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas registreringsdatum
2001-04-11	2001-04-11
Dokumentet skapat	Sida
2017-02-09 20:49	2 (2)

ÄNDAMÅL

Föreningen har till ändamål att förvalta fastighet Sicklaön 78:1 på Henriksdalsringen 37-71 i Nacka och därigenom främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

RÄKENSKAPSÅR

0101 - 1231

TID FÖR STÄMMA

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

KALLELSE

Kallelse till föreningsstämma skall utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma.

Kallelse till föreningsstämma skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten. Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev.

EKONOMISK PLAN

Ekonomisk plan har registrerats.

****Registreringsbeviset är utfärdat av Bolagsverket****

Bolagsverket
 851 81 Sundsvall
 0771-670 670
 bolagsverket@bolagsverket.se
 www.bolagsverket.se



KÖPEAVTAL

Parter

- Säljare:** Nacka kommun, org.nr 212000-0167, genom dess kommunstyrelse, 131 81 Nacka, nedan kallad "**Kommunen**"
- Köpare:** Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35, org.nr 769606-8605, Box 5063, 131 05 Nacka, nedan kallad "**Köparen**"
- Fastighet/Köpeobjekt:** Fastigheten Nacka Sicklaön 78:2 i Nacka kommun, med en areal om 14 011 kvm, nedan kallad "**Fastigheten**"

1. BAKGRUND

- 1.1 Kommunen är civilrättslig och lagfären ägare till Fastigheten. Tomträtten till Fastigheten uppläts den 1 november 1970 genom tomträttskontrakt. Köparen förvärvade tomträtten den 22 april 2009 och inskrivningsdag för tomträttsinnehavet är den 26 maj 2009. Köparen har förklarat sig intresserad av att förvärva Fastigheten.
- 1.2 Fastigheten har en areal om totalt 14 011 kvm och är bebyggd med ett flerbostadshus med 273 lägenheter, tolv lokaler och fyra garage. På Fastigheten finns under mark utanför huskroppen ytterligare två garage med sammanlagt ca 77 parkeringsplatser jämte utrymmen för skyddsrum, förråd och dylikt. På Fastigheten finns vidare lekplatser och två fundament för ventilation och en rökgaslucka. Byggnaden och lekplatserna samt garagen och övriga utrymmen under mark jämte hithörande anläggningar utgör tillbehör till tomträtten och ägs av Köparen.
- 1.3 Parterna har efter förhandlingar kommit överens om att Köparen genom s k friköp ska förvärva och Kommunen överlåta Fastigheten
- 1.4 Parterna är i överensstämmelse med vad som anges i punkterna 1.1-1.3 ovan, överens om att tomträtten ska upphöra i Fastigheten och att inskrivningen ska dödas.

2. ÖVERLÅTELSE

Överlåtelse av Fastigheten till Köparen

- 2.1 Kommunen överlåter med oinskränkt äganderätt, till Köparen, Fastigheten, på de villkor som framgår av detta köpeavtal.
- 2.2 Befintlig byggnad och övriga tomträttstillbehör belägna på Fastigheten ägs sedan tidigare av Köparen och ingår därmed inte i fastighetsöverlåtelsen.



3. FRISKRIVNINGAR

- 3.1 Fastigheten överläts i befintligt och av Köparen godkänt skick. Köparen, som har innehaft Fastigheten med tomträtt sedan år 2009 är väl förtrogen med fastighetens skick och har beretts tillfälle att undersöka Fastighetens skick m.m., förklarar sig således godta det skick Fastigheten har på Tillträdesdagen och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Kommunen p.g.a. eventuella fel och brister i Fastigheten, såväl rättsliga fel, rådighetsfel som faktiska fel enligt jordabalkens regler om felansvar.

4. TILLTRÄDESDAG, ÄGANDERÄTTENS ÖVERGÅNG

- 4.1 Köparen ska tillträda Fastigheten den 2 maj 2017, alternativt det månadsskifte som infaller tidigast tio (10) bankdagar från det att villkoren i 13.1 a och b uppfyllts ("Tillträdesdagen").
- 4.2 Äganderätten till vad som överläts enligt detta köpeavtal övergår till Köparen på Tillträdesdagen efter det att Köparen erlagt full köpeskillning enligt avsnitt 5 nedan.

5. KÖPESKILLINGEN OCH DESS ERLÄGGANDE

Köpeskillingen och dess beräkning

- 5.1 Köpeskillingen för Fastigheten beräknas enligt följande.

Utgångspunkt för beräkningen av köpeskillingen är 133 % av marktaxeringsvärdet för uppgiftsår 2016, dvs 140 200 000 kr för Fastigheten. Köpeskillingen uppgår således till 186 466 000 kr.

Köpeskillingens erläggande

- 5.2 Köpeskillingen ska erläggas kontant av Köparen till av Kommunen anvisat konto senast på Tillträdesdagen.

Kommunens hävningsrätt vid Köparens dröjsmål

- 5.3 Kommunen har rätt att omgående häva detta avtal och erhålla skadestånd om Köparen inte inom föreskriven tid fullgjort sin betalningsskyldighet enligt punkt 5.2. Meddelande om hävning ska skickas till Köparen med rekommenderad försändelse till Köparens registrerade adress hos Bolagsverket och anses ha kommit Köparen till handa tre arbetsdagar efter avsändandet.
- 5.4 Om Kommunen inte utnyttjar sin rätt att häva köpet, har Kommunen i stället rätt att begära fullgörelse av avtalet. Vid sådant förhållande är Kommunen berättigad till ersättning för dröjsmålsränta enligt räntelagen från och med den avtalade Tillträdesdagen till dess betalning sker samt rätt till ersättning för direkt skada. Köparen är därtill skyldig att erlægga tomträttsavgäld till dess betalning sker.

Tilläggsköpeskillning

- 5.5 För Fastigheten skall även utgå en tilläggsköpeskillning motsvarande marknadsvärdet för byggrätter som ges för det fall detaljplan godkänns genom beslut som vinner laga kraft inom fem år från ingåendet av detta avtal ("Tilläggsköpeskillningen").

Tilläggsköpeskillningen ska fastställas genom att tre oberoende, välrenommerade fastighetsvärderare ("Fastighetsvärderarna"), efter det att detaljplanen godkänts och detta beslut vunnit laga kraft, instrueras att fastställa var sitt marknadsvärde av de byggrätter som tillförs Fastigheten genom den godkända detaljplanen. Det genomsnittliga värdet av de, av Fastighetsvärderarna, fastställda marknadsvärdena för byggrätterna skall sedan utgöra den slutliga tilläggsköpeskillningen.

Fastighetsvärderarna skall utses gemensamt av parterna eller, för det fall parterna inte kan enas, av Stockholms Handelskammare. Kostnaden för Fastighetsvärderarna skall fördelas lika mellan parterna.

Med byggrätter skall i denna punkten 5.5 endast förstås sådana byggrätter som avser nya byggnader och således inte byggrätter som endast innebär påbyggnadsrätter för redan befintliga byggnader.

Tilläggsköpeskillningens erläggande

- 5.6 Tilläggsköpeskillningen skall erläggas kontant av Köparen till av Kommunen anvisat konto så snart beloppet fastställts i enlighet med punkten 5.5, men inte senare än 10 bankdagar efter det att sådant belopp fastställts.

6. ÅTGÄRDER PÅ TILLTRÄDESDAGEN

- 6.1 Möte för tillträde ska ske i Nacka Stadshus (Granitvägen 15) på Tillträdesdagen med början kl. 10.00, om parterna inte skriftligen kommer överens om annat.
- 6.2 När köpeskillningen, enligt avsnitt 5 ovan, erlagts i sin helhet av Köparen ska Kommunen överlämna kvitterat köpebrev till Köparen.
- 6.3 Likvidavräkning ska upprättas och undertecknas av parterna. Likvidavräkningen ska redovisa avräkning avseende köpeskillningen och tomträttsavgäld samt eventuella intäkter och kostnader som ska regleras mellan parterna.
- 6.4 Kommunen ska överlämna samtliga handlingar som Kommunen innehar beträffande Fastigheten, såsom kartor, avtal och dylika handlingar samt de behörighetshandlingar beträffande Kommunen som Köparen behöver för ansökan om lagfart.
- 6.5 Servitutsavtalen i *bilaga 1A-B*, ska undertecknas av parterna.
- 6.6 Om intäkter och kostnader inte är till belopp kända på Tillträdesdagen, ska på parts begäran, senast inom sextio (60 dagar) upprättas en tillkommande och slutlig likvidavräkning mellan parterna. Det åligger part som begär sådan tillkommande likvidavräkning att upprätta och presentera den jämte underlag.

7. FARAN FÖR FASTIGHETEN

7.1 Köparen, i sin egenskap av tomträttshavare och nyttjare, står faran för Fastigheten till Tillträdesdagen.

8. UPPHÖRANDE OCH DÖDNING AV TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

8.1 Kommunen, såsom upplåtare, och Köparen, såsom tomträttshavare till Fastigheten, överenskommer att tomträttsupplåtelsen till Fastigheten ska upphöra i samband med att tillträde till Fastigheten enligt detta köpeavtal sker enligt vad som anges i avsnitt 4 ovan.

8.2 Det åligger Köparen att ombesörja och bekosta dödning av tomträttsinskrivningen. En förutsättning för att tomträttsupplåtelsen ska kunna dödas är att den är gravationsfri. Kommunen är skyldig att medverka i förfarandet i den utsträckning som erfordras av handläggande myndighet.

8.3 Efter det att Köparen tillträtt Fastigheten och erlagt köpeskillingen ska tomträttsavgäld ej längre utgå. Om och till den del Kommunen erhållit tomträttsavgäld belöpande på tid efter Tillträdesdagen och köpeskillingens erläggande ska sådan tomträttsavgäld regleras i likvidavräkning enligt punkt 6.3 eller 6.6 ovan.

9. SERVITUT, LEDNINGSRÄTT, NYTTJANDERÄTT M.M.

9.1 Köparen medger Kommunen eller annan ledningsägare rätt att, utan krav på ersättning, bibehålla, för underhåll och tillsyn tillträda, förnya, och nyttja befintliga ledningar med tillhörande anordningar inom Fastigheten. Köparen ska medverka till att respektive ledningsägars rätt enligt ovan tillförsäkras genom ledningsrätt eller servitutsupplåtelse. Vid servitutsupplåtelse ska Köparen medge rätt till inskrivning genom Lantmäteriets försorg.


9.2 Kommunen och Köparen är överens om att efter köpets fullbordande, vilket sker när Köparen erlagt köpeskillingen och tillträtt Fastigheten enligt vad som anges i punkten 4.1 och avsnitt 5 och ovan, ingå och underteckna servitutsavtalen enligt *bilaga 1A-B*.

10. BELASTNINGAR

10.1 Kommunen garanterar att Fastigheten på Tillträdesdagen inte besväras av penninginteckningar eller andra belastningar än de som omnämns under avsnitt 9, samt de som framgår av utdrag från fastighetsregistret, *bilaga 2*, och som kan vara av betydelse för Fastighetens användande.

11. LAGFART MM.

11.1 Köparen ska ansöka om och bekosta lagfart, stämpelskatt, expeditionsavgifter, dödning av inteckningar, övriga inskrivningar i tomträten, nyinteckning och, i


4(6)

UB

förekommande fall, nya inskrivningar i Fastigheten. Kommunen är skyldig att medverka i ansökningsförfarandet i den utsträckning som erfordras av handläggande myndighet.

- 11.2 Köparen får inte söka lagfart med stöd av detta köpeavtal, utan först då giltigt köpebrev utfärdats.

12. JORDABALKEN

- 12.1 Vid sidan av villkoren i detta köpeavtal ska jordabalkens bestämmelser om bl a köp av fast egendom och tomträtt äga tillämpning.

13. VILLKOR FÖR KÖPEAVTALETS GILTIGHET

- 13.1 Detta avtal förutsätter för sin giltighet att samtliga nedan angivna förutsättningar föreligger:

- a) Att kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutar om att ingå köpeavtalet genom beslut som vinner laga kraft.
- b) Att föreningsstämman hos Köparen med erforderlig majoritet beslutar om att ingå detta köpeavtal genom beslut som vinner laga kraft.

- 13.2 Om någon av de i punkterna 13.1 a och b angivna förutsättningarna inte är uppfyllda senast den 30 juni 2017 eller sådan tidpunkt som parterna kommer överens om och köpet enligt detta köpeavtal därmed är ogiltigt, ska eventuella fullgjorda prestationer från den ene till den andre parten återgå. Parterna är vid sådant förhållande inte berättigade till skadestånd.

14. ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

- 14.1 Eventuella ändringar eller tillägg till detta köpeavtal ska, för att vara bindande, upprättas skriftligen och undertecknas av behöriga företrädare för respektive parter.

Detta köpeavtal är upprättat i två (2) likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

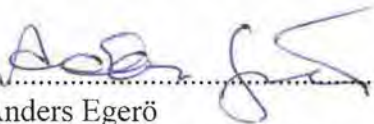
Nacka den
För NACKA KOMMUN

.....
Mats Gerdau
(Kommunstyrelsens ordförande)

.....
Anna Ahrling
Markchef


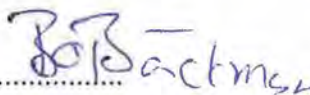
Kommunens namnteckning bevittnas :
.....
.....

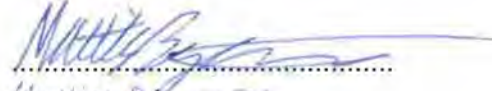
Nacka den
BRF UTSIKTEN 1-35


.....
Anders Egerö
(Föreningsstyrelsens ordförande)


.....
Margaretha Björkman
(Föreningsstyrelsens vice ordförande)

Köparens namnteckning bevittnas :

 
.....


.....
Mattias Bergström

Bilagor

1. (A-B) Servitutsavtal inom fastigheten Sicklaön 78:2
2. Utdrag från fastighetsregistret avseende fastigheten Sicklaön 78:2
3. Utdrag över behöriga firmatecknare för Brf Utsikten 1-35

SERVITUTSAVTAL

Detta servitutsavtal ("Avtalet") har denna dag träffats mellan

- (1) Nacka kommun, org.nr 212000-0167, 131 81 Nacka, ("**Kommunen**") såsom ägare av fastigheten Nacka Sicklaön 37:11 i Nacka kommun ("**Härskande fastigheten**"), och
- (2) Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35, org.nr 769606-8605, Box 5063, 131 05 Nacka, ("**BRF**") såsom ägare av fastigheten Nacka Sicklaön 78:2 i Nacka kommun ("**Tjänande fastigheten**")

1. Kommunen äger fastigheten Nacka Sicklaön 37:11 i Nacka kommun ("**Härskande fastigheten**") och BRF äger fastigheten Nacka Sicklaön 78:2 i Nacka kommun ("**Tjänande fastigheten**"). Ägaren till den Tjänande fastigheten upplåter härmed servitut till förmån för ägaren till den Härskande fastigheten. Genom Avtalet ges ägaren till den Härskande fastigheten rätt att från denna dag och för all framtid inom det grönmarkerade området på Bilaga 1 ("**Servitutsområdet**") obehindrat tillträda gångvägar, grönområden och lekplatser ("**Servitutsrättigheten**").
2. Inom Servitutsområdet får inte Kommunen uppföra byggnader eller anläggningar eller vidtaga övriga åtgärder.
3. Kommunen har ingen underhållsskyldighet (exempelvis klottersanering, gräsklippning, sandning och isbekämpning), renhållningsskyldighet eller skadeståndsskyldighet för personskador och sakskador som inträffar eller kan inträffa på lekplatserna, grönområdena eller gångstigarna markerade inom Servitutsområdet.
4. Parterna är överens om att ingen ersättning utgår för rättigheter enligt detta Avtal.
5. Parterna är överens om att detta Avtal skall inskrivas i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Ägaren till den Härskande fastigheten skall ombesörja och bekosta inskrivningen.



Bilaga 1A

Detta Avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav Parterna tagit var sitt.

Ort _____

Ort NACKA

Datum _____


Datum 2017-02-13

NACKA KOMMUN

BRF UTSIKTEN 1-35

(Ägare av den Härskande fastigheten)

(Ägare av den Tjänande fastigheten)



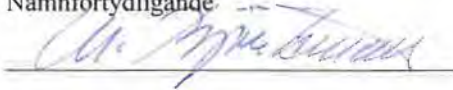
Underskrift

Underskrift

ANDERS EGERÖ

Namnförtydligande

Namnförtydligande



Underskrift



Namnförtydligande



Handwritten signature or initials in blue ink.

Handwritten mark or signature in blue ink.

SERVITUTSAVTAL

Detta servitutsavtal ("Avtalet") har denna dag träffats mellan

- (1) Nacka kommun, org.nr 212000-0167, 131 81 Nacka ("**Kommunen**") såsom ägare av fastigheten Nacka Sicklaön 37:11 i Nacka kommun ("**Härskande fastigheten**"), och
 - (2) Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35, org.nr 769606-8605, Box 5063, 131 05 Nacka, ("**BRF**") såsom ägare av fastigheten Nacka Sicklaön 78:2 i Nacka kommun ("**Tjänande fastigheten**")
1. Kommunen äger fastigheten Nacka Sicklaön 37:11 i Nacka kommun ("**Härskande fastigheten**") och BRF äger fastigheten Nacka Sicklaön 78:2 i Nacka kommun ("**Tjänande fastigheten**"). Ägaren till den Tjänande fastigheten upplåter härmed servitut till förmån för ägaren till den Härskande fastigheten. Genom Avtalet ges ägaren till den Härskande fastigheten rätt att från denna dag och för all framtid att obehindrat tillträda och bibehålla gångpassage och trappa jämte härtill hörande anordningar, såsom räcken och armaturer, grönmarkerat område på Bilaga 1 ("**Servitutsområdet**").
 2. Servitutsrättigheten innefattar också en rätt för ägaren till den Härskande fastigheten att bygga om, förnya eller på annat sätt förändra passagen, trappan och anordning under förutsättning att Kommunen samråder med BRF vid omfattande och ingripande förändringar.
 3. Ägaren till den Tjänande fastigheten medger att ägaren till den Härskande fastigheten innehar ett obehindrat tillträde till Servitutsområdet för allmän gångtrafik.
 4. Det åligger Kommunen att svara för underhållet av gångpassagen, trappan och anordningarna, exempelvis klottersanering och annan renhållning samt under vintertid för snöröjning, isbekämpning och sandning. I underhållsskyldigheten ingår även byte av lampor till armaturerna i gångpassagen och svara för elförsörjningen till desamma.
 5. BRF är, såsom ägare till byggnaden där gångpassagen är belägen ansvarig för byggnaden. Kommunen är emellertid ansvarig för skador som uppkommer på gångpassagen, trappan och där tillhörande anordningar vid såväl allmänhetens nyttjande av gångpassagen som vid underhåll. Kommunen är också ansvarig för personskador som orsakas tredje man exempel på grund av bristande isbekämpning och sandning i gångpassagen och trappan.
 6. Parterna är överens om att ingen ersättning utgår för rättigheter enligt detta Avtal.
 7. Parterna är överens om att detta Avtal skall inskrivas i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Ägaren till den Härskande fastigheten skall ombesörja och bekosta inskrivningen.

Bilaga 1B

Detta Avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav Parterna tagit var sitt.

Ort _____

Ort NACKA

Datum _____

Datum 2017-02-13

NACKA KOMMUN

BRF UTSIKTEN 1-35

(Ägare av den Härskande fastigheten)

(Ägare av den Tjänande fastigheten)



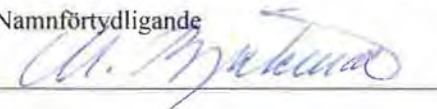
Underskrift

Underskrift

ANDERS EGERÖ

Namnförtydligande

Namnförtydligande



Underskrift



Namnförtydligande



lee

US

Fastighetsinformation

Bilaga 2 Fastighetsrapport 78:2

NACKA SICKLAÖN 78:2

Distrikt: Nacka

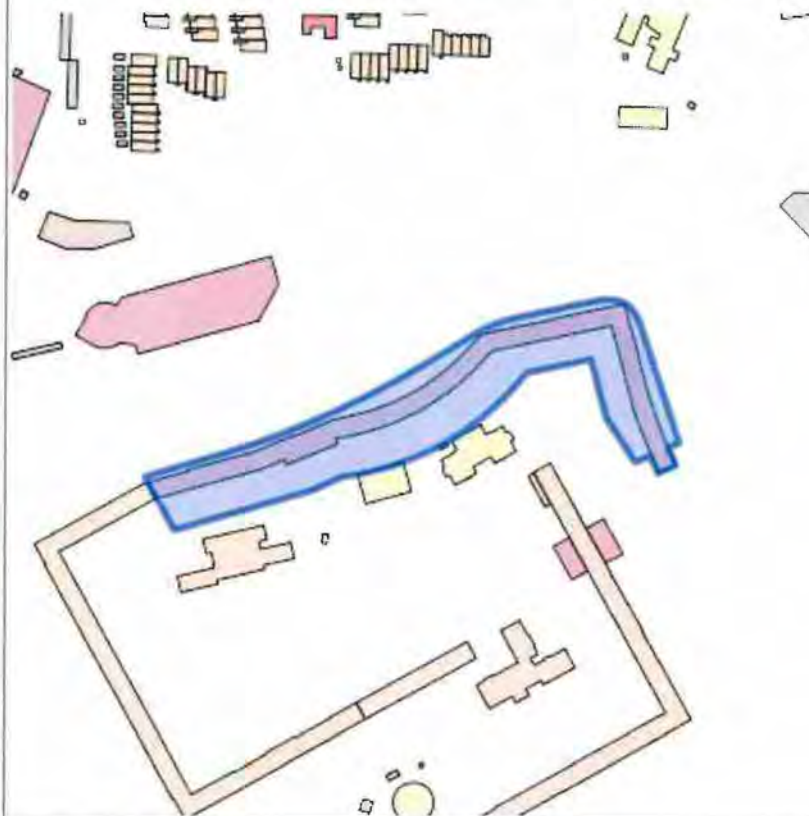
Riksnöckel: 010381946

Internnyckel: 1381946

Status: Levande

Ajourdatum IM: 2010-10-13

Ajourdatum FR: 1996-06-14

Lantmäteriförrättning pågår på dagboksnummer 167574 (20170123)


Officiella noteringar

Fastigheten upplåten med tomträtt

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Adress

Gata/väg

HENRIKSDALSRINGEN 1
 HENRIKSDALSRINGEN 3
 HENRIKSDALSRINGEN 5
 HENRIKSDALSRINGEN 7
 HENRIKSDALSRINGEN 9
 HENRIKSDALSRINGEN 11
 HENRIKSDALSRINGEN 13
 HENRIKSDALSRINGEN 15
 HENRIKSDALSRINGEN 17
 HENRIKSDALSRINGEN 19
 HENRIKSDALSRINGEN 21
 HENRIKSDALSRINGEN 23
 HENRIKSDALSRINGEN 25
 HENRIKSDALSRINGEN 27
 HENRIKSDALSRINGEN 29
 HENRIKSDALSRINGEN 31
 HENRIKSDALSRINGEN 33
 HENRIKSDALSRINGEN 35

Kommundel

NACKA
 NACKA
 NACKA
 NACKA
 NACKA
 NACKA
 NACKA
 NACKA
 NACKA
 NACKA
 NACKA
 NACKA
 NACKA
 NACKA
 NACKA
 NACKA
 NACKA
 NACKA
 NACKA

Areal

Total/Område	Landareal (Kvm)	Vattenareal (Kvm)	Totalareal (Kvm)
--------------	-----------------	-------------------	------------------

Totalt:	14011	0 41	14011
---------	-------	------	-------

Koordinater**Område: 1**

Koordinatpar	X-Koord	Y-Koord
Lokalt - SWEREF 99 18 00	6577408,7	156553,2
SWEREF 99 TM	6578918,5	677304,8
RT90 2,5 G Väst	6579050,7	1631543,8
Ajourhålles i:	SWEREF 99 TM	
Punkttyp:	Centralpunkt inom området	
Referenskartta:	-NACKA	
Rikstrianguleringssystem:	SWEREF 99 TM	
Kvalitetsdatum:	2012-10-12	
Kvalitet:	Digital karta (AKR), LMV-fil	

Anmärkning

PRIMÄRKARTA:078:11
STATISTIKOMRÅDE:101503

Samfällighet/Gemensamhetsanläggning (Uppgifter saknas)

Skattetal (Uppgifter saknas)

Åtgärder

Datum	FRM-akt	Egen aktbeteckning	Littera
1984-07-04	0182K-84/66		
Åtgärder:	Ledningsåtgärd		
Anmärkning:	ORIGINALAKT 0180-A118/1984		

Gäller i fastighet

[SICKLAÖN 37:11](#) NACKA
[SICKLAÖN 40:1](#) NACKA
[SICKLAÖN 76:1](#) NACKA
[SICKLAÖN 78:2](#) NACKA
[SICKLAÖN 78:4](#) NACKA
[SICKLAÖN 78:5](#) NACKA
[SICKLAÖN 78:6](#) NACKA
[SICKLAÖN 78:11](#) NACKA
[SICKLAÖN 80:1](#) NACKA
[SICKLAÖN 82:1](#) NACKA
[SICKLAÖN 82:3](#) NACKA
[SICKLAÖN 83:2](#) NACKA
[SICKLAÖN 83:3](#) NACKA
[SICKLAÖN 83:26](#) NACKA
[SICKLAÖN 83:28](#) NACKA
[SICKLAÖN 83:32](#) NACKA
[SICKLAÖN 346:1](#) NACKA

Datum	FRM-akt	Egen aktbeteckning	Littera
1971-10-18	0182K-8232		
Åtgärder:	Införd i tomtbok		

Gäller i fastighet

[SICKLAÖN 78:2](#) NACKA

Datum	FRM-akt	Egen aktbeteckning	Littera
1971-10-12	0182K-8232		
Åtgärder:	Tomtmätning		

Gäller i fastighet

[SICKLAÖN 78:2](#) NACKA

Avskild mark (Uppgifter saknas)

Rättigheter

Län	FRM-akt	Rättighetstyp	Status	Ändamål
A	01-IM8-79/12085.1	Avtalsservitut	Levande	RENINGSVERK

42

Akt detaljer

<i>Åtgärd</i>	<i>Datum</i>	<i>Senast ändrad</i>	<i>Under ajourf</i>	<i>Karta och status</i>
---------------	--------------	----------------------	---------------------	-------------------------

N

Anmärkning/beskrivning:

RENINGSVERK

Förmån

FÖR A-STOCKHOLM RENINGSVERKET 1

Last[SICKLAÖN 78:1](#) NACKA[SICKLAÖN 78:2](#) NACKA[SICKLAÖN 78:6](#) NACKA[SICKLAÖN 78:10](#) NACKA**Hänvisning**

<i>Löpnr</i>	<i>FRM-akt</i>	<i>Åtgärd</i>	<i>Datum</i>	<i>Hänvisningstyp</i>
1	79/12085		1979-08-01	Identisk/lik med avtalsservitut i Inskrivningsdelen

<i>Län</i>	<i>FRM-akt</i>	<i>Rättighetstyp</i>	<i>Status</i>	<i>Ändamål</i>
A	0180-A118/1984.1	Ledningsrätt	Levande	AVLOPPSLEDNING

Akt detaljer

<i>Åtgärd</i>	<i>Datum</i>	<i>Senast ändrad</i>	<i>Under ajourf</i>	<i>Karta och status</i>
---------------	--------------	----------------------	---------------------	-------------------------

LEDF 1984-07-04 2007-02-09 N 87,88,78

Utredning: Härskande eller tjänande enhet är inte utredd för rättigheten

Anmärkning/beskrivning:

LEDNINGSRÄTTEN BERÖR ÄVEN FASTIGHETER I NACKA (KARTBLAD 78) SE AKT 0182K-84/66, 0182K-2001/75

UPPLÅTELSE AV LEDNINGSRÄTT: 1. TILL FÖRMÅN FÖR AB SVARTHÅLSFORSEN UPPLÅTES LEDNINGSRÄTT AVSEENDE RÄTT ATT ANLÄGGA, UNDERHÅLLA OCH FÖR ALL FRAMTID BIBEHÅLLA OCH NYTTJA UNDER-JORDISKA LEDNINGAR (KULVERT) FÖR TRANSPORT AV AVLOPPSVATTEN. KULVERTEN FÅR HA EN AREA AV HÖGST 8 KVM. 2. LEDNINGARNA SKALL HA DEN STRÄCKNING INOM NEDAN ANGIVNA FASTIGHETER SOM FRAMGÅR AV RITNINGAR 88 BE 1:1001-1004, AKTBILAGOR RI 1-4. 3. LEDNINGSRÄTTSHAVAREN SKALL VID UTÖVNING AV LEDNINGSRÄTTEN I MÖJLIGASTE MÅN FÖRFARA SÅ ATT SKADA ELLER ANNAN OLÄGENHET EJ VÄLLAS PÅ BYGGNAD ELLER ANNAN ANLÄGGNING PÅ DE TJÄNANDE FASTIGHETERNA. 4. LEDNINGARNA SKALL VARA UTFÖRDA FÖRE DEN 31 DECEMBER 1986. 5. TILL DET UPPLÅTNA UTRYMMET HÖR EN SKYDDSZON SOM STRÄCKER SIG FRÅN TUNNELNS TAK OCH UPPÅT TIO METER. I DENNA ZON FÅR PÅ DE TJÄNANDE FASTIGHETERNA EJ UPPFÖRAS BYGGNAD ELLER ANNAN ANLÄGGNING UTAN MEDGIVANDE FRÅN LEDNINGSRÄTTSHAVARNA.

Förmån

STOCKHOLM ENERGI AB

Last[HAMMARBYHÖJDEN 1:1](#) STOCKHOLM[LYSMASKEN 5](#) STOCKHOLM[LYSMASKEN 6](#) STOCKHOLM[PROPPEN 5](#) STOCKHOLM[PROPPEN 6](#) STOCKHOLM[PÅSEN 1](#) STOCKHOLM[PÅSEN 7](#) STOCKHOLM[SICKLAÖN 37:11](#) NACKA[SICKLAÖN 40:12](#) NACKA[SICKLAÖN 76:1](#) NACKA[SICKLAÖN 78:2](#) NACKA[SICKLAÖN 78:4](#) NACKA[SICKLAÖN 78:5](#) NACKA[SICKLAÖN 78:6](#) NACKA[SICKLAÖN 78:11](#) NACKA[SICKLAÖN 80:1](#) NACKA[SICKLAÖN 82:1](#) NACKA[SICKLAÖN 82:3](#) NACKA[SICKLAÖN 83:3](#) NACKA[SICKLAÖN 83:26](#) NACKA[SICKLAÖN 83:32](#) NACKA

[SICKLAÖN 346:1 NACKA](#)
[SÖDRA HAMMARBYHAMNEN 1:3 STOCKHOLM](#)
[TRIKÅFABRIKEN 3 STOCKHOLM](#)
[TRIKÅFABRIKEN 4 STOCKHOLM](#)
[VÅGSKVALPET 1 STOCKHOLM](#)
[VÅGSKVALPET 2 STOCKHOLM](#)

Hänvisning

Löpnr	FRM-akt	Åtgärd	Datum	Hänvisningstyp
1	0180-A204/1989	AVST	1989-12-29	Berörkrets ändrad
2	0180-A65/1990	AVST	1990-05-04	Berörkrets ändrad
3	0180K-1997-00632	FRGL	1998-12-22	Berörkrets ändrad
4	0182K-1999/6	FRGL	1999-02-02	Berörkrets ändrad
5	0180K-1998-06197	FRGL	2000-08-31	Berörkrets ändrad
6	0180K-1997-00063	FRGL	2001-05-21	Berörkrets ändrad
7	0180K-2004-02010	AVST	2004-04-08	Berörkrets ändrad
8	0180K-2006-19038	KLYVN	2007-02-09	Berörkrets ändrad

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer****Stadsplan: S 42**

FRM-akt: [0182K-5458](#)
 Beslutsdatum: 1966-09-23
 Senast ajourförd: 2000-11-29

Tomtindelning: ALPEN

FRM-akt: [0182K-5501](#)
 Beslutsdatum: 1967-05-30
 Senast ajourförd: 1997-07-30

Ändring av DP: ÄDP 249

FRM-akt: [0182K-2000/155](#)
 Beslutsdatum: 2000-09-05
 Laga kraft: 2000-10-07
 Genomförandetid: 2000-10-08 till 2010-10-07

Taxering**Årtal/Taxår 2016/2015****Taxeringsenhet: 104336-1**

Uppgiftsår: 2013 Skattemynd/kontor: 0122 Areal i kvm: 14011
 Taxeringsvärde tkr: 282250 Markvärde: 118450 Byggnadsvärde: 163800
 Typkod: 321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler
 Beskrivning: Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet
 Industritillbehör: Uppgift saknas Enhet: Normal enhet (utan samtaxering)

Taxerad ägare

Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35 BOX 5063 (FB)
 131 05 NACKA
 Ägandetyper: Andel: 1/1

Värderingsenheter

Typ: 55 Hyreshusmark för bostäder Markvärde (tkr): 118000 VE id: 7138043
 Yta bygggrätt ovan mark (kvm): 25746
 Riktvärde bygggrätt (kr/kvm): 4600
 Klassificering av byggnadsrätt: Uppgift saknas
 Riktvärdeområde: 182290
 Justeringsorsak: Uppgift saknas
 Basvärde före justering (tkr): 118000
 Basvärde (tkr): Uppgift saknas

Typ: 56 Hyreshusmark för lokaler Markvärde (tkr): 450 VE id: 7139043
 Yta bygggrätt ovan mark (kvm): 265
 Riktvärde bygggrätt (kr/kvm): 1700
 Klassificering av byggnadsrätt: Uppgift saknas
 Riktvärdeområde: 182290

Justeringsorsak:	Uppgift saknas	
Basvärde före justering (tkr):	450	
Basvärde (tkr):	Uppgift saknas	
Typ: 60 Hyreshusbyggnad för bostäder	Byggnadsvärde (tkr): 150000	VE id: 7136043
Årtal till grund för värdering:	1970	
Nybyggnadsår:	1970	
Till- eller ombyggnadsår:	2001	
Årtal för hyresnivå:	Uppgift saknas	
Hur hyran har bestämts för outhyrda lokaler:	Uppgift saknas	
Sum av uthyrd plus outhyrd yta (kvm):	20597	
Sum av uthyrd plus beräkn. intäkt för outhyrd i tkr/år.	19567	
Till- eller ombyggnadskostnad (tkr):	Uppgift saknas	
Under byggnad:	Nej	
Justeringsorsak:	Uppgift saknas	
Basvärde före justering (tkr):	150000	
Basvärde (tkr):	Uppgift saknas	

Värderingsenheten gäller även för

[SICKLAÖN 78:2 Hus 1](#)

Typ: 61 Hyreshusbyggnad för lokaler	Byggnadsvärde (tkr): 13800	VE id: 7137043
Årtal till grund för värdering:	1970	
Nybyggnadsår:	1970	
Till- eller ombyggnadsår:	2001	
Årtal för hyresnivå:	Uppgift saknas	
Hur hyran har bestämts för outhyrda lokaler:	Uppgift saknas	
Sum av uthyrd plus outhyrd yta (kvm):	7075	
Sum av uthyrd plus beräkn. intäkt för outhyrd i tkr/år.	2863	
Till- eller ombyggnadskostnad (tkr):	Uppgift saknas	
Under byggnad:	Nej	
Justeringsorsak:	Uppgift saknas	
Basvärde före justering (tkr):	13800	
Basvärde (tkr):	Uppgift saknas	

Värderingsenheten gäller även för

[SICKLAÖN 78:2 Hus 1](#)

Lagfaren ägare

NACKA KOMMUN		131 81 NACKA	(FB)
Namn enligt lagfart:	NACKA KOMMUN		
Dagboksnummer:	51/1284	Inskrivningsdatum:	1951-11-14
Köp	1946-12-15	Ingen köpeskilling redovisad.	
Andel:	1/1		
Anmärkning: Anmärkning			

Tomträttsinnehavare

Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35		BOX 5063	(FB)
		131 05 NACKA	
Namn enligt inskrivning:	BRF UTSIKTEN 1-35		
Dagboksnummer:	09/20114	Inskrivningsdatum:	2009-05-26
Köp	2009-04-22	250368600 SEK	
Andel:	1/1		

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsakt	Avgäld	Inskrivningsdatum	Upplåtelsedatum	Uppsägningsdatum
71/4902	2153000 SEK	1971-11-17	1970-11-01	2030-11-01
Periodlängd:	10	Datum 1:a period:	2000-11-01	Efterf. uppsägningsperiod: 40
Inskränkning:	Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas			
Anmärkning:				
NY AVGÄLD 09/46342 (Beviljad), NY AVGÄLD 80/266 (Beviljad), NY AVGÄLD 89/59225 (Beviljad), NY				

AVGÄLDSPERIOD 99/24256 (Beviljad), NY AVGÄLD 99/24256 (Beviljad)

Ändamål: BOSTADSBEBYGGELSE

Inskrivningar

Akt	Inskrivningsdatum	Beslut
79/12085	1979-08-01	Beviljad
Typ:	Avtalsservitut	
Företrädesordning:	4	
Ändamål:	RENINGSVERK	

Anteckningar

Akt	Inskrivningsdatum	Beslut
07/17471	2007-04-23	Beviljad
Typ:	Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt	
Text:	INTRESSEANMÄLAN OM FÖRVÄRV FÖR OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTT (BRF UTSIKTEN 1-35,769606-8605)	
Akt	Inskrivningsdatum	Beslut
05/18211	2005-04-22	Beviljad
05/21571 (nytt beslut)		
Typ:	Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt	
Text:	INTRESSEANMÄLAN OM FÖRVÄRV FÖR OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTT	
Akt	Inskrivningsdatum	Beslut
01/8180	2001-04-17	Beviljad
Typ:	Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt	
Text:	INTRESSEANMÄLAN OM FÖRVÄRV FÖR OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTT (BRE UTSIKTEN 1-35,769606-8605)	

Noteringar (kommunspezifika)

(Uppgifter saknas)

Område

(Uppgifter saknas)

--- Listan slut ---

Organisationsnummer 769606-8605	
Objektets registreringsdatum 2001-03-14	Nuvarande firmas registreringsdatum 2001-03-14
Dokumentet skapat 2017-01-27 17:42	Sida 1 (2)

Org.nummer: 769606-8605

Firma: Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35

Adress: Box 5063
131 05 NACKA

Säte: Stockholms län, Nacka kommun

Registreringslän: Stockholms län

Anmärkning:

STYRELSELEDAMÖTER

481206-0301 Björkman, Elsa Margareta, Henriksdalsringen 15 lgh 1001,
131 32 NACKA

450127-9030 Bäckman, Per Magnus Bo, Henriksdalsringen 27 lgh 1502,
131 32 NACKA

440724-1233 Egerö, Eric Gustav Anders, Henriksdalsringen 35 Lgh 1301,
131 32 NACKA

830323-7252 Gudmundsson, Oai, Henriksdalsringen 21 Lgh 1302,
131 32 NACKA

460205-0223 Unge, Gunnel Margareta, Henriksdalsringen 17 Lgh 1303,
131 32 NACKA

STYRELSESUPPLEANTER

510103-0137 Bergman, Gunnar Olof, Henriksdalsringen 29, 131 32 NACKA

490707-1643 Björnstedt, Lena Margareta, Henriksdalsringen 11 Lgh 1402,
131 32 NACKA

700930-0281 Négéri-Sima, Hanna Zion Rebeka,
Henriksdalsringen 27 Lgh 1402, 131 32 NACKA

820525-8216 Wimmercranz, Per Vilhelm, Henriksdalsringen 23 Lgh 1503,
131 32 NACKA

REVISOR (ER)

530402-8037 Bergström, Kjell Arne, Henriksdalsringen 17 Lgh 1501,
131 32 NACKA

641002-3565 Kleberg, Anna Margareta Elisabet, Näsdalsvägen 20,
134 69 INGARÖ

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av
ledamöterna

Organisationsnummer	
769606-8605	
Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas registreringsdatum
2001-03-14	2001-03-14
Dokumentet skapat	Sida
2017-01-27 17:42	2 (2)

FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med högst 4 suppleanter.

STADGAR

SENASTE REGISTRERINGS- OCH KUNGÖRELSEDATUM FÖR FÖRENINGENS STADGAR:
2015-07-08, 2015-07-10

ÄNDAMÅL

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare

RÄKENSKAPSÅR

0101 - 1231

TID FÖR STÄMMA

Ordinarie stämma skall hållas före maj månads utgång.

KALLELSE

Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom utdelning. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

Meddelanden anslås i föreningens hus, på föreningens webbplats, genom e-post eller utdelning.

EKONOMISK PLAN

Ekonomisk plan har registrerats.

Registreringsbeviset är utfärdat av Bolagsverket

Bolagsverket
851 81 Sundsvall
0771-670 670
bolagsverket@bolagsverket.se
www.bolagsverket.se

2017-01-18

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/541Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Information om friköpsförhandlingar för fastigheterna Sicklaön 78:1, 78:2 och 78:6, samt beslut om omreglering av tomträttsavgälder för Sicklaön 78:1 och 78:6

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen om friköpsförhandlingarna för fastigheterna Sicklaön 78:1, 78:2 och 78:6 till protokollet.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige att fatta följande beslut:

1. Kommunfullmäktige beslutar att följande ska gälla för kommande avgäldsregleringar för tomträtter upplåtna för bostadsändamål:

Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 78:1 till 5 032 900 kronor per år att gälla från och med den 1 december 2018 och under kommande 10-årsperiod.

Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 78:6 till 8 593 000 kronor per år att gälla från och med den 1 april 2018 och under kommande 10-årsperiod.

Avgäldshöjningen ska ske successivt, så att nya avgälder ska gälla fullt ut först tredje året efter regleringstidpunkten. En initial trappning av avgäld ska göras så att 50 % av höjningen sker år ett och 75 % år två, vilket regleras i föreslaget sidoavtal till respektive tomträttsavtal, som kommunfullmäktige beslutar att kommunen ska ingå.



2. Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, följande:

Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen eller den som denne i sitt ställe sätter, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av tomträttsavgälden för fastigheter Sicklaön 78:1 och 78:6 i det fall någon överenskommelse inte kan träffas senast den 30 november 2017 för Sicklaön 78:1 och 31 mars 2017 för Sicklaön 78:6.

Sammanfattning

Friköpsförhandling pågår med respektive tomträttsinnehavare av fastigheterna Sicklaön 78:1, 78:2 och 78:6. Då förhandlingarna inte är avslutade till stadsutvecklingsutskottets sammanträde den 31 januari 2017 lämnas i ärendet en redogörelse för hur långt gångna förhandlingarna är för respektive tomträttshavare, kopplingen till nya detaljplaner och fastighetsbildning samt de ekonomiska konsekvenserna av en eventuell försäljning.

Omregleringstidpunkten för Sicklaön 78:1 och 78:6, som är upplåtna med tomträtt för bostadsändamål, medför att de måste sägas upp för omreglering innan ett friköp kan vara genomfört. Omregleringstidpunkten är 30 november 2018 för Sicklaön 78:1 och 31 mars 2018 för Sicklaön 78:6. Tomträttsavgälder föreslås att höjas för fastigheten Sicklaön 78:1 från 1 444 000 kr/år till 5 032 900 kr/år, för fastigheten Sicklaön 78:6 från 2 165 000 kr/år till 8 593 000 kr/år. Markpriserna har stigit kraftigt i Nacka under den senaste tio åren och för att mildra de effekter detta får för de boende vid avgäldsregleringar föreslås den nya avgälden gälla fullt ut först tredje året efter regleringstidpunkten via en initial trappning där 50 % av höjningen föreslås ske år ett och 75 % år två.

Tomträtten till Sicklaön 78:2 har en senare omregleringstidpunkt varför något beslut om omreglering inte föreslås i detta ärende.

Ärendet

Information om friköpsförhandlingar

Friköpsförhandlingar för fastigheterna Sicklaön 78:1, 78:2 och 78:6 med respektive tomträttshavare pågår parallellt med ärendet avseende omreglering av tomträttsavgälder för Sicklaön 78:1 och 78:6. Förhandlingarna är långt gångna och för en av tomträttshavarna återstår endast justering av köpehandlingar innan undertecknande kan ske. För de två andra kvarstår några delar som parterna behöver enas om. Det gäller dels köpehandlingarnas utformning med ingående villkor och dels värdering av avgående markområden som inte ingår i friköpen samt tomtanläggningar, exempelvis lekplatser med mera, vilka kommunen föreslås ta över ansvaret för.



För att friköpen ska kunna genomföras krävs dessutom att föregående planändring och fastighetsbildning sker. Kommunen ansvarar för att planändring kommer till stånd och att fastighetsbildning därefter fullföljs. Enheten för fastighetsutveckling bedömer att friköpen, med den för dagen bedömda tiden för planändring och fastighetsbildning och att inga överklaganden sker, kan fullbordas i augusti månad 2018.

Omreglering tomträttsavgälder

Fastigheterna Sicklaön 78:1 och 78:6 är belägna på Henriksdalsberget och är sedan den 1 december 1968 respektive den 1 april 1968 upplåtna med tomträtt. Nuvarande tomträttsinnehavare till fastigheterna är Brf Henriksdalshöjden, org. nr. 769606–9660, och Brf Svindersvik i Nacka, org. nr. 769608–6995.

För fastigheterna gäller följande indata:

<i>Fastighet</i>	<i>BTA (bruttoarea) Kvm</i>	<i>Nuvarande avgäld kr/år</i>
Sicklaön 78:1	18 482 kvm bostäder 2 853 kvm lokaler(garage)	1 444 000
Sicklaön 78:6	30 472 kvm bostäder 2 076 kvm lokaler 11 949 kvm garage	2 165 000

Avgäldsperiodernas längd är 10 år och innevarande perioder löper ut den 30 november 2018 för fastigheten Sicklaön 78:1 respektive den 31 mars 2018 för fastigheten Sicklaön 78:6. För att kommunen ska kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgälder, innebär detta att överenskommelse om ny avgäld måste träffas med tomträttshavaren senast den 30 november 2017 för Sicklaön 78:1 och senast den 31 mars 2017 för Sicklaön 78:6.

Metod för fastställande av ny avgäld

Enligt riktlinjer i gällande program för markanvändning ska avgälden bestämmas efter fastighetens marknadsvärde med beaktande av de villkor som följer av tomträttsavtalet samt för upplåtelsen relevanta förväntade värdeökningar. Tomträttsavgäld fastställs genom att avgäldsunderlaget (marknadsvärde för marken) multipliceras med en avgäldsrenta som för närvarande är 3 % (för 10-åriga avgäldsperioder).

Enheten för fastighetsutveckling har låtit FS Fastighetstrategi bedöma marknadsvärdet på marken i avröjt skick. Bedömning av markens marknadsvärde utgår ifrån bedömning av byggrättens värde på den öppna marknaden. Resultatet av bedömningen framgår av bilaga 1 och 2. Markvärdet har bedömts till 240 000 000 kr för Sicklaön 78:1 och 400 000 000 kr för Sicklaön 78:6.



Värdet av marken med byggrätt för bostäder för fastigheten Sicklaön 78:1 enligt oberoende värdering, bilaga 1, har bedömts till 12 000 – 14 000 kr/kvm BTA och 500 – 1 000 kr/kvm BTA för garage. Värdet av marken med byggrätt för bostäder för fastigheten Sicklaön 78:6 enligt oberoende värdering, bilaga 2, har bedömts till 12 000 - 13 000 kr/kvm BTA och 500 – 1 000 kr/kvm BTA för garage och 4 000 kr/kvm BTA lokaler ovan mark. De senaste markanvisningarna för bostadsändamål som har genomförts i Nacka (Nya gatan och Nybackakvarteret i Orminge) indikerar marknadsvärdenivåer om 12 700 - 18 000 kr/BTA för bostäder med fri upplåtelseform.

Enheten för fastighetsutveckling anser att värderingsmannens bedömning av markvärden kan godtas med en viss justering för pågående användning med beaktande av säregna förhållanden så som närhet till biogasanläggning (Sicklaön 78:1) och buller (Sicklaön 78:6). Marknadsvärde för marken efter dessa justeringar bedöms till 9 000 kr/kvm BTA för bostäder, 500 kr/kvm BTA för lokaler (garage) och 3 000 kr/kvm BTA för lokaler ovan mark.

Marknadsvärde och avgäld för fastigheten Sicklaön 78:1 kan då beräknas enligt följande :

- Marknadsvärde Bostäder 9 000 kr/kvm BTA* 18 482 kvm = 166 338 000 kr
- Marknadsvärde Lokaler 500 kr/kvm BTA * 2 853 kvm = 1 426 500 kr
- Marknadsvärde totalt = 166 338 000 + 1 426 500 = **ca 167 764 500 kr**

Med en avgäldsränta på 3 % ger detta följande årliga avgäld:
 $167\,764\,500 * 3\% = \text{ca } 5\,032\,900 \text{ kr/år}$

Vilket ger ett pris på ca **270 kr/kvm BTA bostäder**
 15 kr/kvm BTA lokaler

Marknadsvärde och avgäld för fastigheten Sicklaön 78:6 kan då beräknas enligt följande:

- Marknadsvärde Bostäder 9000 kr/kvm BTA* 30 472 kvm = 274 248 000 kr
- Marknadsvärde Lokaler (garage) 500 kr/kvm BTA * 11 949 kvm = 5 974 500 kr
- Marknadsvärde lokaler ovan mark 3000 kr/kvm BTA* 2076 kvm = 6 228 000 kr
- Marknadsvärde totalt = 274 248 000 + 5 974 500 + 6 228 000 = **286 450 500 kr**

Med en avgäldsränta på 3 % ger detta följande årliga avgäld:
 $286\,450\,500 * 3\% = \text{ca } 8\,593\,500 \text{ kr/år}$

Vilket ger ett pris på ca **270 kr/kvm BTA bostäder**
 15 kr/kvm BTA lokaler (garage)
 90 kr/kvm BTA lokaler ovan mark

Som jämförelse kan nämnas att avgälden vid de senast genomförda markanvisningstävlingarna i Nacka (Nya gatan och Nybackakvarteret i Orminge) ligger på 330 kr/kvm BTA och 367 kr/kvm BTA för bostäder (med upplåtelseform hyresrätt).

Fastigheterna innehåller tillsammans cirka 520 lägenheter. Avgäldshöjningen, totalt



10 017 400 kr/år, innebär cirka 2 000 kr/mån per lägenhet (10 017 400 /520).

De föreslagna avgälderna innebär en stor höjning i förhållande till dagens avgäldsnivåer, cirka 348 % för Sicklaön 78:1 och cirka 397 % för Sicklaön 78:6. Bedömda konsekvenser för tomträttshavare är att månadsavgifterna kan komma att höjas med upp till cirka 40 %.

För att mildra effekten av de höjningar som blir följden av förslaget föreslås den nya avgälden gälla fullt ut först tredje året efter regleringstidpunkten via en initial trappning där 50 % av höjningen föreslås ske år ett och 75 % år två.

Förslaget om succesiv upptrappning innebär att avgälden för fastigheten Sicklaön 78:1 kommer att höjas enligt följande:

För perioden 1 dec 2018 - 31 nov 2019 utgår avgäld om **3 238 450 kr/år**

För perioden 1 dec 2019 - 31 nov 2020 utgår avgäld om **4 135 700 kr/år**

Från och med 1 dec 2020 - 31 nov 2028 utgår full avgäld om **5 032 900 kr/år**

Förslaget om succesiv upptrappning innebär att avgälden för fastigheten Sicklaön 78:6 kommer att höjas enligt följande:

För perioden 1 april 2018 - 31 mars 2019 utgår avgäld om **5 379 000 kr/år**

För perioden 1 april 2019 - 31 mars 2020 utgår avgäld om **6 986 000 kr/år**

Från och med 1 april 2020 - 31 mars 2028 utgår full avgäld om **8 593 000 kr/år**

Konsekvenser för tomträttshavare

Förslag till omreglering av tomträttsavgälder har kommunicerats med tomträttshavarna till de berörda fastigheterna.

Brf Henriksdalshöjden och Brf Svindersvik i Nacka har inkommit med skriftliga synpunkter, se bilaga 4, 5, 6, 7 och 8. Förslag till en ny avgäld har även presenterats på möte med representanter för respektive bostadsrättsförening. Båda föreningarna har framfört att avgäldshöjning enligt förslaget har en direkt påverkan på avgiften vilket innebär att varje hushålls ekonomi kommer att påverkas negativt. Båda föreningarna har kvar hyreslägenheter och de har anfört att det blir svårt att ta ut högre hyra med anledning av höjd avgäld. Avgäldshöjning enligt förslaget kan även innebära negativa konsekvenser för området, vilket i praktiken kan leda till att boende väljer att flytta, se bilaga 6 och 7. Representanter för de båda bostadsrättsföreningarna har även framfört att uppgifter om ljus BTA som har använts vid beräkning av avgäld är felaktig och kommunen har efterfrågat föreningens syn på uppgifterna. Någon komplettering med uppgifter om ljus BTA har dock inte erhållits.

Anledningen till att höjningen av avgälderna blir så stor är att det under senare år har skett en markant värdeökning av mark i kommunen. Enligt riktlinjer i gällande program för



markanvändning ska avgälden bestämmas efter fastighetens marknadsvärde med beaktande av de villkor som följer av tomträttsavtalet samt för upplåtelsen relevanta förväntade värdeökningar. De negativa effekterna för de boende av avgäldshöjningens storlek har hanterats genom den föreslagna upptrappningen av avgälden. Enheten för fastighetsutveckling anser att förslaget ligger i linje med gällande program för markanvändning.

Ekonomiska konsekvenser

Innevarande avgäldsperioder för fastigheterna berörda av avgäldsreglering löper ut den 30 november 2018 (Sicklaön 78:1) respektive den 31 mars 2018 (Sicklaön 78:6). För att kommunen ska kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgälder, innebär detta att överenskommelse om ny avgäld måste träffas med tomträttshavaren senast den 30 november 2017 för Sicklaön 78:1 och senast den 31 mars 2017 för Sicklaön 78:6. Detta innebär att kommunfullmäktige dessförinnan måste fatta beslut om justering av avgälden.

Om kommunfullmäktige inte beslutar om en ny avgäld innebär detta att kommunen inte kan justera avgälden, vilket kommer att leda till att avgälden blir oförändrad, på 1 444 000 kr/år för Sicklaön 78:1 och 2 165 000 kr/år för Sicklaön 78:6. Detta i sin tur leder till intäktsbortfall för kommunen i nästkommande tioårsperiod.

Förutsatt att försäljning av samtliga tre fastigheter som friköpsförhandlingar pågår för genomförs, samt att de sker till de köpeskillingar som kommunen lagt till grund och inga inträffande sker som har påverkan på dessa, kan kommunen räkna med en intäkt uppgående till cirka 528 miljoner kronor. Köpeskillingarna baseras på marktaxeringsvärdet, uppgiftsår 2016, för respektive fastighet och har därefter uppräknats med 33 % för att avspegla ett marknadsvärde. Dessutom sker ett avdrag på köpeskillingarna som motsvarar en ersättning för avgående markområden och tomtanläggningar som kommunen föreslås överta ansvaret för. Före friköpen kan genomföras erfordras dock att planändring och fastighetsbildning sker vilket medför kostnader för kommunen.

Det ska dock noteras att vid försäljning av de tre fastigheterna leder detta till ett årligt intäktsbortfall om cirka 5,76 miljoner kronor, baserat på nuvarande tomträttsavgälder, vilket står för cirka 23 % av kommunens årliga intäkt från tomträttsupplåtelser (avser samtliga ändamål och inte endast upplåtelser för bostadsändamål).

Konsekvenser för barn

Beslut om omreglering av tomträttsavgälder bedöms inte medföra några konsekvenser för barn.



Bilagor

- Bilaga 1 Marknadsvärdebedömning Sicklaön 78:1
- Bilaga 2 Marknadsvärdebedömning Sicklaön 78:6
- Bilaga 3 Kopia på beslut från Skatteverket, nya taxeringsuppgifter för fastigheterna Sicklaön 78:1 och 78:6
- Bilaga 4, 5, 6, 7 Synpunkter från tomträttshavare, Sicklaön 78:1, Brf Henriksdalshöjden
- Bilaga 8 Synpunkter från tomträttshavare, Sicklaön 78:6, Brf Svindersvik i Nacka
- Bilaga 9 Sidoavtal

Anna Ahrling
Chef markgruppen
Enheten för fastighetsutveckling

Mattias Borgström
Extern markingenjör
Enheten för fastighetsutveckling



Marknadsvärdering av fastigheten Sicklaön 78:1 (mark), Nacka kommun



Stockholm 2016-05-17
FS Fastighetsstrategi AB

Anders Almqvist



Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Uppdrag	4
Beskrivning av värderingsobjektet	5
Marknadsanalys	8
Definitioner och värderingsmetoder	10
Värdebedömning	11
Värdebedömning 1 – Mark för bostäder - bostadsrätt	11
Ortsprisanalys	11
Värdebedömning 2 – Mark för lokaler/garage	27
Marknadsvärde	28

Bilagor

1. Karta
2. Bilder
3. Utdrag FDS
4. Allmänna villkor för värdeutlåtande

p:\2016\s\sicklaön 78_1\värdebedömning - sicklaön 78_1.docx



Sammanfattning

Allmänt

Värderingsobjektet utgör tomtmark för bostäder på Sicklaön 78:1 i Nacka kommun. Tomtarealen uppgår till 13 743 m² med en bedömd bruttoarea om 21 355 m², varav 18 520 m² BTA bostäder och 2 835 m² BTA garage. Fastigheten har adressen Henriksdalsringen 37-71 och har ett attraktivt läge nära Stockholms innerstad med utsikt över stor del av Stockholm. Området bedöms vara attraktivt för bostäder. Värdebedömningen baseras på en ortsprismetod av mark för bostäder i flerbostadshus och lokaler. Antalet försäljningar av mark för lokaler/garage är mycket få och därför är värdet för bruttoarean för garage något osäker.

Marknadsvärde

Efter en ortsprisanalys bedöms marknadsvärdet för marken med för bostäder i flerbostadshus och garage på Sicklaön 78:1 i Nacka kommun vid värdetidpunkten 17 maj 2016 ligga på 240 000 000 kr .

240 000 000 kr

(Två Hundra Fyrtio Miljoner Kronor)

Marknadsbedömningar är alltid behäftade med en viss osäkerhet.

Stockholm 2016-05-17

Anders Almqvist, MRICS
FS Fastighetsstrategi AB



Uppdrag

Uppdraget är att bedöma marknadsvärdet på tomtmark med bostadsändamål på fastigheten Sicklaön 78:1 i Nacka kommun.

Värderingsobjekt

Sicklaön 78:1 (mark), Nacka.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Nacka kommun genom Claes Hielte.

Värdetidpunkt

17 maj 2016.

Syfte

Syftet med uppdraget är att marknadsvärdera fastigheten (mark) inför försäljning.

Förutsättningar

För definition av marknadsvärde och värdetidpunkt, se ”Definitioner och värderingsmetoder”. Detta utlåtande följer ”Allmänna villkor för värdeutlåtande” enligt bilaga om ej annat anges. Följande förutsättningar gäller för värderingen:

- Nuvarande tomträttsavtal har bortsetts ifrån i värdebedömningen.
- Värderingen grundar sig på en byggrätt om 21 335 m² ljus BTA, som baseras på fastighetstaxeringen.
- Den totala bostadsytan, enligt taxering, uppgår till 17 003 m² och lokalytan till 2 635 m². Fördelningen av bruttoarean har bedömts till 18 482 m² BTA bostäder respektive 2 853 m² BTA garage.

Underlag

Nedan följer en sammanställning av övriga underlag som använts vid värderingen.

- Detaljplan
- Fastighetsinformation från Fastighetsdatasystemet (FDS)
- Taxeringsuppgifter
- Databaserad ortsprisinformation
- Övrigt



Beskrivning av värderingsobjektet

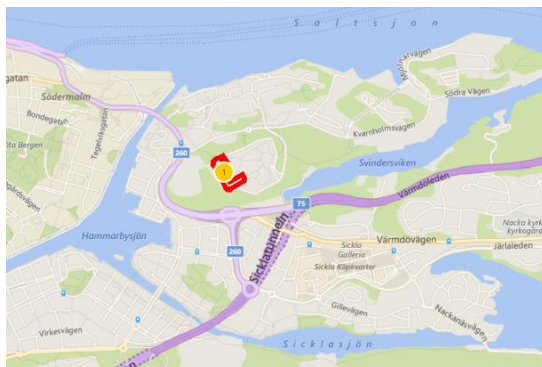
Typ av objekt

Objektet utgörs av tomtmark för bostadsändamål på fastigheten Sicklaön 78:1 i Nacka kommun.

Lagfaren ägare/Tomträttshavare

Lagfaren ägare är Nacka kommun, org. nr. 212000-0167. Tomträttshavare är Brf Henriksdalshöjden, org. nr. 769606-9660.

Läge

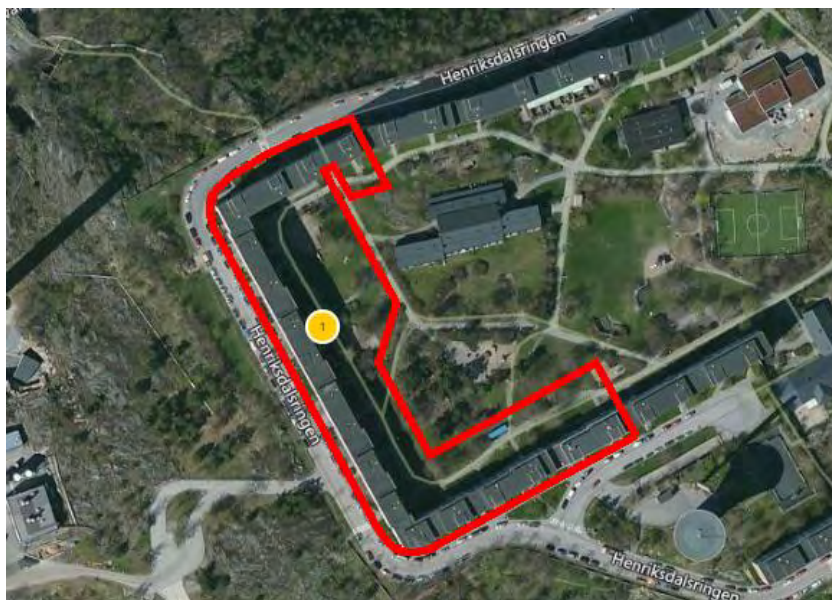


Objektet är beläget vid Henriksdal i Nacka kommun strax öster om Södermalm i Stockholms kommun. Adressen är Henriksdalsringen 37-71. Tomten har ett högt läge och gränsar till Henriksdals Reningsverk. Området består av ett bostadsområde med flerbostadshus.

Avståndet till Södermalm är ca 1,0 km och till Nacka Forum är ca 3 km. De allmänna kommunikationerna i området är buss och tåg (Saltsjöbadsbanan). Busslinjen 402 trafikerar Danvikshemsvägen och busslinjen 53 trafikerar Östra Finnbodavägen. Ett stort antal busslinjer trafikerar också Värmdöleden. Närmaste större service ligger vid Nacka Forum och Sickla.



Tomten



Tomten är belägen på en höjd i Henriksdal. Fastigheten har en tomtareal om 13 743 m². Adressen är Henriksdalsringen 37-71. Tomten är något kuperad och är i sin helhet bebyggd. Tomten gränsar till en innergård som är bebyggd med bostäder och garage. Obebyggda delar av tomten består av gångvägar, gräsytor och planteringar. Fastigheten nås via Värmdöleden, Kvarnholmsvägen och Henriksdalsbacken.

Taxeringsuppgifter

Värderingsobjekten har i Allmän fastighetstaxering 2013 (AFT –13) taxerats med följande taxeringsvärden:

Typ	Typ-kod	Värdeår	Taxeringsvärde 2013 (kr)		
			Mark	Byggnad	Totalt
Hyreshusenhet, bostäder	320	-	98 000 000	-	98 000 000
Hyreshusenhet, lokaler	320	-	-	-	-
Totalt			98 000 000		98 000 000

Tabell 1 – Taxeringsuppgifter

Skatteverkets typkod	Typ av taxeringsenhet
200-serien	Småhusenhet
300-serien	Hyreshusenhet
400-serien	Industrienhet
800-serien	Specialenhet

Tabell 2 - Typkoder för fastigheter, www.skatteverket.se

Den innevarande taxeringsperioden för hyreshusenheter är 2013-2015. För hyreshusenheter sker en förenklad eller allmän fastighetstaxering vart tredje år. Fastighetsägaren måste även



deklarerera fastigheten vid förenklad fastighetstaxering då den viktigaste värdefaktorn hyra är föränderlig över tiden.

Nytt taxeringsvärde AFT-16 för hyresfastigheter offentliggörs i juli månad.

Planer och bestämmelser

För fastigheten gäller detaljplan för Henriksdalsberget, nr 5458 S42. Planen är upprättad i juni 1965 och beslutad 1966-09-23. Planen anger bostadsändamål. Byggnad får uppföras med 5-7 våningar jämte källare. Del av tomt får ej bebyggas och delar av tomt får gården underbyggas. Byggnadshöjden är reglerad till högst +72,4 eller +75,0 m (något osäkert) över stadens nollplan. Gården får underbyggas till en högsta höjd om mellan +51,1 m eller +53,8 m över stadens nollplan. Del av tomt ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar.

Befintlig bebyggelse bedöms inte strida mot gällande plan.

Rättigheter etc

Fastigheten berörs av två avtalsservitut. Avtalsservitutet avser reningsverk och gäller till förmån för Reningsverket 1 och belastar Sicklaön 78:1, Sicklaön 78:2, Sicklaön 78:6 och Sicklaön 78:10. Det andra avtalsservitutet avser fjärrvärmeledningar.

I värdebedömningen har förutsatts att rättigheterna inte påverkar värdet.

Miljö

Fastigheten är bebyggt med flerfamiljshus. Inga undersökningar av eventuell miljöbelastning på fastigheten har varit möjliga inom ramen för uppdraget. Se vidare bilaga med ”Allmänna villkor för värdeutlåtande”.

Värdebedömningen gäller därför under förutsättning att det inte föreligger några föroreningar eller skadliga miljöfaktorer som påverkar objektets marknadsvärde.



Marknadsanalys

Orten

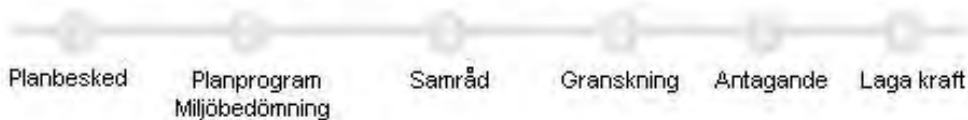
I Nacka kommun finns cirka 97 986 invånare år 2015. Befolkningen har under det senaste året ökat med cirka +1,8 procent. Orten har mycket goda kommunikationer. Regionvägen 222 passerar Nacka och ansluter till E4:an ca 7 km väster om Nacka. De allmänna kommunikationerna är bussar som ansluter till tunnelbana i Stockholm kommun. Det finns även tågförbindelse med Stockholm. Tyngdpunkten i näringslivet ligger på handel, tjänster, bygg, vård och utbildning. De största privata företagen är Teliasonera, Cgi It-konsulter, Dustin AB, Atlas Copco, Casco Adhesives AB, Gant och Fredells Trävaru AB. Nacka kommuns ställning i regionen är stark. Det är attraktivt att bo i kommunen och handeln lockar många från södra Stor-Stockholm. Närheten till naturen och Stockholms innerstad är positivt. Den totala arbetslösheten år 2015 var 4,6 procent. Det senaste året har det varit en uppåtgående trend vad avser näringsliv och sysselsättning. Vår prognos för den allmänna utvecklingen för näringsliv och sysselsättning är en fortsatt uppgång.

Mark - allmänt

I Sverige finns det gott om mark för bebyggelse. Det stämmer väl in på stora delar av landet, men för storstadsregioner är det ofta brist på mark med bra läge. Generellt gäller att närhet till service, marknad och infrastruktur ger ett attraktivt läge.

I utvecklingen av samhället används mark vid bebyggelse av bostäder, arbetsplatser, infrastruktur, handel och kommunal service. I storstäder krävs en planering av hur marken ska "fördelas" för att samhället ska utvecklas på bästa möjliga sätt. Det görs främst med hjälp av plan och bygglagen. Planer tas fram för att bestämma vad marken i samhället får användas till. Planen tas fram genom planprocessen, se nedan.

Planprocessen - så här görs en detaljplan



Värdet på mark skiljer sig kraftigt åt beroende på vad marken får användas till, vilken exploateringsgrad som tillåts och var marken är belägen. I områden med hög befolkningstäthet och brist på mark är värdet mycket högt medan mark i glesbyggd med låg efterfrågan har lågt värde. Mark kan ha många olika användningar såsom allmän plats, infrastruktur, industri, kontor, boende, skola, sjukvård för att nämna några. Användningen av mark styrs av detaljplaner i de fall det finns framtagna. Mark kan även sakna plan.



För mark som saknar plan är värdet ofta lågt jämfört med mark med plan. Saknas plan finns en stor risk med vad som blir tillåtet att uppföra på fastigheten. Planprocessen är lång och flera parter ska yttra sig innan beslut om plan tas.

Fastighetsmarknad i Nacka

Bostäder

I Nacka kommun bedöms den totala bostadsarean uppgå till 1,69 miljoner m² med typkod 320, fördelade på 373 fastigheter. Det totala taxeringsvärdet uppgår till 21,6 Mdr. De klart dominerande fastighetsägarna av bostäder i Nacka är bostadsrättsföreningar som har en ägarandel om 79 procent av taxeringsvärdet för samtliga bostäder (typkod 320) i Nacka kommun. Övriga stora fastighetsägare är fastighetsbolaget Stena Fastigheter, Diligentia, Wallenstam och Folksam.

Omsättningen på fastigheter är låg. Under år 2014 och 2015 har endast fyra respektive fem bostadsfastigheter med typkod 320 sålts med en bostadsarea om ca 34 000 m². Köpesumman uppgick till totalt ca 750 Mkr. Merparten av dessa försäljningar har avsett Wallenstams försäljningar till BRF till en köpeskilling om totalt 498 Mkr.

Nacka kommun saknar ett allmännyttigt fastighetsbolag och äger inga bostäder. Fastigheterna ägs idag av bostadsrättsföreningar. Efterfrågan på bostäder är idag mycket stor i Nacka kommun och Stor-Stockholm.

Nacka kommun är en attraktiv kommun för boende och en fortsatt utveckling inom kommunen kommer att ske. Det finns beslut om att bygga en ny bro vid Skurusundet vilket kommer att förbättra trafiken, särskilt under rusningstrafik söderut och mot Värmdö. Planer finns om att exploatera med ett stort antal nya bostäder i samband med en plan om att bygga ut tunnelbanenätet till Nacka Forum.

Vår prognos för det närmaste året är att värdenivån för fastigheter kommer att vara stabil eller öka.



Definitioner och värderingsmetoder

Definition av marknadsvärde

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid ett visst givet tillfälle, den s.k. värdetidpunkten. Försäljningen förutsätts ske efter det att värderingsobjektet varit utbjudet till försäljning på ett för fastighetstypen sedvanligt sätt under en normal exponeringstid.

Marknadsvärdebedömningen sker normalt genom en kombination av två metoder. En ortsprismetod som är en analys av genomförda jämförbara förvärv samt en marknadsanpassad avkastningsmetod som är en nuvärdeberäkning av sannolika framtida ekonomiska utfall.

De två metoderna får inbördes olika vikt från fall till fall beroende på objektets karaktär samt tillgång och kvalitet på relevant information.

Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att man bland genomförda förvärv söker de fastigheter/tomträtter med egenskaper som liknar värderingsobjektet. Därefter görs en analys av dessa förvärv. Köpeskillingarna kan antingen jämföras direkt eller, vilket är mer lämpligt, ställas i relation till en eller flera värdebärande egenskaper hos objekten såsom taxerad area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde. Hänsyn skall även tas till den värdeutveckling som skett mellan den tidpunkt då transaktionerna gjordes och värdetidpunkten.



Värdebedömning

Värdebedömningen av tomtmarken för bostäder på Sicklaön 78:1 har gjorts genom en ortsprisanalys. Ortsprianalysen baseras på försäld eller markanvisad mark med byggrätt för bostäder. Värdebedömningen för garage och lokaler baseras även den på en ortsprisanalys, dock är antalet försäljningar mycket få vilket gör bedömningen något osäker. För garage saknas helt jämförelse, dock finns markanvisad mark för parkeringsplatser.

Värdebedömning 1 – Mark för bostäder

Värdet för byggrätt för bostäder upplåtna som bostadsrätt bedöms genom en ortsprismetod, d v s genom jämförelser med liknande försäljningar av mark med byggrätt. Ortspriematerialet är hämtat från Nacka kommun och jämförbara kommuner i Stor-Stockholmsområdet.

Ortsprianalys

Urval

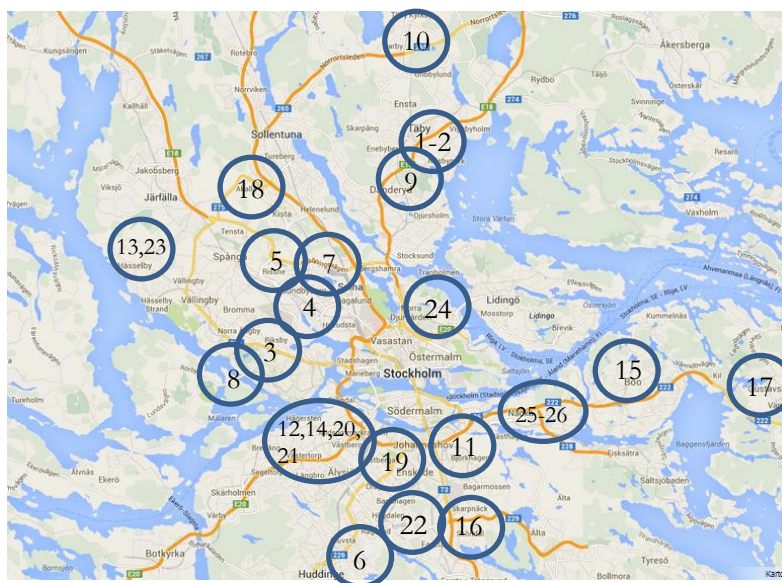
För att identifiera ett relevant ortspriematerial har följande urvalskriterier använts;

Fastighetstyp	Mark för bostäder upplåtna med bostadsrätt
Område	Stor-Stockholm
Byggrätt	940 – 320 000 m ² BTA
Förvärvstidpunkt	2010 – 2013

Förvärv med konstaterad intressegemenskap mellan köpare och säljare har gallrats bort.
Urvalet redovisas i bilaga/nedan:

Nr.	Fastighet	Ort/område	Adress	Byggrätt m ²	Upplåtelse BR/HR	Köpedatum År-månad	Köpesk/ Kr/m ² BTA
1	Hästen 3	Täby Galopp	Galoppvägen 3	320 000	BR	maj-11	6 250
2	Mars 1 m fl	Tibble	Grindtorps Skolg.6	31 500	BR	dec-12	8 476
3	Vävnaden 1 m fl	Bromma	Tunnlandet 2	68 000	BR	dec-12	9 600
4	Rovan 1	Huvudsta C	Storgatan 68	18 000	BR	aug-10	5 390
5	Arrendatorn 1 mfl	Sundbyberg	Arrendevägen 37	13 900	BR	dec-10	5 007
6	Fabriken 15	Huddinge	Dalhemsvägen 23	36 000	BR	jan-13	3 500
7	Stallet 1 o 2	Ursvik	Stallgatan 28	11 000	BR	dec-10	5 090
8	Ceremonien 5	Nockeby	Gubbkärrsvägen 15	16 000	BR	jun-13	6 500 ¹⁾
9	Maskrosen 1	Roslags-Näsby	Sågtorpsvägen 67	5 900	BR	jan-12	4 117
10	Tendern 1 m fl	Täby Kyrkby	Sandborgsslingan 44	940	BR	nov-12	5 432
11	Hammarbyh. 1:1	Stockholm	Resare Bengts plan	1 100	BR	sep-11	10 000
12	Hägersten 1:1	Hägersten	Stjernströms väg	4 500	BR	jun-11	11 000
13	Blomkronan 2 mfl	Hässelby	Blomsterkungsv.116	~2 000	BR	nov-11	5 400
14	Västertorp 1:1	Västertorp	Vasaloppsvägen	~3 000	BR	feb-13	8 700
15	Orminge 45:1 mfl	Orminge C	Edövägen 5 m fl	39 500	BR/HR	jan-14	4 000
16	Älvsjö 1:1	Rågsved	Snösättravägen	~6 000	BR	feb-14	3 900
17	Gustavsberg 1:64 mfl	Gustavsbergs C	Idrottsvägen	9 000	HR	okt-13	3 500
18	Odde 1 m fl	Kista	Kista Alléväg 6	~140 000	BR	april-15	5 500 ²⁾
19	Årsta 1:1, del	Årsta	Årstafältet	95 000 ³⁾	BR	feb-15	15 975
20	Herbariet 2 m fl	Midsommarkr.	Tellusborgsvägen	~12 000	BR	aug-15	14 000
21	Midsommarkr 1:1,del	Midsommarkr.	Tellusborgsvägen	5 000	BR	maj-15	14 600
22	Gubbängen 1:1, del	Hökarängen	Tisdagsvägen	~4 000	BR	sep-15	8 250
23	Snödroppen 28 m fl	Hässelby Villas.	Snärvindevägen	~3 200	BR	feb-15	5 560
24	Hjorthagen 1:3	Östermalm	Gasverksvägen	~8 000	BR	mars-15	23 000
25	Sicklaön 134:1, del	Nacka Forum	"Nya Gatan"	20 500 ⁴⁾	BR	aug-15	18 000
26	Sicklaön 134:1, del	Nacka Forum	"Nya Gatan"	20 500 ⁴⁾	BR	aug-15	15 900 ⁵⁾

- 1) Köparen har ansökt om att få bygga 200 lägenheter
- 2) Två köpeskillingar 5 500 kr/m² och 4 675 kr/m²
- 3) Avser etapp 1 på Årstafältet av totalt ca 450 000 m²
- 4) 20 500 m² BTA för nr 25 och 26 tillsammans
- 5) Pris på 14 400 kr/m² BTA för område 4 och 15 900 kr/m² BTA för område 5



Karta på försäljningar



Analys

Under studerad period har det sålts eller markanvisats totalt 26 fastigheter med egenskaper enligt ovan. Det kan förekomma fler markanvisningar än de som analyserats. Dessa fastigheter har sålts/anvisats till priser som varierar mellan 3 500 och 23 000 kr/m² BTA för bostäder upplåtna med bostadsrätt eller hyresrätt. Jämförelseköpen ger ett snitt på cirka 9 162 kr/m² BTA. Motsvarande median är 8 250 kr/m² byggrätt.

För verksamheter har det under senare år kommunikationsmässigt goda lägen kommit att prioriteras och efterfrågas i ökad grad, det gäller framför allt tillgången på allmänna kommunikationer. En god infrastruktur och närhet till service och tillväxtområden är viktiga faktorer vid val av investeringar och exploatering. Vår bedömning är att detta förhållande kommer att bestå.

1) Hästen 3, Täby



Fastigheten såldes i maj 2011 till en uppskattad köpeskilling 2 Mdr eller 3 756 kr/m² tomtyta. Fastigheten har adressen Galoppvägen 3 och en tomtareal om 532 509 m². Fastigheten ligger centralt i Täby intill bostäder och Täby Centrum. Hela Täby Galopp-området uppgår till ca 70 hektar och kommer att bebyggas med 4 000 bostäder och ett stort antal lokaler för arbetsplatser (kontor, butiker, skola m m). Exploateringen i området uppskattas till ca 425 000 m² byggrätt totalt. Det ger fastigheten med en andel om 75 procent en exploatering om ca 320 000 m² byggrätt. I byggrätten ingår en uppskattad lokalandel om 15 procent. Priset för byggrätten bedöms uppgå till **6 250 kr/m² BTA**. Köpare var ett gemensamt bolag, Galoppfältet Exploatering AB, ägt av JM AB och Skanska Nya Hem AB och säljare var Svenska Galopp. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

2) Mars 1 m fl, Täby

Fastigheten Mars 1 och del av Tibble 10:330 såldes i december 2012 till en köpeskillning om 267 miljoner kronor. Fastigheten har adressen Grindtorps Skolväg 6 och en tomtareal om 11 951 m² tomtyta plus den del av Tibble 10:33 som är okänd. Fastigheten ligger centralt i Täby intill bostäder och Täby Centrum. Detaljplanen är klar för bostäder om 315 lägenheter och en byggrätt om 31 500 m² BTA. Priset uppgår till **8 476 kr/m² BTA**. Köpare var JM och säljare var Täby kommun. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

3) Vävraden 1 m fl, Stockholm

Fastigheten ingår som en del i en markanvisning av Stockholms kommun i december år 2012. Köpeskillningen uppgår till **9 600 kr/m² byggrätt bostäder**. Fastigheterna är belägna vid Brommaplan i Stockholm. Fastigheterna är det gulmarkerade området på bilden ovan. Fastigheterna är obebyggda. Omgivningen består av bostadshus och trafikrondellen i Riksby. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

4) *Rovan 1, del av, Solna*



Del av fastigheten såldes i augusti 2010 till en köpeskilling om 97 miljoner kronor. Fastigheten har adressen Storgatan 68 och en total tomtareal om 10 143 m² tomtyta, varav en del ingår i köpet. Fastigheten ligger i Huvudsta Centrum med tillgång till tunnelbana och butiker. Fastigheten säljs med en byggrätt om 18 000 m² bostäder. Priset uppgår till **5 390 kr/m² BTA**. Köpare var Fabege och säljare var Peab. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

5) *Arrendatorn 1 och Kronogården 7, Sundbyberg*



Fastigheterna såldes i december 2010 till en köpeskilling om 69,6 miljoner kronor. Fastigheterna har adressen Arrendevägen 37 och Oxenstiernas Allé 34 och en total tomtareal om 11 442 m² tomtyta. Fastigheten ligger i Ursvik ca 1 km öster om Ringeby. Fastigheterna säljs med en byggrätt om 13 900 m² bostäder. Upphandling av byggtreprenör pågår. Priset uppgår till **5 007 kr/m² BTA**. Köpare var Stockholms Kooperativa Bostadsförening, SKB, och säljare var NCC. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock bedöms jämförelseobjektets läge vara mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

6) Fabriken 15, Huddinge

Fastigheten såldes 2013-01-14 till köpeskillingen 128 000 000 kr eller 6 107 kr/m² tomtyta. Fastigheten har adressen Dalhemsvägen 23-29 och är belägen i centrala Huddinge. Arealen uppgår till 20 959 m² och är bebyggd med en industribyggnad. Fastigheten är taxerad som industri, typkod 426. Fastigheten har köpts av JM som har för avsikt att omvandla fastigheten från industri till 400 bostäder. Arbete med ny detaljplan kommer eventuellt att påbörjas redan år 2013, vilket bedöms innebära en start av byggnation kan ske redan år 2015. JM planerar att exploatera fastigheten med 400 bostäder vilket bedöms ge en byggrätt om mellan 34 000 – 40 000 m² BTA. Exploateringsgraden uppgår med bedömd byggrätt till mellan 1,6 – 1,9 vilket är högt. Priset uppgår med bedömd exploatering om 1,75 till **3 500 kr/m² BTA**. Säljare är en privatperson. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock bedöms jämförelseobjektets läge vara mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

7) Stallet 1 och 2, Sundbyberg

Fastigheterna såldes i december 2010 till en köpeskilling om 56 miljoner kronor. Fastigheterna har adressen Oxenstiernas Allé 31 och en total tomtareal om 5 734 m² tomtyta. Fastigheterna är belägna i Ursvik ca 1 km öster om Rinkeby. Fastigheterna säljs med en byggrätt om 11 000 m² bostäder. Försäljning av etapp 2 är igång och inflyttning av etapp 1 pågår. Priset uppgår till **5 090 kr/m² BTA**. Köpare var Lindbäcks Bygg AB och säljare var NCC. Fastigheterna bedöms vara jämförbara med värderingsobjektet.



8) Ceremonien 5, Stockholm



Fastigheten såldes i juni 2013 till en köpeskilling om 88 miljoner kronor. Fastigheten har adressen Gubbkärrsvägen 15 och en tomtareal om 13 316 m² tomtyta. Fastigheten är belägen i Bromma nära Nockebybron. Fastigheten är bebyggd med ett äldreboende om 8 600 m² och nya ägaren har nu ansökt om att få riva byggnaden och uppföra 200 bostäder, vilket uppskatts ge ca 16 000 m² byggrätt. Priset för fastigheten i det fall en byggrätt erhålls uppgår till **6 500 kr/m² BTA**. Köpare var JM och säljare var Micasa. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

9) Maskrosen 1 m fl, Täby



Fastigheterna såldes i januari 2012 till en köpeskilling om 24,3 miljoner kronor. Fastigheten Maskrosen 1 har adressen Sågtorpsvägen 67 och en tomtareal om 1 140 m² tomtyta. Den totala tomtarealen som ingår i köpet uppgår till 5 966 m². Fastigheterna är belägna i Roslags-Näsby nära Roslagsbanan och stationen Roslags-Näsby. Fastigheterna får bebyggas med 5 900 m² byggrätt bostäder. Priset uppgår till **4 117 kr/m² BTA**. Köpare var Besqab och säljare var Täby kommun. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

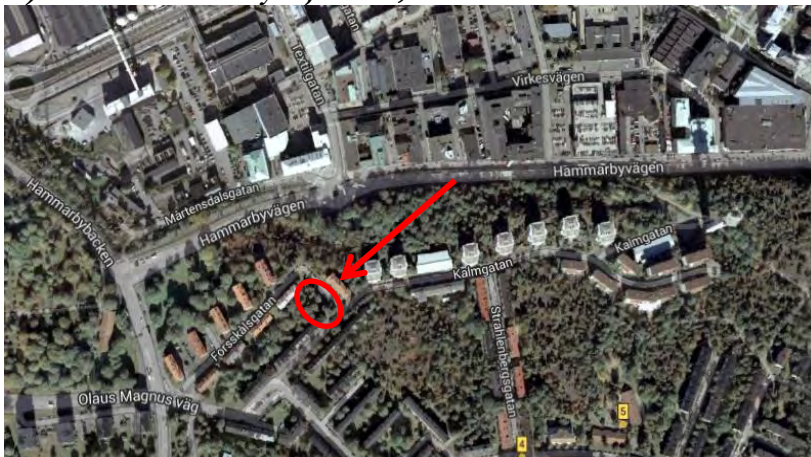


10) Tendern 1 och Slipern 1, Täby



Fastigheterna såldes i januari 2012 till en köpeskilling om 5,1 miljoner kronor. Fastigheterna har adressen Jarlabankes 43-45 och har en total tomtareal om 3 149 m² tomtyta. Fastigheterna är belägna i Täby Kyrkby intill Jarlabankes Golfklubb. Fastigheterna får bebyggas med 940 m² byggrätt bostäder. Priset uppgår till **5 432 kr/m² BTA**. Köpare var BRF Blåbärsriset 17 och säljare var Täby kommun. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget sämre jämfört med värderingsobjektet.

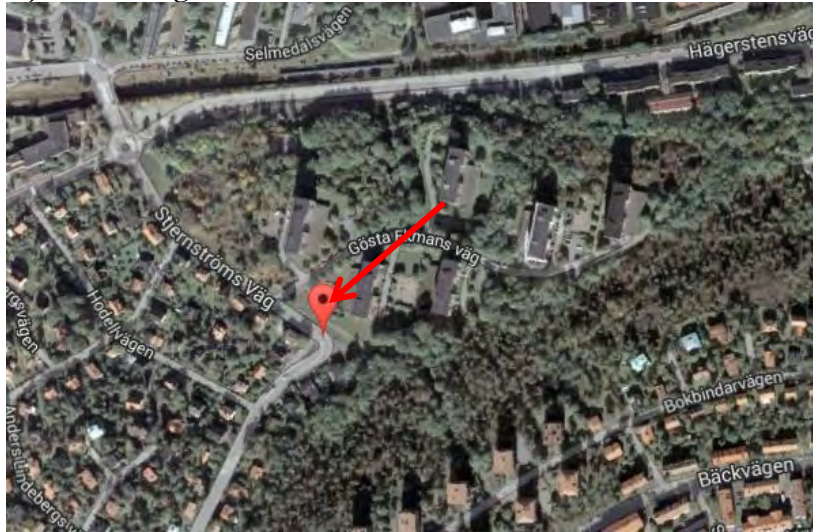
11) Del av Hammarbyhöjden 1:1, Stockholm



Stockholms kommun markanvisar del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 om 700 m² tomtyta. Fastigheten ligger i Hammarbyhamnen och har adressen Resare Bengts plan. Fastigheten ska bebyggas med 1 100 m² BTA bostäder. Priset för fastigheten uppgår till **10 000 kr/m² BTA**. Köpare är Maxera Bostad AB och säljare är Stockholms kommun. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

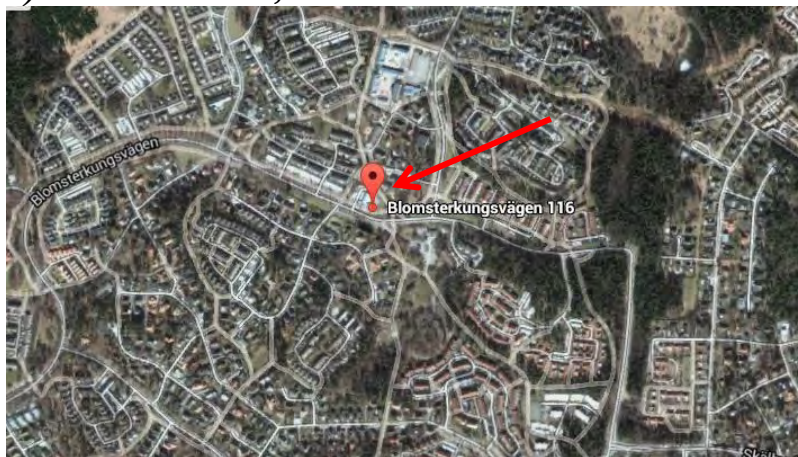


12) Del av Hägersten 1:1, Stockholm

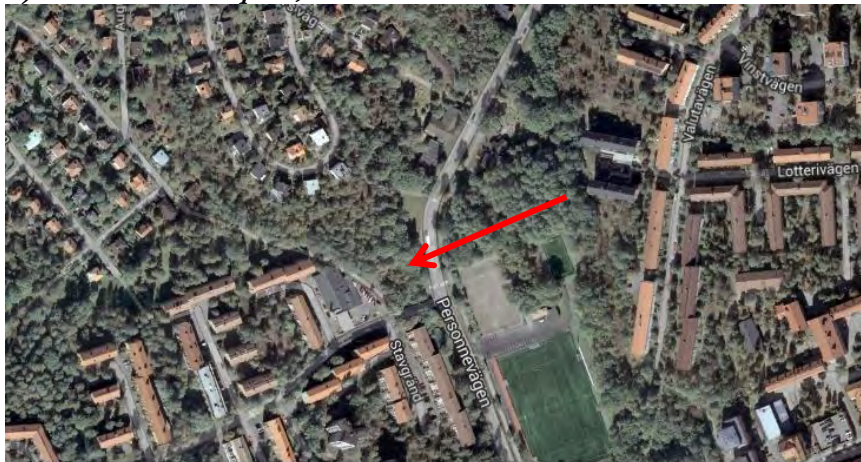


Stockholms kommun markanvisar del av fastigheten Hägersten 1:1. Fastigheten ligger i Hägersten och har adressen Sternströmsvägen. Fastigheten ska bebyggas med ca 4 500 m² BTA bostäder, bostadsrätter och radhus. Priset för fastigheten uppgår till **11 000 kr/m² BTA**. Köpare är Svanberg & Sjögren Bygg AB och säljare är Stockholms kommun. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

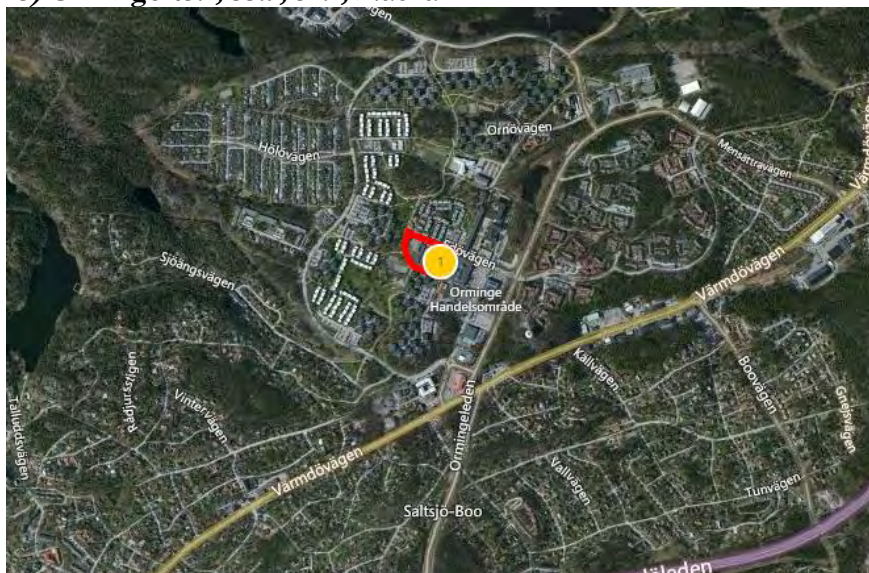
13) Blomkronan 2 m fl, Stockholm



Stockholms kommun har markanvisat fastigheten Blomkronan 2 och del av Villastad 28:1 i Hässelby. Fastigheten ligger norr om Stockholms Stad och har adressen Blomsterkungsvägen 116. Fastigheten ska bebyggas med ca 2 000 m² BTA bostäder. Priset för fastigheten uppgår till **5 400 kr/m² BTA**. Köpare är Blomkronan AB och säljare är Stockholms kommun. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

14) Del av Västertorp 1:1, Stockholm

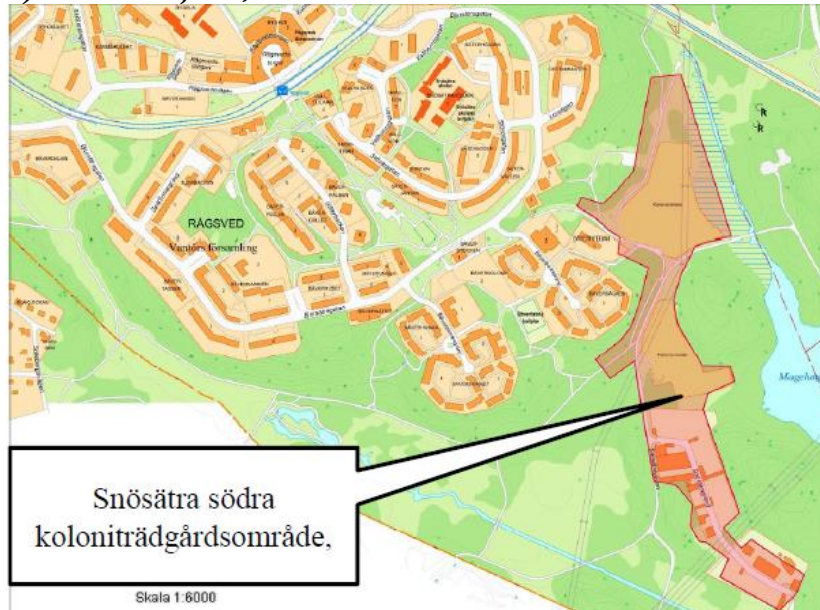
Stockholms kommun har markanvisat fastigheten del av Västertorp 1:1 i Västertorp. Fastigheten ligger i Västertorp strax söder om Stockholms Stad och har adressen Vasaloppsvägen. Fastigheten ska bebyggas med ca 3 000 m² BTA bostäder. Priset för fastigheten uppgår till **8 700 kr/m² BTA**. Köpare är Åke Sundvall Projekt AB och säljare är Stockholms kommun. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

15) Orminge 45:1, 53:9, 52:1, Nacka

Nacka kommun har markanvisat fastigheterna Orminge 45:1, 53:9 och 52:1 i Orminge Centrum till Magnolia Bostad AB i januari 2014. Fastigheterna ligger i Orminge 4-5 km öster om Nacka Forum. Fastigheterna har adressen Edövägen 5 m fl. Fastigheterna får enligt markanvisningen bebyggas med 39 500 m² BTA bostäder och 4 000 m² BTA lokaler. I anvisningen uppgår priset för marken, vid en avvikelse från överenskommen volym, till **4 000 kr/m² BTA**. Bostäderna ska upplåtas med 50 procent bostadsrätter och 50 procent hyresrätt. Vid en avvikelse från en volym om 4 000 m² BTA lokaler uppgår priset till **1 500 kr/m² BTA**. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

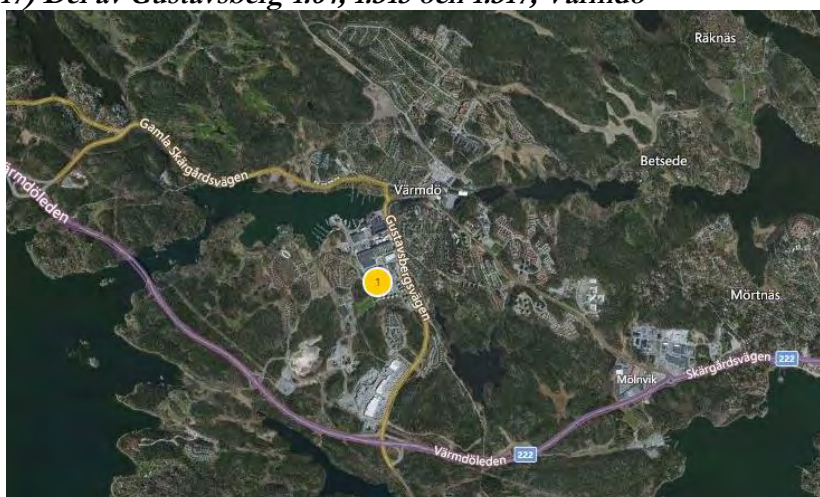


16) Del av Älvsjö 1:1, Stockholm



Stockholms kommun markanvisar del av fastigheten Älvsjö 1:1 i Rågsved till BoKlok Housing AB februari 2014. Fastigheten ligger i Snösätra i Rågsved, ca 3 - 4 km söder om Globen City. Fastigheten saknar adress men fastigheten är belägen längs Snösättravägen. Fastigheten får enligt markanvisningen bebyggas med 60 – 80 lägenheter i småskalig flerfamiljbebyggelse. Byggrätten bedöms uppgå till ca 6 000 m² BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **3 900 kr/m² BTA**. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätter. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

17) Del av Gustavsberg 1:64, 1:315 och 1:317, Värmdö

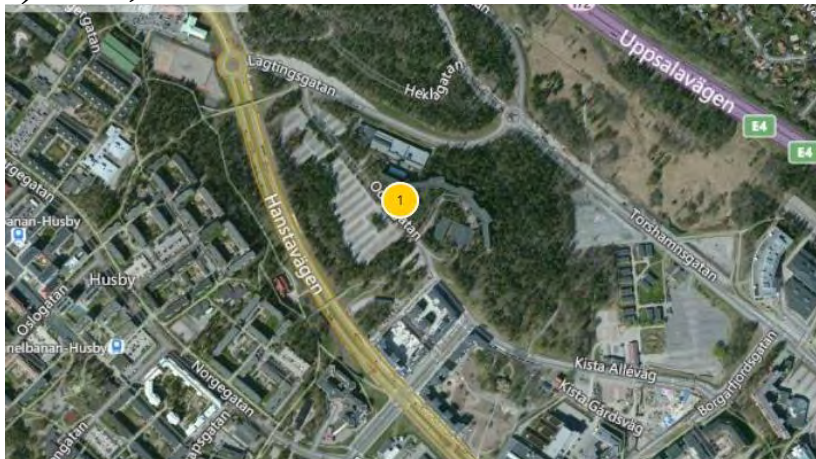


Värmdö kommun markanvisar del av fastigheten Gustavsberg 1:64, 1:315 och 1:317 till Stena Fastigheter i oktober 2013. Fastigheterna ligger centrala Gustavsberg, ca 10 km öster om Nacka Forum. Fastigheterna saknar adress men fastigheterna är belägna längs Båtvägen bl a. Fastigheterna får enligt markanvisningen bebyggas med ca 110 lägenheter. Byggrätten uppgår



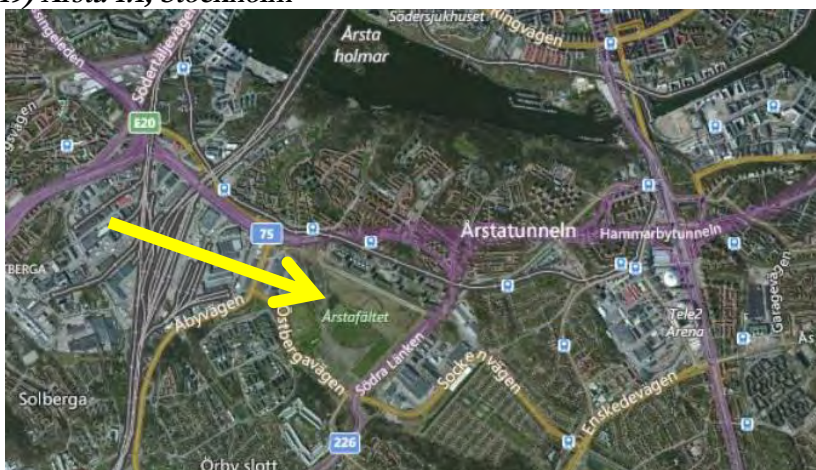
till 9 000 m² BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **3 500 kr/m² BTA**. Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är gällande upplåtelse hyresrätt och läget är mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

18) Odde 1, Stockholm



Stockholms kommun anvisar fastigheten Odde 1 och del av fastigheten Akalla 1:1 till IBM Svenska AB i maj 2015. Fastigheterna ligger i Kista, ca 800 m norr om Kista Galleria. Fastigheterna har adressen Kista Alléväg 60. Fastigheterna får enligt markanvisningen bebyggas med ca 2 000 lägenheter, varav ca 350 studentlägenheter i IBM's gamla byggnad. Byggrätten uppgår till 140 000 m² BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **5 500 kr/m² BTA för mark på Akalla 1:1 och 4 675 kr/m² BTA på Odde 1**. Prisnivån avser bostäder upplåtna med bostadsrätt. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

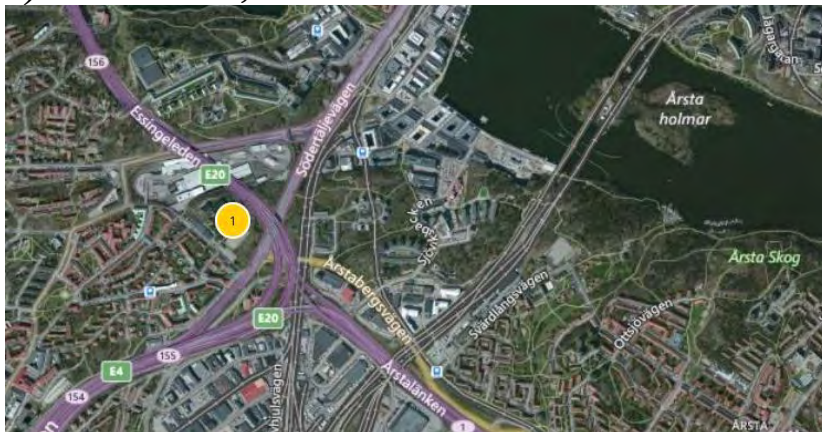
19) Årsta 1:1, Stockholm



Stockholms kommun har markanvisat del av fastigheten Årsta 1:1 till Järntorget Bostad AB, Ebab AB och Negrone Management AB, Byggnadsfirman Erik Wallin AB, HSB Bostad AB och Maxera Bostad AB. Avtal har tecknats år 2011 men där avtalet reviderats år 2015. Priset sattes år 2011 med en uppräknings enligt Mäklarstatistik AB till augusti 2015. Fastigheterna

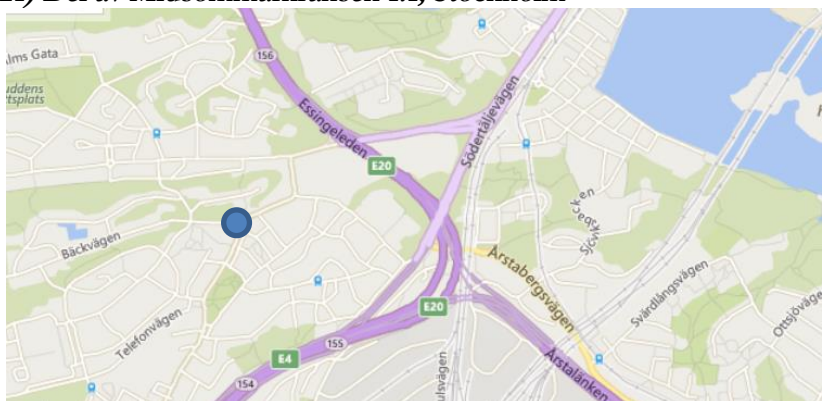
ligger i Årsta, ca 3 km söder om Södermalm och 2 km väster om Globen. Adress saknas. Byggrätten uppgår till ca 95 000 m² BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **15 975 kr/m² BTA för flerbostadshus respektive 18 020 kr/m² BTA för stadsradhus**. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

20) Herbariet 2 m fl, Stockholm



Stockholms kommun anvisar del av fastigheterna Herbariet 2 och 3 till Järntorget Bostad AB och Åke Sundvall Projekt AB i augusti 2015. Fastigheterna ligger i Midsommarkransen, ca 1,5 km söder om Södermalm. Fastigheterna har adressen Tellusborgsvägen 10-20, 30, 30X och 30Y. Fastigheterna får enligt markanvisningen bebyggas med 150 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Byggrätten bedöms uppgå till ca 12 000 m² BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **14 000 kr/m² BTA**. Objektet bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

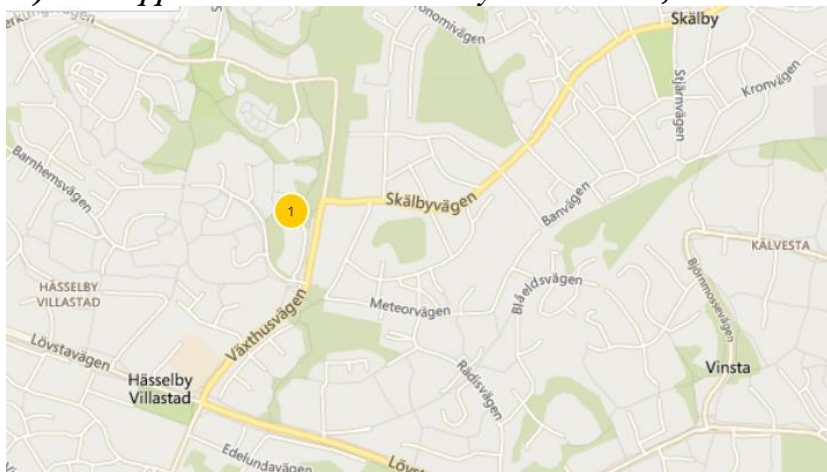
21) Del av Midsommarkransen 1:1, Stockholm



Stockholms kommun anvisar del av fastigheten Midsommarkransen 1:1 till Besqab Bostadsmark I AB i maj 2015. Fastigheten ligger i Midsommarkransen, ca 1,5 km söder om Södermalm. Fastigheten saknar adress men ligger vid Tellusborgsvägen och Bäckvägen. Fastigheten får enligt markanvisningen bebyggas med ca 55 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Byggrätten bedöms uppgå till ca 5 000 m² BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **14 400 kr/m² BTA**. Objektet bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

22) Del av Gubbängen 1:1, Stockholm

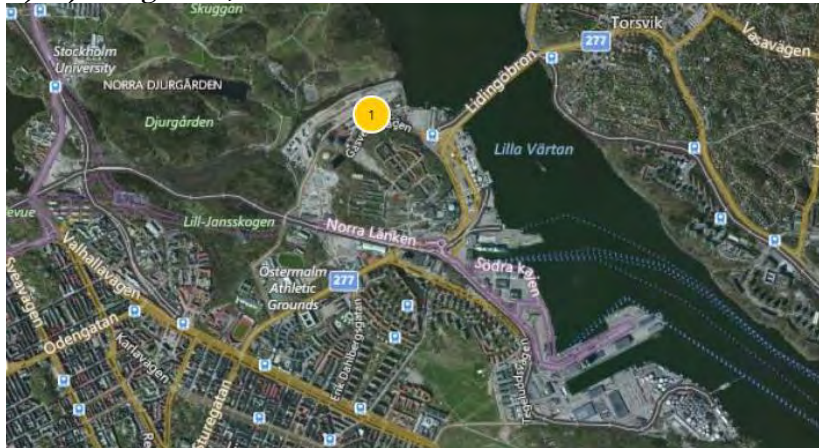
Stockholms kommun har anvisat del av fastigheten Gubbängen 1:1 Midsommarkransen 1:1 till Besqab i september 2015. Fastigheten ligger i Hökarängen, ca 400 m öster om Hökarängens tunnelbanestation 5 km söder om Södermalm. Fastigheten saknar adress men ligger söder om Tisdagsvägen. Fastigheten får enligt markanvisningen bebyggas med ca 50 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Byggrätten bedöms uppgå till ca 4 000 m² BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **8 250 kr/m² BTA**. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

23) Snödroppen 28 och del av Hässelby Villastad 28:1, Stockholm

Stockholms kommun har anvisat Snödroppen 28 och del av Hässelby Villastad 28:1 till Besqab i september 2015. Fastigheten ligger i Hökarängen, ca 400 m öster om Hökarängens tunnelbanestation 5 km söder om Södermalm. Fastigheten ligger vid Snärvidevägen och Snödrottevägen. Fastigheten får enligt markanvisningen bebyggas med förskola (SISAB) och ca 40 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Byggrätten bedöms uppgå till ca 3 200 m² BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **5 250 kr/m² BTA**. Fastigheten bedöms vara

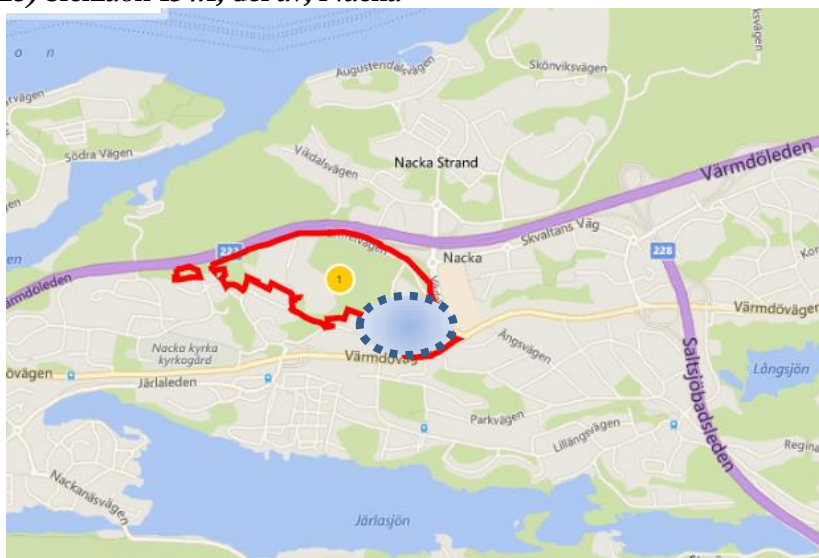
jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

24) Hjorthagen 1:3, Stockholm



Stockholms kommun har anvisat del av Hjorthagen 1:3 till Åke Sundvall Projekt AB i mars 2015. Fastigheten ligger vid Gasverksområdet i Hjorthagen. Fastigheten ligger på Östermalm som räknas som Stockholms innerstad. Fastigheten har adressen Gasverksvägen. Fastigheten får enligt markanvisningen bebyggas med 100 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Byggrätten bedöms uppgå till ca 8 000 m² BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **23 000 kr/m² BTA**. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mer attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

25) Sicklaön 134:1, del av, Nacka

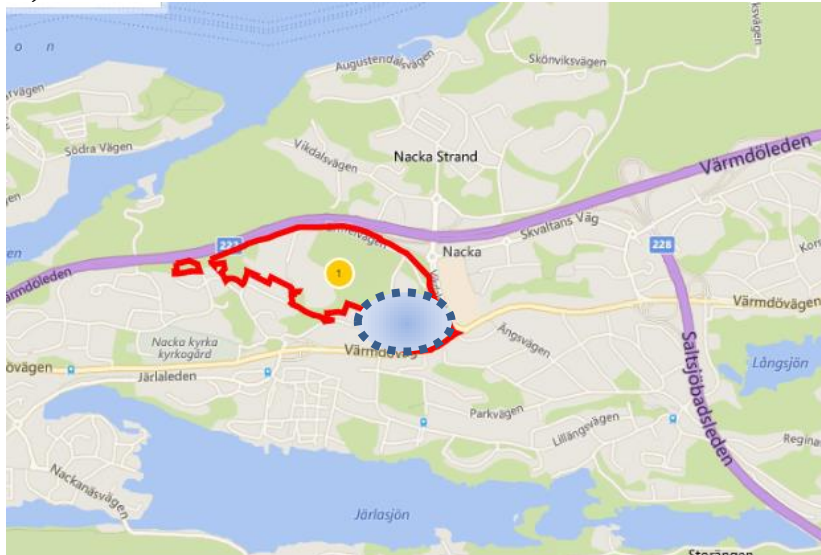


Nacka kommun har markanvisat del av fastigheten Sicklaön 134:1 till Botrygg Förvaltningsfastigheter AB i augusti 2015. Fastigheten ligger vid stadshuset och Forum Nacka i Nacka kommun. Fastigheten utgör område 3 och 6 som ligger vid "Nya Gatan". Fastigheten, tillsammans med område 4 och 5, får enligt markanvisningen bebyggas med



20 500 m² BTA bostäder med fri upplåtelseform. Priset för marken uppgår till **18 000 kr/m² BTA**. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mer attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

26) Sicklaön 134:1, del av, Nacka



Nacka kommun har markanvisat del av fastigheten Sicklaön 134:1 till Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB i augusti 2015. Fastigheten ligger vid stadshuset och Forum Nacka i Nacka kommun. Fastigheten utgör område 4 och 5 som ligger vid "Nya Gatan". Fastigheten, tillsammans med område 3 och 6, får enligt markanvisningen bebyggas med 20 500 m² BTA bostäder med fri upplåtelseform. Priset för marken uppgår till **14 400 kr/m² BTA och 15 900 kr/m² BTA**. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mer attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

Bedömning

Sammantaget visar ortsprismaterialet ett värde om mellan 3 500 och 23 000 kr/m² BTA för bostäder i Storstockholm, exklusive Stockholms innerstad förutom Hjorthagen. Försäljningarna har skett mellan år 2011 och 2015. En kraftig prishöjning kan noteras i ortsprismaterialet under senaste 1-2 åren för objekt som har ett mycket gott läge.

De två försälda/anvisade fastigheterna i Nacka och Värmdö har sålts/anvisats till priser om 3 500 – 18 000 kr/m² bygggrätt bostäder. Den lägre prisnivån i intervallet avser hyresrätt eller 50 procent hyresrätt vilket inte är helt jämförbart med värderingsobjektet.

De försäljningar som är lägesmässigt mest jämförbara med värderingsobjektet är objekt vid Nacka Forum och de som ligger i Årsta, Hammarbyhamnen, Huvudsta, Ursvik, Bromma, Täby, Västertorp och Midsommarkransen. De försäljningarna har skett till priser om mellan 5 000 – 18 000 kr/m² BTA. För att göra priserna jämförbara så kan priserna justeras till år 2016 års värdenivå. Det har gjorts genom att använda Svensk Mäklarprisstatistik över bostadsrätter i Storstockholm. Prisnivåerna har justerats med upp till +70 procent för de äldsta försäljningarna. Efter justeringen uppgår prisnivåerna till i 2016 års prisläge till mellan 8 000 – 22 000 kr/m² BTA. Medelvärde uppgår till 13 900 kr/m² BTA. Median uppgår till 13 700 kr/m² BTA.



Någon kontroll har inte gjorts avseende typ av bostadsrätter som sålts och i vilken omfattning byggkostnadspriserna har ökat. Därför råder en osäkerhet avseende de indikerade värdenivåerna.

Värdet för byggrätt med bostäder inom området för värderingsobjektet i Henriksdal i Nacka kommun bedöms uppgå till mellan **12 000 – 14 000 kr/m² BTA**. Värdet för marken med byggrätt för bostäder i flerbostadshus om 18 482 m² BTA bedöms till mellan **222 000 000 – 259 000 000 kr**.

Värdebedömning 2 – Mark för garage

Försäljningar eller markanvisningar av mark för lokalanvändning i Storstockholm, exklusive Stockholms innerstad, indikerar ett värde om mellan 3 000 – 5 000 kr/m² BTA i jämförbara lägen. Det avser ljus BTA. Antalet försäljningar är dock mycket få i jämförelse med mark för bostäder. I Årsta markanvisade Stockholms kommun mark för lokaler år 2013 till Svenska Bostäder till priset om 4 000 kr/m² BTA. En markanvisning av Stockholms kommun har även gjorts i Västberga av mark för parkering till priset om 2 000 kr/m² tomtyta i juni 2015.

Värdet av m² bruttoarea för lokaler har även gjorts via försäljningar av bebyggda fastigheter där avdrag för värdet av byggnaden. Restvärdet kan ses som en grov uppskattning av markvärdet som fördelats på befintlig bruttoarea. De värdena indikerar ett värde om mellan 2 000 – 6 000 kr/m² BTA.

För mörk BTA, dvs för mark under mark bedöms värdet vara betydligt lägre. Byggkostnaden för garage är ofta hög och intäkterna är förhållandevis låga, därav det låga värdet. Värdet bedöms till mellan 500 – 1 000 kr/m² BTA för garage. Fastighetens garageyta bedöms uppgå till 2 853 m² BTA.

Värdet för mark med garage bedöms uppgå till mellan **1 400 000 – 2 800 000 kr**.



Marknadsvärde

Allmänt

Värderingsobjektet utgör tomtmark för bostäder på Sicklaön 78:1 i Nacka kommun. Tomtarealen uppgår till 13 743 m² med en bedömd bruttoarea om 21 355 m², varav 18 520 m² BTA bostäder och 2 835 m² BTA garage. Fastigheten har adressen Henriksdalsringen 37-71 och har ett attraktivt läge nära Stockholms innerstad med utsikt över stor del av Stockholm. Området bedöms vara attraktivt för bostäder. Värdebedömningen baseras på en ortsprismetod av mark för bostäder i flerbostadshus och lokaler. Antalet försäljningar av mark för lokaler/garage är mycket få och därför är värdet för bruttoarean för garage något osäker.

Marknadsvärde

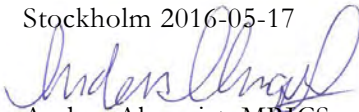
Efter en ortsprisanalys bedöms marknadsvärdet för marken med för bostäder i flerbostadshus och garage på Sicklaön 78:1 i Nacka kommun vid värdetidpunkten 17 maj 2016 ligga på 240 000 000 kr .

240 000 000 kr

(Två Hundra Fyrtio Miljoner Kronor)

Marknadsbedömningar är alltid behäftade med en viss osäkerhet.

Stockholm 2016-05-17



Anders Almqvist, MRICS
Civ. Ing, Fastighetsekonom

FS Fastighetsstrategi AB
Box 7644
103 94 Stockholm
Tfn 08 - 545 297 30

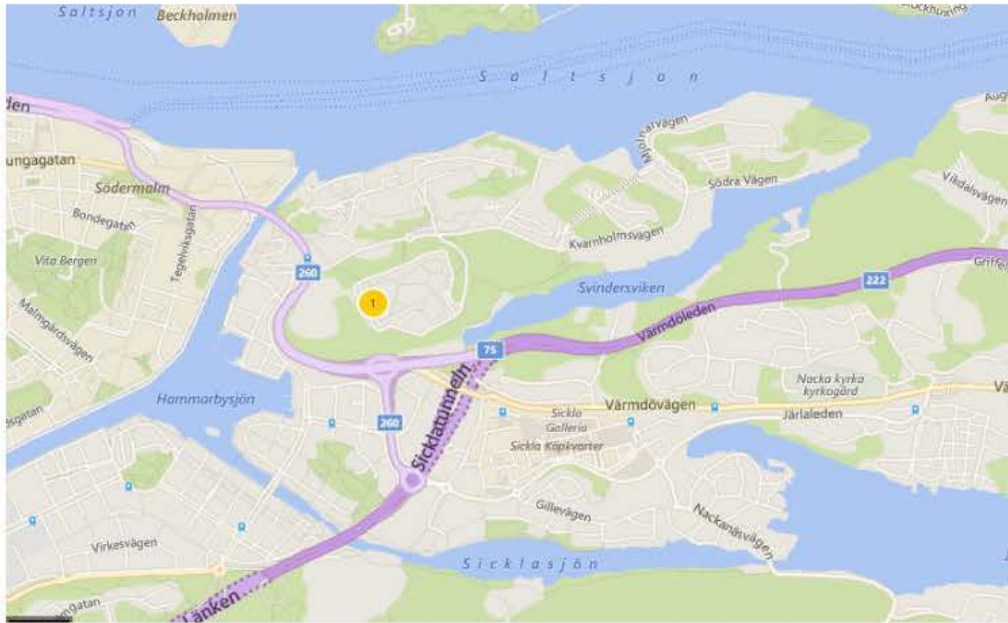
www.fastighetsstrategi.se

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga 1 – Karta





Bilaga 2 – Fotografier





Bilaga 2 – Fotografier



Bilaga 3 – Utdrag FDS

**FASTIGHET****NACKA SICKLAÖN 78:1**

Fastighetsnyckel:	010381945	Aktualitet FR:	2008-06-25
Län:	01, STOCKHOLM	Kommun:	82, NACKA
Distrikt:	212104, NACKA		
Församling (2015-12-31):	01, Nacka		

TIDIGARE BETECKNING

Registrerat:	1983-06-15	Akt:	0182K-RF2709
A-NACKA SICKLAÖN 78 1			

URSPRUNG

NACKA SICKLAÖN 37:11

AREAL

Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
13 743 kvm	13 743 kvm	0 kvm
1,3743 ha	1,3743 ha	0 ha

KOORDINATER

Punkttyp:	N:	E:	Gå till:
Central	6578764.4 6578890 (RT90)	677131.7 1631368 (RT90)	Gå till

ÄTGÄRDER

	Datum:	Akt:
Fastighetsrättsliga		
Tomtmätning	1970-05-05	0182K-5858
Införd i tomtboken	1970-05-14	0182K-5858

ADRESS

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Henriksdalsringen 37	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 39	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 41	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 43	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 45	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 47	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 49	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 51	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 53	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 55	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 57	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 59	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 61	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 63	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 65	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 67	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 69	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 71	131 32	Nacka	Nacka



Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA SICKLAÖN 78:1

LANTMÄTERIKONTOR

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I NACKA, 131 81 NACKA
Kontorsbeteckning: AK82
Tel: 08-718 8000

PLANER**S 42**

Plan: Stadsplan
Aktbeteckning: 0182K-5458 **Beslutsdatum:** 1966-09-23

Sök efter InfoPlan.

Hänv. till beslut:

010037382 010053362 010054366 010056635 010029955

Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT

Berörd kommun: NACKA

ALPEN

Plan: Tomtindelning
Aktbeteckning: 0182K-5501 **Beslutsdatum:** 1967-05-30

Hänv. till beslut:

010054366

Anmärkning: TOMT 1-8

Berörd kommun: NACKA

S 67

Plan: Stadsplan
Aktbeteckning: 0182K-5859 **Beslutsdatum:** 1970-04-27

Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT

Berörd kommun: NACKA

RÄTTIGHETER

Redovisningen kan vara ofullständig.

Avtalsservitut Akt: 01-IM8-79/12085.1

Avtalsservitut Akt: 0182IM-08/25060.1

Sök efter Inforätt.

INSKRIVNING ALLMÄNT

Aktualitet: 2016-05-12

Senaste ändring för fastigheten: 2009-12-14 13:00:00

Inskrivningskontor

LANTMÄTERIET FASTIGHETSINSKRIVNING
Kontorsbeteckning: AI24
761 80 NORRTÄLJE
Tel: 0771-636363

LAGFART

Ägare:
212000-0167



Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA SICKLAÖN 78 1

NACKA KOMMUN
131 81 NACKA
Dagboksnr: 51/1284
Inskrivningsdag: 1951-11-14
Beslut: Beviljad
Fång: Köp 1946-12-15
Andel: 1/1
Anmärkning:
Dagboksnr: 81/2689 Beslut: Beviljad
Anm.: Anmärkning

TOMTRÄTT

Innehavare:
769606-9660
BRF HENRIKSDALSHÖJDEN
c/o T & T FÖRVALTNINGS AB
BOX 8160
163 08 SPÅNGA
Dagboksnr: 09/49390
Inskrivningsdag: 2009-11-20
Beslut: Beviljad
Fång: Köp 2009-10-19
Köpeskilling fast egendom: SEK 195 938 000
Avser hela fastigheten
Andel: 1/1

Aktuellt namn hos Bolagsverket: BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HENRIKSDALSHÖJDEN

UPPLÅTELSE TILL TOMTRÄTT

Inskrivningsdag: 1970-11-04 **Dagboksnr:** 70/1936
Beslut: Beviljad
Upplåtelsedag: 1968-12-01 **Ändamål:** BOSTADSBEBYGGELSE
Årlig avgäld: SEK 1 444 000
Avgäldens start: 1968-12-01
Avgäldsperiod: 10 år

Uppsägning får ske till: 2028-12-01 därefter med 40 års perioder.

Inskränkning: Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

Anmärkning:
Dagboksnr: 79/3010 Beslut: Beviljad
Anm.: NY AVGÄLD
Dagboksnr: 97/8356 Beslut: Beviljad
Anm.: NY AVGÄLD
Dagboksnr: 88/34041 Beslut: Beviljad
Anm.: NY AVGÄLD
Dagboksnr: 07/13363 Beslut: Beviljad
Anm.: NY AVGÄLD

TIDIGARE INNEHAVARE

Tid. innehavare:
556035-9555



Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA SICKLAÖN 78:1

AB STOCKHOLMSHEM
 BOX 9003
 102 71 STOCKHOLM
Fång: Upplåtelse av tomträtt 1970-10-21
Överlåten andel: 1/1

TIDIGARE INNEHAVARE

Tid. innehavare:
 556035-9555
 AB STOCKHOLMSHEM
 BOX 9003
 102 71 STOCKHOLM
Fång: Upplåtelse av tomträtt 1970-10-21
Överlåten andel: 1/1

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

Akt: T70/1936

INTECKNINGAR

Antal inteckningar: 3st **Summa:** 60 300 000

Datantbrev Företrädesordning 1
Inskr.dag: 1971-03-10 **Dagboksnr:** 71/1785
Belopp: SEK 10 000 000
Innehav:
Dagboksnr: 71/1787
 Beslut: Beviljad
 STOCKHOLMS LÄNS STADSHYP FÖR
 BOX 3237
 103 64 STOCKHOLM

Datantbrev Företrädesordning 2
Inskr.dag: 1971-03-10 **Dagboksnr:** 71/1786
Belopp: SEK 4 700 000
Innehav:
Dagboksnr: 71/1788
 Beslut: Beviljad
 STOCKHOLMS LÄNS STADSHYP FÖR
 BOX 3237
 103 64 STOCKHOLM

Datantbrev Företrädesordning 5
Inskr.dag: 2009-12-14 **Dagboksnr:** 09/53371
Belopp: SEK 45 600 000

INSKRIVNINGAR

Avtalsservitut Företrädesordning 3
Inskr.dag: 1979-08-01 **Dagboksnr:** 79/12085
 RENINGSVERK

Avtalsservitut Företrädesordning 4



Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA SICKLAÖN 78 I

Inskr.dag: 2008-05-29 **Dagboksnr:** 08/25060
FJÄRRVÄRMELEDNINGAR

ANTECKNING

Anteckning:
Inskrivningsdag: 2002-07-05 **Dagboksnr:** 02/31990
Beslut: Beviljad
INTRESSEANMÄLAN OM FÖRVÄRV FÖR OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTT

MER INFORMATION

Det finns 1 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Det finns 200 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.
Det bor 536 personer inom 250m. Sök efter grannskapsinformation.

TAXERING

Taxeringsenhet: 129817-1 (320 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder)
Taxeringsår: 2013
Taxeringsvärde i tkr: 237 800
Tax.enhet avser: Hel registerfastighet
Areal: 13 743

Ägare:

769606-9660
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
HENRIKSDALSHÖJDEN
c/o T & T FÖRVALTNINGS AB
BOX 8160
163 08 SPÅNGA
Juridisk form: Bostadsrättsföreningar
Andel: 1/1

Värderingsenhet: Hyreshusmark för bostäder
Tillhör tax.enhet: 129817-1 (320 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder)
Skatteverkets id: 57004043
Tax.värde i tkr: 98 000
Riktvärdeområde: 182290
Riktvärde kr/kvm: 4 600
Byggrätt i kvm: 21 355
Markid: 630043

Värderingsenhet: Hyreshusbyggnad för bostäder
Tillhör tax.enhet: 129817-1 (320 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder)
Skatteverkets id: 57002043
Tax.värde i tkr: 134 000
Riktvärdeområde: 182290
Boyta i kvm: 17 003
Hyra i tkr/år: 17 548
Nybyggnadsår: 1971



Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA SICKLAÖN 78 1

Värdeår:	1971
Under byggnad:	Nej
Placerad på mark:	630043
Värderingsenhet:	Hyreshusbyggnad för lokaler
Tillhör tax.enhet:	129817-1 (320 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder)
Skatteverkets id:	57003043
Tax.värde i tkr:	5 800
Riktvärdeområde:	182290
Lokalyta i kvm:	2 635
Hyra i tkr/år:	1 211
Nybyggnadsår:	1971
Värdeår:	1971
Under byggnad:	Nej
Placerad på mark:	630043

Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader



Marknadsvärdering av fastigheten Sicklaön 78:6 (mark), Nacka kommun



Stockholm 2015-11-03
FS Fastighetsstrategi AB

Anders Almqvist



Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Uppdrag	4
Beskrivning av värderingsobjektet	5
Marknadsanalys	8
Definitioner och värderingsmetoder	10
Värdebedömning	11
Värdebedömning 1 – Mark för bostäder	11
Ortsprisanalys	11
Värdebedömning 2 – Mark för lokaler/garage	26
Marknadsvärde	27

Bilagor

1. Karta
2. Bilder
3. Utdrag FDS
4. Allmänna villkor för värdeutlåtande

c:\users\anders\documents\sicklaön 78_2 o 78_6\värdebedömning - sicklaön 78_6.docx



Sammanfattning

Allmänt

Värderingsobjektet utgör tomtmark för bostäder på Sicklaön 78:6 i Nacka kommun. Tomtarealen uppgår till 21 078 m² med en bedömd bruttoarea om 45 347 m², varav 30 472 m² BTA bostäder, 2 075 m² BTA lokaler och 12 800 m² BTA garage. Fastigheten har adressen Henriksdalsringen 2, 10, 73-79, 83, 89-125 och har ett attraktivt läge nära Stockholms innerstad med utsikt över stor del av Stockholm. Området bedöms vara attraktivt för bostäder. Värdebedömningen baseras på en ortsprismetod av mark för bostäder i flerbostadshus och lokaler. Antalet försäljningar av mark för lokaler är mycket få och därför är värdet för bruttoarean för garage och lokaler något osäker.

Marknadsvärde

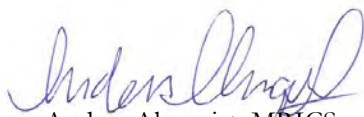
Efter en ortsprisanalys bedöms marknadsvärdet för marken med för bostäder i flerbostadshus, garage och lokaler på Sicklaön 78:6 i Nacka kommun vid värdetidpunkten 2 november 2015 ligga på 400 000 000 kr .

400 000 000 kr

(Fyra Hundra Miljoner Kronor)

Marknadsbedömningar är alltid behäftade med en viss osäkerhet.

Stockholm 2015-11-03



Anders Almqvist, MRICS
FS Fastighetsstrategi AB



Uppdrag

Uppdraget är att bedöma marknadsvärdet på tomtmark med bostadsändamål på fastigheten Sicklaön 78:6 i Nacka kommun.

Värderingsobjekt

Sicklaön 78:6 (mark), Nacka.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Nacka kommun genom Claes Hielte.

Värdetidpunkt

2 november 2015.

Syfte

Syftet med uppdraget är att marknadsvärdera fastigheten (mark) inför försäljning.

Förutsättningar

För definition av marknadsvärde och värdetidpunkt, se ”Definitioner och värderingsmetoder”. Detta utlåtande följer ”Allmänna villkor för värdeutlåtande” enligt bilaga om ej annat anges. Följande förutsättningar gäller för värderingen:

- Nuvarande tomträttsavtala har bortsetts ifrån i värdebedömningen.
- Värderingen grundar sig på en byggrätt om 32 548 m² ljus BTA och 12 800 m² mörk BTA, som baseras på fastighetstaxeringen.
- Lokalyta i fastighetstaxeringen om 11 949 m² bedöms, förutom en lokal om knappt 1 660 m², utgöra garage.
- Lokalen som förutsatts ha en ljus lokalarea om 1 660 m² är ett gruppboende och har bedömts vara likvärdig som lokal. Gruppboendet bedöms inte kunna likställas med övriga bostäder eftersom den sannolikt är uthyrd till en hyresgäst och sannolikt kräver ombyggnad för att kunna bilda separata bostadsrätter.
- Pågående användning av byggnad till gruppboende strider mot gällande plan som istället anger förskola. I värdebedömningen har förutsatts att bygglov erhållits för gruppboende och att gruppboende kan fortsätta som användning.

Underlag

Nedan följer en sammanställning av övriga underlag som använts vid värderingen.

- Detaljplan
- Fastighetsinformation från Fastighetsdatasystemet (FDS)
- Taxeringsuppgifter
- Databaserad ortsprisinformation
- Övrigt

Beskrivning av värderingsobjektet

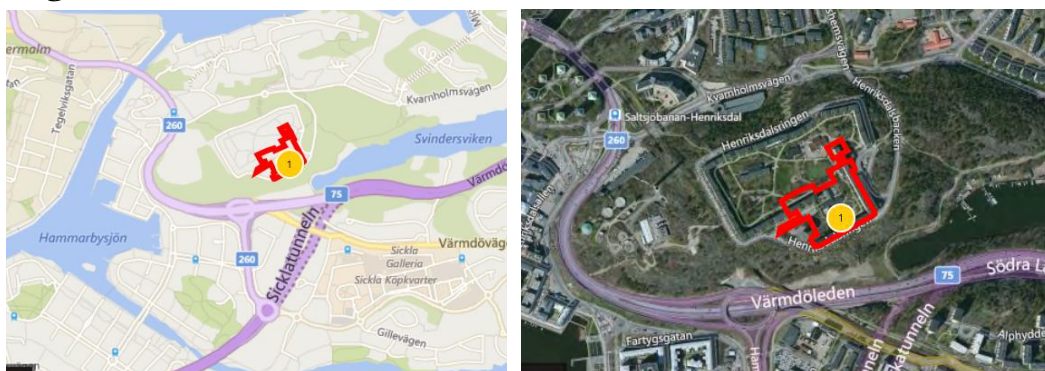
Typ av objekt

Objektet utgörs av tomtmark för bostadsändamål på fastigheten Sicklaön 78:6 i Nacka kommun.

Lagfaren ägare/Tomträttshavare

Lagfaren ägare är Nacka kommun, org. nr. 212000-0167. Tomträttshavare är Brf Svindersvik i Nacka, org. nr. 769608-6995.

Läge



Objektet är beläget vid Henriksdal i Nacka kommun strax öster om Södermalm i Stockholms kommun. Adressen är Henriksdalsringen 2, 10, 73-79, 83 och 89-125. Tomten har ett högt läge och gränsar till Henriksdals Reningsverk. Området består av ett bostadsområde med flerbostadshus och ett gruppboende.

Avståndet till Södermalm är ca 1,0 km och till Nacka Forum är ca 3 km. De allmänna kommunikationerna i området är buss och tåg (Saltsjöbadsbanan). Busslinjen 402 trafikerar Danvikshemsvägen och busslinjen 53 trafikerar Östra Finnbodavägen. Ett stort antal busslinjer trafikerar också Värmdöleden. Närmaste större service ligger vid Nacka Forum och Sickla.



Tomten



Tomten är belägen på en höjd i Henriksdal. Fastigheten har en tomtareal om 21 078 m². Tomten är något kuperad och är i sin helhet bebyggd. Tomten gränsar till en innergård som är bebyggd med bostäder och förskola. Obebyggda delar av tomten består av gångvägar, gräsytor och planteringar. Fastigheten nås via Värmdöleden, Kvarnholmsvägen och Henriksdalsbacken.

Taxeringsuppgifter

Värderingsobjekten har i Allmän fastighetstaxering 2013 (AFT –13) taxerats med följande taxeringsvärden:

Typ	Typ-kod	Värdeår	Taxeringsvärde 2013 (kr)		
			Mark	Byggnad	Totalt
Hyreshusenhet, bostäder	321	-	140 000 000	-	140 000 000
Hyreshusenhet, lokaler	321	-	3 529 000	-	3 529 000
Totalt			143 529 000		143 529 000

Tabell 1 – Taxeringsuppgifter

Skatteverkets typkod	Typ av taxeringsenhet
200-serien	Småhusenhet
300-serien	Hyreshusenhet
400-serien	Industrienhet
800-serien	Specialenhet

Tabell 2 - Typkoder för fastigheter, www.skatteverket.se

Den innevarande taxeringsperioden för hyreshusenheter är 2013-2015.



Planer och bestämmelser

För fastigheten gäller fyra detaljplaner. Den första planen är stadsplan för Henriksdalsberget, nr 5458 S42. Planen är upprättad i juni 1965 och beslutad 1966-09-23. Planen anger bostadsändamål och handel på mindre del. Byggnad får uppföras med 1 (osäkert) och 6-8 våningar jämte källare. Del av tomt får ej bebyggas och delar av tomt får gården underbyggas. Byggnadshöjden är reglerad till högst mellan +72,4 och +74,4 m över stadens nollplan. Gården får underbyggas till en högsta höjd om mellan +47,7 och +51,1 m över stadens nollplan. Del av tomt ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar och allmän gatutrafik.

En ny detaljplan tillkom år 1970, stadsplan för Henriksdalsberget, nr S 67, fastställd 1970-04-27. Planen anger en något större utrymme under gårdsplanet. Syftet med planändringen var en omfördelning av garageplatserna.

En ny detaljplan tillkom år 1979 som är en ändring av stadsplan för del av Henriksdalsberget, fastigheterna Sicklaön 78:6 och 37:11, nr S288. Planen fastställdes 1979-10-02 och anger förskola centralt på fastigheten. Byggnad får uppföras i ett våningsplan. Del av mark får inte bebyggas. Del av tomtmark utgör ledningsområde.

För en del av tomtmarken i nordöst finns en ändring av detaljplan, Ändring av stadsplan för område på Henriksdalsplatån, nr. DP 249, laga kraft vunnit 2000-10-07. Planen har omklassificerat användningen från bostadsändamål till handel/kontor i bottenplan om högst 110 m².

Befintlig bebyggelse bedöms till stor del ej strida mot gällande plan. Dock används förskolan som gruppboende vilket strider mot planen.

Rättigheter etc

Fastigheten berörs av ett avtalsservitut och en ledningsrätt. Avtalsservitutet avser reningsverk och gäller till förmån för Reningsverket 1 och belastar Sicklaön 78:1, Sicklaön 78:2, Sicklaön 78:6 och Sicklaön 78:10.

Ledningsrätten avser rätt till avloppsledning om max 8 m² kulvertarea. Ledningsrättshavare är Stockholm Energi AB och skapades 1984-07-04. Rättigheten belastar ett stort antal fastigheter.

Upplåtelsen gäller till förmån för AB Svarthålsforsen och avser ledningsrätt. Rättigheten avser rätt att anlägga, underhålla och för all framtid bibehålla och nyttja underjordiska ledningar (kulvert) för transport av avloppsvatten. Kulverten får ha en area om högst 8 m². Ledningsrättshavaren ska vid utövning av ledningsrätten i möjligaste mån förfara så att skada eller annan olägenhet ej vållas på byggnad eller annan anläggning på de tjänande fastigheterna. Till det upplåtna utrymmet hör en skyddszon som sträcker sig från tunnelns tak och uppåt 10 meter. I denna zon får ej på tjänande fastigheterna byggnad uppföras eller annan anläggning utan medgivande av ledningsrättshavarna.

I värdebedömningen har förutsatts att rättigheterna inte påverkar värdet.



Miljö

Fastigheten är obebyggd naturmark och har sannolikt inga miljöföroreningar. Inga undersökningar av eventuell miljöbelastning på fastigheten har varit möjliga inom ramen för uppdraget. Se vidare bilaga med ”Allmänna villkor för värdeutlåtande”.

Värdebedömningen gäller därför under förutsättning att det inte föreligger några föroreningar eller skadliga miljöfaktorer som påverkar objektets marknadsvärde.

Marknadsanalys

Orten

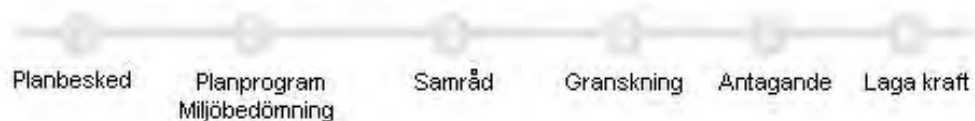
I Nacka kommun finns cirka 96 000 invånare. Befolkningen har under det senaste året ökat med cirka +1,6 procent. Orten har mycket goda kommunikationer. Regionvägen 222 passerar Nacka och ansluter till E4:an ca 7 km väster om Nacka. De allmänna kommunikationerna är bussar som ansluter till tunnelbana i Stockholm kommun. Det finns även tågförbindelse med Stockholm. Tyngdpunkten i näringslivet ligger på handel, tjänster, bygg, vård och utbildning. De största privata företagen är Telasonera, Cgi It-konsulter, Dustin AB, Atlas Copco, Casco Adhesives AB, Gant och Fredells Trävaru AB. Nacka kommuns ställning i regionen är stark. Det är attraktivt att bo i kommunen och handeln lockar många från södra Stor-Stockholm. Närheten till naturen och Stockholms innerstad är positivt. Den totala arbetslösheten år 2013 var cirka 5 procent. Det senaste året har det varit en uppåtgående trend vad avser näringsliv och sysselsättning. Vår prognos för den allmänna utvecklingen för näringsliv och sysselsättning är en fortsatt uppgång.

Mark - allmänt

I Sverige finns det gott om mark för bebyggelse. Det stämmer väl in på stora delar av landet, men för storstadsregioner är det ofta brist på mark med bra läge. Generellt gäller att närhet till service, marknad och infrastruktur ger ett attraktivt läge.

I utvecklingen av samhället används mark vid bebyggelse av bostäder, arbetsplatser, infrastruktur, handel och kommunal service. I storstäder krävs en planering av hur marken ska ”fördelas” för att samhället ska utvecklas på bästa möjliga sätt. Det görs främst med hjälp av plan- och bygglagen. Planer tas fram för att bestämma vad marken i samhället får användas till. Planen tas fram genom planprocessen, se nedan.

Planprocessen - så här görs en detaljplan





Värdet på mark skiljer sig kraftigt åt beroende på vad marken får användas till, vilken exploateringsgrad som tillåts och var marken är belägen. I områden med hög befolkningstäthet och brist på mark är värdet mycket högt medan mark i glesbyggd med låg efterfrågan har lågt värde. Mark kan ha många olika användningar såsom allmän plats, infrastruktur, industri, kontor, boende, skola, sjukvård för att nämna några. Användningen av mark styrs av detaljplaner i de fall det finns framtagna. Mark kan även sakna plan.

För mark som saknar plan är värdet ofta lågt jämfört med mark med plan. Saknas plan finns en stor risk med vad som blir tillåtet att uppföra på fastigheten. Planprocessen är lång och flera parter ska yttra sig innan beslut om plan tas.

Fastighetsmarknad i Nacka

Bostäder

I Nacka kommun bedöms den totala bostadsarean uppgå till 1,69 miljoner m² med typkod 320, fördelade på 373 fastigheter. Det totala taxeringsvärdet uppgår till 21,6 Mdr. De klart dominerande fastighetsägarna av bostäder i Nacka är bostadsrättsföreningar som har en ägarandel om 79 procent av taxeringsvärdet för samtliga bostäder (typkod 320) i Nacka kommun. Övriga stora fastighetsägare är fastighetsbolaget Stena Fastigheter, Diligentia, Wallenstam och Folksam.

Omsättningen på fastigheter är låg. Under år 2014 har endast fyra bostadsfastigheter med typkod 320 sålts med en bostadsarea om 29 000 m². Köpesumman uppgick till totalt 540 Mkr. Merparten av dessa försäljningar har avsett Wallenstams försäljningar till BRF till en köpeskilling om totalt 498 Mkr.

Nacka kommun saknar ett allmännyttigt fastighetsbolag och äger inga bostäder. Fastigheterna ägs idag av bostadsrättsföreningar. Efterfrågan på bostäder är idag mycket stor i Nacka kommun och Stor-Stockholm.

Nacka kommun är en attraktiv kommun för boende och en fortsatt utveckling inom kommunen kommer att ske. Det finns beslut om att bygga en ny bro vid Skurusundet vilket kommer att förbättra trafiken, särskilt under rusningstrafik söderut och mot Värmdö. Planer finns om att exploatera med ett stort antal nya bostäder i samband med en plan om att bygga ut tunnelbanenätet till Nacka Forum.

Vår prognos för det närmaste året är att värdenivån för fastigheter kommer att vara stabil eller öka.



Definitioner och värderingsmetoder

Definition av marknadsvärde

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid ett visst givet tillfälle, den s.k. värdetidpunkten. Försäljningen förutsätts ske efter det att värderingsobjektet varit utbjudet till försäljning på ett för fastighetstypen sedvanligt sätt under en normal exponeringstid.

Marknadsvärdebedömningen sker normalt genom en kombination av två metoder. En ortsprismetod som är en analys av genomförda jämförbara förvärv samt en marknadsanpassad avkastningsmetod som är en nuvärdeberäkning av sannolika framtida ekonomiska utfall.

De två metoderna får inbördes olika vikt från fall till fall beroende på objektets karaktär samt tillgång och kvalitet på relevant information.

Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att man bland genomförda förvärv söker de fastigheter/tomträtter med egenskaper som liknar värderingsobjektet. Därefter görs en analys av dessa förvärv. Köpeskillingarna kan antingen jämföras direkt eller, vilket är mer lämpligt, ställas i relation till en eller flera värdebärande egenskaper hos objekten såsom taxerad area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde. Hänsyn skall även tas till den värdeutveckling som skett mellan den tidpunkt då transaktionerna gjordes och värdetidpunkten.



Värdebedömning

Värdebedömningen av tomtmarken för bostäder på Sicklaön 78:2 har gjorts genom en ortsprisanalys. Ortsprisanalysen baseras på försåld eller markanvisad mark med byggrätt för bostäder. Värdebedömningen för garage och lokaler baseras även den på en ortsprisanalys, dock är antalet försäljningar mycket få vilket gör bedömningen något osäker. För garage saknas helt jämförelse, dock finns markanvisad mark för parkeringsplatser.

Värdebedömning 1 – Mark för bostäder

Värdet för byggrätt för bostäder upplåtna som bostadsrätt bedöms genom en ortsprismetod, d v s genom jämförelser med liknande försäljningar av mark med byggrätt. Ortsprismaterialet är hämtat från Nacka kommun och jämförbara kommuner i Stor-Stockholmsområdet.

Ortsprisanalys

Urval

För att identifiera ett relevant ortsprismaterial har följande urvalskriterier använts;

Fastighetstyp	Mark för bostäder upplåtna med bostadsrätt
Område	Stor-Stockholm
Byggrätt	940 – 320 000 m ² BTA
Förvärvstidpunkt	2010 – 2013



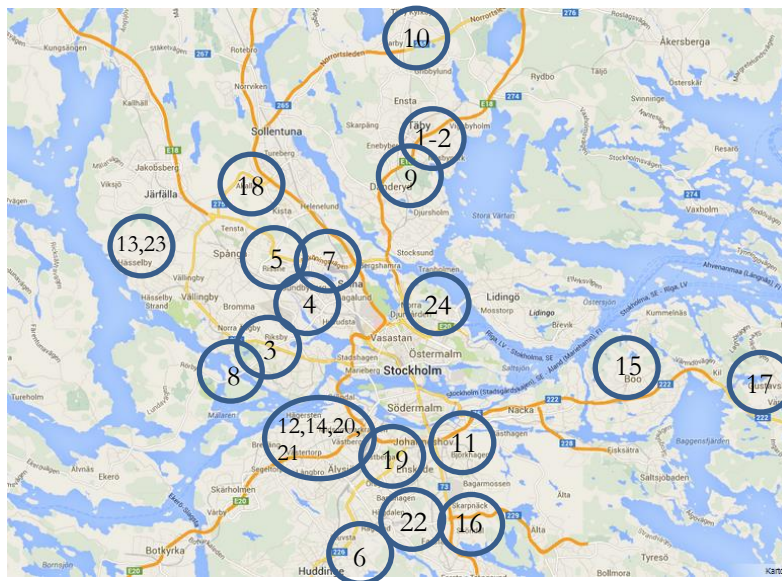
Förvärv med konstaterad intressegemenskap mellan köpare och säljare har gallrats bort.
Urvalet redovisas i bilaga/nedan:

Nr.	Fastighet	Ort/område	Adress	Byggrätt m ²	Upplåtelse BR/HR	Köpedatum År-månad	Köpesk/ Kr/m ² BTA
1	Hästen 3	Täby Galopp	Galoppvägen 3	320 000	BR	maj-11	6 250
2	Mars 1 m fl	Tibble	Grindtorps Skolg.6	31 500	BR	dec-12	8 476
3	Vävnaden 1 m fl	Bromma	Tunnlandet 2	68 000	BR	dec-12	9 600
4	Rovan 1	Huvudsta C	Storgatan 68	18 000	BR	aug-10	5 390
5	Arrendatorn 1 mfl	Sundbyberg	Arrendevägen 37	13 900	BR	dec-10	5 007
6	Fabriken 15	Huddinge	Dalhemsvägen 23	36 000	BR	jan-13	3 500
7	Stallet 1 o 2	Ursvik	Stallgatan 28	11 000	BR	dec-10	5 090
8	Ceremonien 5	Nockeby	Gubbkärrsvägen 15	16 000	BR	jun-13	6 500 ¹⁾
9	Maskrosen 1	Roslags-Näsby	Sågtorpsvägen 67	5 900	BR	jan-12	4 117
10	Tendern 1 m fl	Täby Kyrkby	Sandborgsslingan 44	940	BR	nov-12	5 432
11	Hammarbyh. 1:1	Stockholm	Resare Bengts plan	1 100	BR	sep-11	10 000
12	Hägersten 1:1	Hägersten	Stjärnströms väg	4 500	BR	jun-11	11 000
13	Blomkronan 2 mfl	Hässelby	Blomsterkungsv.116	~2 000	BR	nov-11	5 400
14	Västertorp 1:1	Västertorp	Vasaloppsvägen	~3 000	BR	feb-13	8 700
15	Orminge 45:1 mfl	Orminge C	Edövägen 5 m fl	39 500	BR/HR	Jan-14	4 000
16	Älvsjö 1:1	Rågsved	Snösättravägen	~6 000	BR	Feb-14	3 900
17	Gustavsberg 1:64 mfl	Gustavsbergs C	Idrottsvägen	9 000	HR	Okt-13	3 500
18	Odde 1 m fl	Kista	Kista Alléväg 6	~140 000	BR	April-15	5 500 ²⁾
19	Årsta 1:1, del	Årsta	Årstafältet	95 000 ³⁾	BR	Feb-15	15 975
20	Herbariet 2 m fl	Midsommarkr.	Tellusborgsvägen	~12 000	BR	Aug-15	14 000
21	Midsommarkr 1:1,del	Midsommarkr.	Tellusborgsvägen	5 000	BR	Maj-15	14 600
22	Gubbängen 1:1, del	Hökarängen	Tisdagsvägen	~4 000	BR	Sep-15	8 250
23	Snödroppen 28 m fl	Hässelby Villas.	Snärvindevägen	~3 200	BR	Feb-15	5 560
24	Hjorthagen 1:3	Östermalm	Gasverksvägen	~8 000	BR	Mars-15	23 000

1) Köparen har ansökt om att få bygga 200 lägenheter

2) Två köpeskillingar 5 500 kr/m² och 4 675 kr/m²

3) Avser etapp 1 på Årstafältet av totalt ca 450 000 m²



Karta på försäljningar



Analys

Under studerad period har det sålts eller markanvisats totalt 24 fastigheter med egenskaper enligt ovan. Det kan förekomma fler markanvisningar än de som analyserats. Dessa fastigheter har sålts/anvisats till priser som varierar mellan 3 500 och 23 000 kr/m² BTA för bostäder upplåtna med bostadsrätt eller hyresrätt. Jämförelseköpen ger ett snitt på cirka 8 216 kr/m² BTA. Motsvarande median är 5 905 kr/m² byggrätt.

För verksamheter har det under senare år kommunikationsmässigt goda lägen kommit att prioriteras och efterfrågas i ökad grad, det gäller framför allt tillgången på allmänna kommunikationer. En god infrastruktur och närhet till service och tillväxtområden är viktiga faktorer vid val av investeringar och exploatering. Vår bedömning är att detta förhållande kommer att bestå.

1) Hästen 3, Täby



Fastigheten såldes i maj 2011 till en uppskattad köpeskilling 2 Mdr eller 3 756 kr/m² tomtyta. Fastigheten har adressen Galoppvägen 3 och en tomtareal om 532 509 m². Fastigheten ligger centralt i Täby intill bostäder och Täby Centrum. Hela Täby Galopp-området uppgår till ca 70 hektar och kommer att bebyggas med 4 000 bostäder och ett stort antal lokaler för arbetsplatser (kontor, butiker, skola m m). Exploateringen i området uppskattas till ca 425 000 m² byggrätt totalt. Det ger fastigheten med en andel om 75 procent en exploatering om ca 320 000 m² byggrätt. I byggrätten ingår en uppskattad lokalandel om 15 procent. Priset för byggrätten bedöms uppgå till **6 250 kr/m² BTA**. Köpare var ett gemensamt bolag, Galoppfältet Exploatering AB, ägt av JM AB och Skanska Nya Hem AB och säljare var Svenska Galopp. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.



2) Mars 1 m fl, Täby



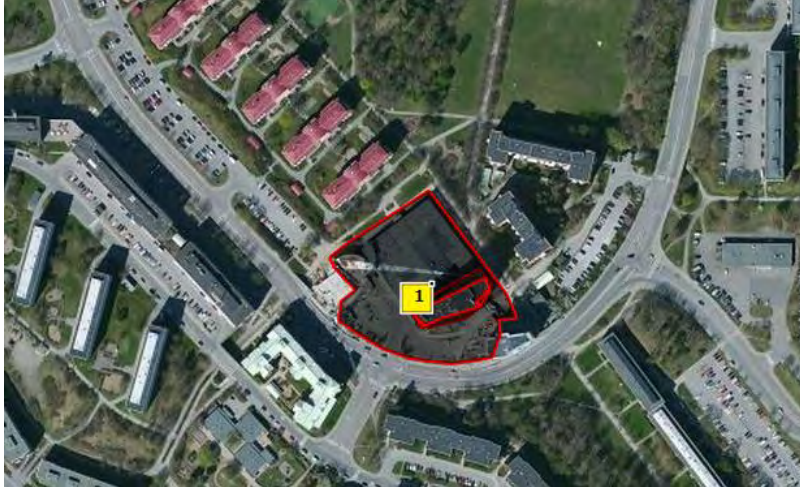
Fastigheten Mars 1 och del av Tibble 10:330 såldes i december 2012 till en köpeskillning om 267 miljoner kronor. Fastigheten har adressen Grindtorps Skolväg 6 och en tomtareal om 11 951 m² tomtyta plus den del av Tibble 10:33 som är okänd. Fastigheten ligger centralt i Täby intill bostäder och Täby Centrum. Detaljplanen är klar för bostäder om 315 lägenheter och en byggrätt om 31 500 m² BTA. Priset uppgår till **8 476 kr/m² BTA**. Köpare var JM och säljare var Täby kommun. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

3) Vävraden 1 m fl, Stockholm



Fastigheten ingår som en del i en markanvisning av Stockholms kommun i december år 2012. Köpeskillningen uppgår till **9 600 kr/m² byggrätt bostäder**. Fastigheterna är belägna vid Brommaplan i Stockholm. Fastigheterna är det gulmarkerade området på bilden ovan. Fastigheterna är obebyggda. Omgivningen består av bostadshus och trafikrondellen i Riksby. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

4) *Rovan 1, del av, Solna*



Del av fastigheten såldes i augusti 2010 till en köpeskilling om 97 miljoner kronor. Fastigheten har adressen Storgatan 68 och en total tomtareal om 10 143 m² tomtyta, varav en del ingår i köpet. Fastigheten ligger i Huvudsta Centrum med tillgång till tunnelbana och butiker. Fastigheten säljs med en byggrätt om 18 000 m² bostäder. Priset uppgår till **5 390 kr/m² BTA**. Köpare var Fabege och säljare var Peab. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

5) *Arrendatorn 1 och Kronogården 7, Sundbyberg*



Fastigheterna såldes i december 2010 till en köpeskilling om 69,6 miljoner kronor. Fastigheterna har adressen Arrendevägen 37 och Oxenstiernas Allé 34 och en total tomtareal om 11 442 m² tomtyta. Fastigheterna ligger i Ursvik ca 1 km öster om Ringeby. Fastigheterna säljs med en byggrätt om 13 900 m² bostäder. Upphandling av byggentreprenör pågår. Priset uppgår till **5 007 kr/m² BTA**. Köpare var Stockholms Kooperativa Bostadsförening, SKB, och säljare var NCC. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock bedöms jämförelseobjektets läge vara mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.



6) Fabriken 15, Huddinge



Fastigheten såldes 2013-01-14 till köpeskillingen 128 000 000 kr eller 6 107 kr/m² tomtyta. Fastigheten har adressen Dalhemsvägen 23-29 och är belägen i centrala Huddinge. Arealen uppgår till 20 959 m² och är bebyggd med en industribyggnad. Fastigheten är taxerad som industri, typkod 426. Fastigheten har köpts av JM som har för avsikt att omvandla fastigheten från industri till 400 bostäder. Arbete med ny detaljplan kommer eventuellt att påbörjas redan år 2013, vilket bedöms innebära en start av byggnation kan ske redan år 2015. JM planerar att exploatera fastigheten med 400 bostäder vilket bedöms ge en byggrätt om mellan 34 000 – 40 000 m² BTA. Exploateringsgraden uppgår med bedömd byggrätt till mellan 1,6 – 1,9 vilket är högt. Priset uppgår med bedömd exploatering om 1,75 till **3 500 kr/m² BTA**. Säljare är en privatperson. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock bedöms jämförelseobjektets läge vara mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

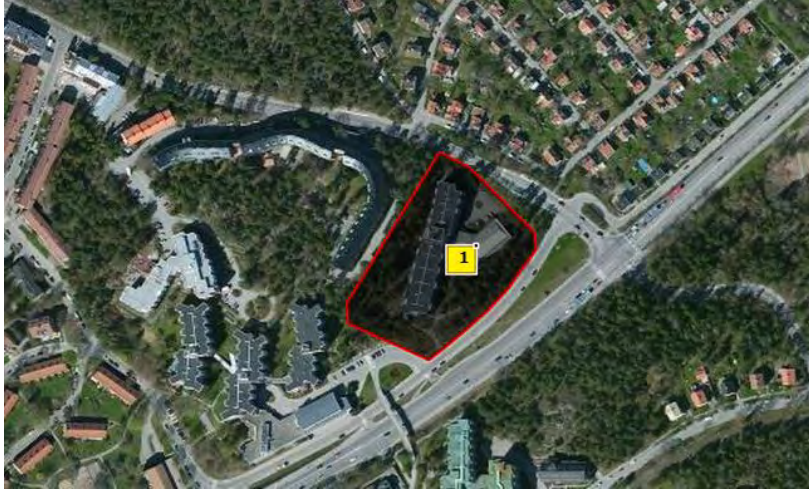
7) Stallet 1 och 2, Sundbyberg



Fastigheterna såldes i december 2010 till en köpeskilling om 56 miljoner kronor. Fastigheterna har adressen Oxenstiernas Allé 31 och en total tomtareal om 5 734 m² tomtyta. Fastigheterna är belägna i Ursvik ca 1 km öster om Rinkeby. Fastigheterna säljs med en byggrätt om 11 000 m² bostäder. Försäljning av etapp 2 är igång och inflyttning av etapp 1 pågår. Priset uppgår till **5 090 kr/m² BTA**. Köpare var Lindbäcks Bygg AB och säljare var NCC. Fastigheterna bedöms vara jämförbara med värderingsobjektet.



8) Ceremonien 5, Stockholm



Fastigheten såldes i juni 2013 till en köpeskilling om 88 miljoner kronor. Fastigheten har adressen Gubbkärrsvägen 15 och en tomtareal om 13 316 m² tomtyta. Fastigheten är belägen i Bromma nära Nockebybron. Fastigheten är bebyggd med ett äldreboende om 8 600 m² och nya ägaren har nu ansökt om att få riva byggnaden och uppföra 200 bostäder, vilket uppskatts ge ca 16 000 m² byggrätt. Priset för fastigheten i det fall en byggrätt erhålls uppgår till **6 500 kr/m² BTA**. Köpare var JM och säljare var Micasa. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

9) Maskrosen 1 m fl, Täby



Fastigheterna såldes i januari 2012 till en köpeskilling om 24,3 miljoner kronor. Fastigheten Maskrosen 1 har adressen Sågtorpsvägen 67 och en tomtareal om 1 140 m² tomtyta. Den totala tomtarealen som ingår i köpet uppgår till 5 966 m². Fastigheterna är belägna i Roslags-Näsby nära Roslagsbanan och stationen Roslags-Näsby. Fastigheterna får bebyggas med 5 900 m² byggrätt bostäder. Priset uppgår till **4 117 kr/m² BTA**. Köpare var Besqab och säljare var Täby kommun. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

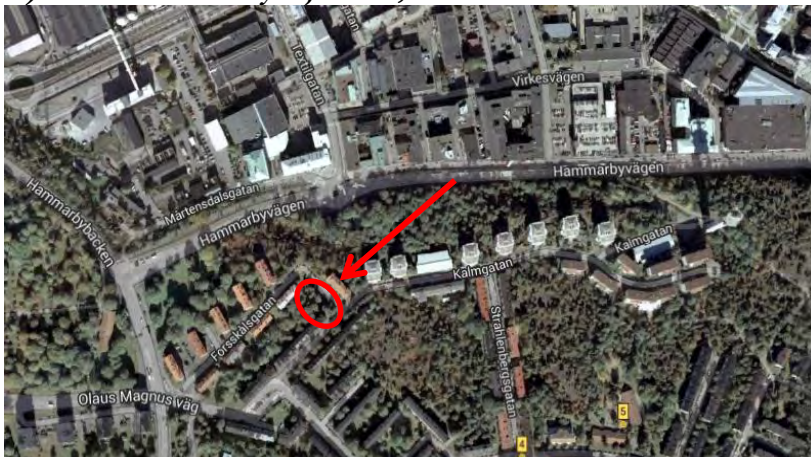


10) Tendern 1 och Slipern 1, Täby



Fastigheterna såldes i januari 2012 till en köpeskilling om 5,1 miljoner kronor. Fastigheterna har adressen Jarlabankes 43-45 och har en total tomtareal om 3 149 m² tomtyta. Fastigheterna är belägna i Täby Kyrkby intill Jarlabankes Golfklubb. Fastigheterna får bebyggas med 940 m² byggrätt bostäder. Priset uppgår till **5 432 kr/m² BTA**. Köpare var BRF Blåbärsriset 17 och säljare var Täby kommun. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget sämre jämfört med värderingsobjektet.

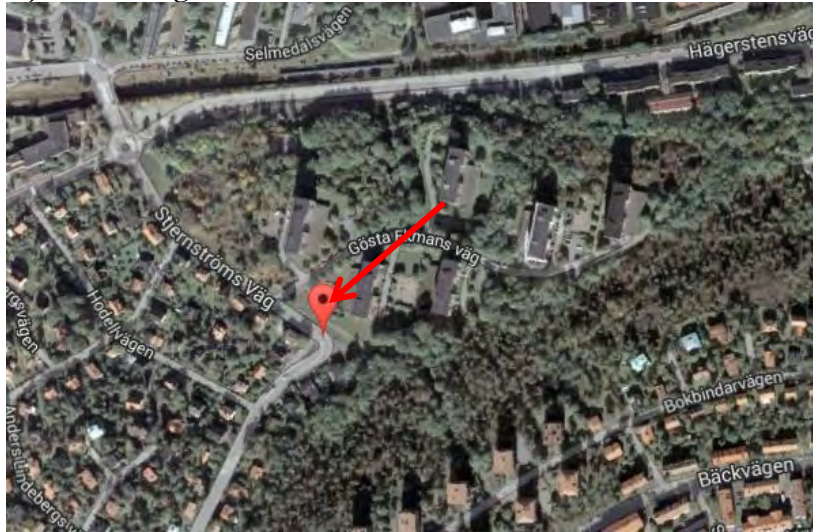
11) Del av Hammarbyhöjden 1:1, Stockholm



Stockholms kommun markanvisar del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 om 700 m² tomtyta. Fastigheten ligger i Hammarbyhamnen och har adressen Resare Bengts plan. Fastigheten ska bebyggas med 1 100 m² BTA bostäder. Priset för fastigheten uppgår till **10 000 kr/m² BTA**. Köpare är Maxera Bostad AB och säljare är Stockholms kommun. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

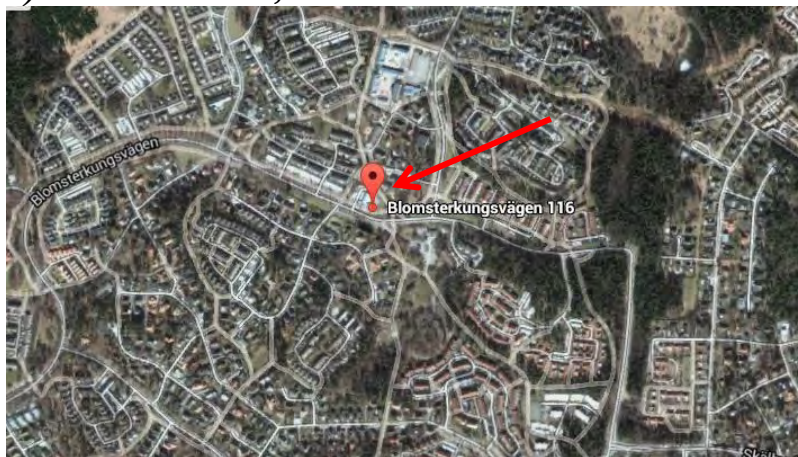


12) Del av Hägersten 1:1, Stockholm



Stockholms kommun markanvisar del av fastigheten Hägersten 1:1. Fastigheten ligger i Hägersten och har adressen Stjärnströmsvägen. Fastigheten ska bebyggas med ca 4 500 m² BTA bostäder, bostadsrätter och radhus. Priset för fastigheten uppgår till **11 000 kr/m² BTA**. Köpare är Svanberg & Sjögren Bygg AB och säljare är Stockholms kommun. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

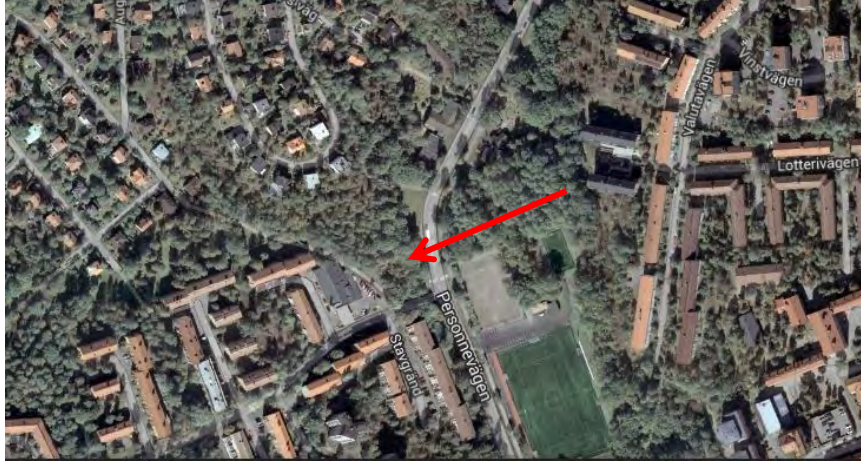
13) Blomkronan 2 m fl, Stockholm



Stockholms kommun har markanvisat fastigheten Blomkronan 2 och del av Villastad 28:1 i Hässelby. Fastigheten ligger norr om Stockholms Stad och har adressen Blomsterkungsvägen 116. Fastigheten ska bebyggas med ca 2 000 m² BTA bostäder. Priset för fastigheten uppgår till **5 400 kr/m² BTA**. Köpare är Blomkronan AB och säljare är Stockholms kommun. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

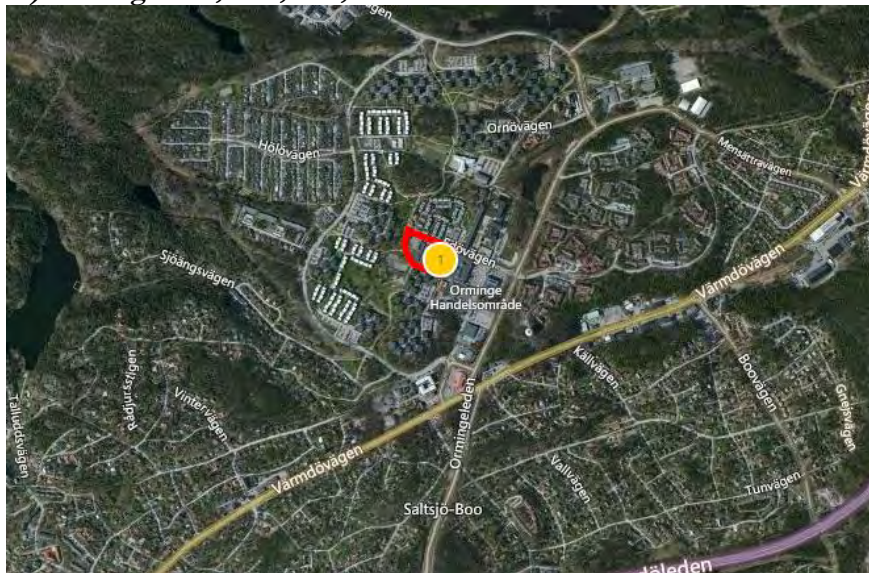


14) Del av Västertorp 1:1, Stockholm



Stockholms kommun har markanvisat fastigheten del av Västertorp 1:1 i Västertorp. Fastigheten ligger i Västertorp strax söder om Stockholms Stad och har adressen Vasaloppsvägen. Fastigheten ska bebyggas med ca 3 000 m² BTA bostäder. Priset för fastigheten uppgår till **8 700 kr/m² BTA**. Köpare är Åke Sundvall Projekt AB och säljare är Stockholms kommun. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

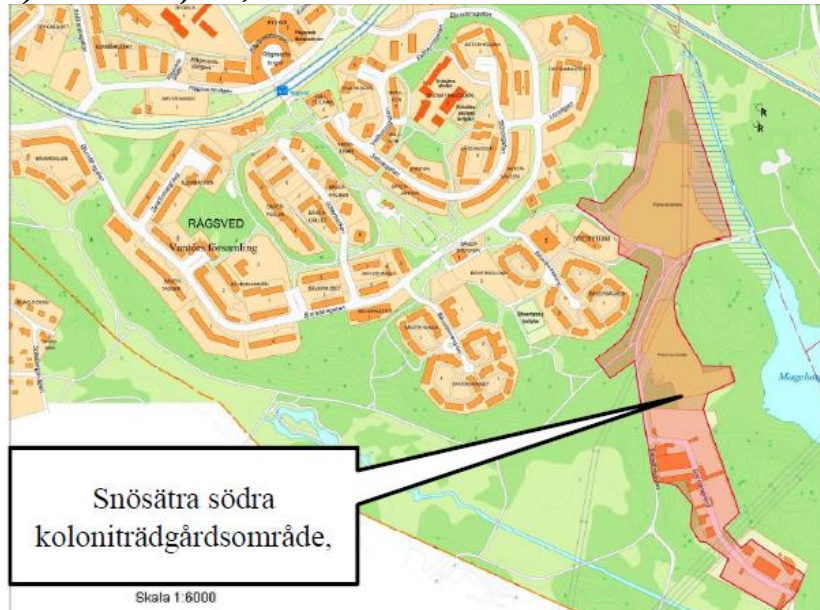
15) Orminge 45:1, 53:9, 52:1, Nacka



Nacka kommun har markanvisat fastigheterna Orminge 45:1, 53:9 och 52:1 i Orminge Centrum till Magnolia Bostad AB i januari 2014. Fastigheterna ligger i Orminge 4-5 km öster om Nacka Forum. Fastigheterna har adressen Edövägen 5 m fl. Fastigheterna får enligt markanvisningen bebyggas med 39 500 m² BTA bostäder och 4 000 m² BTA lokaler. I anvisningen uppgår priset för marken, vid en avvikelse från överenskommen volym, till **4 000 kr/m² BTA**. Bostäderna ska upplåtas med 50 procent bostadsrätter och 50 procent hyresrätt. Vid en avvikelse från en volym om 4 000 m² BTA lokaler uppgår priset till **1 500 kr/m² BTA**. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

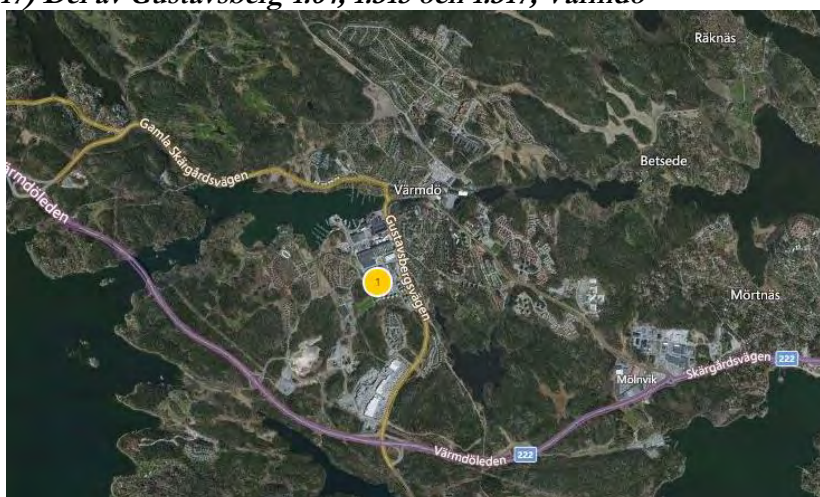


16) Del av Älvsjö 1:1, Stockholm



Stockholms kommun markanvisar del av fastigheten Älvsjö 1:1 i Rågsved till BoKlok Housing AB februari 2014. Fastigheten ligger i Snösätra i Rågsved, ca 3 - 4 km söder om Globen City. Fastigheten saknar adress men fastigheten är belägen längs Snösättravägen. Fastigheten får enligt markanvisningen bebyggas med 60 – 80 lägenheter i småskalig flerfamiljbebyggelse. Byggrätten bedöms uppgå till ca 6 000 m² BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **3 900 kr/m² BTA**. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätter. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

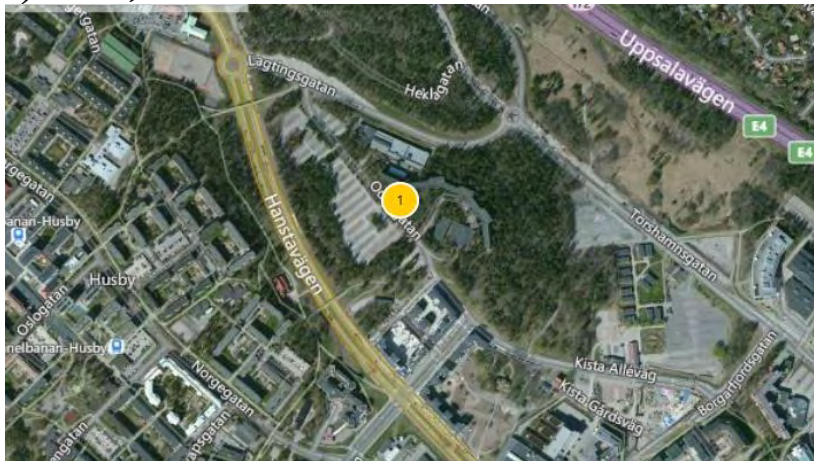
17) Del av Gustavsberg 1:64, 1:315 och 1:317, Värmdö



Värmdö kommun markanvisar del av fastigheten Gustavsberg 1:64, 1:315 och 1:317 till Stena Fastigheter i oktober 2013. Fastigheterna ligger centrala Gustavsberg, ca 10 km öster om Nacka Forum. Fastigheterna saknar adress men fastigheterna är belägna längs Båtvägen bl a. Fastigheterna får enligt markanvisningen bebyggas med ca 110 lägenheter. Byggrätten uppgår

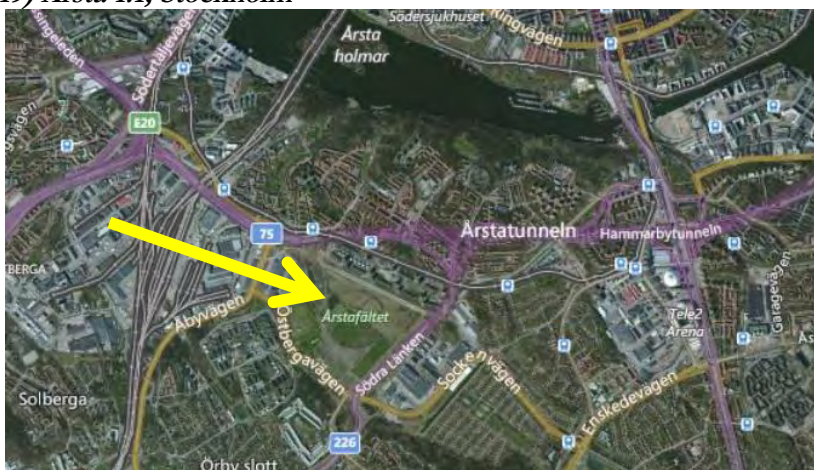
till 9 000 m² BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **3 500 kr/m² BTA**. Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är gällande upplåtelse hyresrätt och läget är mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

18) Odde 1, Stockholm



Stockholms kommun anvisar fastigheten Odde 1 och del av fastigheten Akalla 1:1 till IBM Svenska AB i maj 2015. Fastigheterna ligger i Kista, ca 800 m norr om Kista Galleria. Fastigheterna har adressen Kista Alléväg 60. Fastigheterna får enligt markanvisningen bebyggas med ca 2 000 lägenheter, varav ca 350 studentlägenheter i IBM's gamla byggnad. Byggrätten uppgår till 140 000 m² BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **5 500 kr/m² BTA för mark på Akalla 1:1 och 4 675 kr/m² BTA på Odde 1**. Prisnivån avser bostäder upplåtna med bostadsrätt. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

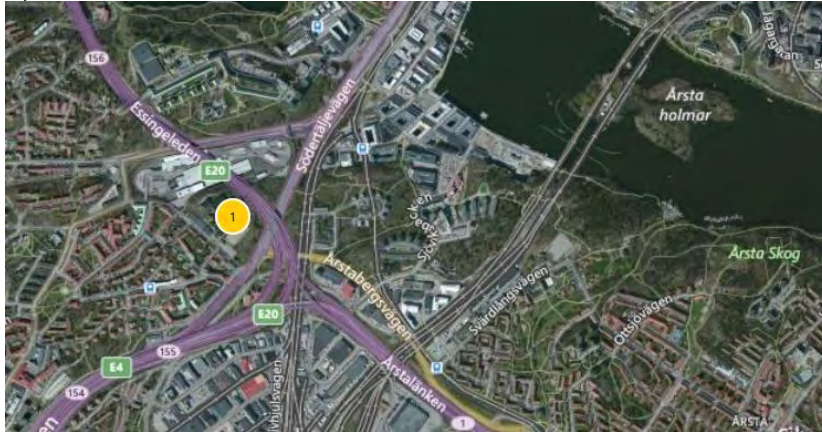
19) Årsta 1:1, Stockholm



Stockholms kommun har markanvisat del av fastigheten Årsta 1:1 till Järntorget Bostad AB, Ebab AB och Negrone Management AB, Byggnadsfirman Erik Wallin AB, HSB Bostad AB och Maxera Bostad AB. Avtal har tecknats år 2011 men där avtalet reviderats år 2015. Priset sattes år 2011 med en uppräknings enligt Mäklarstatistik AB till augusti 2015. Fastigheterna

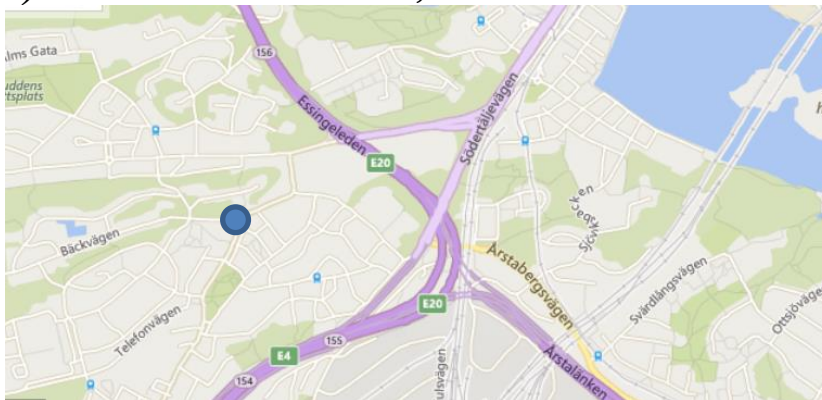
ligger i Årsta, ca 3 km söder om Södermalm och 2 km väster om Globen. Adress saknas. Byggrätten uppgår till ca 95 000 m² BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **15 975 kr/m² BTA för flerbostadshus respektive 18 020 kr/m² BTA för stadsradhus**. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

20) Herbariet 2 m fl, Stockholm



Stockholms kommun anvisar del av fastigheterna Herbariet 2 och 3 till Järntorget Bostad AB och Åke Sundvall Projekt AB i augusti 2015. Fastigheterna ligger i Midsommarkransen, ca 1,5 km söder om Södermalm. Fastigheterna har adressen Tellusborgsvägen 10-20, 30, 30X och 30Y. Fastigheterna får enligt markanvisningen bebyggas med 150 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Byggrätten bedöms uppgå till ca 12 000 m² BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **14 000 kr/m² BTA**. Objektet bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

21) Del av Midsommarkransen 1:1, Stockholm



Stockholms kommun anvisar del av fastigheten Midsommarkransen 1:1 till Besqab Bostadsmark I AB i maj 2015. Fastigheten ligger i Midsommarkransen, ca 1,5 km söder om Södermalm. Fastigheten saknar adress men ligger vid Tellusborgsvägen och Bäckvägen. Fastigheten får enligt markanvisningen bebyggas med ca 55 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Byggrätten bedöms uppgå till ca 5 000 m² BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **14 400 kr/m² BTA**. Objektet bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

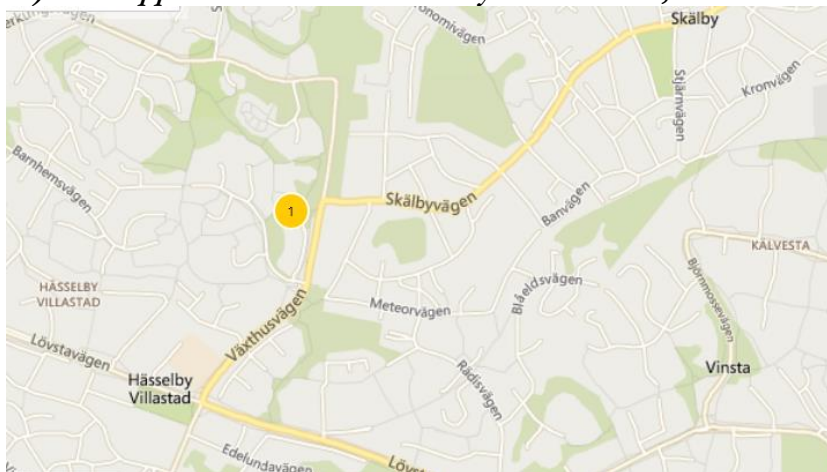


22) Del av Gubbängen 1:1, Stockholm



Stockholms kommun har anvisat del av fastigheten Gubbängen 1:1 Midsommarkransen 1:1 till Besqab i september 2015. Fastigheten ligger i Hökarängen, ca 400 m öster om Hökarängens tunnelbanestation 5 km söder om Södermalm. Fastigheten saknar adress men ligger söder om Tisdagsvägen. Fastigheten får enligt markanvisningen bebyggas med ca 50 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Byggrätten bedöms uppgå till ca 4 000 m² BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **8 250 kr/m² BTA**. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

23) Snödroppen 28 och del av Hässelby Villastad 28:1, Stockholm

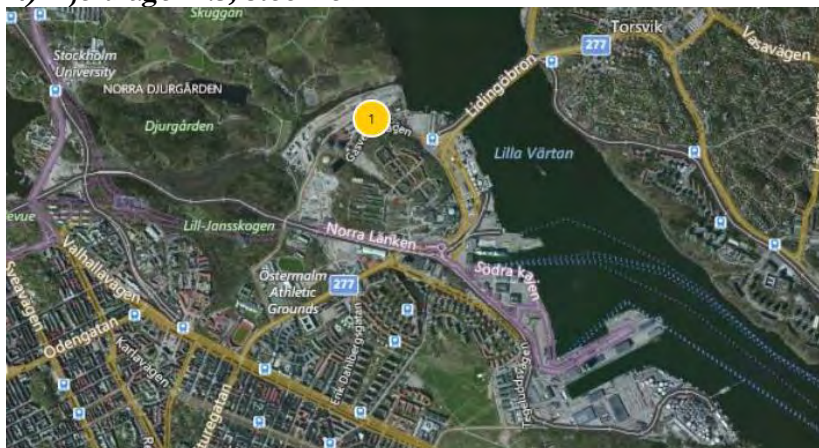


Stockholms kommun har anvisat Snödroppen 28 och del av Hässelby Villastad 28:1 till Besqab i september 2015. Fastigheten ligger i Hökarängen, ca 400 m öster om Hökarängens tunnelbanestation 5 km söder om Södermalm. Fastigheten ligger vid Snärvidevägen och Snödrottevägen. Fastigheten får enligt markanvisningen bebyggas med förskola (SISAB) och ca 40 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Byggrätten bedöms uppgå till ca 3 200 m² BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **5 250 kr/m² BTA**. Fastigheten bedöms vara



jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

24) Hjorthagen 1:3, Stockholm



Stockholms kommun har anvisat del av Hjorthagen 1:3 till Åke Sundvall Projekt AB i mars 2015. Fastigheten ligger vid Gasverksområdet i Hjorthagen. Fastigheten ligger på Östermalm som räknas som Stockholms innerstad. Fastigheten har adressen Gasverksvägen. Fastigheten får enligt markanvisningen bebyggas med 100 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Byggrätten bedöms uppgå till ca 8 000 m² BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **23 000 kr/m² BTA**. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mer attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

Bedömning

Sammantaget visar ortsprismaterialet ett värde om mellan 3 500 och 23 000 kr/m² BTA för bostäder i Storstockholm, exklusive Stockholms innerstad förutom Hjorthagen. Försäljningarna har skett mellan år 2011 och 2015. En kraftig prishöjning kan noteras i ortsprismaterialet under senaste 1-2 åren för objekt som har ett mycket gott läge.

De två försålda/anvisade fastigheterna i Nacka och Värmdö har sålts/anvisats till priser om 3 500 och 4 000 kr/m² byggrätt bostäder. Det gäller dock hyresrätt eller 50 procent hyresrätt vilket inte är helt jämförbart med värderingsobjektet. Värderingsobjektet har därför jämförts med liknande objekt i liknande lägen.

De försäljningar som är lägesmässigt mest jämförbara med värderingsobjektet är objekt som ligger i Årsta, Hammarbyhamnen, Huvudsta, Ursvik, Bromma, Täby, Västertorp och Midsommarkransen. De försäljningarna har skett till priser om mellan 5 000 – 16 000 kr/m² BTA. För att göra priserna jämförbara så kan priserna justeras till år 2015 års värdenivå. Det har gjorts genom att använda Svensk Mäklarprisstatistik över bostadsrätter i Storstockholm. Prisnivåerna har justerats med upp till 54 procent för de äldsta försäljningarna. Efter justeringen uppgår prisnivåerna till i 2015 års prisläge till mellan 8 000 – 16 000 kr/m² BTA. Medelvärde uppgår till 12 400 kr/m² BTA. Median uppgår till 13 300 kr/m² BTA.



Någon kontroll har inte gjorts avseende typ av bostadsrätter som sålts och i vilken omfattning byggkostnadspriserna har ökat. Därför råder en osäkerhet avseende de indikerade värdenivåerna.

Värdet för byggrätt med bostäder inom området för värderingsobjektet i Henriksdal i Nacka kommun bedöms uppgå till mellan **12 000 – 13 000 kr/m² BTA**. Värdet för marken med byggrätt för bostäder i flerbostadshus om 30 472 m² BTA bedöms till mellan **366 000 000 – 396 000 000 kr**.

Värdebedömning 2 – Mark för lokaler/garage

Försäljningar eller markanvisningar av mark för lokalanvändning i Storstockholm, exklusive Stockholms innerstad, indikerar ett värde om mellan 3 000 – 5 000 kr/m² BTA i jämförbara lägen. Det avser ljus BTA. Antalet försäljningar är dock mycket få i jämförelse med mark för bostäder. I Årsta markanvisade Stockholms kommun mark för lokaler år 2013 till Svenska Bostäder till priset om 4 000 kr/m² BTA. En markanvisning av Stockholms kommun har även gjorts i Västberga av mark för parkering till priset om 2 000 kr/m² tomtyta i juni 2015.

Värdet av m² bruttoarea för lokaler har även gjorts via försäljningar av bebyggda fastigheter där avdrag för värdet av byggnaden. Restvärdet kan ses som en grov uppskattning av markvärdet som fördelats på befintlig bruttoarea. De värdena indikerar ett värde om mellan 2 000 – 6 000 kr/m² BTA.

För mörk BTA, d v s för mark under mark bedöms värdet vara betydligt lägre. Byggkostnaden för garage är ofta hög och intäkterna är förhållandevis låga, därav det låga värdet. Värdet bedöms till mellan 500 – 1 000 kr/m² BTA för garage och 4 000 kr/m² BTA för lokaler ovan mark. Fastighetens garageyta bedöms uppgå till 12 800 m² BTA och lokalytan till 2 075 m² BTA.

Värdet för mark med garage och lokaler bedöms uppgå till mellan **15 000 000 – 21 000 000 kr**.



Marknadsvärde

Allmänt

Värderingsobjektet utgör tomtmark för bostäder på Sicklaön 78:6 i Nacka kommun. Tomtarealen uppgår till 21 078 m² med en bedömd bruttoarea om 45 347 m², varav 30 472 m² BTA bostäder, 2 075 m² BTA lokaler och 12 800 m² BTA garage. Fastigheten har adressen Henriksdalsringen 2, 10, 73-79, 83, 89-125 och har ett attraktivt läge nära Stockholms innerstad med utsikt över stor del av Stockholm. Området bedöms vara attraktivt för bostäder. Värdebedömningen baseras på en ortsprismetod av mark för bostäder i flerbostadshus och lokaler. Antalet försäljningar av mark för lokaler är mycket få och därför är värdet för bruttoarean för garage och lokaler något osäker.

Marknadsvärde

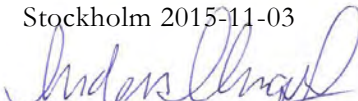
Efter en ortsprisanalys bedöms marknadsvärdet för marken med för bostäder i flerbostadshus, garage och lokaler på Sicklaön 78:6 i Nacka kommun vid värde-tidpunkten 2 november 2015 ligga på 400 000 000 kr .

400 000 000 kr

(Fyra Hundra Miljoner Kronor)

Marknadsbedömningar är alltid behäftade med en viss osäkerhet.

Stockholm 2015-11-03



Anders Almqvist, MRICS
Civ. Ing, Fastighetsekonom

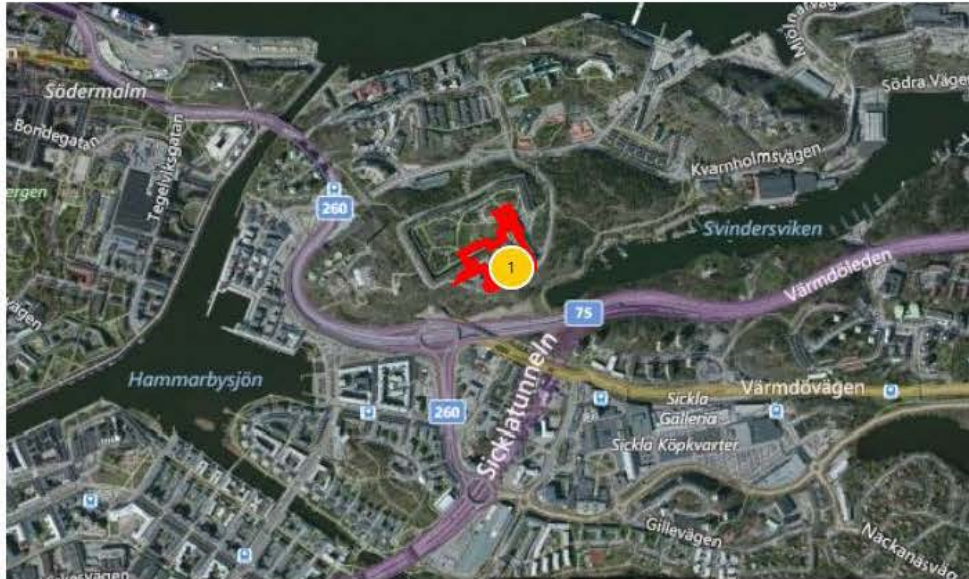
FS Fastighetsstrategi AB
Box 7644
103 94 Stockholm
Tfn 08 - 545 297 30

www.fastighetsstrategi.se

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1 – Karta





Bilaga 2 – Bilder





Bilaga 2 – Bilder





Bilaga 3 – Utdrag FDS

**FASTIGHET****NACKA SICKLAÖN 78:6**

Fastighetsnyckel:	010381950	Aktualitet FR:	1996-06-14
Län:	01, STOCKHOLM	Kommun:	82, NACKA
Församling:	01, NACKA		

TIDIGARE BETECKNING

Registrerat:	1983-06-15	Akt:	0182K-RF2709
A-NACKA SICKLAÖN 78 6			

URSPRUNG

NACKA SICKLAÖN 37:11

AREAL

Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
21 078 kvm	21 078 kvm	0 kvm
2,1078 ha	2,1078 ha	0 ha

KOORDINATER

Punkttyp:	N:	E:	Gå till:
Central	6578722.1 6578853 (RT90)	677391.9 1631627 (RT90)	Gå till

ÅTGÄRDER

	Datum:	Akt:
Fastighetsrättsliga		
Tomtmätning	1970-04-08	0182K-5852
Införd i tomtboken	1970-04-14	0182K-5852
Fastighetsreglering	1973-01-15	0182K-8392
Fastighetsreglering	1980-12-29	0182K-12039
Ledningsåtgärd ORIGINALAKT 0180-A118/1984	1984-07-04	0182K-84/66

ADRESS

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Henriksdalsringen 2	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 10	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 73	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 75	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 77	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 79	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 83	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 89	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 91	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 93	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 95	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 97	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 99	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 101	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 103	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 105	131 32	Nacka	Nacka



Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA SICKLAÖN 78 6

Henriksdalsringen 107	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 109	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 111	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 113	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 115	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 117	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 119	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 121	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 123	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 125	131 32	Nacka	Nacka

LANTMÄTERIKONTOR

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I NACKA, 131 81 NACKA

Kontorsbeteckning: AK82

Tel: 08-718 8000

PLANER**S 42****Plan:** Stadsplan**Aktbeteckning:** 0182K-5458 **Beslutsdatum:** 1966-09-23

Sök efter InfoPlan.

Hänv. till beslut:

010037382 010053362 010054366 010056635 010029955

Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT**Berörd kommun:** NACKA**S 67****Plan:** Stadsplan**Aktbeteckning:** 0182K-5859 **Beslutsdatum:** 1970-04-27**Anmärkning:** GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT**Berörd kommun:** NACKA**ALPEN****Plan:** Tomtindelning**Aktbeteckning:** 0182K-5900 **Beslutsdatum:** 1970-12-08**Anmärkning:** TOMT 9-11**Berörd kommun:** NACKA**S 288****Plan:** Stadsplan**Aktbeteckning:** 0182K-11876 **Beslutsdatum:** 1979-10-02**Berörd kommun:** NACKA**ÄDP 249****Plan:** Ändring av DP**Aktbeteckning:** 0182K-2000/155 **Beslutsdatum:** 2000-09-05**Hänv. till beslut:**

010032524

Laga kraft: 2000-10-07**Genomförande:** 2000-10-08 - 2010-10-07



Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA SICKLAÖN 78 6

Populärnamn: SICKLAÖN 78:2,78:6
Berörd kommun: NACKA

RÄTTIGHETER

Redovisningen kan vara ofullständig.

Ledningsrätt Akt: 0180-A118/1984.1
 Avtalssevitut Akt: 01-IMS-79/12085.1

Sök efter InfoRätt.

INSKRIVNING ALLMÄNT

Aktualitet: 2015-10-28
Senaste ändring för fastigheten: 2009-09-02 13:00:00

Inskrivningskontor

LANTMÄTERIET FASTIGHETSINSKRIVNING
 Kontorsbeteckning: AI24
 761 80 NORRTÄLJE
 Tel: 0771-636363

LAGFART

Ägare:
 212000-0167
 NACKA KOMMUN
 131 81 NACKA
Dagboksnr: 51/1284
Inskrivningsdag: 1951-11-14
Beslut: Beviljad
Fång: Köp 1946-12-15
Andel: 1/1
Anmärkning:
 Dagboksnr: 81/2689 Beslut: Beviljad
 Anm.: Anmärkning

TOMTRÄTT

Innehavare:
 769608-6995
 BRF SVINDERSVIK I NACKA
 c/o CHINBO DATA AB
 GIROVÄGEN 13
 175 62 JÄRFÄLLA
Dagboksnr: 09/27999
Inskrivningsdag: 2009-07-09
Beslut: Beviljad
Fång: Köp 2009-07-07
Köpeskillning fast egendom: SEK 277 619 680
 Avser hela fastigheten
Andel: 1/1

UPPLÅTELSE TILL TOMTRÄTT



Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA SICKLAÖN 78 6

Inkrivningsdag: 1970-09-23 **Dagboksnr:** 70/874
Beslut: Beviljad
Upplåtelsedag: 1968-04-01 **Ändamål:** BOSTADSBEBYGGELSE

Årlig avgäld: SEK 2 165 000
Avgäldens start: 1968-04-01
Avgäldsperiod: 10 år

Uppsägning får ske till: 2028-04-01 därefter med 40 års perioder.

Inskränkning: Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

Anmärkning:

Dagboksnr: 88/34042 Beslut: Beviljad
 Anm.: NY AVGÄLD
 Dagboksnr: 07/13372 Beslut: Beviljad
 Anm.: NY AVGÄLD
 Dagboksnr: 81/86 Beslut: Beviljad
 Anm.: NY AVGÄLD
 Dagboksnr: 97/8357 Beslut: Beviljad
 Anm.: NY AVGÄLD

TIDIGARE INNEHAVARE**Tid. innehavare:**

556035-9555
 AB STOCKHOLMSHEM
 BOX 9003
 102 71 STOCKHOLM

Fång: Upplåtelse av tomträtt 1969-07-22

Överlåten andel: 1/1

TIDIGARE INNEHAVARE**Tid. innehavare:**

556035-9555
 AB STOCKHOLMSHEM
 BOX 9003
 102 71 STOCKHOLM

Fång: Upplåtelse av tomträtt 1969-07-22

Överlåten andel: 1/1

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

Akt: I71/2 **Akt:** I81/7375 **Akt:** I87/10384 **Akt:** Ö96/1421 **Akt:** T70/874

INTECKNINGAR

Antal inteckningar: 5st **Summa:** 140 000 000

Datapantbrev Företrädesordning 1

Inskr.dag: 1970-11-11 **Dagboksnr:** 70/3415

Belopp: SEK 21 750 000

Datapantbrev Företrädesordning 3

Inskr.dag: 1981-04-08 **Dagboksnr:** 81/7373

Belopp: SEK 2 475 000



Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA SICKLAÖN 78 6

Datapantbrev Företrädesordning 4
Inskr.dag: 1981-04-08 **Dagboksnr:** 81/7374
Belopp: SEK 717 000
Innehav:
Dagboksnr: 81/7376
 Beslut: Beviljad
 AB STOCKHOLMS TOMTRÄTTSKASSA
 HANTVERKARG 3
 101 22 STOCKHOLM

Datapantbrev Företrädesordning 5
Inskr.dag: 1987-03-03 **Dagboksnr:** 87/10383
Belopp: SEK 1 042 000
 BEVILJAD 09/3112

Datapantbrev Företrädesordning 6
Inskr.dag: 2009-07-09 **Dagboksnr:** 09/28000
Belopp: SEK 114 016 000

INSKRIVNINGAR

Avtalsservitut Företrädesordning 2
Inskr.dag: 1979-08-01 **Dagboksnr:** 79/12085
 RENINGSVERK

ANTECKNING

Inga anteckningar hittades.

MER INFORMATION

Det finns 6 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

Det finns 319 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

Det bor 1163 personer inom 250m. Sök efter grannskapsinformation.

TAXERING

Taxeringsenhet: 109327-1 (321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler)
Taxeringsår: 2013
Taxeringsvärde i tkr: 326 929
Tax.enhet avser: Hel registerfastighet
Areal: 19 282

Ägare:

769608-6995
 BOSTADSRÄTTSFÖRENING
 SVINDERSVIK I NACKA
 c/o CHINBO DATA AB
 GIROVÄGEN 13
 175 62 JÄRFÄLLA
 Juridisk form: Bostadsrättsföreningar
 Andel: 1/1



Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA SICKLAÖN 78 6

Värderingsenhet: Hyreshusmark för bostäder
Tillhör tax.enhet: 109327-1 (321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler)
Skatteverkets id: 17221043
Tax.värde i tkr: 140 000
Riktvärdeområde: 182290
Riktvärde kr/kvm: 4 600
Byggrätt i kvm: 30 472
Markid: 246043

Värderingsenhet: Hyreshusmark för lokaler
Tillhör tax.enhet: 109327-1 (321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler)
Skatteverkets id: 17222043
Tax.värde i tkr: 3 529
Riktvärdeområde: 182290
Riktvärde kr/kvm: 1 700
Byggrätt i kvm: 2 076
Markid: 246043

Värderingsenhet: Hyreshusbyggnad för bostäder
Tillhör tax.enhet: 109327-1 (321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler)
Skatteverkets id: 17219043
Tax.värde i tkr: 167 000
Riktvärdeområde: 182290
Boyta i kvm: 24 378
Hyra i tkr/år: 22 134
Nybyggnadsår: 1969
Om-/tillbyggnadsår: 2001
Värdeår: 1969
Under byggnad: Nej
Placerad på mark: 246043

Värderingsenhet: Hyreshusbyggnad för lokaler
Tillhör tax.enhet: 109327-1 (321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler)
Skatteverkets id: 17220043
Tax.värde i tkr: 16 400
Riktvärdeområde: 182290
Lokalyta i kvm: 11 949
Hyra i tkr/år: 3 414
Nybyggnadsår: 1969
Om-/tillbyggnadsår: 2001
Värdeår: 1969
Under byggnad: Nej
Placerad på mark: 246043

Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

Ägare

Person/organisationsnummer	Ägare den 1 januari till (andel)
----------------------------	----------------------------------

--

Taxeringsenhet

Fastighetsbeteckning		Kommun
SICKLAÖN 78:1		Nacka
Typ av taxeringsenhet		
321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler		
Taxeringsenhetsnummer	Areal, m ²	Specifikation (adress eller ägarens benämning)
129817-1	13743	

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde, kr	- varav delvärdet, kr	
	mark	byggnad
253 600 000	106 000 000	147 600 000

BESLUT

Skatteverket beslutar att lägga en beräknad årshyra för bostäder till grund för byggnadens riktvärde.

MOTIVERING

Ni har inte lämnat någon egen uppgift om årshyra för era bostäder. Skatteverket har därför räknat fram en årshyra med hjälp av Skatteverkets rekommenderade genomsnittshyra som fanns förtryckt i deklARATIONEN och den boarea som ni redovisat.

01	82	SICKLAÖN 78:1	0122	129817-1	1 (3)
----	----	---------------	------	----------	-------

Byggnad

Specifikation		Nybyggnadsår	1971
Byggnad nr	1	Om- eller tillbyggnadsår	
		Värdeår	1971

Mark till bostäder

Bostadsmark nr (värderingsenhet nr)	1	Specifikation	
Hör till byggnad nr	1	Byggrätt ovan mark, m ² (BTA)	21 355
Riktvärde, 1 000-tal kr	106 000	Justering, 1 000-tal kr	
		Värde, 1 000-tal kr	106 000

Bostäder

Bostäder nr (värderingsenhet nr)	1		
Hör till byggnad nr	1	Antal bostadslägenheter, totalt inom denna byggnad	200
Hyresrätter			
Årshyra, 1 000-tal kr	2 780	Boarea, m ² (BOA)	3 070
Bostadsrätter			
Beräknad årshyra, 1 000-tal kr	15 742	Boarea, m ² (BOA)	13 993
Total årshyra, 1 000-tal kr Bostäder	18 522	Riktvärde, 1 000-tal kr	142 000
		Justering, 1 000-tal kr	Värde, 1 000-tal kr
			142 000

Lokaler

Lokaler nr (värderingsenhet nr)	2	Hör till byggnad nr	1
Hyresrätter			
Årshyra, 1 000-tal kr	247	Lokalarea, m ² (LOA)	154
Vakanser i hyresrätter			
Beräknad marknadsmässig årshyra, 1 000-tal kr	24	Lokalarea, m ² (LOA)	72
Lokaler för egen användning			
Beräknad marknadsmässig årshyra, 1 000-tal kr	940	Lokalarea, m ² (LOA)	2 409
Total årshyra, 1 000-tal kr Lokaler	1 211	Riktvärde, 1 000-tal kr	5 600
		Justering, 1 000-tal kr	Värde, 1 000-tal kr
			5 600

Värdeområde (där fastigheten ligger)

Du kan se värdeområdet i e-ljånsten Värdeområden och riktvärdekartor.

0182290

Län	Kom	Fastighetsbeteckning	SKR-kod	Taxeringsenhetsnr	Sida
01	82	SICKLAÖN 78:1	0122	129817-1	2 (3)

Ägare

Person-/organisationsnummer	Ägare den 1 januari till (andel)
-----------------------------	----------------------------------

--

Taxeringsenhet

Fastighetsbeteckning		Kommun
SICKLAÖN 78:6		Nacka
Typ av taxeringsenhet		
321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler		
Taxeringsenhetsnummer	Areal, m ²	Specifikation (adress eller ägarens benämning)
109327-1	19282	

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde, kr	- varav delvärdet, kr	
	mark	byggnad
351 352 000	156 152 000	195 200 000

BESLUT

Skatteverket beslutar om fastighetstaxeringen enligt de uppgifter som vi har fått från dig.

Län	Kom	Fastighetsbeteckning	SKR-kod	Taxeringsenhetsnr	Slida
01	82	SICKLAÖN 78:6	0122	109327-1	1 (3)

Byggnad

Specifikation		Nybyggnadsår	1969
Byggnad nr	1	Om- eller tillbyggnadsår	2001
		Värdeår	1969

Mark till bostäder

Bostadsmark nr (värderingsenhet nr)	1	Specifikation	
Hör till byggnad nr	1	Byggrätt ovan mark, m ² (BTA)	30 472
Riktvärde, 1 000-tal kr	152 000	Justering, 1 000-tal kr	Värde, 1 000-tal kr 152 000

Mark till lokaler

Lokalmark nr (värderingsenhet nr)	2	Specifikation	
Hör till byggnad nr	1	Byggrätt ovan mark, m ² (BTA)	2 076
Riktvärde, 1 000-tal kr	4 152	Justering, 1 000-tal kr	Värde, 1 000-tal kr 4 152

Bostäder

Bostäder nr (värderingsenhet nr)	1		
Hör till byggnad nr	1	Antal bostadslägenheter, totalt inom denna byggnad	317
Hyresrätter			
Årshyra, 1 000-tal kr	5 878	Boarea, m ² (BOA)	6 176
Bostadsrätter			
Beräknad årshyra, 1 000-tal kr	17 323	Boarea, m ² (BOA)	18 202
Total årshyra, 1 000-tal kr Bostäder	23 201	Riktvärde, 1 000-tal kr	176 000
		Justering, 1 000-tal kr	Värde, 1 000-tal kr 176 000

Lokaler

Lokaler nr (värderingsenhet nr)	2	Hör till byggnad nr	1
Hyresrätter			
Årshyra, 1 000-tal kr	4 168	Lokalarea, m ² (LOA)	11 949
Total årshyra, 1 000-tal kr Lokaler	4 168	Riktvärde, 1 000-tal kr	19 200
		Justering, 1 000-tal kr	Värde, 1 000-tal kr 19 200

Värdeområde (där fastigheten ligger)

Du kan se värdeområdet i e-tjänsten Värdeområden och riktvärdekartor.	
0182290	

Län	Kom	Fastighetsbeteckning	SKR-kod	Taxeringsenhet nr	Sida
01	82	SICKLAÖN 78:6	0122	109327-1	2 (3)

Anisimova Anna

Från: ordförande@henriksdalshojden.com
Skickat: den 20 september 2016 17:31
Till: Anisimova Anna
Ämne: Re: SV: Omreglering av avgäld för fastigheten Sicklaön 78:1

Hej Anna,

Jag kompletterar vår beskrivning av konsekvenserna av den av er föreslagna, tredubblade tomträttsavgälden.

Utlåtande ang tomträttsavgäld Sicklaön 78:1

Henriksdalsberget (med adress Henriksdalsringen) har som område haft en stämpel som problemområde vilket börjar vända. I och med stor nyinflyttning från innerstan av många familjer där det totalt sett blir en stor (och bra!) blandning av människor. I vår förening finns det många som engagerar sig för att skapa trivsel i området och förändra attityden både mot och i området. För kommunen måste detta ses som väldigt lyckat då det blir ett lugnare område med en högre medelinkomst.

I och med en höjd tomträttsavgäld av den storlek som kommunen har presenterat skulle vår förening bli tvungen att höja avgiften med minst 27%.

En höjd avgift ger som bekant lägre lägenhetspriser och påverkar inte bara hur attraktivt det är att bo men även möjligheten att fortsätta utvecklingen av Henriksdalsberget som ett trevligt stadsnära alternativ till bland annat Hammarby sjöstad där en god boendeekonomi (och därmed större boyta för barnfamiljer) är starka bidragande orsaker. Att det flyttat hit fler medel- och höginkomsttagare är ju så klart även en vinst för kommunen i och med kommunalskatteintäkter men även ett mjukt värde att ha arbetat bort ett problemområde.

Vid väldigt höga avgifter blir intrycket istället en ung bostadsrättsförening med dålig ekonomi (vilket vi inte har idag!) placerat i ett miljonprogramsbygge där försäljningar kommer gå trögare.

Som exempel innebär det att en lägenhet runt 100 kvm som idag har en avgift på knappa 6000 kr per månad skulle få betala nästan 8000 kr vilket så klart är en stor skillnad för många familjer.

Hälsningar,

Gunnar Öhman
Brf Henriksdalshöjden
ordförande

2016-09-15 15:02 skrev Anisimova Anna:

> Hej,
>
> Vi har tagit emot era synpunkter.
>
> Hälsningar
>
> Anna Anisimova
> Markingenjör
> Nacka kommun, Fastighetsutvecklingsenheten
>
>

Anisimova Anna

Från: ordforande@henriksdalshojden.com
Skickat: den 15 september 2016 09:55
Till: Anisimova Anna
Kopia: Glenn Lötberg; Qvarsell Mattias; Olli Pärsinen; Andreas Olsson; Linda Loven; Hultman Qlara; Ylva Bergstedt
Ämne: Re: Omreglering av avgäld för fastigheten Sicklaön 78:1
Bifogade filer: 14_Omreglering_tomtrattsavgald_Sicklaon_78_1_78_6_tjansteskrivelse.doc

Tack för erbjudandet om ny tomträttsavgäld,

Vi anser att den nya tomträttsavgälden bör beräknas på samma sätt som den innevarande (se bifogad tjänsteskrivelse från år 2006)

Erbjudet pris för att friköpa Sicklaön 78:1 var då 55 mkr, tomträttsavgälden 1,44 mkr. Tomträttsavgälden belöper sig till 2,63% av det erbjudna försäljningspriset.

Vi begär nu att den erbjudna tomträttsavgälden from. 20181201 ska bestämmas till 3,708 mkr, vilket är 2,63% av erbjudet pris för friköp (fn 141 mkr).

Ser fram emot ett snart svar,

Hälsningar,

Gunnar Öhman
Brf Henriksdalshöjden

2016-09-13 23:01 skrev Anisimova Anna:

> Hej,
>
> Snart är det dags för omreglering av tomträttsavgälden för fastigheten
> Sicklaön 78:1. Bifogat finner Ni information om kommande
> avgäldsreglering och ny avgäld.
>
> Vi önskar era synpunkter skriftligen senast den 20 september.
>
> Med vänliga hälsningar
>
> ANNA ANISIMOVA
>
> Markingenjör
>
> Nacka kommun, Fastighetsutvecklingsenheten
>
> _____
>
> TEL DIR 08-718 92 46
>

136

> SMS 070-431 92 46
>
> POST Nacka kommun, 131 81 Nacka
>
> E-POST anna.anisimova@nacka.se
>
> WEBB www.nacka.se [1]
>
> BÄST PÅ ATT VARA KOMMUN
>
>
>
> Links:
> -----
> [1] <http://www.nacka.se/>

2006-10-02

Dnr KFKS 2006/842

Kommunstyrelsen

Omreglering av tomträttsavgälder samt erbjudande om friköp för fastigheterna Sicklaön 78:1 och 78:6 - Henriksdalsberget

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fastställer nedan angivna årliga avgälder som skall gälla under kommande 10-års period.

Sicklaön 78:1	1.444.000 kr	fr.o.m.	2008-12-01
Sicklaön 78:6	2.165.000 kr	fr.o.m.	2008-04-01

2. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige bemyndigar stadsjuristen att träffa överenskommelse med tomträttshavaren om de nya avgälderna.

3. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige ger stadsledningskontoret och fastighetskontoret i uppdrag att vid domstol föra kommunens talan i mål angående omprövning av tomträttsavgälderna i det fall någon överenskommelse inte kan träffas.

4. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige erbjuder tomträttshavaren att friköpa sina tomträtter enligt nedanstående priser:

Sicklaön 78:1	55.000.000 kr
Sicklaön 78:6	89.000.000 kr

Dessa priser förutsätter att framställan om friköp görs före respektive omregleringstidpunkt och att köpekontrakt har undertecknats av tomträttshavaren senast tre månader efter nämnda tidpunkt.

Fastighetskontoret

Postadress	Besöksadress	Telefon	E-post
Nacka kommun 131 81 Nacka		Växel 08-718 80 00 Direkt 08-718 92 53 Mobil 070-431 92 53 Fax 08-718 93 69	roger.wernboe@nacka.se www.nacka.se Organisationsnummer 212000-0167

Nacka kommun

Bakgrund

Rubricerade fastigheter är belägna på Henriksdalsberget och är upplåtna, den 1 december 1968 respektive den 1 april 1968, med tomträtt till AB Stockholmshem för bostadsändamål (flerfamiljshus). Fastigheternas läge se bilaga 1.

För fastigheterna gäller följande data:

<i>Fastighet</i>	<i>BTA (bruttoarea) Kvm</i>	<i>Nuv. avgäld kr/år</i>
Sicklaön 78:1	21.318	519.000
Sicklaön 78:6	34.396	837.000

Avgäldsperiodernas längd är 10 år och innevarande perioder löper ut den 30 november 2008 respektive den 31 mars 2008. Detta innebär, för att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgälder, att överenskommelse om ny avgäld måste träffas med tomträttshavaren senast den 30 november 2007 för Sicklaön 78:1 och senast den 31 mars 2007 för Sicklaön 78:6.

Fastighetskontoret synpunkter

Fastighetskontoret har låtit Forum Fastighetsekonomi AB bedöma den tomträttsavgäld som skall gälla från respektive omregleringstidpunkt. Resultatet är redovisat i bifogat PM daterat den 3/9 2006, bilaga 2.

Beträffande avgäldsrentan anser Forum att den bör vara 3,25 % istället för den i praxis tillämpade avgäldsrentan 3,75 %. Detta med hänsyn bl.a. till den förhållandevis låga inflationen. Fastighetskontoret anser dock att det inte finns skäl till att frångå den i praxis gällande rentan i detta fall innan det finns en prejudicerande dom som stödjer en lägre räntenivå.

Fastighetskontoret anser att värderingsmannens bedömning av markvärdena kan godtas. Detta ger då följande markvärden:

Sicklaön 78:1	70.000.000 kr
Sicklaön 78:6	105.000.000 kr

Med avgäldsrentan 3.75 % ger detta följande årliga avgälder (BTA=bruttoarea):

Sicklaön 78:1	70.000.000 x 0.0375=2.625.000 kr (123,14 kr/kvm BTA)
Sicklaön 78:6	105.000.000 x 0.0375=3.937.500 kr (114,48 kr/kvm BTA)

Med beaktande av dels osäkerheten om prisutvecklingen fram till respektive omregleringstidpunkt och dels att kommunen bör ha en viss säkerhetsmarginal vid en eventuell tvist, anser dock fastighetskontoret att man inte skall ta ut högsta möjliga avgälder. Dessutom anser kontoret att det inte är rimligt att ta ut de senaste årens kraftiga prisökning på fastigheter av denna typ fullt ut vid denna omreglering. Varvid föreslås att en successiv anpassning till prisutvecklingen får ske på lite längre sikt.

Med hänsyn dels till ovanstående och till kommunfullmäktiges senaste beslut rörande omreglering av avgälder för småhus föreslår fastighetskontoret att följande avgälder skall gälla från respektive omregleringstidpunkt:

Sicklaön 78:1	1.444.000 kr	67,74 kr/kvm BTA
Sicklaön 78:6	2.165.000 kr	62,94 kr/kvm BTA

Fastigheterna innehåller tillsammans ca 520 lägenheter. Avgäldshöjningen, totalt 2.253.000 kr/år, innebär ca 360 kr/mån per lägenhet (2.253.000/520). Detta kan jämföras med de senaste omregleringarna av radhus i Älta där motsvarande kostnadsökning per fastighet efter skatteavdrag blev 233 – 525 kr/mån. Motsvarande kostnadsökning för villaägare blev vid den senaste omregleringen 817 kr/mån efter skatteavdrag.

Som jämförelse kan även nämnas att vid omregleringar av bostadsrätter i Stockholms stad för bl.a. området Hammarbyhöjden ligger nivån på 55,60 kvm/BTA och för områdena Årsta, Gröndal, Liljeholmen 60,10 kr/kvm BTA. Motsvarande nivåer för hyresrätter är 44,40 respektive 47,00 kr/kvm BTA.

Vidare föreslår fastighetskontoret att, i enlighet med den policy som gäller för friköp av småhustomrätter, tomträttshavaren får friköpa sina tomrätter till ett försiktigt hållet markvärde d.v.s. marktaxeringsvärdet. I detta fall förslås att friköp får ske till de riktvärden som kommer att gälla vid den allmänna fastighetstaxeringen 2007. För dessa fastigheter är rikvärdet 2.600 kr/kvm BTA. Detta innebär följande friköpspriser avrundade neråt till närmaste miljontal:

Sicklaön 78:1	55.000.000 kr
Sicklaön 78:6	89.000.000 kr

Dessa priser förutsätter att framställan om friköp görs före respektive omregleringstidpunkt och att köpekontrakt har undertecknats av tomträttshavaren senast tre månader efter nämnda tidpunkt.

Förslaget har den 12 september 2006 översänts till tomträttshavaren för eventuella synpunkter. Tomträttshavaren, AB Stockholmshem, har via e-post meddelat att dom godtar föreslagna avgälder. Däremot tycker tomträttshavaren att den, i deras tycke, dramatiska höjningen inte skall genomföras i ett steg. Man föreslår att en upptrappning av avgälden skall ske under de tre första åren enligt Stockholms Stads modell. Förslaget innebär att avgäldsökningen tas ut med 1/3 under år 1, 2/3 under år 2 och full avgäld under åren 3-10.

Eftersom föreslagen avgäldsökning för Sicklaön 78:1 är 925.000 kr/år skulle avgälden bli det första året 827.000 kr, andra året 1.136.000 kr och därefter full avgäld 1.444.000 kr/år. För Sicklaön 78:6 föreslås en avgäldsökning på 1.328.000 kr vilket skulle ge för motsvarande år följande avgälder 1.280.000 kr, 1.722.000 kr och 2.165.000 kr/år.

Fastighetskontoret medger att föreslagen avgäldshöjning är ganska stor i detta ärende, 178 respektive 159 %. Kontoret anser dock att den kraftiga höjningen har beaktats i och med att kontoret bedömt avgälden utifrån den modell som används vid beräkning av småhustomrätter. I den modellen beaktas bl.a. bostadssociala skäl i enlighet med tidigare politiska beslut. Med hänsyn till detta, tillsammans med ovan redovisade jämförelser med de senaste avgäldshöjningarna för småhus, anser fastighetskontoret att det inte finns tillräckligt skäl till att även införa en trappning enligt tomträttshavarens förslag.

Nacka kommun**Sammanfattning**

Med hänsyn till bifogat PM, bilaga 2, beträffande markvärdet och med beaktande av tidigare politiska beslut rörande omregleringar av tomträtsavgifter för småhus föreslår fastighetskontoret att kommunfullmäktige fastställer nedan angivna årliga avgifter som skall gälla under kommande 10-års period:

Sicklaön 78:1	1.444.000 kr	fr.o.m. 2008-12-01
Sicklaön 78:6	2.165.000 kr	fr.o.m. 2008-04-01

Fastighetskontoret anser att den av tomträtthavaren föreslagna trappningen av avgälden inte skall tillämpas. Detta med hänsyn bl.a. till att den relativt stora avgaldshöjningen redan har beaktas i den beräkningsmodell som tillämpats.

Vidare föreslår fastighetskontoret att kommunfullmäktige beslutar att tomträtthavaren får friköpa sina tomträtter till ett försiktigt hållet marknadsvärde, d.v.s. i detta fall till den riktvärdenivå som kommer att gälla vid 2007 års allmänna fastighetstaxering. Detta ger följande friköpspriser:

Sicklaön 78:1	55.000.000 kr
Sicklaön 78:6	89.000.000 kr

Stadsledningskontoret har tillstyrkt detta förslag.

Fastighetskontoret

Dag Björklund

Roger Wernboe

Anisimova Anna

Från: ordforande@henriksdalshojden.com
Skickat: den 18 november 2016 18:09
Till: Anisimova Anna
Ämne: Re: Behöver input från er.

Hej,

Jag skickade tidigare idag ett svar. Här kommer en komplettering av det, med en annan vinkling:

Här kommer ett utlåtande angående höjd tomträttsavgäld. Om tomträttsavgälden ska beräknas på det nya sättet (100% marknadsvärde) skulle vår förenings avgifter behöva höjas med 35%.

Som ett enskilt exempel kan jag ta min egen familj. Vi är två vuxna och tre barn i en femma. En avgiftshöjning på 35% motsvarar vår familjs hela matbudget en månad. Det är betydligt mer än, vad som verkar vara moderaternas måttstock när det kommer till privatekonomi, ett par chipspåsar. Det är hela matbudgeten.

För området som stort vore det en katastrof. Henriksdalberget har varit lite stökigt och ett inte särskilt attraktivt område. De senaste åren har dock den trenden vänt och vi ser en inflyttning från mer centrala delar av Stockholm som också är kapitalstarkare. Vid en så kraftig avgiftshöjning som 35% blir området betydligt mindre attraktivt. Många boende kommer ha svårt att klara den nya ekonomin och lägenhetspriserna kommer att sjunka drastiskt.

Jag har svårt att tro att politikerna i kommunen, oavsett partitillhörighet, vill skapa en situation med oattraktivt, stökigt och dyrt fd hyreshusområde.

De som har bott här länge (sen före ombildningen) är många äldre och det finns även en del sjukpensionärer. Att försöka klara en avgiftshöjning på 35% med en knaper pension är knappast möjligt för dem.

För dem som har köpt sin bostadsrätt under de senaste åren kraschar den boendeeconomiska kalkyl som man gjort med banken. Familjer kommer tvingas sälja eftersom det blir för dyrt att bo kvar och då till ett betydligt lägre pris än de köpte för vilket riskerar att skapa familjer med skulder för bostäder som de inte längre har råd att bo i.

Hälsningar, Gunnar Öhman

2016-11-17 12:15 skrev Anisimova Anna:

- > Hej Gunnar,
- >
- > Vi har tidigare presenterat ett förslag på ny avgäld på 4 229 000
- > kr/år och har fått era synpunkter.
- >
- > Vi har fått en ny input från politiken och räknat om avgälden baserat
- > på 100% marknadsvärde.
- >
- > Den avgäld som vi har räknat fram är 5 032 935 kr/år. Vi vet att
- > avgäldshöjning har direkt påverkan på bostadsinnehavarnas ekonomi.
- > Detta förslag ska stämmas av med politiker på måndag och vi behöver en
- > input från er.
- >
- > Vi skulle behöva veta hur höjningen påverkar bostadsrättsinnehavarnas

> ekonomi, gärna med olika exempel.

>

> Hälsningar

>

> Anna

Anisimova Anna

Från: ordförande@henriksdalshojden.com
Skickat: den 18 november 2016 14:50
Till: Anisimova Anna
Ämne: Re: Behöver input från er.

Hej,

Medlemmarna i föreningen betalar med dagens tomträttsavgäld ca 675 kr per m2 och år.

Nedan angivna tomträttsavgäld ger en höjning av månadsavgiften med ca 35%, vilket leder till en avgift på ca 915 kr per m2 och år

För vår lägenhet (5 rok 106m2) innebär det en höjning av månadsavgiften med 2115 kr, från 5965 kr/mån till 8080 kr/mån.

Försäljningspriset per m2 ligger idag runt 40000 kr/m2. Vår mäklare bedömer att en avgiftshöjning i den här storleksklassen har en negativ inverkan på försäljningspriset om ca 25%.
För lägenheten ovan betyder det en nedgång från ca 4 mkr till 3 mkr.

Hälsningar,

Gunnar Öhman
Brf Henriksdalshöjden
ordförande

2016-11-17 12:15 skrev Anisimova Anna:

- > Hej Gunnar,
- >
- > Vi har tidigare presenterat ett förslag på ny avgäld på 4 229 000
- > kr/år och har fått era synpunkter.
- >
- > Vi har fått en ny input från politiken och räknat om avgälden baserat
- > på 100% marknadsvärde.
- >
- > Den avgäld som vi har räknat fram är 5 032 935 kr/år. Vi vet att
- > avgäldshöjning har direkt påverkan på bostadsinnehavarnas ekonomi.
- > Detta förslag ska stämmas av med politiker på måndag och vi behöver en
- > input från er.
- >
- > Vi skulle behöva veta hur höjningen påverkar bostadsrättsinnehavarnas
- > ekonomi, gärna med olika exempel.
- >
- > Hälsningar
- >
- > Anna

Anisimova Anna

bilaga 8

Från: info.svindersvik@gmail.com för Brf Svindersvik i Nacka <info@svindersvik.se>
Skickat: den 1 december 2016 10:37
Till: Anisimova Anna
Ämne: Re: Synpunkter på förslaget, ny tomträttsavgäld

Hej Anna

Vi avvisar förslaget i sin helhet utan vidare kommentarer!
Skulle det genomföras kommer sannolikt halva bergets boende behöva flytta på grund av de kraftiga hyres/avgiftshöjningar som skulle bli följden.

Med vänlig hälsning / Christer Westin ordf., brf Svindersvik i Nacka

.....
BRF Svindersvik i Nacka
Box 5033, 13105 Nacka
www.svindersvik.se

Den 29 november 2016 15:33 skrev Anisimova Anna <anna.anisimova@nacka.se>:

Hej,

Vi har träffats i måndags (den 21 november) och gick igenom vårt förslag på ny avgäld.

Vi kom överens om att ni skulle återkomma till oss med synpunkter på förslaget. Ni har även meddelat oss att uppgifter om ljus BTA är felaktiga.

Vi vill påminna er att vi önskar få era synpunkter skriftligen senast den 9 december.

Tack på förhand

Anna Anisimova

Markingenjör

Nacka kommun, Fastighetsutvecklingsenheten

TEL DIR 08-718 92 46

SMS 070-431 92 46

POST Nacka kommun, 131 81 Nacka

E-POST anna.anisimova@nacka.se

WEBB www.nacka.se



Mellan Nacka kommun, 212000-0167, genom dess kommunstyrelse nedan kallad kommunen, och bostadsrättsföreningen Henriksdalshöjden, Sicklaön 78:1, 769606-9660, nedan kallad tomträttshavaren har träffats följande

ÖVERENSKOMMELSE

till tomträttsavtal för fastigheten Sicklaön 78:1 i Nacka kommun.

§1 AVGÄLD

I tomträttsavtalet har den årliga avgälden bestämts till 5 032 900 kr från och med den 1 december 2018 och under kommande 10-årsperiod. Denna avgäld är baserad på värdet av marken vid upplåtelse för bostad.

Avgäldshöjningen ska ske successivt, så att nya avgälder ska gälla fullt ut först tredje året efter regleringstidpunkten. En initial trappning av avgäld ska göras så att 50 % av höjningen sker år ett och 75 % år två enligt nedan.

För perioden 1 dec 2018 - 31 nov 2019 utgår avgäld om **3 238 450 kr/år**

För perioden 1 dec 2019 - 31 nov 2020 utgår avgäld om **4 135 700 kr/år**

Från och med 1 dec 2020 - 31 nov 2028 utgår full avgäld om **5 032 900 kr/år**

§ 3 INSKRIVNING

Denna överenskommelse får inte inskrivas

.....

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den

Nacka den

För NACKA KOMMUN

Bostadsrättsföreningen
Henriksdalshöjden,
Nacka Sicklaön 78:1

.....
Kommunstyrelsens ordförande

.....

.....
Ansvarig chef

.....

Kommunens namnteckningar bevittnas:

Tomträttshavarens namnteckning/ar
bevittnas:

.....

.....

.....

.....



Mellan Nacka kommun, 212000-0167, genom dess kommunstyrelse nedan kallad kommunen, och BRF Svindersvik i Nacka, Sicklaön 78:6, 769608-6995, nedan kallad tomträttshavaren har träffats följande

ÖVERENSKOMMELSE

till tomträttsavtal för fastigheten Sicklaön 78:6 i Nacka kommun.

§1 AVGÄLD

I tomträttsavtalet har den årliga avgälden bestämts till 8 593 000 kronor per år att gälla från och med den 1 april 2018 och under kommande 10-årsperiod. Denna avgäld är baserad på värdet av marken vid upplåtelse för bostad.

Avgäldshöjningen ska ske successivt, så att nya avgälder ska gälla fullt ut först tredje året efter regleringstidpunkten. En initial trappning av avgäld ska göras så att 50 % av höjningen sker år ett och 75 % år två enligt nedan.

För perioden 1 april 2018 - 31 mars 2019 utgår avgäld om **5 379 000 kr/år**
 För perioden 1 april 2019 - 31 mars 2020 utgår avgäld om **6 986 000 kr/år**
 Från och med 1 april 2020 - 31 mars 2028 utgår full avgäld om **8 593 000 kr/år**

§ 3 INSKRIVNING

Denna överenskommelse får inte inskrivas

.....

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den

Nacka den

För NACKA KOMMUN

Bostadsrättsföreningen
 Henriksdalshöjden,
 Nacka Sicklaön 78:6

.....
 Kommunstyrelsens ordförande

.....

.....
 Ansvarig chef

.....

Kommunens namnteckningar bevittnas:

Tomträttshavarens namnteckning/ar
 bevittnas:

.....

.....

.....

.....