

KALLELSE

Kommunfullmäktige kallas till sammanträde

Dag	Måndagen den 6 mars 2017
Tid	Kl. 18.00
Plats	Nacka stadshus, Nackasalen
Ordförande	Lars Stenholm
Sekreterare	Liselotte Lexén

Kl. 17.30 Fullmäktigecafé

Kl. 18.00 Sammanträdet inleds med besvarande av interpellationer.

Kl. 19.00 börjar sammanträdet med behandling av beslutsärenden.

Föredragningslista

Nr	Ärende	Noteringar
1.	Sammanträdets öppnande	
2.	Val av justeringsman	
3.	Närvaro	
4.	Eventuella enkla frågor	
	Interpellationer	
5.	Kvalitetsgranskning av särskilda boenden <i>Interpellation den 6 februari 2017 av Gunnel Nyman Gräff m fl (S)</i>	
6.	Trafikstörningar i Nacka <i>Interpellation den 6 februari 2017 av Bosse Ståldal m fl (NL)</i>	
7.	Tryggheten i vårt närområde <i>Interpellation den 6 februari 2017 av Khashayar Farmanbar m fl (S)</i>	
8.	Lokaler för föreningsverksamhet för äldre och funktionshindrade <i>Interpellation den 6 februari 2017 av Gunnel Nyman Gräff m fl (S)</i>	
9.	Upprop	



Nr	Ärende	Noteringar
	Valärenden	
10.	Val av en ledamot och en ersättare (MP) för Nacka Stadshus AB för tiden från ordinarie bolagsstämma 2017 t.o.m. ordinarie bolagsstämma 2018 Bordlagt KF 6/2-17	
11.	Val av en ledamot och en ersättare (MP) för Nacka Energi AB för tiden från ordinarie bolagsstämma 2017 t.o.m. ordinarie bolagsstämma 2018 Bordlagt KF 6/2-17	
12.	Val av en ersättare (KD) för Nacka Energi AB för tiden från ordinarie bolagsstämma 2017 t.o.m. ordinarie bolagsstämma 2018 Bordlagt KF 6/2-17	
13.	Val av 2:e vice ordförande (MP) för Nacka Energi AB för tiden från ordinarie bolagsstämma 2017 t.o.m. ordinarie bolagsstämma 2018 Bordlagt KF 6/2-17	
14.	Val av en ledamot och en ersättare (MP) för Nacka Energi Försäljnings AB för tiden från ordinarie bolagsstämma 2017 t.o.m. ordinarie bolagsstämma 2018 Bordlagt KF 6/2-17	
15.	Val av en ersättare (KD) för Nacka Energi Försäljnings AB för tiden från ordinarie bolagsstämma 2017 t.o.m. ordinarie bolagsstämma 2018 Bordlagt KF 6/2-17	
16.	Val av 2:e vice ordförande (MP) för Nacka Energi Försäljnings AB för tiden från ordinarie bolagsstämma 2017 t.o.m. ordinarie bolagsstämma 2018 Bordlagt KF 6/2-17	
17.	Val av en ledamot och en ersättare (MP) för Nacka vatten och avfall AB för tiden från ordinarie bolagsstämma 2017 t.o.m. ordinarie bolagsstämma 2018 Bordlagt KF 6/2-17	

Nr	Ärende	Noteringar
18.	Val en ersättare (KD) för Nacka vatten och avfall AB för tiden från ordinarie bolagsstämma 2017 t.o.m. ordinarie bolagsstämma 2018 Bordlagt KF 6/2-17	
19.	Val av 2:e vice ordförande (MP) för Nacka vatten och avfall AB för tiden från ordinarie bolagsstämma 2017 t.o.m. ordinarie bolagsstämma 2018 Bordlagt KF 6/2-17	
20.	Val av ersättare (MP) i valnämnden för tiden intill utgången av 2018 Bordlagt KF 6/2-17	
21.	Begäran om entledigande från uppdrag som deltidsengagerad 100 % (C) från Johan Krogh samt val av ny deltidsengagerad för tiden intill utgången av 2018	
	Beslutsärenden	
22.	Försäljning av fastigheterna Sicklaön 78:1, 78:2 och 78:6 samt omreglering av tomträttsavgälder för Sicklaön 78:1 och 78:6	Försäljning av fastigheterna kommer upp under förutsättning att förslag om försäljning fattas på extra KS den 24/2 2017.
23.	Exploateringsavtal med marköverlåtelse avseende fastigheterna Sicklaön 40:12 och 83:22, entré till Atlas Copcos huvudkontor	
24.	Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Lännersta 1:123 – Lännersta skola i Saltsjö-Boo	
25.	Ändring av tidplan för byggnation av äldreboende på fastigheten Älta 37:5 och nedsättning av tomträttsavgäld	
26.	Överklagat beslut om detaljplan för Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund, område C <i>Yttrande till mark- och miljödomstolen</i>	
27.	Överföring av journaler inom barn- och elevhälsan	
28.	Krav på kollektivavtal vid upphandlingar <i>Motion den 14 november 2016 Rolf Wasteson m fl (V)</i> Bordlagt KF den 6/2 2017	
29.	Kommunens missbruksverksamhet <i>Motion den 12 september 2016 av Andreas Falk, m fl (S)</i>	



Nr	Ärende	Noteringar
30.	Arbetsituation och bemanning på skolor, förskolor och fritidshem <i>Motion den 12 september 2016 av Espen Bjordal m fl (S)</i>	
31.	Anmälningar, meddelanden och tillkännagivanden	
32.	Anmälningar från revisorerna	
33.	Inkomna motioner, interpellationer och enkla frågor	



Socialdemokraterna i Nacka kommunfullmäktige

Hur agerar Nacka kommun vid upprepade negativa kvalitetsgranskade särskilda boenden?

Interpellation till äldrenämndens ordförande

I äldrenämnden ges redovisningar av kvalitetsgranskningar av både hemtjänstföretag och särskilda boenden.

När det gäller hemtjänstföretag har auktorisationer dragits in vid upprepade kvalitetsbrister som inte åtgärdas. Det är en relativt enkel åtgärd att hjälpa de äldre som har sin hemtjänst från de företag som inte längre får bedriva verksamhet att hitta ett nytt hemtjänstföretag.

När ett särskilt boende inte håller måttet blir det svårare. Det finns inte en massa tomma platser på boenden i Nacka. Än svårare blir det om det särskilda boendet är privat.

Vi undrar därför:

- Vilken strategi och beredskap Nacka kommun har om ett särskilt boende inte kan ge den kvalitet som krävs för ett gott boende och omsorg om de äldre?

Gunnel Nyman Gräff (S) Khashayar Farmanbar (S) Majvie Swärd (S) Maria Raner (S)

Interpellation till kommunstyrelsens ordförande

Hur många miljarder kostar störningarna i Nackatrafiken?

Vad kostar förseningarna i trafiken för trafikanterna i Nacka? Det är en i högsta grad berättigad fråga som blivit mer och mer aktuell efter ständiga stopp i Södra länken, ombyggnationen av Slussen, förseningar i tunnelbanebygget, överdäckning av 222:an, byggnation av nya Skurubron och att en eventuell östlig förbindelse tidigast kan bli klar en bit in på 30-talet. Samtidigt planeras Nacka och Värmdö växa med 60 000 invånare under 14 år framåt. Utan att tillräcklig infrastruktur finns på plats.

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap har i en analys, Kostnader för störningar i infrastrukturen, redovisat några fallstudier och metodik. Med utgångspunkt från den studien har vi använt en enkel överslagskalkyl som bygger på de officiella siffrorna på hur många som idag pendlar från Nacka till Stockholm. Vi börjar att räkna lågt och antar att man förlorar 15 min per dag i vardera riktningen trots att många vittnar om mycket större tidsförluster.

Vi räknar med 200 kr/halvtimme x 225 dagar x 33 000 pendlare vilket blir 1,5 miljard kronor under ett år. Med 40 000 fler Nackabor kan det bli över 2 miljarder per år. Dubblas tidsförlusten per dag är vi snart uppe i 4 miljarder per år.

Vad kan kommunen göra för att effektivt minska dessa kostnader?

Ett verkningsfullt sätt är att inte bygga lika mycket och så snabbt som tunnelbaneavtalet föreskriver. Det skulle om ca 15 år kosta kommunen några miljoner per år i fem år. Några miljoner mot många miljarder!

I kommunens risk- och konsekvensanalys av tunnelbaneavtalet, framtagen ett halvår efter beslutet, finns inte den stora trafikutmaningen med!

Mina frågor till kommunen är:

- Kommer kommunen ta fram en utvecklad analys av kostnaderna för störningar i infrastrukturen?
- Kan kommunen överväga en lägre takt i byggandet för att minska risken för trafikinfarkter och miljardrullningar i förseningskostnader för medborgarna och företagen?

Nacka 2017-02-02

Bosse Ståldal, Nackalistan



Tryggheten i vårt närområde

Interpellation till kommunstyrelsens ordförande

Den senaste tiden har det rapporterats om rån och rånförsök av unga mot unga vid bland annat Nacka Forum. Att vi alla ska bidra till vår trygghet är viktigt och önskvärt. Vi tror att det är viktigt att agera snabbt för att hindra att den typen av beteende får fotfäste. I en omvärld där extremismen har visat sitt otäcka ansikte är det viktigt för alla demokratiska krafter att jobba för ökad trygghet hos våra invånare.

Polisen har nyligen fått stort tillskott av poliser och den omorganisation som förra regeringen tillsatte fortgår alltjämt. Dessa torde ge utrymme för förbättringar. Samtidigt är det kommunen som ansvarar för det sk territoriet som kan jobba med förebyggande åtgärder, belysningsprogram, nattvandningsverksamhet, trygghetsvårdar m.m.

Därför undrar vi:

- villå konkreta åtgärder som kommunen har genomfört med anledning av den senaste tidens händelser?
- finns det en åtgärdsplan för att sätta stopp för att stävja det kriminella beteendet?
- vilka långsiktiga åtgärder planeras för att minimera risken för att Denver typen av brottslighet blossar upp eller får fotfäste?

Khashayar Farmanbar (S) Helena Westerling (S) Martin Hellströmer (S)



Socialdemokraterna i Nacka kommunfullmäktige

Lokaler för äldre och organisationer för funktionshindrade

Interpellation till socialnämndens respektive äldrenämndens ordförande

Många föreningar bedriver en bra social verksamhet för äldre i Nacka. Ofta är lokalfrågan det största hindret, de är för få och det är dyrt. Detsamma gäller behovet av lokaler för de föreningar som bedriver verksamhet för funktionshindrade.

Nu kommer också det s.k. Elverkshuset att stänga, ett hus där många föreningar håller till.

Vi undrar därför

- Hur kommer kommunen att tillgodose behovet av lokaler till de föreningar som håller till i Elverkshuset?
- Hur ser ni på kommunens ansvar för lokalfrågan för de organisationer som bedriver verksamhet för äldre och funktionsnedsatta i Nacka, utifrån betydelsen samvaro och hälsa?

Gunnel Nyman Gräff (S) Majvie Swärd (S) Ella Tegsten (S) Khashayar Farmanbar (S)



2017-02-21
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

Kommunstyrelsens föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut:

1. Kommunfullmäktige försäljer fastigheterna Sicklaön 78:1, 78:2 och 78:6 enligt köpekontrakt undertecknade av respektive tomträttsinnehavare.
2. Kommunfullmäktige beslutar att följande ska gälla för kommande avgäldsregleringar för fastigheterna Sicklaön 78:1 och 78:6, upplåtna med tomträtt för bostadsändamål, för det fall köp enligt punkt 1 inte skulle bli fullföljda:

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.

**NACKA
KOMMUN**

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 har sedan en tid pågått med respektive tomträttsinnehavare av fastigheterna Sicklaön 78:1, 78:2 och 78:6. Förhandlingarna har resulterat i av tomträttshavarna undertecknade köpekontrakt.

Trots att köpekontrakt påtecknats av en av föreningarna som berörs av närtida omreglering av avgälden, 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

Köpeskillingen i de avtal som undertecknats av tomträttshavarna till fastigheterna Sicklaön 78:1, 78:2 och 78:6 har fastställs enligt beräkningsmodellen; fastighetens marktaxeringsvärde, baserat på uppgiftsår 2016, multiplicerat med 1,33.

Köparen till fastigheterna Sicklaön 78:1 äger rätt att till och med 31 december 2018 erhålla reduktion av priset motsvarande den inverkan resultatet av en pågående omprövningsprocess av taxeringsvärdet har efter samma beräkningsmodell, dock max 5 % av köpeskillingen.



Köparen till fastigheterna Sicklaön 78:6 äger rätt att till och med 31 december 2018 erhålla reduktion av priset motsvarande den inverkan resultatet av en pågående omprövnings-process av taxeringsvärdet har efter samma beräkningsmodell, dock max 7 % av köpeskillingen.

Den maximala begränsningen är avtalad utifrån bedömning av ett teoretiskt möjligt utfall av de saksål respektive köpare har anfört i förhandlingen om avtalsvillkoren.

För det fall att kommunfullmäktige inom fem respektive sju 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. Tilläggsköpeskillningen 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 markanvisnings-tävlingarna 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. 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.



NACKA
KOMMUN

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 – 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

13 februari 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 50

Dnr KFKS 2016/541

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

Beslut

Ärendet bordläggs för att behandlas på kommunstyrelsens extra sammanträde den 24 februari 2017 kl 8.00 i Nacka stadshus, sammanträdesrummet Orminge.

Ärendet

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.

Kommunstyrelsen fick ta del av tjänsteskrivelse och de undertecknade köpehandlingarna strax innan ärendet skulle behandlas på dagens sammanträde. För att alla ska kunna fördjupa sig i underlaget kallar ordföranden till ett extra kommunstyrelsesammanträde den 24 februari kl 8.00.

Handlingar i ärendet

Enheten för fastighetsutvecklings tjänsteskrivelse den 13 februari 2017

Köpehandlingar Sicklaön 78:1, 78:2

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 31 januari 2017, § 15

Enheten för fastighetsutvecklings tjänsteskrivelse den 18 januari 2017

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

13 februari 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 31 januari 2017, § 15
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott överlämnade ärendet till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande.

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Gunilla Grudevall-Steen (L) att ärendet bordläggs för att behandlas vid ett extra sammanträde fredagen den 24 februari 2017 kl 8.00.

Sidney Holm (MP) yrkade, med instämmande av Christina Ståldal (NL), Helena Westerling (S) och Rolf Wasteson (V), avslag på Mats Gerdaus yrkande och bifall till det föreslagna beslutet om omreglering av tomträttsavgälder för Sicklaön 78:1 och 78:6.

Sidney Holm (MP) yrkade, med instämmande av Christina Ståldal (NL), Helena Westerling (S) och Rolf Wasteson (V), att förhandlingarna om friköp skulle avbrytas.

Beslutsgång

Med avslag på Sidney Holms yrkanden beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.




Reservation

Sidney Holm reserverade sig mot beslutet för Miljöpartiets kommunstyrelsegrupp och ingav följande.

”Miljöpartiet anser inte det är en särskilt klok hantering av Nackabornas gemensamma tillgångar att sälja ut dessa tomträtter, dessutom till under marknadspris. Tomträtterna betingar ett högt värde och genererar en trygg inkomst åt kommunen för all framtid. Sannolikt kommer de också att öka i värde i och med förtätningen av centrala Nacka. Det känns inte heller som att man ger de berörda bostadsrättsföreningarna något val utan ”tvingar fram” en försäljning då de nya tomträttsavgälderna är relativt höga i förhållande till de begärda friköpspriserna, vilket gör att en fortsatt tomträttsupplåtelse jämförelsevis framstår som en dålig affär.”

Christina Ståldal reserverade sig mot beslutet för Nackalistan kommunstyrelsegrupp och ingav följande.

”Nackalistan yrkade på att friköpeförhandlingen upphör och avslag på erbjudandet om försäljning.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

13 februari 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Avgäldsavgifterna är i för höga för de boende i Henriksdal vilket riskerar att kraftigt negativt påverka befolkningssammansättningen på berget. De lågavlönade kan få avsevärda svårigheter att bo kvar.”

Rolf Wasteson reserverade sig mot beslutet och inga följande.




”Vänsterpartiet motsätter sig att kommunen säljer fastigheterna på Henriksdalsberget som nu är upplåtna med tomträtt. Med tanke på den omfattande byggnation som är under planering i området är det synnerligen olämpligt att avhända sig rådigheten över marken.”

Protokollsanteckningar

Mats Gerdau lät anteckna följande för Moderaternas kommunstyrelsegrupp.

”Vi moderater tycker att det är bra att de boende på Henriksdalsberget får friköpa marken under sina hus. Det skapar långsiktig trygghet och ger dem större rådighet över marken. Friköpen innebär samtidigt att skattebetalarna får skäligen ersättning för marken och i avtalen säkras allmänhetens tillgång till området via servitut. Det blir en win-win-lösning för alla parter.

Vi tycker att det är häpnadsväckande att vänsteroppositionen inte ens vill förhandla om friköp. I stället förordar de kraftigt höjda tomträttsavgälder. Deras förslag medför höjd avgift på i genomsnitt 1 600 kronor i månaden per lägenhet för de boende. Vi moderater vill undvika en sådan höjning.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

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 köpeskilling 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 köpeskilling 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.

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 punkt 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 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 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 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)

.....
Qlara 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

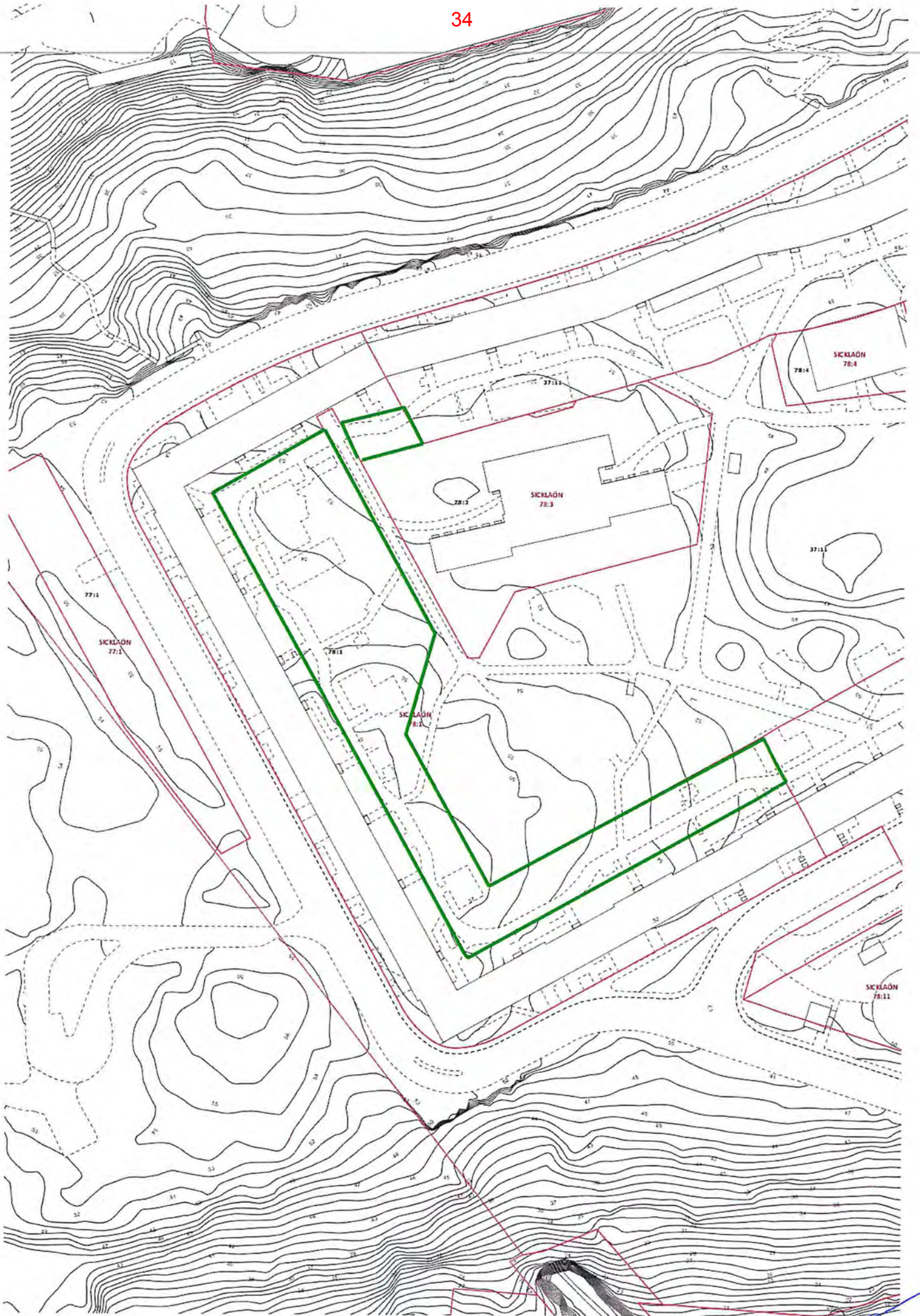


Underskrift

KLARA HULTMAN LINDE

Namnförtydligande



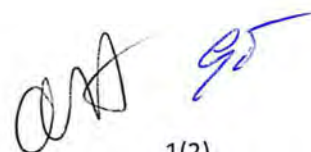



[Handwritten signature]

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

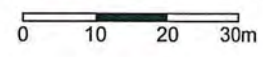
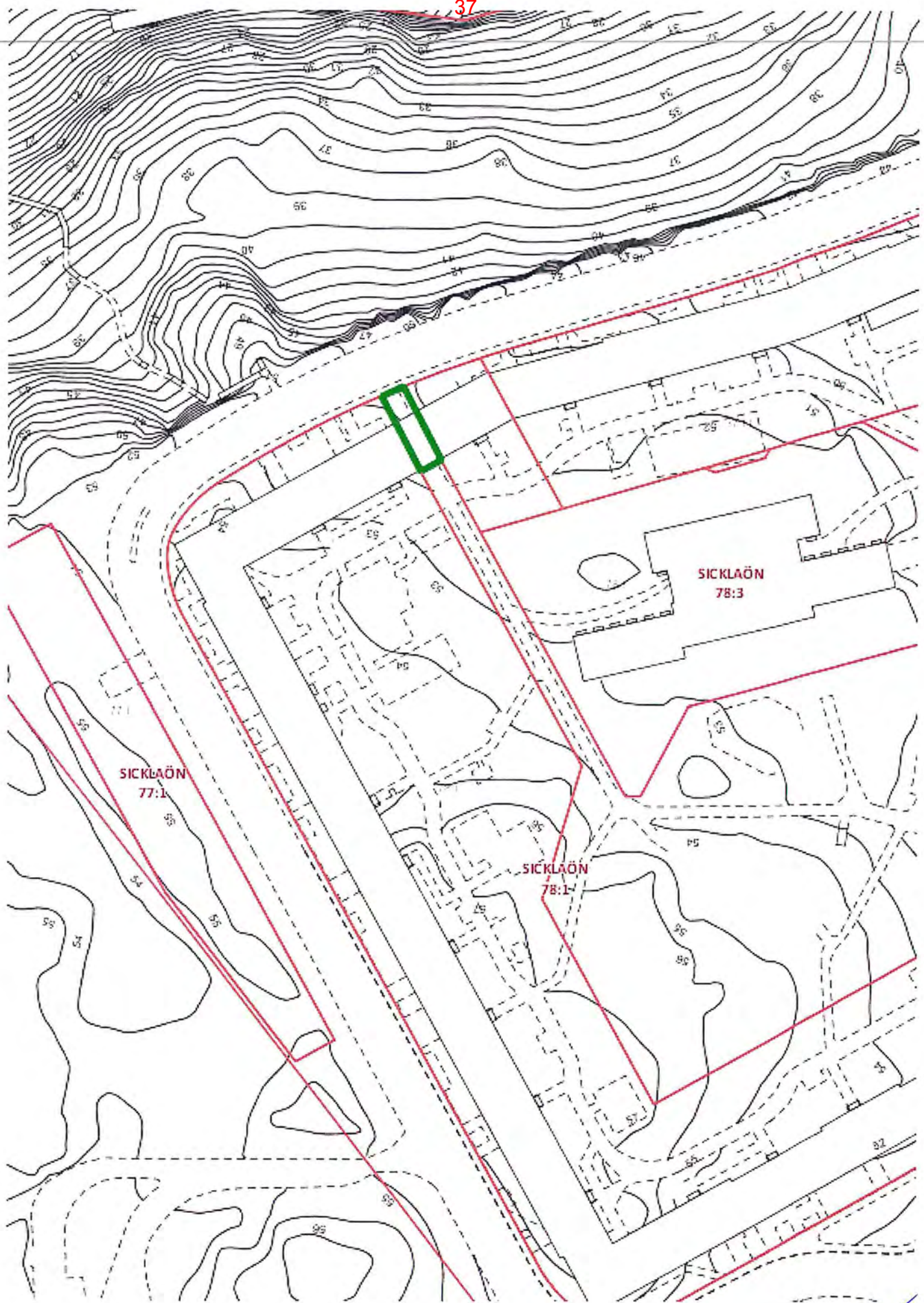


Underskrift

KLARA HULTMAN LINELL

Namnförtydligande





Fastighetsinformation

Bilaga 2 Fastighetsrapport 78:1

NACKA SICKLAÖN 78:1

Distrikt: Nacka

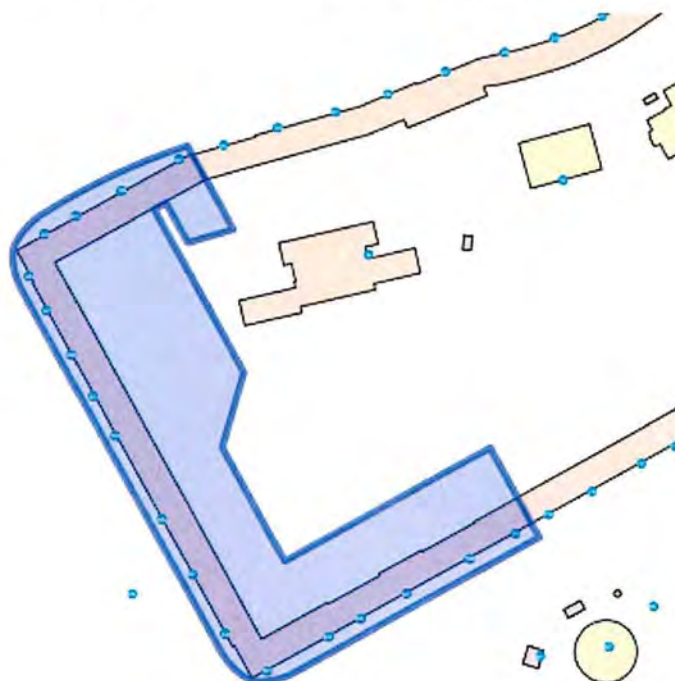
Riksnöckel: 010381945

Internnyckel: 1381945

Status: Levande

Ajourdatum IM: 2009-12-14

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

39

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				

AA
90

Förmån

40

HAMMARBY GÅRD 11 STOCKHOLM**Last****SICKLAÖN 78:1** NACKA**Hänvisning**

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

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer****Stadsplan: S 67**

FRM-akt:	0182K-5859
Beslutsdatum:	1970-04-27
Senast ajourförd:	1985-05-03

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

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

41

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		
<i>Värderingsenheten gäller även för</i>			
<u>SICKLAÖN 78:1</u> 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		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

<i>Inskrivningsakt</i>	<i>Avgäld</i>	<i>Inskrivningsdatum</i>	<i>Upplåtelsedatum</i>	<i>Uppsägningsdatum</i>
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

<i>Akt</i>	<i>Inskrivningsdatum</i>	<i>Beslut</i>
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

<i>Akt</i>	<i>Inskrivningsdatum</i>	<i>Beslut</i>
02/31990	2002-07-05	Beviljad

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

Noteringar (kommunspecifika)

(Uppgifter saknas)

Område

(Uppgifter saknas)

--- Listan slut ---

*and
gö*

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 lagfaren 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 ingäendet 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 tomträtsupplåtelsen 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 tomträtsinskrivningen. En förutsättning för att tomträtsupplåtelsen 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 tomträtsavgäld ej längre utgå. Om och till den del Kommunen erhållit tomträtsavgäld belöpande på tid efter Tillträdesdagen och köpeskillings erläggande ska sådan tomträtsavgäld 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.

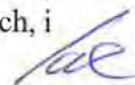
9.2 Kommunen och Köparen är överens om att efter köpets fullbordande, vilket sker när Köparen erlagt köpeskillingen och tillträtt Fastigheten enligt vad som anges i punkten 4.1 och avsnitt 5 och ovan, ingå och underteckna servitutsavtalen enligt **bilaga 1A-B**.

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)



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

Nacka den
BRF UTSIKTEN 1-35

.....
Mats Gerdau
(Kommunstyrelsens ordförande)

.....
Anders Egerö
(Föreningsstyrelsens ordförande)

.....
Anna Ahrling
Markchef

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

Kommunens namnteckning bevittnas :

Köparens namnteckning bevittnas :

.....

.....
Börjström

.....

.....
Mattias Börjström

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)

Anders Egerö

Underskrift

Underskrift

ANDERS EGERÖ

Namnförtydligande

Namnförtydligande

M. Mjølhus

Underskrift

M. Mjølhus

Namnförtydligande



al

1/5

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)

Anders Egerö

Underskrift

Underskrift

ANDERS EGERÖ

Namnförtydligande

Namnförtydligande

M. Mörkman

Underskrift

M. Mörkman

Namnförtydligande

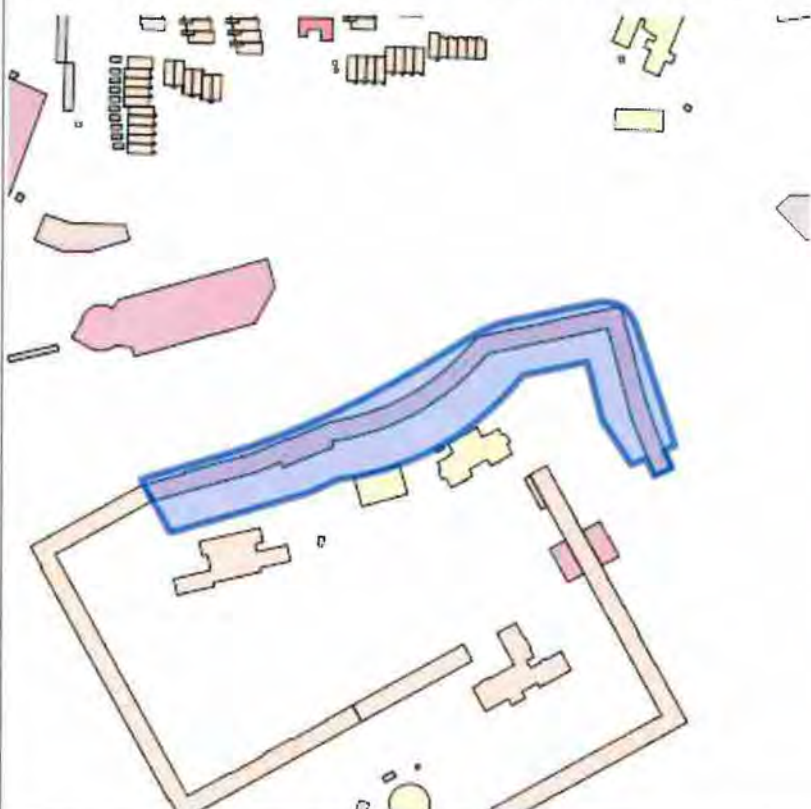


lee

US

Fastighetsinformation

Bilaga 2 Fastighetsrapport 78:2

NACKA SICKLAÖN 78:2		Status:	Levande
Distrikt:	Nacka	Ajourdatum IM:	2010-10-13
Riksnöckel:	010381946	Ajourdatum FR:	1996-06-14
	Internnyckel: 1381946		
<i>Lantmäteriförrättning pågår på dagboksnummer 167574 (20170123)</i>			
			

Officiella noteringar

Fastigheten upplåten med tomträtt

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Adress

Gata/väg	Kommundel
HENRIKSDALSRINGEN 1	NACKA
HENRIKSDALSRINGEN 3	NACKA
HENRIKSDALSRINGEN 5	NACKA
HENRIKSDALSRINGEN 7	NACKA
HENRIKSDALSRINGEN 9	NACKA
HENRIKSDALSRINGEN 11	NACKA
HENRIKSDALSRINGEN 13	NACKA
HENRIKSDALSRINGEN 15	NACKA
HENRIKSDALSRINGEN 17	NACKA
HENRIKSDALSRINGEN 19	NACKA
HENRIKSDALSRINGEN 21	NACKA
HENRIKSDALSRINGEN 23	NACKA
HENRIKSDALSRINGEN 25	NACKA
HENRIKSDALSRINGEN 27	NACKA
HENRIKSDALSRINGEN 29	NACKA
HENRIKSDALSRINGEN 31	NACKA
HENRIKSDALSRINGEN 33	NACKA
HENRIKSDALSRINGEN 35	NACKA

Areal

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

Totalt:	14011	0 71	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	
Referenskart:	-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

73

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/lik med avtalsservitut i Inskrivningsdelen

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

Aktdetaljer

Åtgärd Datum Senast ändrad Under ajourf Karta och status
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 byggrätt ovan mark (kvm): 25746
 Riktvärde byggrätt (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 byggrätt ovan mark (kvm): 265
 Riktvärde byggrätt (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	
<i>Värderingsenheten gäller även för</i>		
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	
<i>Värderingsenheten gäller även för</i>		
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, Näsalsvägen 20,
134 69 INGARÖ

FIRMA TECKNING

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

KÖPEAVTAL

Parter

- Säljare:** Nacka kommun, org.nr 212000–0167, genom dess kommunstyrelse, 131 81 Nacka, nedan kallad ”**Kommunen**”
- Köpare:** Bostadsrättsföreningen Svindersvik i Nacka, org.nr 769608–6995, Box 5033, 131 05 Nacka, nedan kallad ”**Köparen**”
- Fastighet/Köpeobjekt:** Fastigheten Nacka Sicklaön 78:6 i Nacka kommun, med en areal om 21 078 kvm, nedan kallad ”**Fastigheten**”

1. BAKGRUND

- 1.1 Kommunen är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten. Tomträtten till Fastigheten uppläts den 1 april 1968 genom tomträttskontrakt. Köparen förvärvade tomträtten den 7 juli 2009 och inskrivningsdag för tomträttsinnehavet är den 9 juli 2009. Köparen har förklarat sig intresserad av att förvärva Fastigheten.
- 1.2 Fastigheten har en areal om totalt 21 078 kvm och är bebyggd med två flerbostadshus med sammanlagt 317 lägenheter, 30 lokaler samt en fristående byggnad för fritidsgård. På Fastigheten under mark utanför huskroppen finns fyra garage med sammanlagt 236 parkeringsplatser jämte utrymmen för skyddsrum, förråd och dylikt, samt en garagednart. På Fastigheten finns vidare två lekplatser, en basketbollsplan, fundament för ventilation och två rökgasluckor. Byggnaderna, lekplatserna och bollplanen 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 Befintliga byggnader 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 1 juni 2017, alternativt det månadsskifte som infaller tidigast tio (10) bankdagar från det att villkoren i 13.1 a och b uppfyllts om det till den 1 juni 2017 ännu inte inträffat ("**Tillträdesdagen**").
- 4.2 Äganderätten till Fastigheten 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 Fastigheten, uppgiftsår 2016, som är 156 152 000 kr. Köpeskillingen uppgår således till 207 682 160 kr.

I det fall marktaxeringsvärdet, uppgiftsår 2016, för Sicklaön 78:6, 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 7 % 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 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

de ml

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 erlagga 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 sju 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. Parterna ska svara för kostnaderna för värderingsmännen och, i förekommande fall, arvode till handelskammaren, med hälften vardera.

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. Till undvikande av tvivel anges att tilläggsköpeskillning inte heller ska utgå för byggrätt som medger ändringar av befintliga byggnader på Fastigheten, exempelvis ändrat utförande och användningsändamål av det s k Gula huset.

Betalning av tilläggsköpeskillningen

- 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 20 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.

aw MW

- 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 som Köparen behöver för ansökan om lagfart.
- 6.5 Servitutsavtalen i *bilaga 1A-C*, 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 tomträten 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 tomträttsinskrivningen 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

- 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 av servitutet.

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

10. BELASTNINGAR

10.1 Kommunen garanterar att Fastigheten på Tillträdesdagen inte besväras av inteckningar eller andra belastningar än de som omnämns under avsnitt 9 ovan, 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 lagfart och svara för stämpelskatt, expeditionsavgifter, dödning av inteckningar, övriga inskrivningar i tomträtten, 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 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 ovan angivna förutsättningarna inte är uppfyllda senast den 31 augusti 2017 eller annan 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 :
.....
.....

Bilagor

1. (A-B) Servitutsavtal inom fastigheten Sicklaön 78:6
2. Utdrag från fastighetsregistret avseende fastigheten Sicklaön 78:6
3. Registreringsbevis avseende Brf Svindersvik i Nacka

Nacka den 20170220
BRF SVINDERSVIK I NACKA

.....
Christer Westin
(Föreningsstyrelsens ordförande)

.....
Håkan Norling
(Styrelseledamot)

Köparens namnteckning bevittnas :
.....
.....

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 Svindersvik i Nacka, org.nr 769608-6995, Box 5033, 131 05 Nacka, ("**BRF**") såsom ägare av fastigheten Nacka Sicklaön 78:6 i Nacka kommun ("**Tjänande fastigheten**")
1. Kommunen äger fastigheten Nacka Sicklaön 37:11 i Nacka kommun ("**Härskande fastigheten**") och BRF äger fastigheten Nacka Sicklaön 78:6 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 de grönmarkerade områdena på Bilaga 1 ("**Servitutsområdet**"), obehindrat tillträda gångvägar, trappor, grönområden, bollplan 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, bollplanen, trapporna, 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 _____

Datum _____

Datum _____

NACKA KOMMUN

Brf Svindersvik i Nacka

(Ägare av den Härskande fastigheten)

(Ägare av den Tjänande fastigheten)

Underskrift

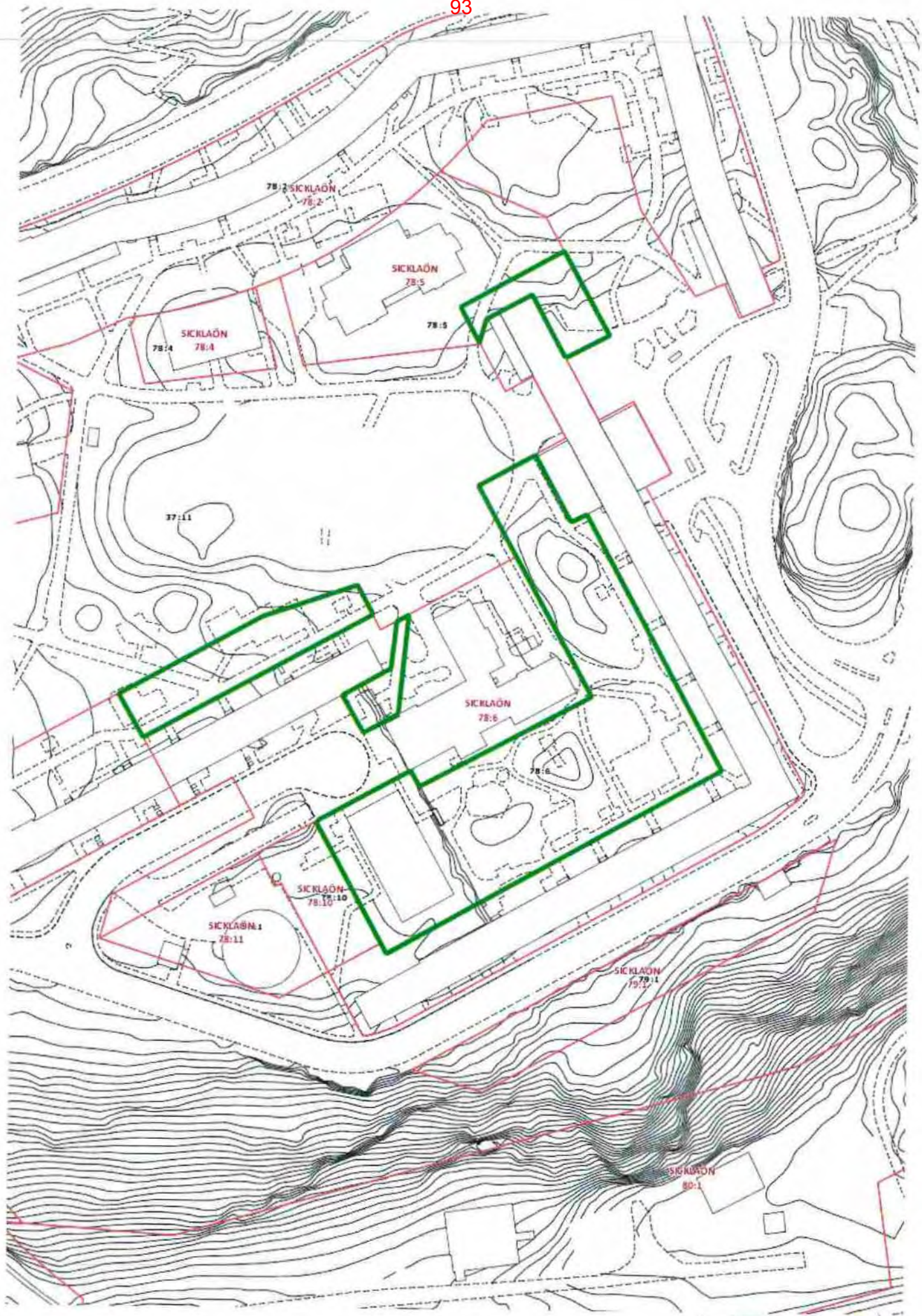
Underskrift

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Underskrift

Namnförtydligande



0 10 20 30m

1 ~ W

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 Svindersvik i Nacka, org.nr 769608-6995, Box 5033, 131 05 Nacka, ("**BRF**") såsom ägare av fastigheten Nacka Sicklaön 78:6 i Nacka kommun ("**Tjänande fastigheten**")
1. Kommunen äger fastigheten Nacka Sicklaön 37:11 i Nacka kommun ("**Härskande fastigheten**") och BRF äger fastigheten Nacka Sicklaön 78:6 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 körbar gångpassage jämte härtill hörande anordningar, såsom pollare 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 gångpassagen och anordningar 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 kör- och gångtrafik.
 4. Det åligger Kommunen att svara för underhållet av gångpassagen 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 detsamma.
 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, exempelvis på grund av bristande isbekämpning och sandning i gångpassagen.
 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 _____

Datum _____

Datum _____

NACKA KOMMUN

BRF SVINDERSVIK I NACKA

(Ägare av den Härskande fastigheten)

(Ägare av den Tjänande fastigheten)

Underskrift

Underskrift

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Underskrift

Namnförtydligande

W
U

96

SICKLAÖN
78:5

SICKLAÖN
78:6

0 5 10 15m

d m



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 Svindersvik i Nacka, org.nr 769608-6995, Box 5033, 131 05 Nacka, ("**BRF**") såsom ägare av fastigheten Nacka Sicklaön 78:6 i Nacka kommun ("**Tjänande fastigheten**")

1. Kommunen äger fastigheten Nacka Sicklaön 37:11 i Nacka kommun ("**Härskande fastigheten**") och BRF äger fastigheten Nacka Sicklaön 78:6 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 vägområde med vändplan och trottoar jämte härtill hörande anordningar, såsom 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 vägområdet och anordningar 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 kör- och gångtrafik.
4. Det åligger Kommunen att svara för underhållet av vägområdet och anordningarna, exempelvis renhållning samt under vintertid för snöröjning, isbekämpning och sandning. I underhållsskyldigheten ingår även byte av lampor till armaturerna och svara för elförsörjningen till detsamma.
5. Parterna är överens om att ingen ersättning utgår för rättigheter enligt detta Avtal.
6. 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 _____

Datum _____

Datum _____

NACKA KOMMUN

BRF SVINDERSVIK I NACKA

(Ägare av den Härskande fastigheten)

(Ägare av den Tjänande fastigheten)

Underskrift

Underskrift

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Underskrift

Namnförtydligande





Handwritten signature or initials in blue ink.

Fastighetsinformation

Bilaga 2 Fastighetsrapport

NACKA SICKLAÖN 78:6

Distrikt: Nacka

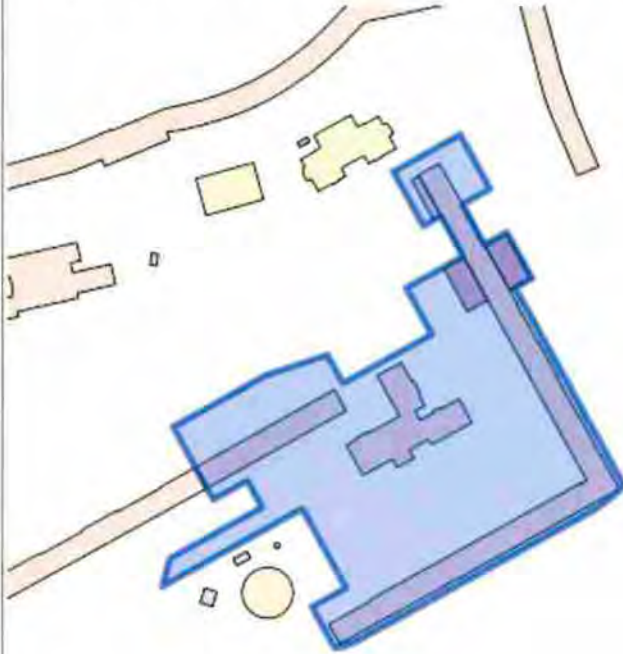
Riksnöckel: 010381950

Internöckel: 1381950

Status: Levande

Ajourdatum IM: 2009-09-02

Ajourdatum FR: 1996-06-14



Officiella noteringar

Fastigheten upplåten med tomträtt

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Tidigare beteckning

Upphörde

Beteckning

FRM-akt

1983-06-15

A-NACKA SICKLAÖN 78 :6

[0182K-RF2709](#)

Ursprung

Fastighet

[SICKLAÖN 37:11 NACKA](#)

Areal

Totalt/Område	Landareal (Kvm)	Vattenareal (Kvm)	Totalareal (Kvm)
Totalt:	21078	0	21078

Koordinater

Område: 1

Koordinatpar	X-Koord	Y-Koord
Lokalt - SWEREF 99 18 00	6577208,6	156631,3
SWEREF 99 TM	6578722,1	677391,9
RT90 2,5 G Väst	6578853,3	1631628,5

Ajourhålls i:

SWEREF 99 TM

Punkttyp:

Centralpunkt inom området

Referenskarta:

-NACKA

Rikstrianguleringssystem:

SWEREF 99 TM

Kvalitetsdatum:

2012-10-12

Kvalitet:

Digital karta (AKR), LMV-fil

Anmärkning

PRIMÄRKARTA:078:21
STATISTIKOMRÅDE:101504

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
1980-12-29	0182K-12039		
Åtgärder: Fastighetsreglering			
Gäller i fastighet			
SICKLAÖN 37:11 NACKA			
SICKLAÖN 78:6 NACKA			
Datum	FRM-akt	Egen aktbeteckning	Littera
1973-01-15	0182K-8392		
Åtgärder: Fastighetsreglering			
Gäller i fastighet			
SICKLAÖN 37:11 NACKA			
SICKLAÖN 78:6 NACKA			
Datum	FRM-akt	Egen aktbeteckning	Littera
1970-04-14	0182K-5852		
Åtgärder: Införd i tomtbok			
Gäller i fastighet			
SICKLAÖN 78:6 NACKA			
Datum	FRM-akt	Egen aktbeteckning	Littera
1970-04-08	0182K-5852		
Åtgärder: Tomtmätning			
Gäller i fastighet			
SICKLAÖN 78:6 NACKA			

Avskild mark (Uppgifter saknas)

Rättigheter

Län	FRM-akt	Rättighetstyp	Status	Ändamål
A	01-IM8-79/12085.1	Avtalsservitut	Levande	RENINGSVERK
Akt detaljer				
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/lik med avtalsservitut i Inskrivningsdelen
Län	FRM-akt	Rättighetstyp	Status	Ändamål
A	0180-A118/1984.1	Ledningsrätt	Levande	AVLOPPSLEDNING

Aktdetaljer

Åtgärd	Datum	Senast ändrad	Under ajourf	Karta och status
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 288**

FRM-akt: [0182K-11876](#)
 Beslutsdatum: 1979-10-02
 Genomförandetid: Till 1992-06-30
 Senast ajourförd: 1985-06-10

Stadsplan: S 67

FRM-akt: [0182K-5859](#)
 Beslutsdatum: 1970-04-27
 Senast ajourförd: 1985-05-03

Stadsplan: S 42

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

Tomtindelning: ALPEN

FRM-akt: [0182K-5900](#)
 Beslutsdatum: 1970-12-08
 Senast ajourförd: 1984-06-19

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: 109327-1**

Uppgiftsår: 2013 Skattemynd/kontor: 0122 Areal i kvm: 19282
 Taxeringsvärde tkr: 326929 Markvärde: 143529 Byggnadsvärde: 183400
 Typkod: 321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler
 Beskrivning: Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet
 Industritillbehör: Uppgift saknas Enhet: Normal enhet (utan samtaxering)

Taxerad ägare

BOSTADSRÄTTSFÖRENING SVINDERSVIK I BOX 5033 (FB)
 NACKA 131 05 NACKA
 Ägandetyyp: Andel: 1/1

Värderingsenheter

Typ: 55 Hyreshusmark för bostäder Markvärde (tkr): 140000 VE id: 17221043
 Yta byggrätt ovan mark (kvm): 30472
 Riktvärde byggrätt (kr/kvm): 4600
 Klassificering av byggnadsrätt: Uppgift saknas
 Riktvärdeområde: 182290
 Justeringsorsak: Uppgift saknas
 Basvärde före justering (tkr): 140000

Basvärde (tkr):	Uppgift saknas	
Typ: 56 Hyreshusmark för lokaler	Markvärde (tkr): 3529	VE id: 17222043
Yta byggrätt ovan mark (kvm):	2076	
Riktvärde byggrätt (kr/kvm):	1700	
Klassificering av byggnadsrätt:	Uppgift saknas	
Riktvärdeområde:	182290	
Justeringsorsak:	Uppgift saknas	
Basvärde före justering (tkr):	3529	
Basvärde (tkr):	Uppgift saknas	
Typ: 60 Hyreshusbyggnad för bostäder	Byggnadsvärde (tkr): 167000	VE id: 17219043
Årtal till grund för värdering:	1969	
Nybyggnadsår:	1969	
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):	24378	
Sum av uthyrd plus beräkn. intäkt för outhyrd i tkr/år:	22134	
Till- eller ombyggnadskostnad (tkr):	Uppgift saknas	
Under byggnad:	Nej	
Justeringsorsak:	Uppgift saknas	
Basvärde före justering (tkr):	167000	
Basvärde (tkr):	Uppgift saknas	
<i>Värderingsenheten gäller även för</i>		
SICKLAÖN 78:6 Hus 1		
SICKLAÖN 78:6 Hus 2		
SICKLAÖN 78:6 Hus 3		
Typ: 61 Hyreshusbyggnad för lokaler	Byggnadsvärde (tkr): 16400	VE id: 17220043
Årtal till grund för värdering:	1969	
Nybyggnadsår:	1969	
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):	11949	
Sum av uthyrd plus beräkn. intäkt för outhyrd i tkr/år:	3414	
Till- eller ombyggnadskostnad (tkr):	Uppgift saknas	
Under byggnad:	Nej	
Justeringsorsak:	Uppgift saknas	
Basvärde före justering (tkr):	16400	
Basvärde (tkr):	Uppgift saknas	
<i>Värderingsenheten gäller även för</i>		
SICKLAÖN 78:6 Hus 1		
SICKLAÖN 78:6 Hus 2		
SICKLAÖN 78:6 Hus 3		

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

BOSTADSRÄTTSFÖRENING SVINDERSVIK I		(FB)	
NACKA		131 05 NACKA	
Namn enligt inskrivning:	BRF SVINDERSVIK I NACKA		
Dagboksnummer:	09/27999	Inskrivningsdatum:	2009-07-09
Köp	2009-07-07	277619680 SEK	

Andel: 1/1

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsakt	Avgäld	Inskrivningsdatum	Upplåtelsesdatum	Uppsägningsdatum
70/874	2165000 SEK	1970-09-23	1968-04-01	2028-04-01
Periodlängd:	10	Datum I:a period:	1968-04-01	Efterf. uppsägningsperiod: 40
Inskränkning:	Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas			
Anmärkning:	NY AVGÄLD 07/13372 (Beviljad), NY AVGÄLD 81/86 (Beviljad), NY AVGÄLD 88/34042 (Beviljad), NY AVGÄLD 97/8357 (Beviljad)			
Ändamål:	BOSTADSBEBYGGELSE			

Inskrivningar

Akt	Inskrivningsdatum	Beslut
79/12085	1979-08-01	Beviljad
Typ:	Avtalsservitut	
Företrädesordning:	2	
Ändamål:	RENINGSVERK	

Anteckningar (Uppgifter saknas)**Noteringar (kommunspecifika)** (Uppgifter saknas)**Område** (Uppgifter saknas)

--- Listan slut ---

Organisationsnummer	
769608-6995	
Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas registreringsdatum
2002-09-04	2002-09-04
Dokumentet skapat	Sida
2017-02-18 07:52	1 (3)

Org.nummer:	769608-6995
Firma:	Bostadsrättsförening Svindersvik i Nacka
Adress:	Box 5033 131 05 NACKA
Säte:	Stockholms län, Nacka kommun
Registreringslän:	Stockholms län
Anmärkning:	

STYRELSELEDAMÖTER

631209-1017 Andersson, Alf Kenneth, Henriksdalsringen 99 lgh 1401,
131 32 NACKA

550118-1456 Arenlid, Per Olof, Ölandsgatan 52 Lgh 1502,
116 63 STOCKHOLM

751013-6273 Berntsson, Per Andreas, Henriksdalsringen 113 Lgh 1101,
131 32 NACKA

510205-0233 Gludemans, Lars Roger, Henriksdalsringen 97 lgh 1702,
131 32 NACKA

700104-3913 Melander, Jonas, Henriksdalsringen 79, 131 32 NACKA

560523-6313 Norling, Lars-Eric Håkan, Henriksdalsringen 95 lgh 1702,
131 32 NACKA

430806-1219 Westin, Jan Christer, Henriksdalsringen 95 lgh 1402,
131 32 NACKA

STYRELSESUPPLEANTER

520826-5339 Huggare, Jan Åke Vilhelm, Henriksdalsringen 123 lgh 1602,
131 32 NACKA

461220-9439 Lindrooth, Leif Henning, Henriksdalsringen 101 Lgh 1201,
131 32 NACKA

490313-0120 Tysell Sahl, Irene Elisabeth,
Henriksdalsringen 109 Lgh 1601, 131 32 NACKA

REVISOR (ER)

556644-3809 Allegretto Revision AB, Box 38120, 100 64 STOCKHOLM
Representeras av: 630207-0054

HUVUDANSVARIG REVISOR

630207-0054 Ericsson, Bo Anders Christer, c/o Allegretto Revision AB,
Box 38120, 100 64 STOCKHOLM

FIRMATECKNING

Organisationsnummer	
769608-6995	
Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas registreringsdatum
2002-09-04	2002-09-04
Dokumentet skapat	Sida
2017-02-18 07:52	2 (3)

Firman tecknas av styrelsen
 Firman tecknas av en av
 Andersson, Alf Kenneth
 Melander, Jonas
 Westin, Jan Christer
 i förening med en 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:
 2015-06-01, 2015-06-03

ÄNDAMÅL

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska
 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för
 permanent boende utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen
 på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som
 innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

RÄKENSKAPSÅR

0101 - 1231

TID FÖR STÄMMA

Ordinarie stämma skall hållas under mars,
 april, maj eller juni månad.

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 utfärdas till samtliga medlemmar
 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 delges genom anslag i föreningens hus eller på
 hemsida eller genom e-post eller utdelning.

EKONOMISK PLAN

Ekonomisk plan har registrerats.

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

Organisationsnummer	
769608-6995	
Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas registreringsdatum
2002-09-04	2002-09-04
Dokumentet skapat	Sida
2017-02-18 07:52	3 (3)

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 upplåtta 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

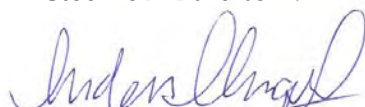
Efter en ortsprisanalys bedöms marknadsvärdet för marken med för bostäder i flerbostadshus och garage på Sicklaön 78:1 i Nacka kommun vid värdetidpunkten 17 maj 2016 ligga på 240 000 000 kr .

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

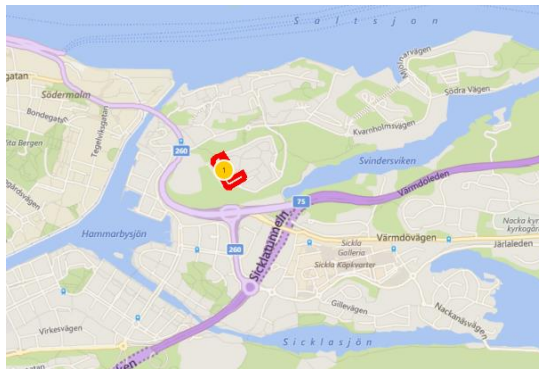
Typ av objekt

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

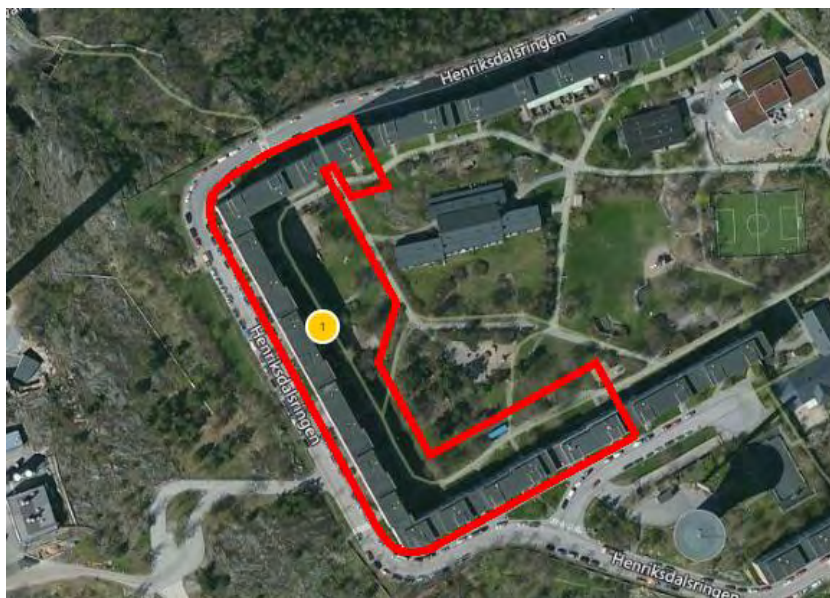


Objektet är beläget vid Henriksdal i Nacka kommun strax öster om Södermalm i Stockholms kommun. Adressen är Henriksdalsringen 37-71. Tomten har ett högt läge och gränsar till Henriksdals Reningsverk. Området består av ett bostadsområde med flerbostadshus.

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



deklarerar 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

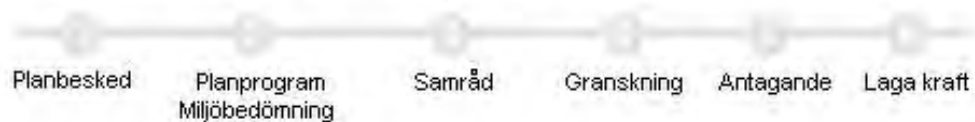
I Nacka kommun finns cirka 97 986 invånare år 2015. Befolkningen har under det senaste året ökat med cirka +1,8 procent. Orten har mycket goda kommunikationer. Regionvägen 222 passerar Nacka och ansluter till E4:an ca 7 km väster om Nacka. De allmänna kommunikationerna är bussar som ansluter till tunnelbana 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 köpeskillning 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;

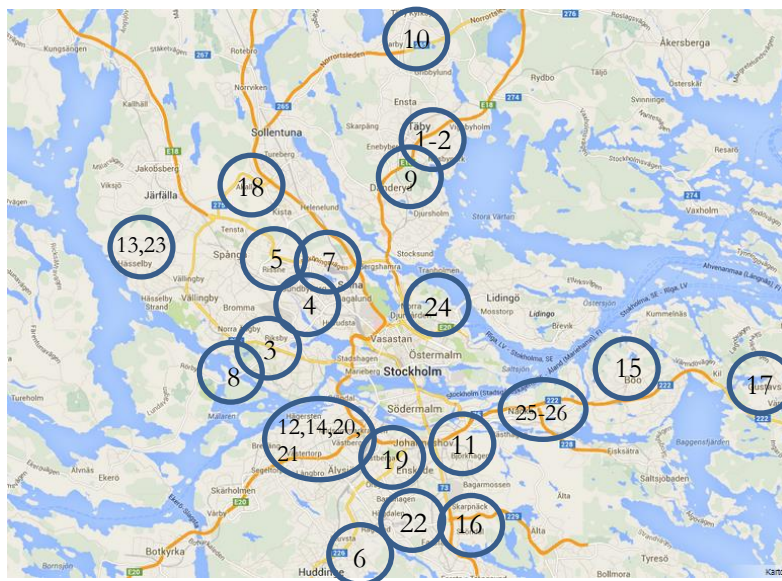
Fastighetstyp	Mark för bostäder upplåtna med bostadsrätt
Område	Stor-Stockholm
Byggrätt	940 – 320 000 m ² BTA
Förvärvstidpunkt	2010 – 2013



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	Blomsterkungsav.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.

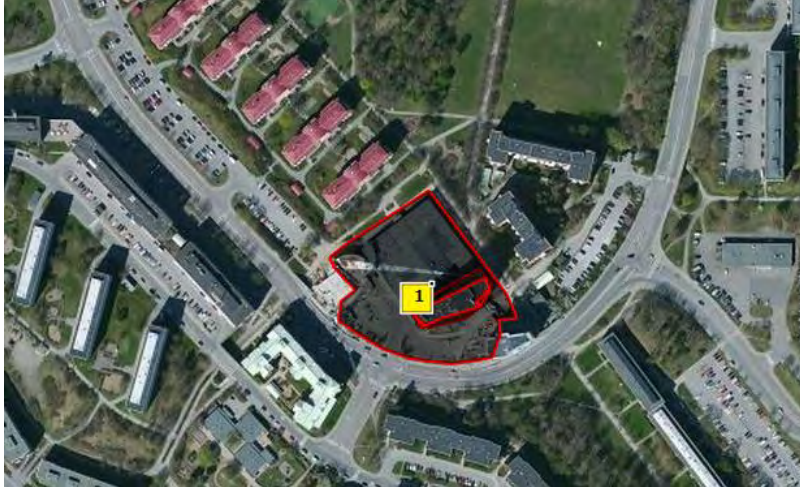
3) Vävraden 1 m fl, Stockholm



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.

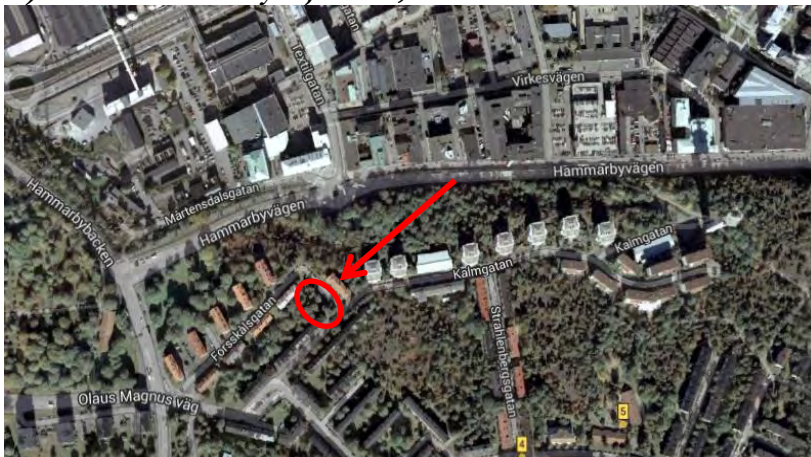


10) Tendern 1 och Slipern 1, Täby



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.

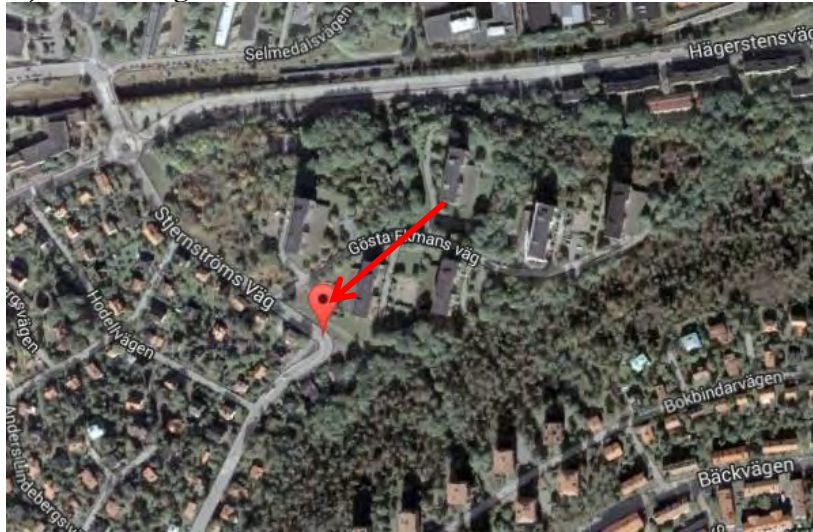
11) Del av Hammarbyhöjden 1:1, Stockholm



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.

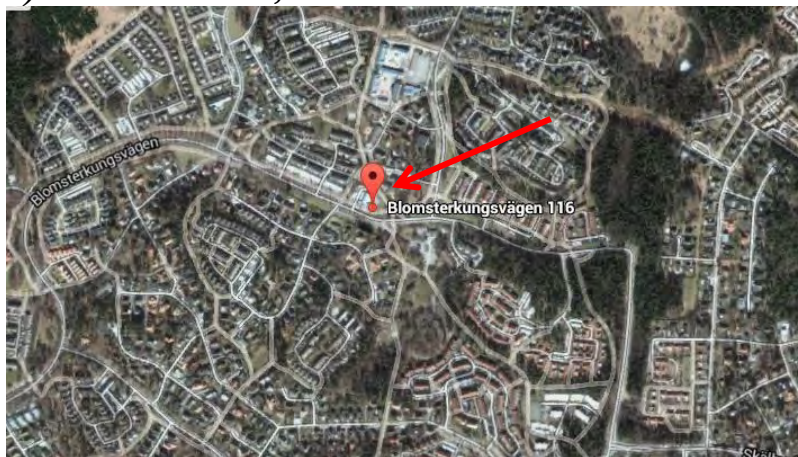


12) Del av Hägersten 1:1, Stockholm



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.

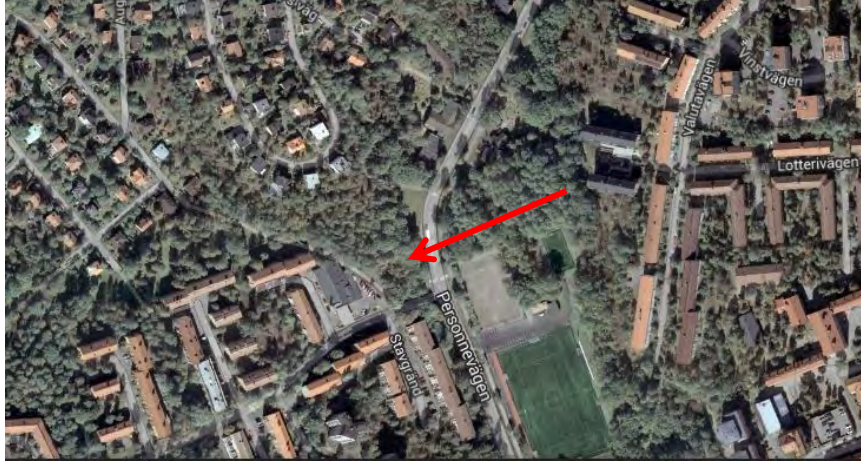
13) Blomkronan 2 m fl, Stockholm



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.

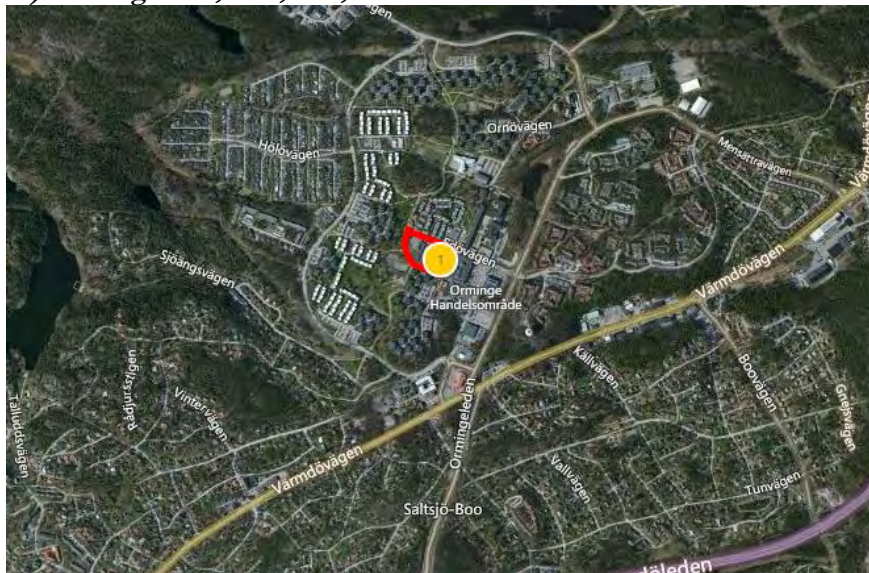


14) Del av Västertorp 1:1, Stockholm



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.

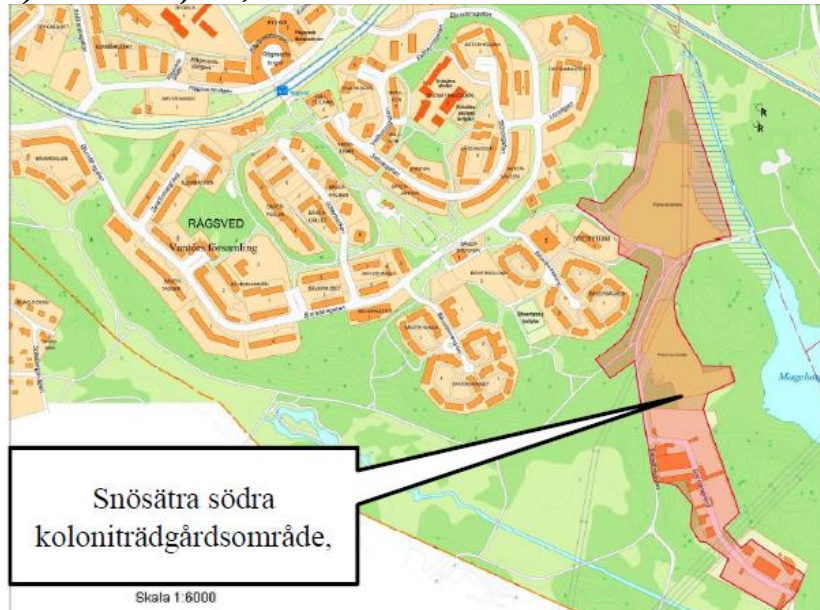
15) Orminge 45:1, 53:9, 52:1, Nacka



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.

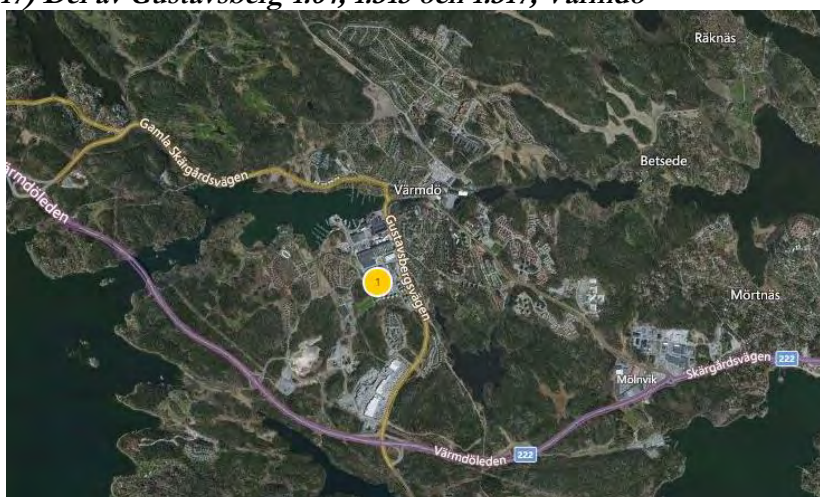


16) Del av Älvsjö 1:1, Stockholm



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

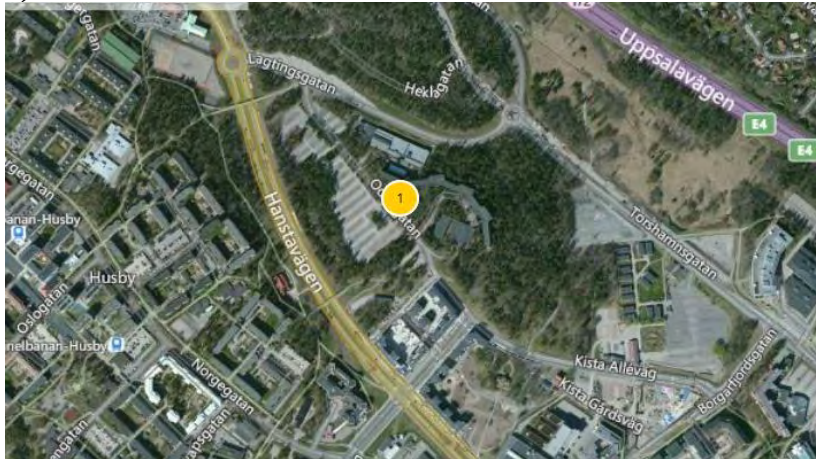


Värmdö kommun markanvisar del av fastigheten Gustavsberg 1:64, 1:315 och 1:317 till Stena Fastigheter i oktober 2013. Fastigheterna ligger centrala Gustavsberg, ca 10 km öster om Nacka Forum. Fastigheterna saknar adress men fastigheterna är belägna längs Båtvägen bl a. Fastigheterna får enligt markanvisningen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



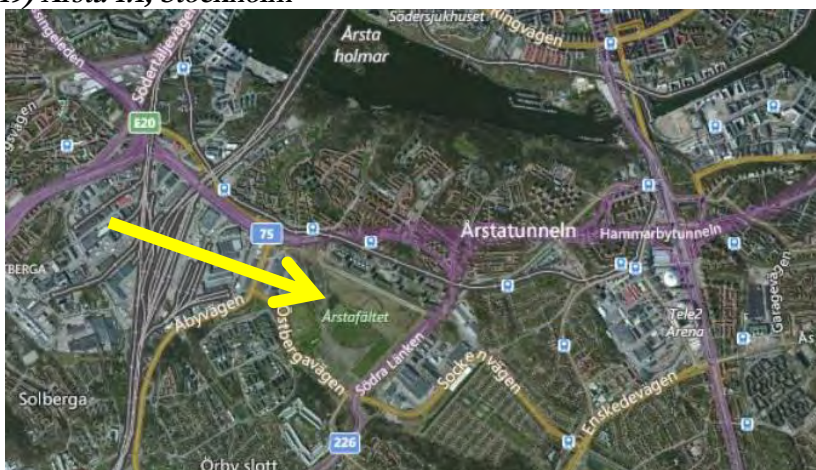
till 9 000 m² BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **3 500 kr/m² BTA**. Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är gällande upplåtelse hyresrätt och läget är mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

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.

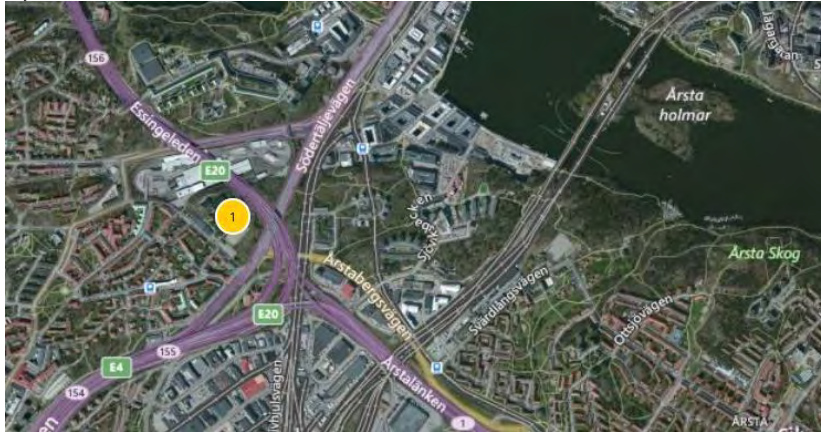
19) Årsta 1:1, Stockholm



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

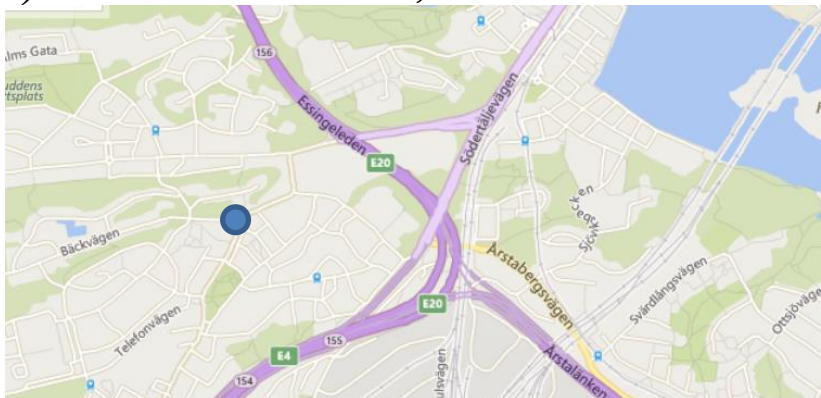
ligger i Årsta, ca 3 km söder om Södermalm och 2 km väster om Globen. Adress saknas. Byggrätten uppgår till ca 95 000 m² BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **15 975 kr/m² BTA för flerbostadshus respektive 18 020 kr/m² BTA för stadsradhus**. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt. Fastigheten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

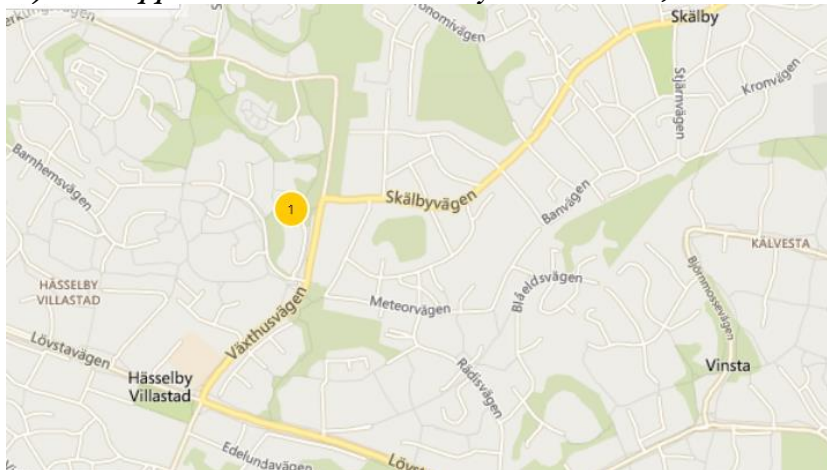
21) Del av Midsommarkransen 1:1, Stockholm



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.

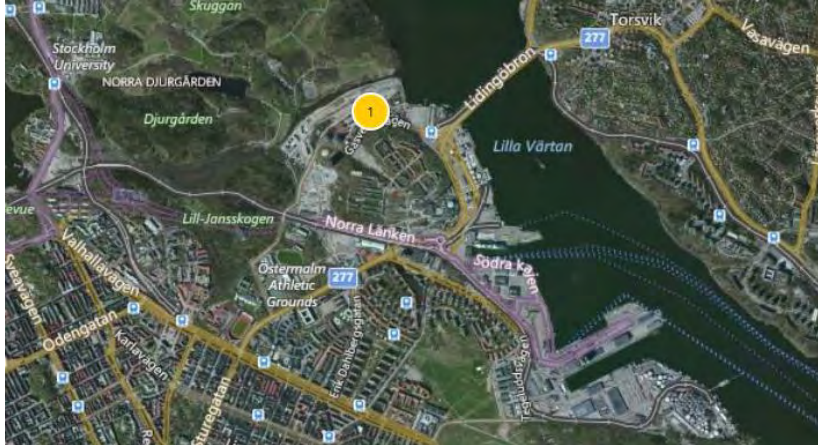
23) Snödroppen 28 och del av Hässelby Villastad 28:1, Stockholm

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



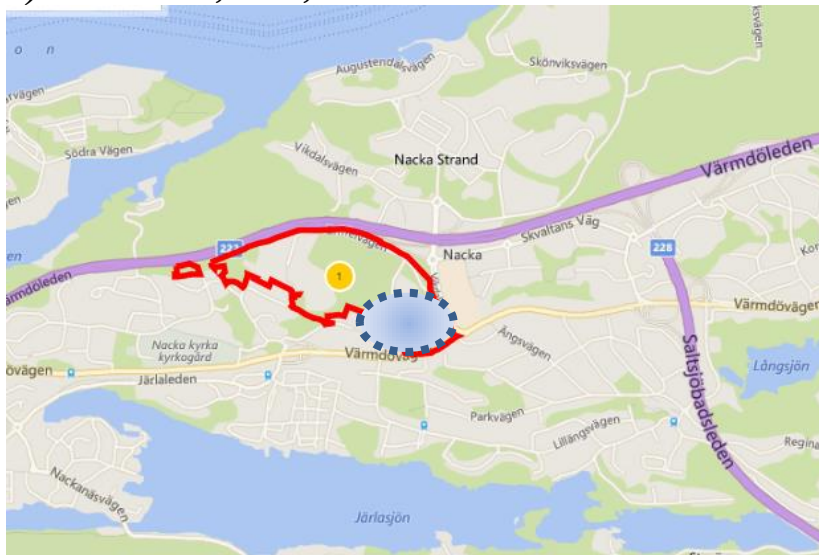
jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

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

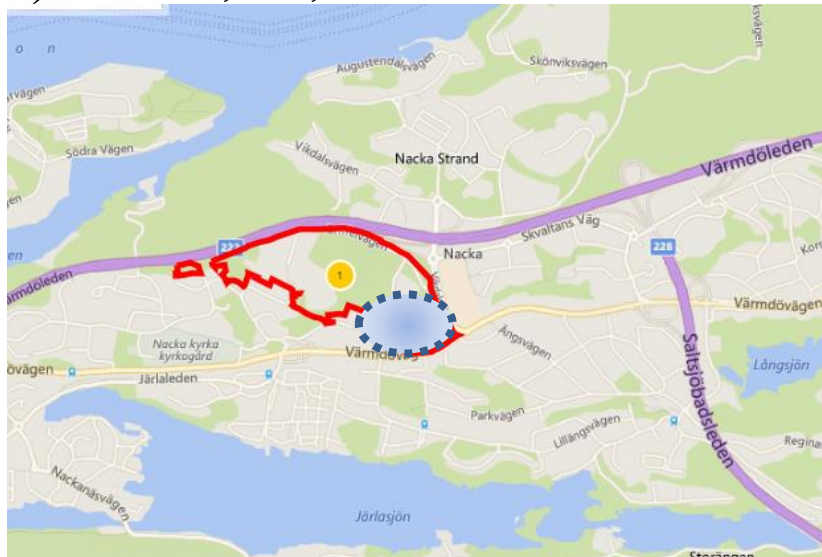


Nacka kommun har markanvisat del av fastigheten Sicklaön 134:1 till Botrygg Förvaltningsfastigheter AB i augusti 2015. Fastigheten ligger vid stadshuset och Forum Nacka i Nacka kommun. Fastigheten utgör område 3 och 6 som ligger vid "Nya Gatan". Fastigheten, tillsammans med område 4 och 5, får enligt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

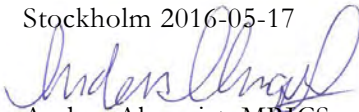
Efter en ortsprisanalys bedöms marknadsvärdet för marken med för bostäder i flerbostadshus och garage på Sicklaön 78:1 i Nacka kommun vid värdetidpunkten 17 maj 2016 ligga på 240 000 000 kr .

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

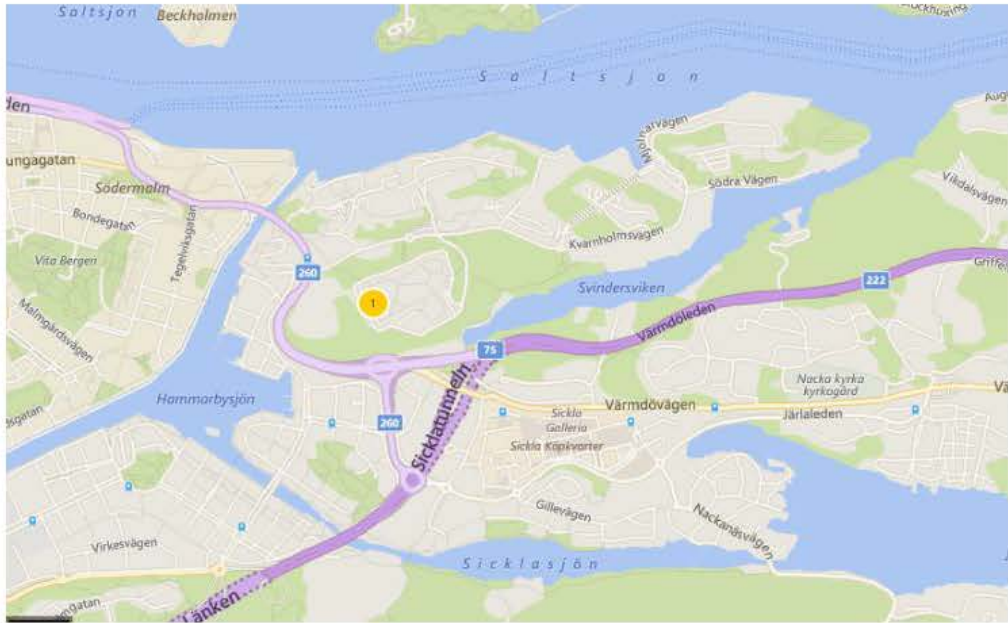
www.fastighetsstrategi.se

**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 6578898 (RT90)	677131.7 1631368 (RT90)	Gå till

ÅTGÄRDER

	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 I

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

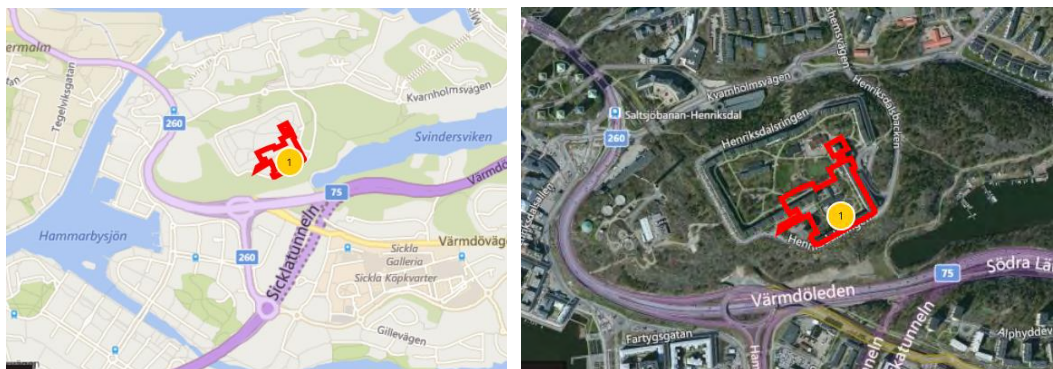
Typ av objekt

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 vunnen 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

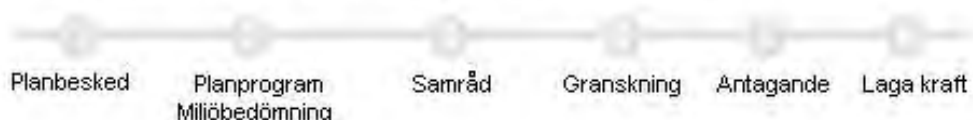
I Nacka kommun finns cirka 96 000 invånare. Befolkningen har under det senaste året ökat med cirka +1,6 procent. Orten har mycket goda kommunikationer. Regionvägen 222 passerar Nacka och ansluter till E4:an ca 7 km väster om Nacka. De allmänna kommunikationerna är bussar som ansluter till tunnelbana 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. Ortsprianalysen 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. Ortsprianalysmaterialet är hämtat från Nacka kommun och jämförbara kommuner i Stor-Stockholmsområdet.

Ortsprianalys

Urval

För att identifiera ett relevant ortsprianalysmaterial har följande urvalskriterier använts;

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



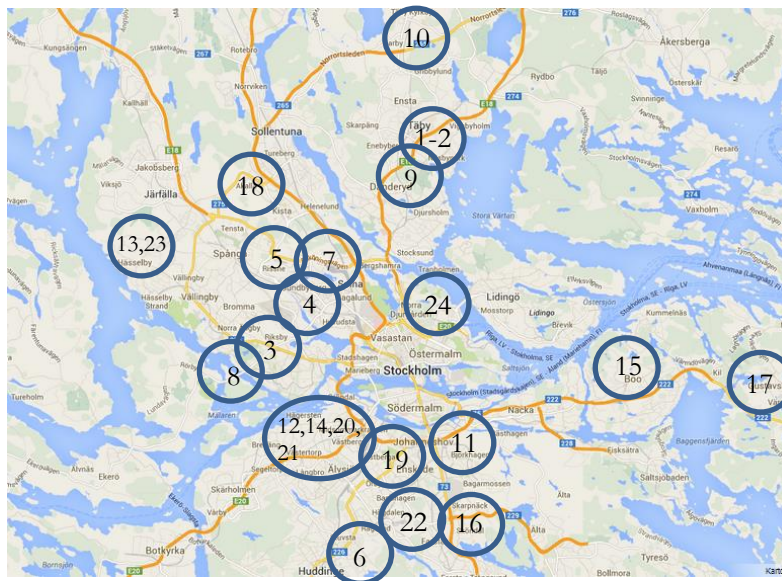
Förvärv med konstaterad intressegemenskap mellan köpare och säljare har gallrats bort.
Urvalet redovisas i bilaga/nedan:

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

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 köpeskilling 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.

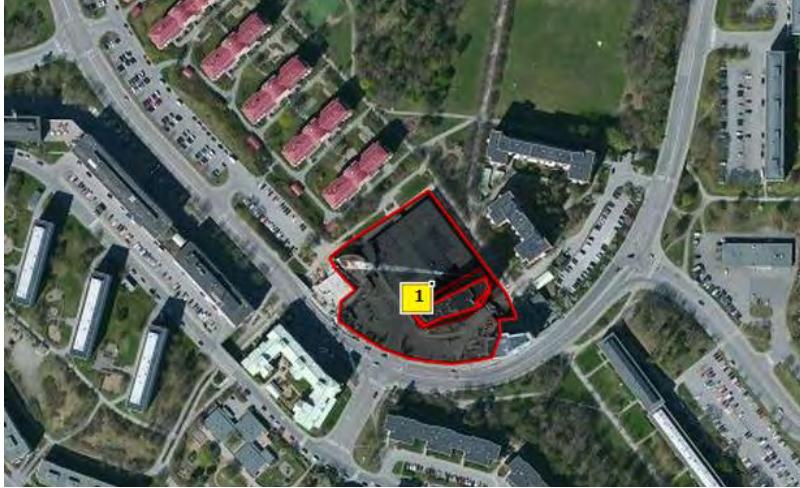
3) Vänraden 1 m fl, Stockholm



Fastigheten ingår som en del i en markanvisning av Stockholms kommun i december år 2012. Köpeskillingen 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 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.

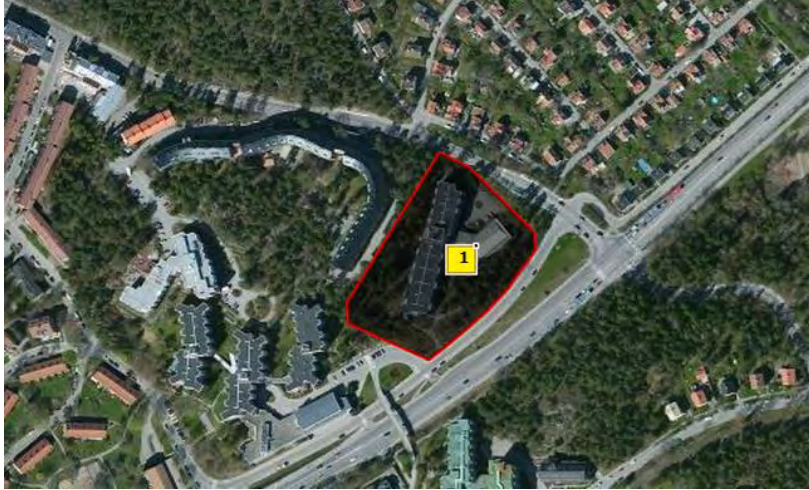
7) Stallet 1 och 2, Sundbyberg



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.

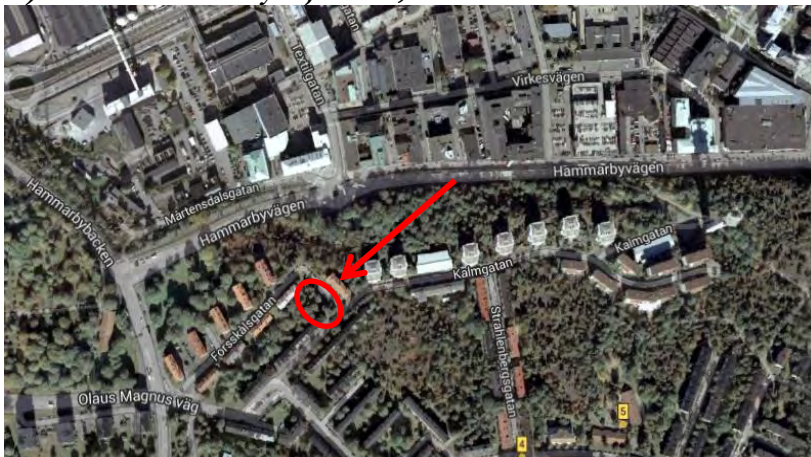


10) Tendern 1 och Slipern 1, Täby



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.

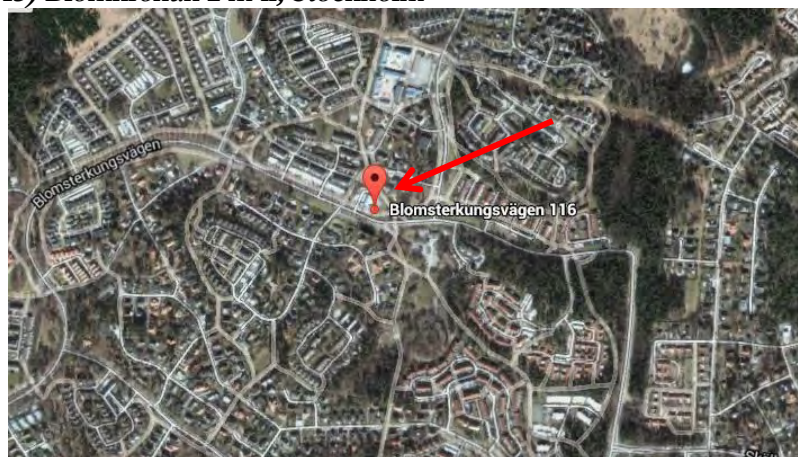


12) Del av Hägersten 1:1, Stockholm



Stockholms kommun markanvisar del av fastigheten Hägersten 1:1. Fastigheten ligger i Hägersten och har adressen Sjernströmsvägen. 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.

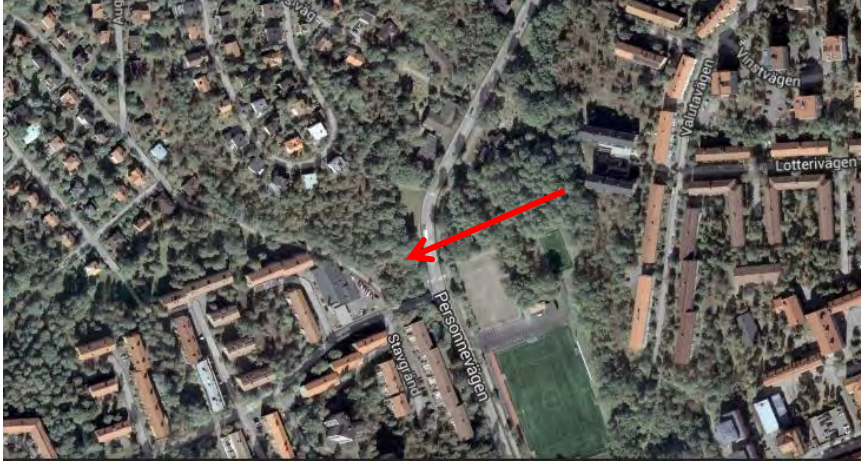
13) Blomkronan 2 m fl, Stockholm



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.

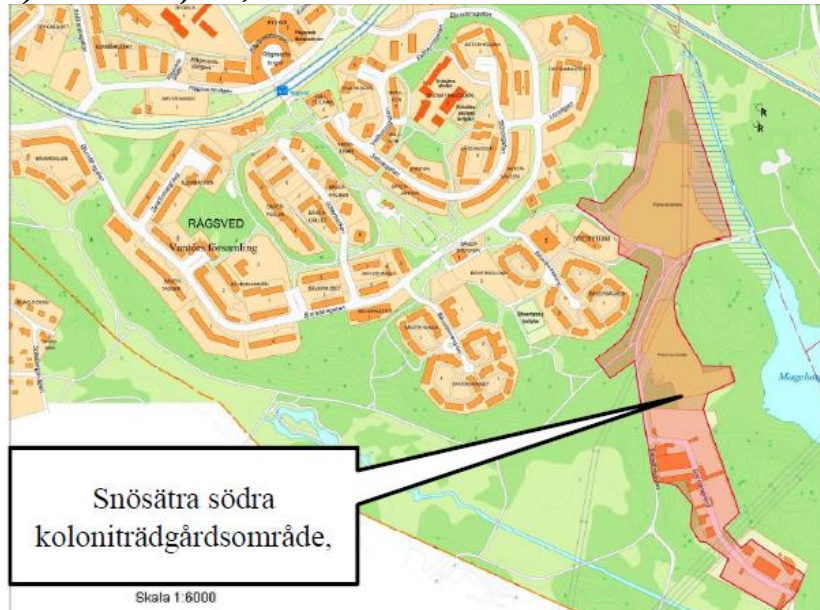
15) Orminge 45:1, 53:9, 52:1, Nacka



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.

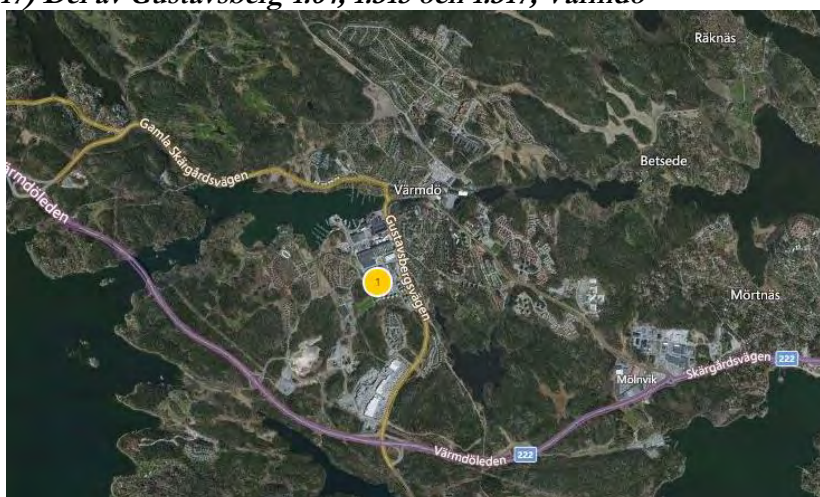


16) Del av Älvsjö 1:1, Stockholm



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

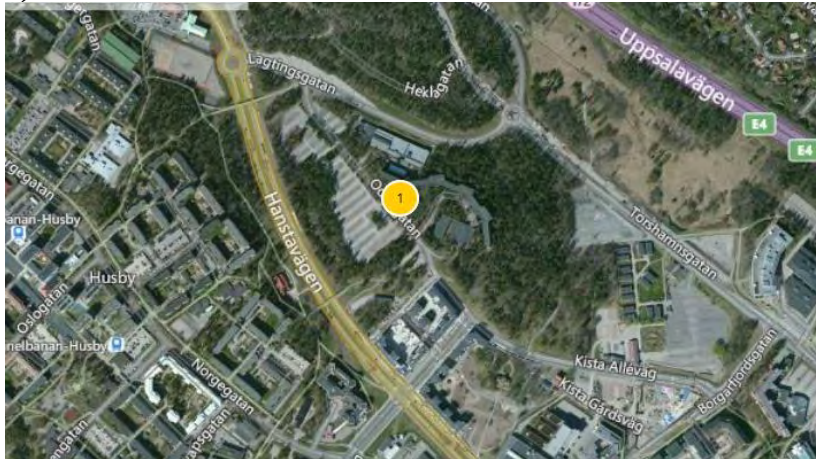


Värmdö kommun markanvisar del av fastigheten Gustavsberg 1:64, 1:315 och 1:317 till Stena Fastigheter i oktober 2013. Fastigheterna ligger centrala Gustavsberg, ca 10 km öster om Nacka Forum. Fastigheterna saknar adress men fastigheterna är belägna längs Båtvägen bl a. Fastigheterna får enligt markanvisningen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



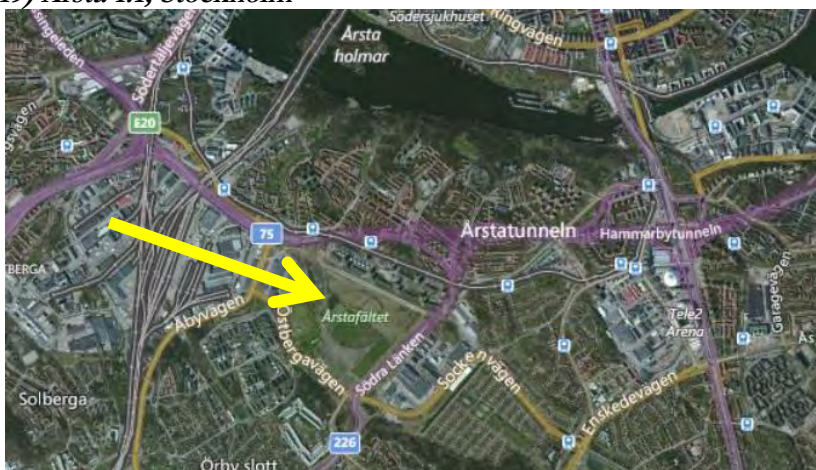
till 9 000 m² BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **3 500 kr/m² BTA**. Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är gällande upplåtelse hyresrätt och läget är mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

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

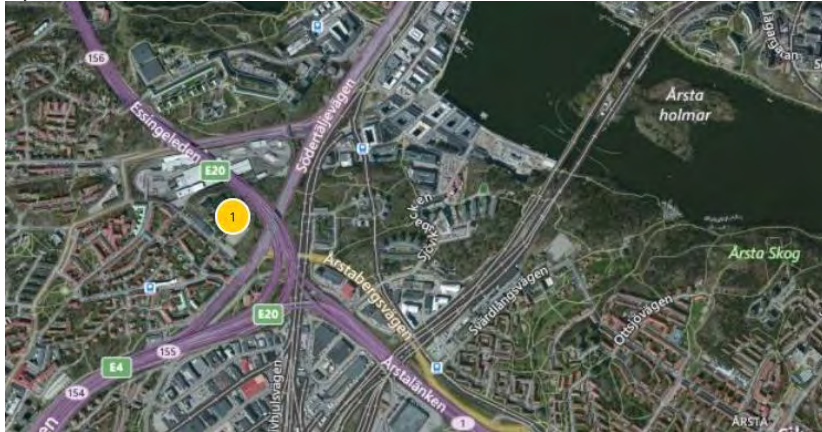


Stockholms kommun har markanvisat del av fastigheten Årsta 1:1 till Järntorget Bostad AB, Ebab AB och Negrone Management AB, Byggnadsfirman Erik Wallin AB, HSB Bostad AB och Maxera Bostad AB. Avtal har tecknats år 2011 men där avtalet reviderats år 2015. Priset sattes år 2011 med en uppräknings enligt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



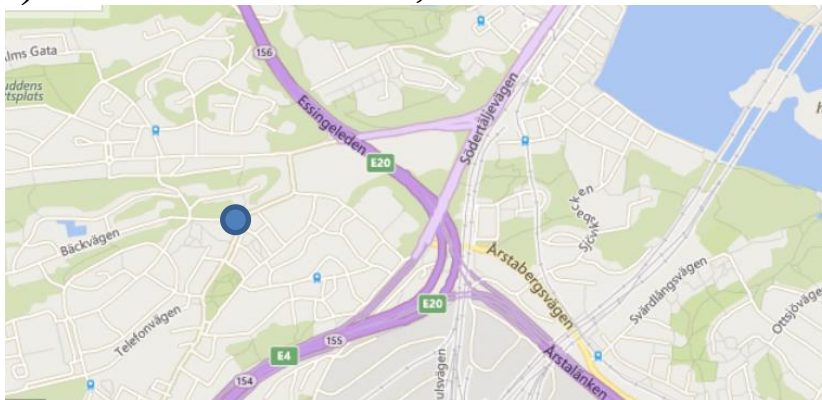
ligger i Årsta, ca 3 km söder om Södermalm och 2 km väster om Globen. Adress saknas. Byggrätten uppgår till ca 95 000 m² BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **15 975 kr/m² BTA för flerbostadshus respektive 18 020 kr/m² BTA för stadsradhus**. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt. Fastigheten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

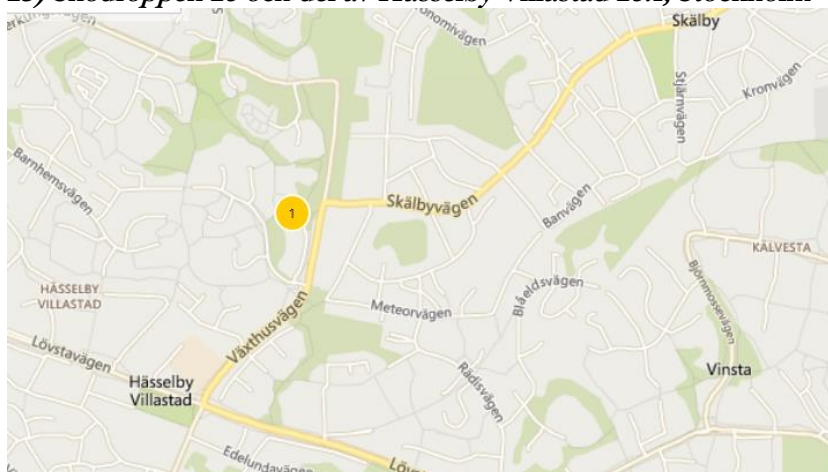


22) Del av Gubbängen 1:1, Stockholm



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

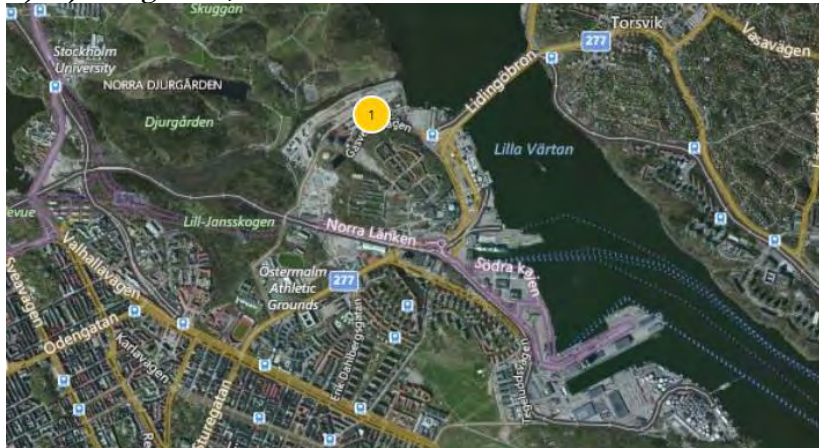


Stockholms kommun har anvisat Snödroppen 28 och del av Hässelby Villastad 28:1 till Besqab i september 2015. Fastigheten ligger i Hökarängen, ca 400 m öster om Hökarängens tunnelbanestation 5 km söder om Södermalm. Fastigheten ligger vid Snärvidevägen och Snödrottevägen. Fastigheten får enligt markanvisningen 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

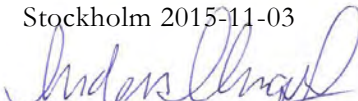
Efter en ortsprisanalys bedöms marknadsvärdet för marken med för bostäder i flerbostadshus, garage och lokaler på Sicklaön 78:6 i Nacka kommun vid värdetidpunkten 2 november 2015 ligga på 400 000 000 kr .

400 000 000 kr

(Fyra Hundra Miljoner Kronor)

Marknadsbedömningar är alltid behäftade med en viss osäkerhet.

Stockholm 2015-11-03



Anders Almqvist, MRICS
Civ. Ing, Fastighetsekonom

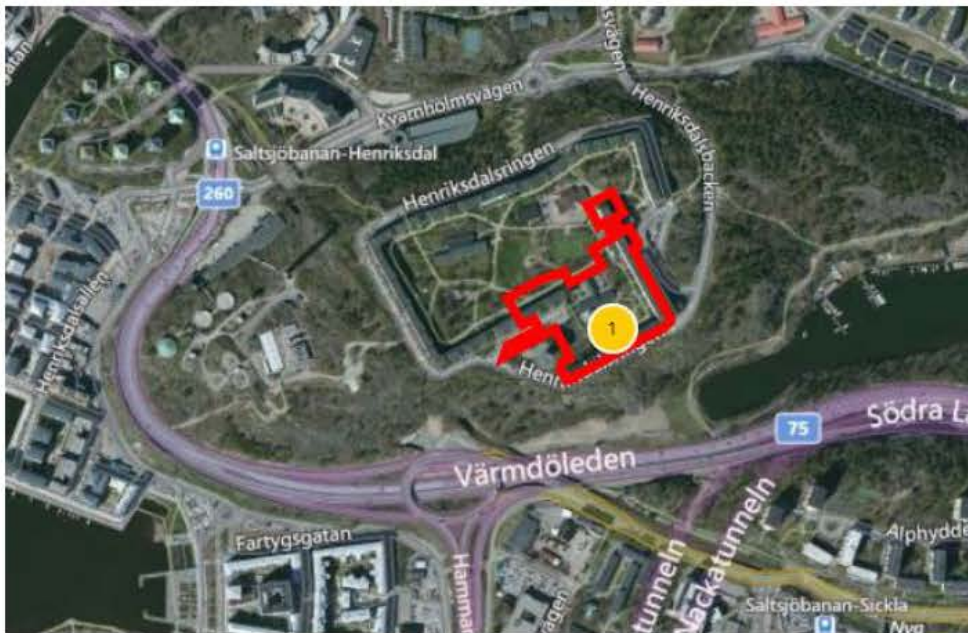
FS Fastighetsstrategi AB
Box 7644
103 94 Stockholm
Tfn 08 - 545 297 30

www.fastighetsstrategi.se

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

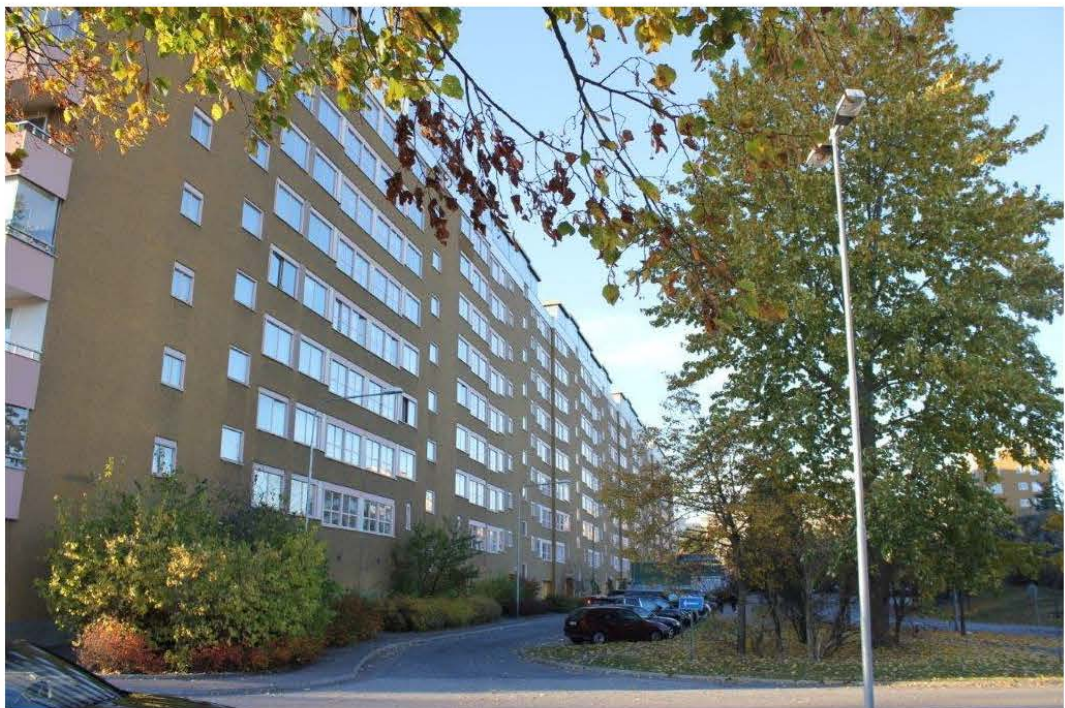


Bilaga 1 – Karta





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 6578653 (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
Köpeskilling 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

RENINGSVÄRK

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-förordningsnummer	Ägare den 1 januari till (andel)
--------------------------	----------------------------------

--

Taxeringsenhet

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

Taxeringsvärde

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

Län	Kom	Fastighetsbeteckning	SKR-kod	Taxeringsenhetsnr	Sida
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	Justering, 1 000-tal kr
		142 000	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	Justering, 1 000-tal kr
		5 600	Värde, 1 000-tal kr 5 600

Värdeområde (där fastigheten ligger)

Du kan se värdeområdel 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	Taxeringsenhetsnr	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
>

197

> 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 tomträtthavaren 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 tomträtthavaren 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 tomträtthavaren 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 avgäldshöjningen 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 boendeekonomiska 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

1997-01-01



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:

.....

.....

.....

.....

13 februari 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 51

Dnr KFKS 2017/62

Exploateringsavtal med marköverlåtelse avseende fastigheterna Sicklaön 40:12 och 83:22, Sickla

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen ska ingå föreslaget exploateringsavtal med Sickla Industrifastigheter KB, avseende detaljplan för entrétrappa inom fastigheterna Sicklaön 40:12 och 83:22 i Sickla.

Ärende

Syftet med detaljplanen är att skapa en tydligare entré till Atlas Copcos huvudkontor på Sickla industriväg 19. Byggnaden är belägen på fastigheten Sicklaön 83:22 som ägs av Sickla Industrifastigheter KB. För att detaljplanen ska kunna genomföras krävs det att kommunen fastighetsreglerar över 234 kvm av den kommunala fastigheten Sicklaön 40:12 till Sicklaön 83:22. För denna fastighetsreglering ska Sickla Industrifastigheter KB erlagga en ersättning om 380 000 kr. Detaljplanen kan antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden om fullmäktige beslutar att kommunen ska ingå exploateringsavtalet.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 31 januari 2017, § 13

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 18 januari 2017

Exploateringsavtal med Sickla Industrifastigheter KB, med bilagor

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 31 januari 2017, § 13



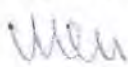
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen ska ingå föreslaget exploateringsavtal med Sickla Industrifastigheter KB, avseende detaljplan för entrétrappa inom fastigheterna Sicklaön 40:12 och 83:22 i Sickla.

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med stadsutvecklingsutskottets förslag.

Protokollsanteckningar



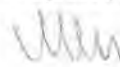
Maja Fjaestad (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

13 februari 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

”Vi välkomnar att Sicklaområdet öppnas upp och görs mer tillgängligt för allmänheten. Vi vill dock uttrycka vår omsorg om de vackra lindar som ska fällas, och vill understryka värdet av att de ersättningsträd som planteras ges prioritet.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2017-01-18

TJÄNSTESKRIVELSE
MSN 2013/16-214
KFKS 2017/62

Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal med marköverlåtelse avseende fastigheterna Sicklaön 40:12 och 83:22, Sickla

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen ska ingå föreslaget exploateringsavtal med Sickla Industrifastigheter KB, avseende detaljplan för entrétrappa inom fastigheterna Sicklaön 40:12 och 83:22 i Sickla.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att skapa en tydligare entré till Atlas Copcos huvudkontor på Sickla industriväg 19. Byggnaden är belägen på fastigheten Sicklaön 83:22 som ägs av Sickla Industrifastigheter KB. För att detaljplanen ska kunna genomföras krävs det att kommunen fastighetsreglerar över 234 kvm av den kommunala fastigheten Sicklaön 40:12 till Sicklaön 83:22. För denna fastighetsreglering ska Sickla Industrifastigheter KB erlagga en ersättning om 380 000 kr. Detaljplanen kan antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden om fullmäktige beslutar att kommunen ska ingå exploateringsavtalet.

Ärendet

Ägaren till fastigheten Sicklaön 83:22, Sickla Industrifastigheter KB, begärde den 29 januari 2013 planbesked för en trappa utanför Atlas Copcos huvudkontor på Sickla industriväg 19. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrog den 17 september 2014 åt planenheten att upprätta ett förslag till detaljplan.

En detaljplan har tagits fram med syftet att skapa en tydligare entré till Atlas Copcos huvudkontor och en bättre koppling mellan byggnaden och gatan. Genom att ersätta befintliga murar med en generös trappa, avses platsen göras mer inbjudande och utformas som en mötesplats mellan Sickla industriväg och byggnaden. Detaljplanen kan antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden först efter att kommunfullmäktige beslutat att ingå exploateringsavtal med exploatören.



Sickla Industrifastigheter KB föreslås få förvärva 234 kvm från den kommunala fastigheten Sicklaön 40:12 för att kunna genomföra detaljplanen. Detta förvärv föreslås ske genom fastighetsreglering enligt bilagd överenskommelse om fastighetsreglering.

Planförslaget innebär att två lindar fälls. Dessa ska ersättas på allmän platsmark utanför planområdet längs med Sickla industriväg i samband med kommunens kommande ombyggnad av vägen. Exploatören ska bekosta dessa två träd samt anläggandet av en taxificka längs med vägen.

Detaljplanens genomförande hindrar inte framtida ombyggnader av Järlaleden, Sickla industriväg eller Atlasrondellen.

Ekonomiska konsekvenser

Exploatören svarar för samtliga kostnader förenade med genomförandet av detaljplanen.

Exploateringsavtalet innebär en intäkt till kommunen om 380 000 kr i form av ersättning för marköverlåtelse genom fastighetsreglering.

Avtalet innebär även att exploatören ska bekosta arbeten på allmän plats utanför planområdet i form av två träd och en taxificka. För kostnaderna förenade med detta har kommunen tagit ut en säkerhet om 91 000 kr i form av en moderbolagsborgen.

Konsekvenser för barn

Utbyggnaden av entrétrappan bedöms inte innebära några särskilda konsekvenser för barn.

Bilagor

Exploateringsavtal med Sickla Industrifastigheter KB, med bilagor

Moderbolagsborgen

Exploateringsenheten

Christina Gerremo
Bitr. Exploateringschef

Gustaf Davidsson
Projektingenjör

Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000-0167 (**Kommunen**), och Sickla Industrifastigheter KB (org.nr. 916616-1720), (**Exploatören**), har under de förutsättningar som anges nedan träffats följande

EXPLOATERINGSAVTAL MED MARKÖVERLÅTELSE AVSEENDE FASTIGHETERNA SICKLAÖN 40:12 OCH 83:22

nedan benämnt "**Exploateringsavtalet**" eller "**detta avtal**"

1. MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

Exploatören är ägare till fastigheten Sicklaön 83:22 i Nacka kommun och avser att bygga om befintlig entré inom planområdet markerat på bilagd detaljplanekarta, [bilaga 1](#), (**Exploateringsområdet**).

Exploateringsområdet ingår i förslag till detaljplan för del av Sicklaön 83:22 och 40:12 Sickla Industriväg, på Sicklaön i Nacka kommun, upprättad i maj 2015, reviderad i juni 2016, justerad i december 2016, se [bilaga 1](#), (**Detaljplanen**).

2. AVTALSHANDLINGAR

Exploateringsavtalet utgörs av detta avtal samt följande bilagor:

[Bilaga 1](#) Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej avtalet).

[Bilaga 2](#) Karta med marköverföringar

[Bilaga 3](#) Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering.

[Bilaga 4](#) Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar.

[Bilaga 5](#) Anvisningar för relationshandlingar och inmätning

3. IKRAFTTRÄDANDE OCH GILTIGHET

Detta avtal börjar löpa från och med dagen för båda parter undertecknande.

Detta avtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om inte Detaljplanen antas senast den 30 oktober 2017 genom beslut som vinner laga kraft.

Exploatören är medveten om att beslut om att anta detaljplan fattas av kommunfullmäktige i Nacka kommun. Beslut om detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Exploatören är även medveten om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta Detaljplanen.

4. EXPLOATÖRENS GARANTIER

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Exploatören att:

1. Exploatören har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta avtal och att detta avtal och alla andra tillhörande dokument som ingår av Exploatören, vid verkställande av desamma kommer att utgöra giltiga och bindande förpliktelser för Exploatören i enlighet med varje avtalsvillkor och bestämmelser,
2. Verkställandet av Exploateringsavtalet och fullgörandet av Exploatörens förpliktelser under detta avtal inte kommer att strida mot Exploatörens bolagsordning eller något annat för Exploatören grundläggande dokument,
3. Exploatören har erforderligt kapital för att kunna genomföra exploateringen enligt detta avtal och
4. Exploatören inte är medveten om några omständigheter eller faktorer som berättigar Exploatören att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt detta avtal mot Kommunen.

5. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

5.1 Marköverföring och ansvar

Mark ska överföras från Kommunens fastighet till Exploatörens fastighet enligt bilaga 2 och parterna ska ingå överenskommelse om fastighetsreglering enligt bilaga 3 efter att detta avtal antagits och vunnit laga kraft.

5.2 Fastighetsbildning

Kommunen ska ansöka om den fastighetsbildning som erfordras för marköverföring enligt

5.1. Exploatören ska bekosta samtliga med avtalets genomförande förenade förrättningskostnader.

5.3 Gatukostnader

Har Exploatören fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, avstår Kommunen från ytterligare ersättning för gatukostnad och bidrag till gemensamma anläggningar för detaljplaneområdet. Detta gäller inte ersättning för framtida förbättring och nyanläggning av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar.

5.4 Markföreningar

Exploatören ansvarar för arbeten och kostnader för att sanera marken inom Exploateringsområdet i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

6. GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

6.1 Samordning och tidplan

Kommunen och Exploatören förbinder sig ömsesidigt att genomföra exploateringen inom Exploateringsområdet och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse.

Parterna ska kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Samordningen ska ske i tid så att entreprenadarbeten på allmänna platsmark respektive kvartersmark inte krockar.

Parterna ska även samordna projektering och upphandlingsunderlag så att anläggningar på kvartersmark och allmän platsmark är synkroniserade vad avser läge och höjd.

För att skapa en hållbar stadsdel i Nacka stad är parterna överens om att det behövs en ständigt aktuell dialog mellan berörda aktörer och kontinuerlig uppföljning under hela arbetsprocessen till och med det att Exploateringsområdet är färdigexploaterat i enlighet med Exploateringsavtalet.

6.2 Allmänna anläggningar

Projektering och utförande

Kommunen ska projektera och utföra anläggningar och åtgärder som beskrivs i omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar, bilaga 4. Exploatören ska bekosta desamma.

Tidpunkt för upphandling och utförande av ovanstående arbeten ska ske i samråd med Exploatören.

Ersättning för utbyggnad av allmänna anläggningar

Exploatören ska ersätta Kommunen ekonomiskt för Kommunens åtaganden enligt detta avtal. Detta innefattar ersättning för Kommunens verkliga kostnader för upphandling, projektering, byggledning, samordning, utbyggnad, besiktning samt Kommunens interna administrationskostnader i samband med projektet och utbyggnaden av de allmänna anläggningarna. För Kommunens interna administrativa arbete, t ex projektledning, samordning och granskning ersätter Exploatören Kommunen enligt för varje tidpunkt gällande timpriser.

Erläggande av ersättning

Kommunen debiterar Exploatören enligt löpande räkning mot redovisade timlistor och enligt vid varje tidpunkt gällande taxa. Timpriserna är exklusive moms. Dessutom tillkommer Kommunens verifierade utlägg såsom entreprenadfakturor och konsultfakturor. Ersättningen ska erläggas efter fakturering från Kommunen.

6.3 Byggytor och byggetablering

Etablering för Exploatörens entreprenör/-er ska ske inom kvartersmark.

Exploatören förbinder sig att i god tid före byggstart samråda med Kommunen om vilka ytor, som behövs för bygget och byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa.

Exploatören svarar för samtliga kostnader för etableringsytorna.

6.4 Upplagsplats

Exploatören äger inte rätt att utan tillstånd nyttja Kommunens mark för upplag eller annat ändamål som står i samband med Exploateringsområdets bebyggande. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Exploatören eller av denne anlitaad entreprenör.

6.5 Övriga avtal och överenskommelser

Exploatören ansvarar för att ingå och säkerställa erforderliga avtal och överenskommelser för exploatering av Exploateringsområdet i enlighet med Detaljplanen och detta avtal med annan part avseende vatten och avlopp, fjärrvärme, el, och tele eller motsvarande.

6.6 Stompunkter

I de fall stompunkter förstörs eller måste tas bort i samband med exploateringen är Exploatören skyldig att omgående informera Kommunens lantmäterienhet. Kommunens samtliga kostnader för nya punkter ska ersättas av Exploatören.

6.7 Kartunderlag enskilda anläggningar och byggnader

Exploatören förbinder sig att senast två månader efter att enskilda anläggningar och byggnader inom kvartersmark färdigställts skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer till Kommunen. Exempel på vad som ska redovisas är byggnader (utvändigt), gång- och cykelbanor, trappor, vägkanter, parkeringsplatser, vägräcken, markhöjder, väghöjder, lekplatser, planteringar, träd, parkbänkar, slänter, staket, murar, lyktstolpar, VA, el- eller andra kabelledningar.

Anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas framgår av [bilaga 5](#).

Denna bestämmelse syftar till att hålla Kommunens primärkarta uppdaterad.

Om Exploatören bryter mot denna bestämmelse äger Kommunen rätt att utföra inmätningen på Exploatörens bekostnad.

7. Kommunikation

Kontaktorgan

Exploatören ska kontinuerligt samråda med Kommunen under tiden från lagakraftvunnen detaljplan fram till färdigställd exploatering.

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är Kommunens exploateringsenhet. För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

Information till och kommunikation med allmänheten mfl.

Parterna är överens om att samverka kring den information till allmänheten, näringsidkare med flera som kommer att behövas i samband med planering och genomförande av entreprenadarbetena. Kommunen ansvarar för ärendehantering föranledd av synpunkter från allmänheten, näringsidkare m.fl.

Nacka stad

Exploatören bekostar och ansvarar för att informera om projektet och Nacka stad konceptet samt byggnadsarbetena via skyltar på plats och ska därvid ange Kommunens medverkan i projektet. Text på byggskylten angående Kommunens medverkan i projektet ska utformas efter anvisningar från Kommunen.

Att skapa en tätare och blandad stad på västra Sicklaön är en av stadsbyggnadsstrategierna i Kommunens översiktsplan. Visionen för Nacka stad är nära och nyskapande. Alla stadsbyggnads- och infrastrukturprojekt som ligger på västra Sicklaön ska förutom skyltar med bygginformation även ha skyltar med visionen för Nacka stad enligt ett särskilt framtaget koncept.

8. ÖVRIGA VILLKOR**8.1 Säkerhet**

För det rätta fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal ska Exploatören ställa säkerhet i form av moderbolagsgaranti eller likvärdig säkerhet som kommunen godkänner.

Säkerhet ska överlämnas till Kommunen senast när Exploatören undertecknar detta avtal.

Nedskrivning av säkerhet

Säkerhet kan nedskrivas med belopp som Exploatören erlagt enligt detta avtal och med belopp som motsvarar av Kommunen godkänt värde för utfört arbete. Tio procent av säkerheten ska dock vara kvar till godkänd slutbesiktning av allmänna anläggningar och fem procent ska vara kvar till godkänd garantibesiktning. Huruvida nedsättning är möjlig i det skede som önskemål inkommer från Exploatören, värderas och beslutas av Kommunen.

8.2 Överlåtelse av hela eller delar av Exploateringsområdet

Exploatören förbinder sig att vid överlåtelse av äganderätten till Exploateringsområdet eller fastighet som avstyckats från Exploateringsområdet, tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser avseende Exploateringsområdet eller fastighet som avstyckats från Exploateringsområdet enligt Exploateringsavtalet.

Denna paragraf ska tillämpas även på samtliga överlåtelser som leder till att fastighet byter lagfaren ägare, direkt eller indirekt, exempelvis via överlåtelser av bolag, fusionering av bolag eller andra juridiska personer.

8.3 Överlåtelse av avtal

Detta avtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas.

8.4 Skadestånd och hävning

Brister Exploatören i det rätta fullgörandet av sina förpliktelser enligt Exploateringsavtalet äger Kommunen rätt till ersättning för skada på grund av avtalsbrottet (skadestånd).

Om Exploatören på ett väsentligt sätt bryter mot avtalets bestämmelser eller mot de krav och förutsättningar som följer med avtalet samt inte vidtar rättelse inom 30 dagar efter skriftligt påpekande från Kommunen, har Kommunen rätt att häva Exploateringsavtalet. Hävningsrätten är oberoende av rätten till skadestånd.

Uppsägningen av avtalet ska delges motparten skriftligen och innefatta redogörelse för de omständigheter som Kommunen åberopar till grund för hävning.

Att avtalet upphör ska inte befria Exploatören från vid tillfället kvarstående och icke uppfyllda åtaganden eller förpliktelser gentemot Kommunen.

8.5 Dröjsmålsränta

Erlägger inte Exploatören ersättningar och viten enligt detta och tillhörande avtal i rätt tid utgår dröjsmålsränta motsvarande en räntesats som med åtta (8) procentenheter överstiger Sveriges Riksbanks vid varje tidpunkt gällande referensränta.

8.6 Ändringar och tillägg

Ändringar och tillägg till detta avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

8.7 Tvist

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den
För Nacka kommun

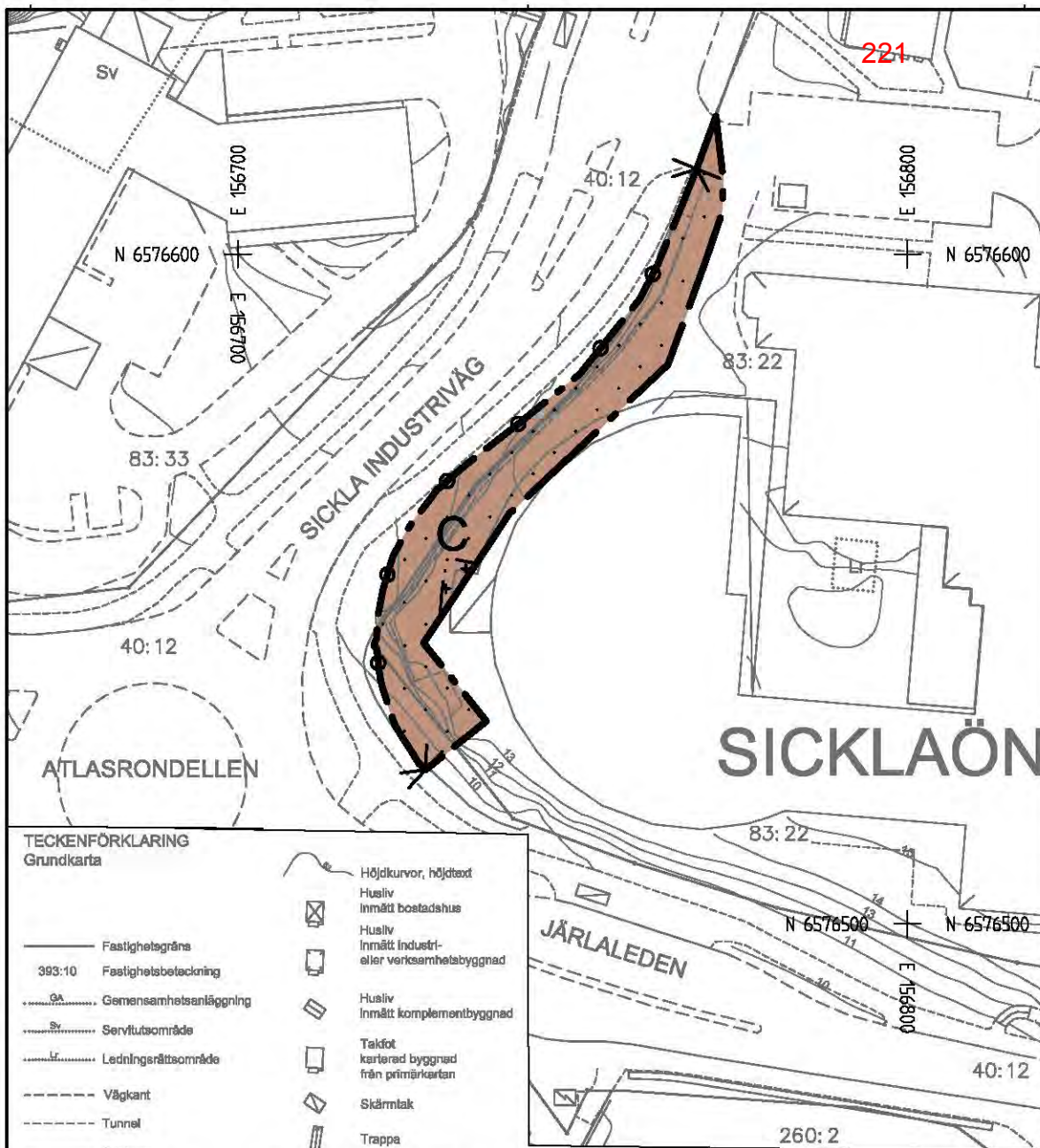
..... den
För Sickla Industrifastigheter KB

.....

.....

.....

.....



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

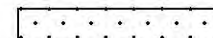
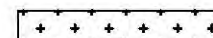
-  Planområdesgräns
-  Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark


-  C Område för centrumändamål.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

-  Marken får inte förses med byggnad, dock får skärmtak uppföras.
-  Marken får endast bebyggas med entré

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Utfart, stängsel

-  Körbar förbindelse får inte anordnas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Antagandehandling

Upprättad enligt PBL (2010:900) enligt dess lydelse före den 1 januari 2015

Detaljplan för del av Sicklaön 83:22 och 40:12 Sickla industriväg, på Sicklaön Nacka Kommun

Upprättad på planenheten maj 2015, reviderad juni 2016, justerad december 2016

Nina Åman
Planchef

Tove Mark
Planarkitekt

Till planen hör:
























Planbeskrivning med illustration och genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

MSN 2013/16-214

Antagen av MSN _____
Laga kraft _____

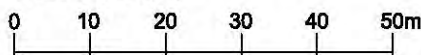
TECKENFÖRKLARING Grundkarta

-  Fastighetsgräns
-  393:10 Fastighetsbeteckning
-  Gemensamhetsanläggning
-  Servitutsområde
-  Ledningsrättsområde
-  Vägkant
-  Tunnel
-  GC-bana
-  Plank, staket
-  Mur
-  Stödmur
-  Häck
-  Höjdkurvor, höjdtaxt
-  Husliv
-  Inmätt bostadshus
-  Husliv
-  Inmätt industri- eller verksamhetsbyggnad
-  Husliv
-  Inmätt komplementbyggnad
-  Taktöt
-  Kartlerad byggnad från primärkartan
-  Skärmtak
-  Trappa

Grundkarta Atlas Copco entré
Koordinatsystem SWEREF 99 1800
Höjdsystem RH2000

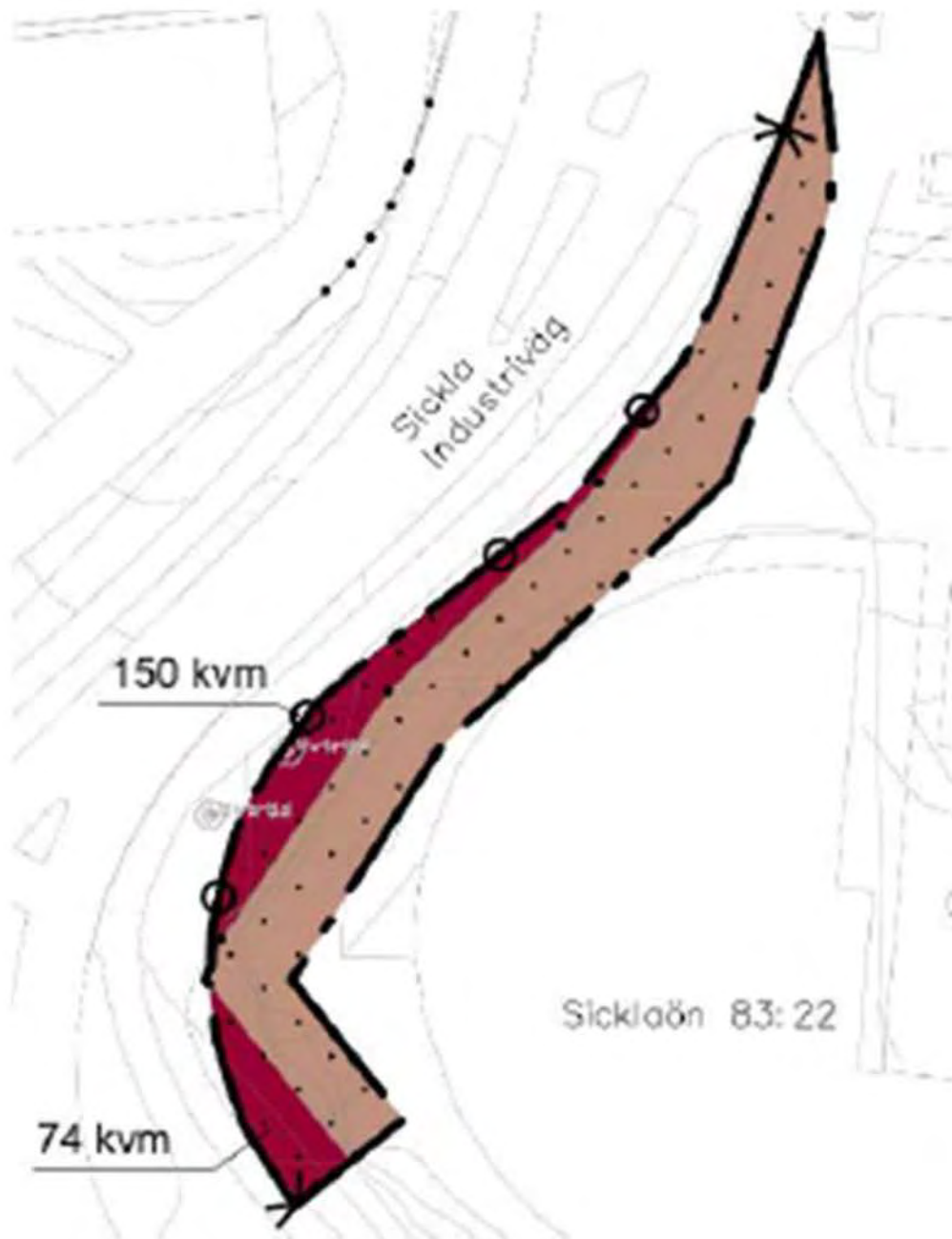
Fastighetsindelningen i kartan har inte rättsverkan, jämför mot beslut i lantmäterihandlingar.

Skala 1:1000 (A4)



Bilaga 2

Karta med marköverföringar (rödmarkerade områden) från Sicklaön 40:12 till Sicklaön 83:22



ANSÖKAN och ÖVERENSKOMMELSE om fastighetsreglering för fastigheterna Sicklaön 40:12 och 83:22

§ 1 PARTER

Mellan Nacka kommun, ägare till fastigheten Sicklaön 40:12, nedan kallad Kommunen, och Sickla Industrifastigheter KB, (org.nr 916616-1720), ägare till fastigheten Sicklaön 83:22, nedan kallad Exploatören, träffas följande överenskommelse om fastighetsreglering.

Härmed ansöker parterna om fastighetsreglering.

§ 2 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Övriga villkor i denna överenskommelse träder i kraft först när följande krav är uppfyllda: Nacka kommunfullmäktige senast 2017-10-30 beslutar att godkänna denna överenskommelse genom beslut som vinner laga kraft.

Nacka kommunfullmäktige senast 2017-10-30 antar förslaget till detaljplan överensstämmande med bilaga 1 genom beslut som vinner laga kraft.

Uppfylls inte dessa krav upphör denna överenskommelse utan ersättning för någondera part.

§ 3 MARKÖVERLÅTELSE

Kommunen överlåter till Exploatören de delar av fastigheten Sicklaön 40:12 som enligt detaljplaneförslaget skall utgöra kvartersmark. Områdena är markerade med röd färg på bifogad karta, bilaga 1. Som ersättning för de överlåtna markområdena erlägger Exploatören TREHUNDRAÅTTIOTUSEN KRONOR (380 000:-) till Kommunen. Ersättningen skall erläggas senast två veckor efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Kommunen kommer att översända faktura på hela beloppet till Exploatören.

Förrättningskostnaderna ska betalas av Exploatören.

Överlåtelseerna gäller med de ändringar av gränserna för de överlåtna områdena som eventuellt vidtages i samband med erforderlig fastighetsbildning.

§ 4 TILLTRÄDE

Tillträde skall ske när förrättningen vunnit laga kraft.

Denna ansökan och överenskommelse är upprättad i tre (3) likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt och ett har översänts till fastighetsbildningsmyndigheten.

Nacka den
För Nacka kommun

..... den
För Sickla Industrifastigheter KB

.....

.....

.....

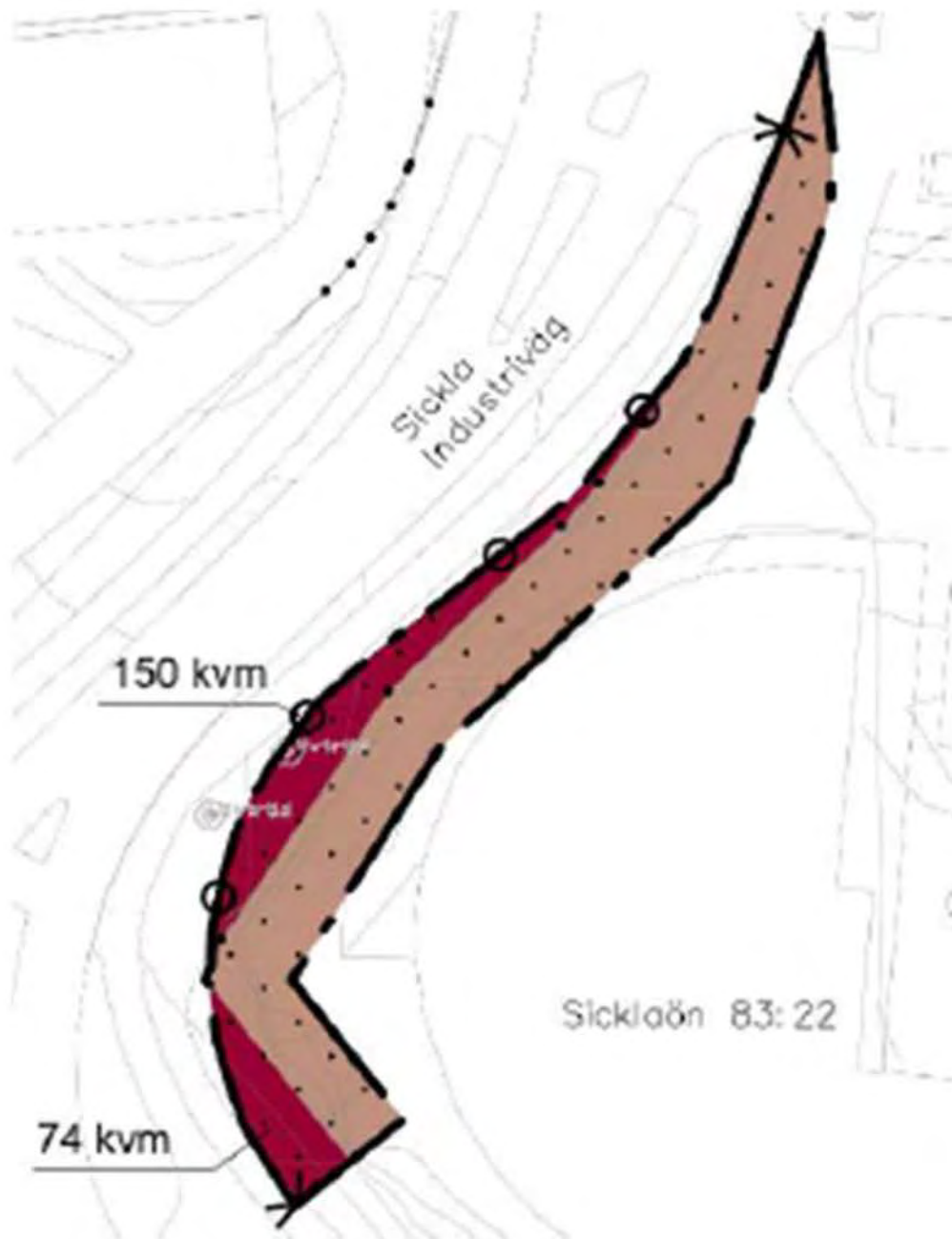
.....

BILAGOR

Bilaga 1, Karta med marköverföringar

Bilaga 1

Karta med marköverföringar (rödmarkerade områden) från Sicklaön 40:12 till Sicklaön 83:22



OMFATTNINGS- OCH UTFÖRANDEBESKRIVNING FÖR ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

1 Allmänna förutsättningar

De allmänna anläggningarna i anslutning till detaljplan tillhörande fastighet Sicklaön 83:22 utförs enligt denna omfattnings- och utförandebeskrivning.

Finns det motstridiga uppgifter gäller dokumenten i följande prioritetsordning:

- Exploateringsavtal
- Omfattnings- och utförandebeskrivning
- Nacka kommuns tekniska handbok

Där anläggningarnas omfattning inte särskilt anges i texten skall detaljplanens illustration vara styrande.

För projektering och utförande av samtliga i omfattningsbeskrivningen ingående delar gäller anvisningar i Nacka kommuns tekniska handbok inkl. tillhörande bilagor.

Befintlig gatas trafikanordningar skall anpassas till nya förutsättningar genom att flyttas justeras och kompletteras. Skyltning och vägmarkering utförs i s.k. reflekterande material.

Skyltning skall utföras enligt skyltplan som inlämnas till kommunen för granskning.

Trafikanordningsplaner skall inlämnas till kommunen för granskning i god tid före igångsättning av varje delmoment.

2 Angöring för taxi

En angöringsplats avsedd för taxifordon skall anläggas med placering enligt bild 1 nedan.

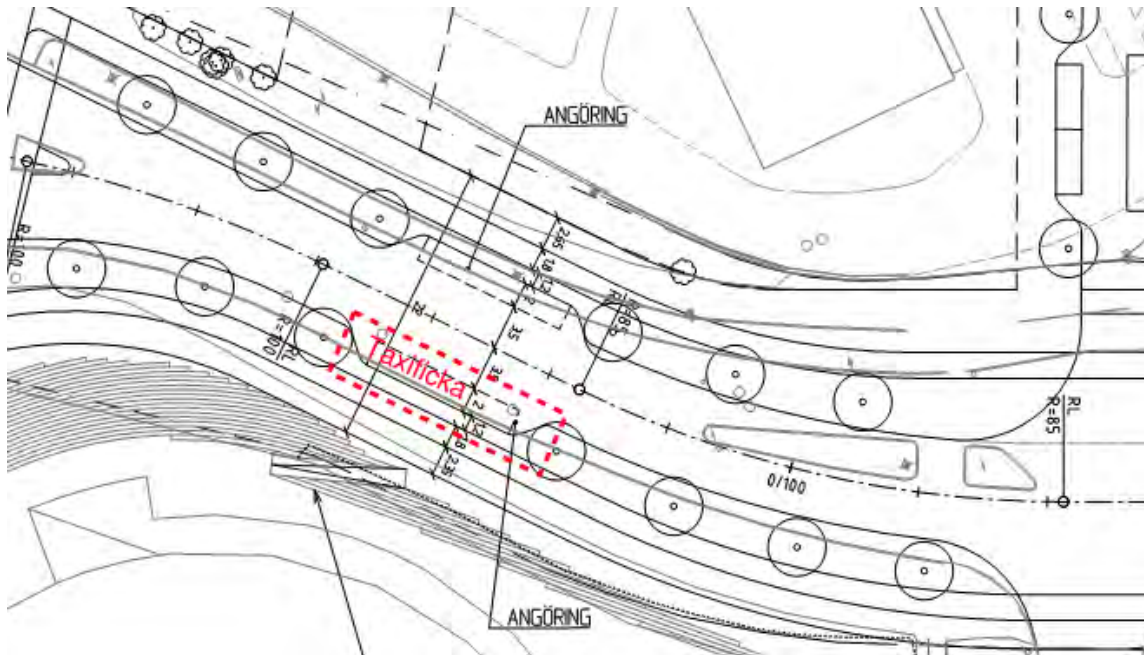


Bild 1: Placering av angöringsficka för taxifordon, östra sidan om Sickla Industriväg i anslutning mot fastighet Sicklaön 83:22.

Angöringsplatsen är avsedd att rymma två stycken personbilar (Pb). Fickan planeras 12 meter lång och 2,0 meter bred. I anslutning till angöringsplatsen finns en avstigningsyta med breddmått på 1,2 meter.

Angöringsfickan samt avstigningsytan skall beläggas med asfalt. Nivå mellan uppställningsyta för fordon och avstigningsyta tas upp utav ett granitkantstöd. Kantstödet visning skall vara 12 cm. Beläggning samt kantstöd skall utföras enligt anvisningar i Nacka kommuns tekniska handbok.

Dagvattenavrinningen för ytan skall säkerställas genom avledning till dagvattenbrunn.

Erforderlig flytt av ledningar och brunnar för angöringsplatsens genomförande ingår i arbetet.

Där vägöverbyggnad idag saknas inom planerad angöringsyta skall detta kompletteras enligt Nacka kommuns tekniska handbok. Överbyggnad för huvudgata skall användas.

Erforderlig skyltning och målning för angöringsytan ingår i arbetet.

3 Rivning av träd

Av utrymmesskäl för ny allmän plats behöver två stycken träd av sorten Lind rivas (se bild 2). Träden skall ersättas med nya träd vars placering anpassas mot gatans nya utformning.

Nya träd skall planteras enligt principer som finns beskrivna i Nacka kommuns tekniska handbok.



Bild 2: 2 st befintliga träd (Lind) som skall rivas och ersättas med nya träd.

 NACKA KOMMUN	<h1 style="color: #0056b3;">Teknisk Handbok</h1>	Bilaga 13:10
Sida 1 av 6	Relationshandlingar	Datum: 2015-03-06
Godkänd av : Teknik och Lantmäterienheten		

Leveransanvisningar för relationshandlingar

1. Syfte

Denna anvisning är objektanpassad och reglerar utseende, antal ritningar mm avseende relationshandling.

2. Leverans

Relationshandlingar, påskrivna av ansvarig entreprenör, skall tas fram för samtliga objekt som är inom entreprenadområdet och levereras till beställaren **senast 2 veckor** innan slutbesiktning,

Finns ej relationshandlingar färdiga, kommer anmälan om slutbesiktning från entreprenören ej att godtas.

3. Omfattning

- Samtliga relationshandlingar skall levereras i koordinatsystemet SWEREF99 18 00 och Höjdsystemet RH-00. **OBS !** Den 1 februari 2013 kommer Nacka kommun att byta höjdsystem till RH-2000 vilket innebär att projektering som ej påbörjats bör ske med RH2000 istället för RH-00.
- Samtliga nya och aktuella objekt skall koordinatsättas och anges med x, y och z koordinater. All inmätning skall ske med Terrester mätning (GPS alt Total station).
- Inmätning ska ske av såväl nya och befintliga anläggningar, dessutom skall befintliga objekt som behålls och har direkt samband med nya anläggningar mätas in.
- Vägkanter, infarter och samtliga väganordningar ska mätas in, exempelvis vägskyltar, kantstöd, vägbommar, belysningsstolpar, elskåp mm.
- Objekt som är slutna i verkligheten skall mätas som slutna polygoner, tex kantsten i rondellmitt, broar, trappor, refuger, gupp osv.
- Samtliga brunnar, ventiler, brandposter samt bryt- och ändpunkter på ledningar skall koordinatbestämmas. Avvägning av vattengång för rörledning, inlopp och utlopp i brunnar skall ske. Objekten ska redovisas som var typ för sig enligt kodlista. Anslutningspunkter ska anges.
- Skarvpunkter för eventuell frostskyddskabel ska koordinatsättas.
- Borttagna objekt skall tas bort från ritning. Kvarvarande proppade ledningar kryssas.

 NACKA KOMMUN	<h1>Teknisk Handbok</h1>	Bilaga 13:10
Sida 2 av 6	Relationshandlingar	Datum: 2015-03-06
Godkänd av : Teknik och Lantmäterienheten		

4. Format/märkning

- Färdiga relationshandlingar ska levereras i PDF filer i senaste PDF versionen. Ritningar skall dessutom levereras i DXF/DWG format i version Autocad2006.
- Relationsritningar ska vara underskrivna av ansvarig entreprenör med arkivbeständig penna och märkt RELATIONSRITNING. Pennan ska vara märkt med Svenskt Arkiv.
- Samtliga filer skall namnsättas med Projektnamn, Relationsritning, typ, år.
- Samtliga inmätningar benämns med kod enligt kodlista för respektive verksamhet, se *rubrik 6 Kodlista*.
- All måttsättning skall anges i meter med två decimaler.
- På linjeobjekt, t ex ledningar skall det framgå SDR – klass, typ, dimension, material som text i lagret. Eventuella dimensionsbyten och materialbyten från punkt och till punkt för ledningarna.
- Privata ledningar skall redovisas med en annan färg och med klar text ”PRIVAT”.
- Relationsritningar ska kompletteras med detaljer och eventuellt inmätningsskisser där tillräcklig tydlighet ej kan erhållas.

5. Leveransplan/ ritningsförteckning

- Relationshandlingarna ska sorteras utifrån verksamhet enligt nedan i var sin mapp och levereras på 1 CD-/DVD-skiva, alternativt annat digitalt media om så avtalats.
- Relationsritningarna ska även levereras i 1 omgång oikt i format A1 på arkivbeständigt papper, 100 gram papper Svenskt Arkiv.

Nedanstående handlingar skall upprättas.

Väg

Handling	Beskrivning
Vägplan	Enligt AMA 13 YCD
Vägprofil	Enligt AMA 13 YCD
Normalsektion	Enligt AMA 13 YCD
Konstruktions handlingar	Enligt AMA 13 YCD
Detaljer	Enligt AMA 13 YCD
Koordinatförteckning vägsektioner.	

VA

Handling	Beskrivning
VA-plan	Enligt AMA 13 YCD
VA-profil	Enligt AMA 13 YCD

 NACKA KOMMUN	Teknisk Handbok	Bilaga 13:10
Sida 3 av 6	Relationshandlingar	Datum: 2015-03-06
Godkänd av : Teknik och Lantmäterienheten		

VA-normalsektion	Enligt AMA 13 YCD
Detaljer	Enligt AMA 13 YCD

Park

Handling	Beskrivning
Plan	Enligt AMA 13 YCD
Profil	Enligt AMA 13 YCD
Detaljer	Enligt AMA 13 YCD

6. Kodlista

I relationsritningarna skall samtliga objekt märkas enligt följande kodlista:

Väg

Namn	Kod
Belysningsstolpe	BEL
Beläggningsytor (polygoner)	Ange ytskikt (asfalt, plattor mm)
Bullerskydd	BSKYDD
Busskur	BKUR
Cykelbana, cykelväg	CB
Dagvattenbrunn	DB (ange typ)
Dagvattenmagasin	DBmag (ange typ)
Dikesbotten	DIKB
Dikeskant (större än 1 m)	DIKK
Dränledning	DDRÄ
Enstaka barrträd	BARR
Enstaka lövträd	LÖV
Gemensam gång och cykelbana	GC
Gångbana (trottoar)	GB
Häck	HÄCK
Kantstöd Betong	KSB
Kantstöd Granit	KSG
Mur (bredare än 0,5 meter)	MUR
Parkering	P
Släntfot	SLF
Släntrön	SLK
Staket	ST
Stödmur	STMUR
Trappa	TR (ange typ)
Tomtinfarter	INF
Trumma	TRUMMA (ange typ)
Väggkant (beläggingskant)	VK
Väggkant befintlig	Vkbef
Vägmitt på väg eller cykelbana	VM
Vägmarkering	Vmark
Vägmärke	Vskylt

Godkänd av : Teknik och Lantmäterienheten
VA - Spillvatten

Namn	Kod
NEDSTIGNINGSBRUNN	SNB
TILLSYNSBRUNN	STB
AVSTÄNGNINGSVENTIL	SAV
SERVISVENTIL	SSV
RENSBRUNN, SERVISLEDNING	SRB
RENSBRUNN, HUVUDLEDNING	SHR
MATARKAMMARE	SMK
ENVÄGSVENTIL	SEV
LUFTNINGSVENTIL	SLV
SPOLANORDNING	SPO
PROPPNING	SPP
UTLOPP	SUT
AVGRENING	SAG
ANSLUTNING	SAS
DIMENSIONSBYTE	SBD
FÖRBINDELSEPUNKT	SFP
PUMPSTATION	SPU
PUNKT PÅ LEDNING	SPL
OLJEAVSKILJARE	SOL
HUVUDLEDNING	S
BRÄDDAVLOPPSLEDNING	SBRÄ
NÖDUTLOPPSLEDNING	SNÖD
SERVISLEDNING	SSERV
SKYDDSRÖRSLEDNING	SSKY
TRYCKLEDNING	STRY
TRYCKLEDNING KLENRÖR	STRK

VA - Vatten

Namn	Kod
Nedstigningsbrunn	VNB
Avstängningsventil	VAV
Servisventil	VSV
Brandpost	VBP
Brandpostventil	VBV
Envägsventil	VEV
Luftningsventil	VLV
Spolanordning	VPO
Proppning/Ändpunkt	VPP
Reduceringsventil	VRV
Sprinklerventil	VSP
Avgrening	VAG
Anslutning	VAS
Dimensionsändring	VBD
Förbindelsepunkt	VFP
Materialbyte	VBM

 NACKA KOMMUN	<h1>Teknisk Handbok</h1>	Bilaga 13:10
Sida 5 av 6	Relationshandlingar	Datum: 2015-03-06
Godkänd av : Teknik och Lantmäterienheten		

Punkt på ledning	VPL
Tömning i brunn	VTÖ
Mätarkammare	VMK
Mätarbrunn	VMB
Huvudledning	V
Bevattningsledning	VEV
Servisledning	VSERV
Skyddsrörsledning	VSKY
Sprinklerledning	VSPR




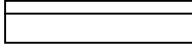
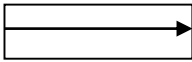
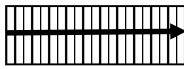
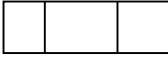
VA - Dagvatten

Namn	Kod
Nedstigningsbrunn	DNB
Tillsynsbrunn	DTB
Avstängningsventil	DAV
Dagvattenbrunn, Rännstensbrunn	DDB
Rensbrunn, Servisledning	DRB
Rensbrunn, Huvudledning	DHR
Dräneringsbrunn	DDR
Sandfång	DSF
Proppning/ändpunkt	DPP
Utlopp	DUT
Inlopp	DIN
Avgrening	DAG
Anslutning	DAS
Dimensionsbyte	DBD
Förbindelsepunkt	DFP
Materialbyte	DBM
Punkt på ledning	DPL
Kupolsil	DKS
Huvudledning	D
Bräddavloppsledning	DBRÅ
Dräneringsledning	DDRÅ
Nödutloppsledning	DNÖD
Servisledning	DSERV
Trumma	DTRUM
Tryckledning	DTRY

Park

Namn	Kod
Gräs	Gr
Planteringsyta	P
Grus	G
Stenmjöl	Sm
Storgatsten	Stg
Smågatsten	Smg

Godkänd av : Teknik och Lantmäterienheten

Art/Antal	XOO/00
	Träd
	Bef. träd som ska bevaras
	Papperskorg
	Soffa
	Ramp
	Trappa
	Trappväg

MODERBOLAGSBORGEN NR [XXX]

Denna Moderbolagsborgen ("Moderbolagsborgen") har denna dag utfärdats av Atrium Ljungberg AB, org. nr 556175-7047, ("Borgensmannen"), till förmån för Nacka kommun, org. nr 212000-0167, ("Kommunen").

1. Bakgrund

- 1.1 Mellan Kommunen och Sickla Industrifastigheter KB, org. nr 916616-1720 ("Exploatören"), har träffats EXPLOATERINGSAVTAL MED MARKÖVERLÅTELSE AVSEENDE FASTIGHETERNA SICKLAÖN 40:12 OCH 83:22, vilket undertecknades av Exploatören den [datum] ("Avtalet").
- 1.2 Exploatören ingår sedan den [datum] i den koncern i vilken Borgensmannen är moderbolag.
- 1.3 Exploatören ska enligt 9.1 § i Avtalet ställa säkerhet i form av moderbolagsborgen för rätta fullgörandet av sina skyldigheter enligt Avtalet. Säkerheten får nedskrivs i förhållande till erlagda ersättningar och utfört arbete. Tio procent av säkerheten ska dock vara kvar till godkänd slutbesiktning av allmänna anläggningar enligt 9.1 § i Avtalet och därefter ska fem procent av säkerheten vara kvar till godkänd garantibesiktning.

2. Borgensåtagande

- 2.1 Borgensmannen går härmed gentemot Kommunen i borgen såsom för egen skuld (proprieborgen) för Exploatörens åtaganden enligt Avtalet intill följande belopp:
 - Nittioentusen (91 000) kronor.
- 2.2 Borgensmannen har inte vid någon tidpunkt enligt denna Moderbolagsborgen mer långtgående åtagande gentemot Kommunen än Exploatören har gentemot Kommunen enligt Avtalet. På grund av denna Moderbolagsborgen ska Borgensmannen därmed inte kunna åläggas att utge mer än sammanlagt 91 000 kronor.

3. Giltighetstid

- 3.1 Denna Moderbolagsborgen gäller från och med dagen för Borgensmannens undertecknande av denna Moderbolagsborgen till och med att Exploatören uppfyllt sina skyldigheter enligt Avtalet.
- 3.2 Moderbolagsborgen gäller krav som framställs skriftligen av Kommunen till Borgensmannen inom giltighetstiden.

- 3.3 Om krav har framställts inom rätt tid, ska Moderbolagsborgen dock inte upphöra att gälla förrän Borgensmannen fullgjort samtliga sina skyldigheter enligt denna Moderbolagsborgen.
- 3.4 Vid giltighetstidens utgång ska Kommunen av ordningsmässiga skäl returnera Moderbolagsborgen i original till Borgensmannen.

4. Framställande av krav

- 4.1 Denna Moderbolagsborgen är ovillkorlig (on demand) och betalning ska ske vid anfordran, förutsatt att Kommunens krav anger att Exploatören brustit i sitt uppfyllande av punkten 2.1 samt innehåller en beskrivning av på vilket sätt Exploatören brustit.
- 4.2 Krav enligt denna Moderbolagsborgen ska framställas skriftligen av Kommunen till Borgensmannen, inom giltighetstiden, på adress som vid var tid finns registrerad hos Bolagsverket.

5. Överlåtelse

- 5.1 Denna Moderbolagsborgen får inte överlåtas av Borgensmannen eller Kommunen utan den andra partens skriftliga samtycke.
- 5.2 Om Exploatören överlåter fastighet som omfattas av Avtalet till annan part ska Exploatören tillse att köparen ställer säkerhet i form av bankgaranti eller likvärdig säkerhet som Kommunen godkänner för att Borgensmannen ska frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt denna Moderbolagsborgen.
- 5.3 Utgångspunkten ska vid överlåtelser vara att Kommunen inte ska erhålla sämre säkerhet än vad som gäller enligt denna Moderbolagsborgen.

6. Ändringar och tillägg

- 6.1 Ändringar och tillägg till denna Moderbolagsborgen ska upprättas skriftligen och undertecknas av Borgensmannen och godkännas av Kommunen.

7. Tvist

- 7.1 Tvist angående tolkning och tillämpning av denna Moderbolagsborgen ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

Denna Moderbolagsborgen har upprättats i ett (1) exemplar, vilket Kommunen har erhållit.

Nacka, den XX januari 2017

Atrium Ljungberg AB

.....

Johan Ljungberg

.....

Annica Ånäs

Bilaga: Registreringsbevis

UTKAST

13 februari 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 52

Dnr KFKS 2016/744

Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Lännersta 1:123 – Lännersta skola i Saltsjö-Boo

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fastställa den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Lännersta 1:123 till 300 000 kr per år att gälla fr.o.m. den 1 juli 2018 och under kommande 10-årsperiod.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, att stadsjuristen, eller den hon sätter i sitt ställe, befullmäktigas att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av tomträttsavgälden för fastigheten Lännersta 1:123 i det fall någon överenskommelse med tomträttshavaren inte kan träffas senast den 30 juni 2017.

Ärendet

Fastigheten Lännersta 1:123, Lännerstavägen 1 i Saltsjö-Boo, är upplåten med tomträtt för skoländamål sedan den 1 juli 1998. Omregleringstidpunkten är den 1 juli 2018. Tomträttsavgälden för fastigheten Lännersta 1:123 föreslås höjas från 250 000 kr/år till 300 000 kr/år.



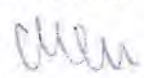
Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 31 januari 2017, § 16
Enheten för fastighetsutvecklings tjänsteskrivelse den 18 januari 2017
Bilaga 1 Karta
Bilaga 2 Värdeutlåtande kommunens
Bilaga 3 Värdeutlåtande tomträttshavarens
Bilaga 4 PM angående värdeutlåtande
Bilaga 5 Gällande tomträttsavtal

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 31 januari 2017, § 16

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fastställa den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Lännersta 1:123 till 300 000 kr per år att gälla fr.o.m. den 1 juli 2018 och under kommande 10-årsperiod.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		




13 februari 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, att stadsjuristen, eller den hon sätter i sitt ställe, befullmäktigas att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av tomträttsavgälden för fastigheten Lännersta 1:123 i det fall någon överenskommelse med tomträttshavaren inte kan träffas senast den 30 juni 2017.

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med stadsutvecklingsutskottets förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Lännersta 1:123 – Lännersta skola i Saltsjö-Boo

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fastställa den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Lännersta 1:123 till 300 000 kr per år att gälla fr.o.m. den 1 juli 2018 och under kommande 10-årsperiod.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, att stadsjuristen, eller den hon sätter i sitt ställe, befullmäktigas att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av tomträttsavgälden för fastigheten Lännersta 1:123 i det fall någon överenskommelse med tomträttshavaren inte kan träffas senast den 30 juni 2017.

Sammanfattning

Fastigheten Lännersta 1:123, Lännerstavägen 1 i Saltsjö-Boo, är upplåten med tomträtt för skoländamål sedan den 1 juli 1998. Omregleringstidpunkten är den 1 juli 2018. Tomträttsavgälden för fastigheten Lännersta 1:123 föreslås höjas från 250 000 kr/år till 300 000 kr/år.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Lännersta 1:123, med tomtarealen 13 666 kvm, är sedan den 1 juli 1998 upplåten med tomträtt för skoländamål och är belägen vid Lännerstavägen 1 i Saltsjö-Boo, se bilaga 1. Tomträtten innehas av Hemfosa Skolfastighet 1 AB, org. nr 559009-9320. Avgäldsperiodens längd är 10 år och den nuvarande avgälden uppgår till 250 000 kr/år, vilken varit oförändrad sedan upplåtelsens början. I avgäldsunderlaget ingår VA-



anslutningsavgift och gatukostnader. Fastigheten är bebyggd med en skola om cirka 2 563 kvm lokalarea, därtill planeras en tillbyggnation om cirka 480 kvm.

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 30 juni 2018. För att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att eventuellt ändra nuvarande avgäld, måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomträttshavaren senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, det vill säga senast den 30 juni 2017. Ny avgäld ska bestämmas utifrån marknadsvärde för fastigheten och en fastställd avgäldsrenta, som för närvarande är 3 %.

Metod för fastställande av ny avgäld

Marknadsvärde, som underlag för ny avgäld, har, av Forum Fastighetsekonomi AB på uppdrag av enheten för fastighetsutveckling, bedömts utifrån de försäljningar och tomträttsupplåtelse som gjorts i Nacka kommun, Stockholm och närliggande kommuner, se värdeutlåtande, bilaga 2. Baserat på det underlag som ligger till grund för värderingen, samt med hänsyn till viss prisutveckling samt att noteringarna som baseras på markanvisningstävlingar ligger högre och de förhållandevis höga tomträttsavgälderna vid nyupplåtelse så bedöms en normal marknadsvärdenivå av skolbyggrätter i motsvarande läge till cirka 2 500 - 3 000 kr/kvm BTA. På grund av den förhållandevis låga exploateringsgraden för Lännersta 1:123 samt med anledning av dess attraktiva läge har marknadsvärdet bedömts hamna i den övre delen av ovan angivet intervall.

Tomträttshavaren har, genom Bryggan Fastighetsekonomi, tagit fram en egen värdering som underlag för ny avgäld, bilaga 3. Utifrån deras värdering kommer de fram till en marknadsvärdenivå av skolbyggrätter i motsvarande lägen till 1 500 kr/kvm BTA.

Värderingen utförd av Bryggan Fastighetsekonomi tar dock inte hänsyn till dagens värdenivå samt lokaliseringen av fastigheten Lännersta 1:123 i relation till jämförelseobjekten, det vill säga makroläget ignoreras. Utifrån Bryggans fastställda marknadsvärdenivå om 1 500 kr/kvm BTA samt med en avgäldsrenta om 3 % innebär det en ny avgäld om cirka 153 000 kr/år. Således skulle detta innebära en sänkning av nuvarande avgäld med cirka 100 000 kr/år, vilket med dagens värdeutveckling får anses vara helt orimligt.

Med hänsyn till ovanstående uppgifter bedöms marknadsvärdet, som underlag för fastställande av ny avgäld, utifrån marknadsvärdenivån fastställd av Forum Fastighetsekonomi till cirka 10 000 000 kr för fastigheten Lännersta 1:123. Med en avgäldsrenta på 3 % förslås den nya avgälden från och med den 1 juli 2018 bestämmas till 300 000 kr/år under nästa 10-årsperiod.



Ekonomiska konsekvenser

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 30 juni 2018. För att kommunen ska kunna utnyttja möjligheten att höja nuvarande avgäld, måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomträttshavarna senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, det vill säga senast den 30 juni 2017. Detta innebär att kommunfullmäktige dessförinnan måste ta beslut om justering av avgälden.

Om kommunfullmäktige inte beslutar i enlighet med förslaget innebär detta att kommunen går miste om möjligheten att justera avgälden, vilket leder till att avgälden blir oförändrad, på 250 000 kr/år istället för 300 000 kr/år. Resultatet blir ett inkomstbortfall för kommunen under nästkommande 10-årsperiod.

Konsekvenser för barn

Beslutsförslaget bedöms inte innebära några särskilda konsekvenser för barn.

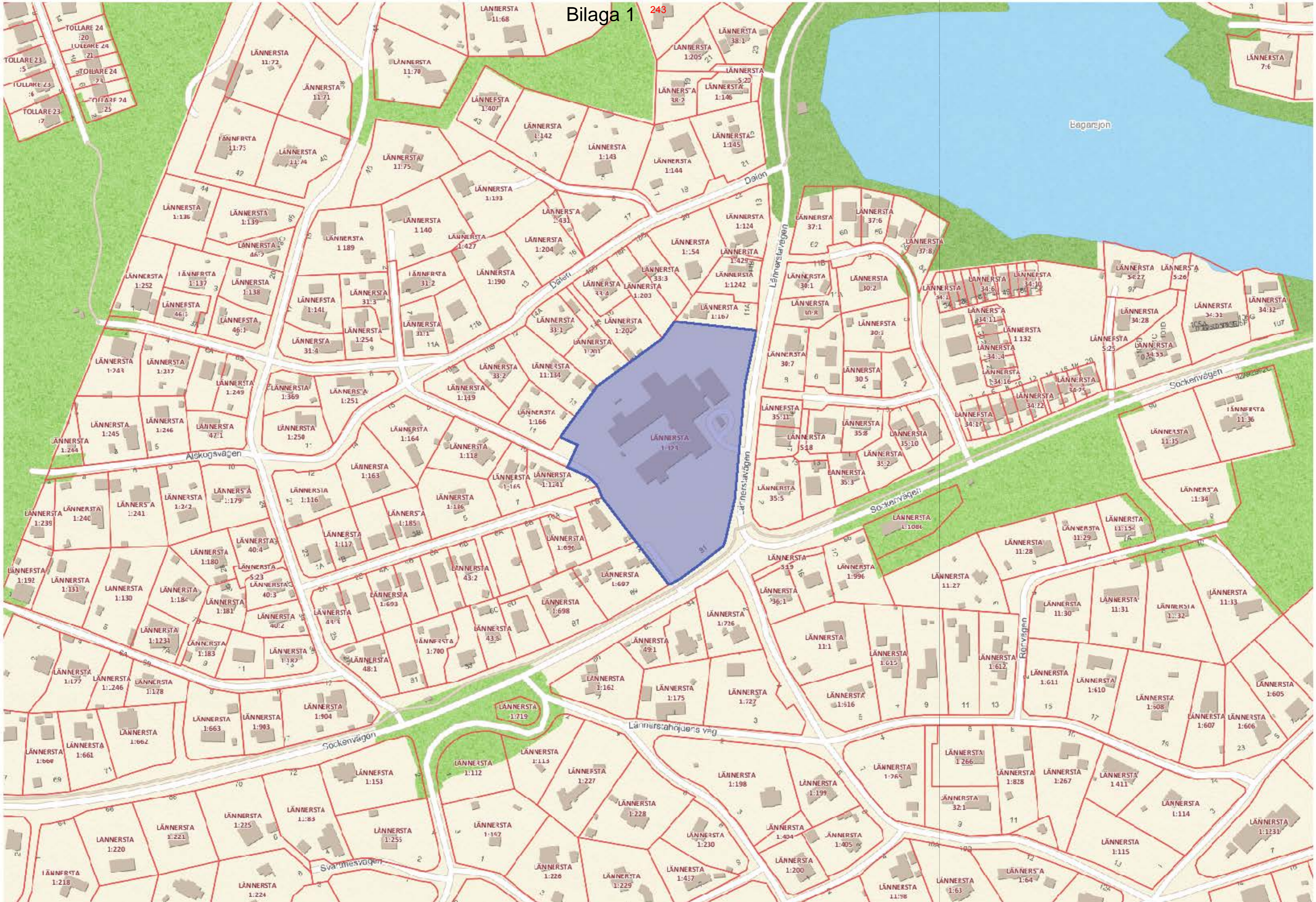
Bilagor

- Bilaga 1 Karta
- Bilaga 2 Värdeutlåtande kommunens
- Bilaga 3 Värdeutlåtande tomträttshavarens
- Bilaga 4 PM angående värdeutlåtande
- Bilaga 5 Gällande tomträttsavtal

Beslutet ska skickas till

Anna Ahrling
Markchef
Enheten för fastighetsutveckling

Mattias Borgström
Extern markingenjör
Enheten för fastighetsutveckling

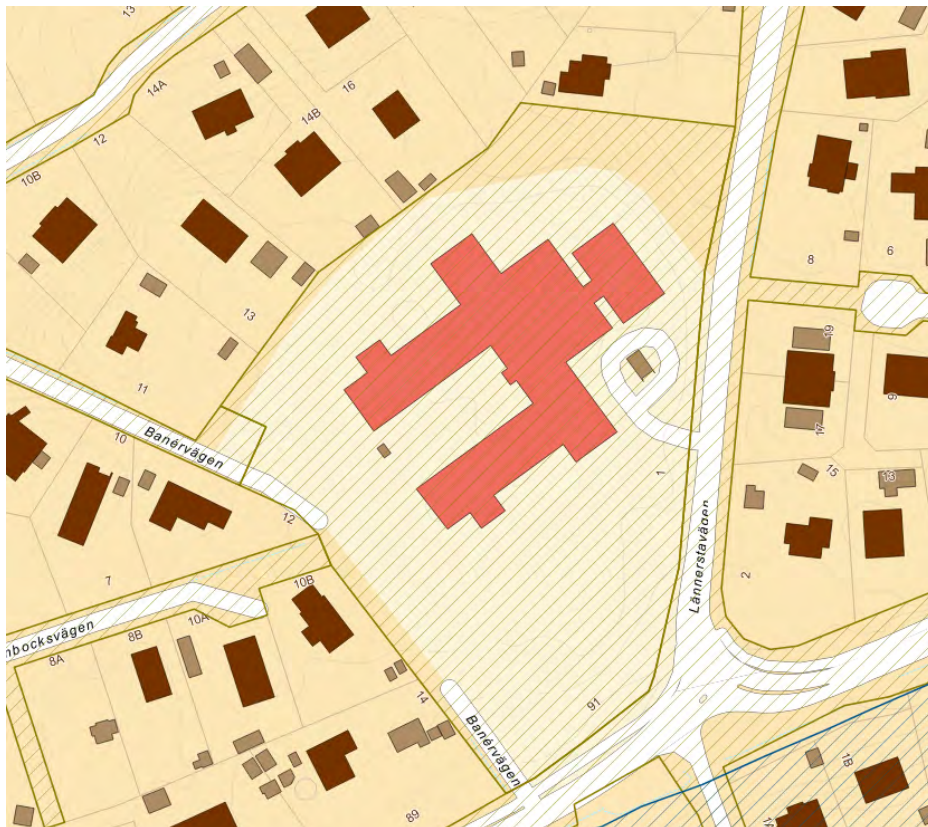


Värdeutlåtande

avseende

Lännersta 1:123

Nacka kommun



2016-11-14

UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Nacka kommun genom Firass Sjönoce.
<i>Bakgrund/syfte</i>	Fastigheten Lännersta 1:123 är upplåten med tomträtt. Avgäldsperioden går ut 2018-07-01 och om överenskommelse om ny avgäld ej kan träffas måste stämning lämnas in ett år före denna tidpunkt, d v s senast 2017-06-30. Aktuell värdering avses ligga till grund för ny tomträttsavgäld.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt vid avgäldsregleringen är 2018-07-01. Vid denna värdering är emellertid värdetidpunkten dagens datum. Anledning kan således finnas att vid senare tillfälle uppdatera värdebedömningen.
<i>Förutsättningar</i>	Värderingen avser fastigheten i s k avröjt skick. Detta innebär att man ej beaktar tomträttsupplåtelsen och vad tomträttsinnehavaren tillfört som t ex byggnader, anläggningar etc.

BESKRIVNING

<i>Läge</i>	Värderingsobjektet är beläget i Lännersta öster om Skurusundet i Nacka kommun, nordväst om korsningen Lännerstavägen/Sockenvägen. Omgivningen utgörs främst av småhusbebyggelse. Avståndet till Stockholm innerstad är ca 10 km. Området får betraktas som ett mycket attraktivt bostadsområde. Tomten nås från flera vägar och gång- och cykelvägar. Busshållplats finns i nära anslutning till värderingsobjektet
<i>Tomtbeskrivning</i>	Värderingsobjektet har en areal om ca 13 666 kvm. Tomten är en mindre kulle. Undergrunden utgörs enligt SGU:s jordartskarta huvudsakligen av berg med ett tunt osammanhängande moräntäcke. Delar mot Sockenvägen och Lännerstavägen utgörs av lera. De ej bebyggda delarna är asfalterade som köryta eller skolgård/lekyta samt naturmark ingående i skoltomten.
<i>Planförhållanden</i>	För fastigheten gäller en detaljplan som vann laga kraft 1997-07-02, se plankarta nedan.



Fastigheten får enligt detaljplanen användas för skoländamål. Byggrätten begränsas i form av att vissa delar längs gränserna ej får bebyggas samt en högsta byggnadshöjd om 8 m. För vissa delar (rastrerade på plankartan) ska dessutom särskild hänsyn tas till befintlig vegetation. Utfartsförbud råder mot Banérvägen och Stenbocksvägen. Mot Lännerstavägen och Sockenvägen ska staket finnas. Här förutsätts dock att den befintliga utfart som finns mot Lännerstavägen får finnas kvar, d v s staketkravet gäller ej den delen.

Bebyggelse

Fastigheten är idag bebyggd med en skolbyggnad i ett plan. Enligt tomträttshavarens hemsida uppgår lokalarean till 3 063 kvm. Detta bedöms motsvara en bruttoarea om ca 3 400 kvm BTA.

Tomträttsavtal

Fastigheten uppläts med tomträtt 1998. Ändamålet med upplåtelsen är skolverksamhet i enlighet med av kommunen beviljat bygglov. För tillbyggnad etc som kräver bygglov måste godkännande inhämtas av markägaren. Fastighetsägaren (Kommunen) står för anslutningsavgifterna för vatten- och avlopp. Fastighetsägaren har rätt att utan intrångsersättning dra ledningar genom fastigheten. Detsamma gäller tunnlar för kommunikationsändamål eller vatten- och avlopp. Inom x-området enligt detaljplanen (Banérvägen) har kommunen rätt att bibehålla anordningar för allmän gång- och cykeltrafik.

VÄRDERING

Metod

Marknadsvärdet av skoltomter bedöms normalt via direkta ortsprisjämförelser av försålda obebyggda skoltomter med motsvarande läge där noterade köpeskillingar relateras till antingen kr/kvm tomtareal eller kr/kvm byggrätt (BTA). Vid värdebedömningen vägs bl.a. värderingsobjektets byggrätt och läge in i den slutliga bedömningen. Avgäldsperioden är 10 år. Avgälden har dock ej ändrats sedan ursprungsupplåtelsen och är således fortfarande 250 000 kr/år.

Omdöme om värderingsobjektet

Värderingsobjektet har ett mycket gott läge för skoländamål, då det ligger mitt i ett småhusområde och är lättillgängligt med bil, buss, cykel och gåendes. Gällande detaljplan medger en betydligt större byggrätt än vad som utnyttjats. I och med att fastighetsägaren enligt tomträttsavtalet måste godkänna utbyggnader innan bygglov söks får byggrätten enligt tomträttsavtalet anses motsvara befintlig byggnad.

Med den befintliga byggnaden har tomten mycket stora friytor som kan nyttjas som lekytor, parkering mm.

Sammantaget bedöms värderingsobjektet vara attraktivt för aktuellt ändamål.

Ortsprisanalys och värdebedömning

Detaljplan och tomträttsavtalet anger skoländamål. Vår erfarenhet är att priserna för förskola respektive skola är jämförbara. En jämförelse bör därför göras med överlåtelse av mark för såväl skola som förskola. Antalet förvärv av denna fastighetstyp är dock begränsat varför ortsprisundersökningen även omfattar köp inom hela Stockholmsregionen samt avser en relativt lång tidsperiod.

Följande förvärv har Forum kännedom om.

Ortspriser

Haninge kommun tecknade 2013 ett avtal om överlåtelse av mark för förskola inom del av Kolartorp 1:8 och 1:221. Priset bestämdes till **1 400 kr/kvm BTA**, vilket uttryckt i kr/kvm markareal motsvarar ca **275 kr/kvm**.

Sundbybergs stad köpte 2013 av Svenska Kyrkan del av fastigheten Gladan 2 i Duvbo som tillskottsmark till befintlig skola. Köpeskillingen motsvarade **2 900 kr/kvm BTA**. Då byggrätten var mycket stor i förhållande till markarealen bedöms att köpeskillingen utslagen på markarealen inte kan användas vid en jämförelse.

Ekerö kommun sålde 2013 del av fastigheten Träkvista 3:99 för 1,7 Mkr till en privat aktör. Tomten omfattade ca 7 000 kvm och på denna planerades en byggnad om ca 1 000 kvm BTA. Priset motsvarade således **243 kr/kvm** tomtareal eller **1 700 kr/kvm BTA**.

Huddinge kommun tecknade 2014 ett avtal om att köpa ett ca 13 000 kvm stort område vid Högmoravägen avsett för skoländamål. Byggrätten för skola/förskola uppgick till 3 200 kvm BTA. Priset angavs till 2,9 Mkr, d v s **223 kr/kvm** markareal eller ca **900 kr/kvm BTA**.

Huddinge kommun överlät 2015 ett markområde om ca 8 000 kvm i Hörningsnäs till Huga Fastigheter AB. Marken får enligt detaljplan användas för skola/förskola. Priset motsvarade ca **625 kr/kvm** tomtareal. Då köpet omfattade även tillskottsmark till befintlig skola bör köpeskillingen ej relateras till byggrätten.

Upplands-Bro kommun sålde i slutet av 2015 en förskoletomt i Kungsängen till en privat aktör för en köpeskillning motsvarande ca **1 700 kr/kvm BTA** eller knappt **600 kr/kvm** tomtareal.

Huddinge kommun tecknade 2016 ett markanvisningsavtal i Segeltorp med Hüge Fastigheter AB med ett angivet pris motsvarande **635 kr/kvm** tomtareal.

Stockholms stad tecknade 2015 ett markanvisningsavtal om att överlåta tillskottsmark till en förskoletomt in Axelsberg. Köpeskillingen bestämdes till **550 kr/kvm** tomtareal.

I en markanvisningstävling i Täby galoppområdet har kommunen lagt in **2 000 kr/kvm BTA** som en förutsättning för den förskolebyggrätt som ingår i tävlingen.

Därutöver finns ett antal noteringar som avser förskolelokaler i bottenplan på nya bostadsfastigheter i närförortslägen i Stockholm (t ex Aspudden, Årsta, Johanneshov) på nivåer mellan **4 200 och 4 500 kr/kvm BTA**.

Tomträttsupplåtelser

Det är relativt vanligt att skolfastigheter upplåtes med tomträtt. Forum känner till följande upplåtelser:

Nacka kommun tecknade 2016 en markanvisning avseende bostäder i Orminge. Avtalet omfattade även en förskolebyggrätt där avgälden bestämdes till 50 kr/kvm BTA (markanvisningen skedde efter en tävling som dock ej omfattade prisnivån för förskolebyggrätten).

Nacka kommun upplät 2014 och 2015 två tomträtter för skola/förskola på Kvarnholmen. Avgälden bestämdes efter en markanvisningstävling i ena fallet till 200 kr/kvm BTA.

Nacka kommun upplät 2016 fastigheten Kummelnäs 1:1179 med tomträtt för förskoleändamål mot en avgäld motsvarande 200 kr/kvm BTA.

Värmdö kommun anordnade 2015 en markanvisningstävling avseende en förskoletomt i Gustavsberg. Högsta anbud motsvarade 150 kr/kvm BTA eller ca 58 kr/kvm tomtareal. Endast två anbud erhöles och det ej vinnande budet låg på en väsentligt lägre nivå.

Stockholms stad upplåter mark/byggrätter för förskolor/skolor mot en tomträttsavgäld som motsvarar den de tar ut för bostadsbyggrätter i området. För t ex Skarpnäck föreslås den bli 72 kr/kvm

BTA (idag är den 79,60 kr/kvm BTA), vilket baseras på ett bedömt marknadsvärde om 1 800 kr/kvm BTA.

Bedömning

Om man undantar noteringarna bottenplanen till bostadshus i Stockholms närförorter ligger priserna relaterat till markarealen mellan 223 och 635 kr/kvm med ett medelvärde om 450 kr/kvm och relaterat till byggrätten mellan 900 och 2 900 kr/kvm BTA med ett medelvärde om 1 770 kr/kvm BTA. Någon tydlig prisutveckling går ej att uttyda men det är trots detta rimligt att anta att priserna för denna typ av mark ökat under senare år. Detta då dels andra marktyper har haft en positiv utveckling och dels att intresset för samhällsfastigheter, som t ex förskolor, har ökat.

Tomträttsavgälderna varierar mellan 50 och 200 kr/kvm BTA. Noterbart är att de högsta nivåerna är de som erhållits vid markanvisningstävlingar. Vid nyupplåtelser brukar kommunerna tillämpa en avgäldsrenta om 4-5 %. Detta innebär att tomträttsavgälderna motsvarar byggrättsvärden från 1 000 - 1 250 till 4 000 - 5 000 kr/kvm BTA.

När Stockholms stad upplåter skoltomter med tomträtt baseras avgälden på den avgäld staden tillämpar för bostäder i respektive område. För t ex Skarpnäck/Sköndal gäller då 79,60 kr/kvm BTA, vilket motsvarar 1 592 – 1 990 kr/kvm BTA omräknat med en upplåtelseränta om 4-5 %.

Värderingsobjektet bedöms ej vara jämförbart med förskolelokaler i bottenplanen i bostadshus i Stockholms närförorter, d v s där nivåerna ligger på ca 4 000 kr/kvm BTA. Även tomträttsavtalen avseende Kvarnholmen pekar på en nivå om ca 4 000 kr/kvm BTA. Värderingsobjektets läge är dock inte lika centralt.

Baserat på övriga objekt samt med hänsyn tagen till en viss prisutveckling samt att noteringarna som baseras på markanvisningstävlingar ligger högre och de förhållandevis höga tomträttsavgälderna vid nyupplåtelser så bedöms en normal marknadsvärdenivå av skolbyggrätter i motsvarande läge till ca 2 500 – 3 000 kr/kvm BTA. Exploateringsgraden för värderingsobjektet dock låg, vilket bör påverka marknadsvärdet uttryckt i kr/kvm BTA uppåt. Här bedöms därför marknadsvärdet till den övre delen av ovan angivet intervall. Efter skälig avrundning medför det ett totalvärde om 10 Mkr.

Relaterat till markarealen motsvarar 10 Mkr ett kvm-värde om 732 kr/kvm. Detta ligger något över de högsta noteringarna för jämförelseobjekten, vilket dock bedöms som rimligt med hänsyn till objektets läge och värdeutvecklingen.

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Lännersta 1:123 i Nacka kommun** bedöms vid värdetidpunkten november 2016 under ovan angivna förutsättningar, till **10 000 000 kr**.

Vid en tomträttsupplåtelse rekommenderas att avgälden beräknas utifrån en avgäldsrenta om 3 %, vilket då ger en avgäld för värderingsobjektet om 300 000 kr/år.

Stockholm 2016-11-21

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



Rolf Simón

Av samhällsbyggarna auktoriserad Fastighetsvärderare

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CB Richard Ellis AB, DTZ Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom ASPECT och är avsedda för auktoriserade värderare inom ASPECT. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

VÄRDEUTLÅTANDE

avseende

Lännersta 1:123, NackaStockholm 2016-12-07
Gunilla Ljunghed**STOCKHOLMSBRYGGAN FASTIGHETSEKONOMI AB**VASAGATAN 15-17, SE-111 20 STOCKHOLM
TELEFON 08-545 259 90

stockholm@bryggan.se

ORG.NR 556484-4628

MALMÖBRYGGAN

TELEFON 040-17 09 49

GÖTEBORGSBRYGGAN

TELEFON 031-15 35 00

NORRBRYGGAN

TELEFON 023-125 00

**Innehållsförteckning**

1. UPPDRAG	1
2. OBJEKTSBESKRIVNING	1
Läge	1
Allmänna uppgifter	2
3. VÄRDERINGSPRINCIPER/VÄRDERINGSMETODER	3
4. ORTSPRISANALYS	3
5. SAMMANFATTANDE VÄRDEBEDÖMNING	5

Bilaga Utdrag ur Fastighetsregistret



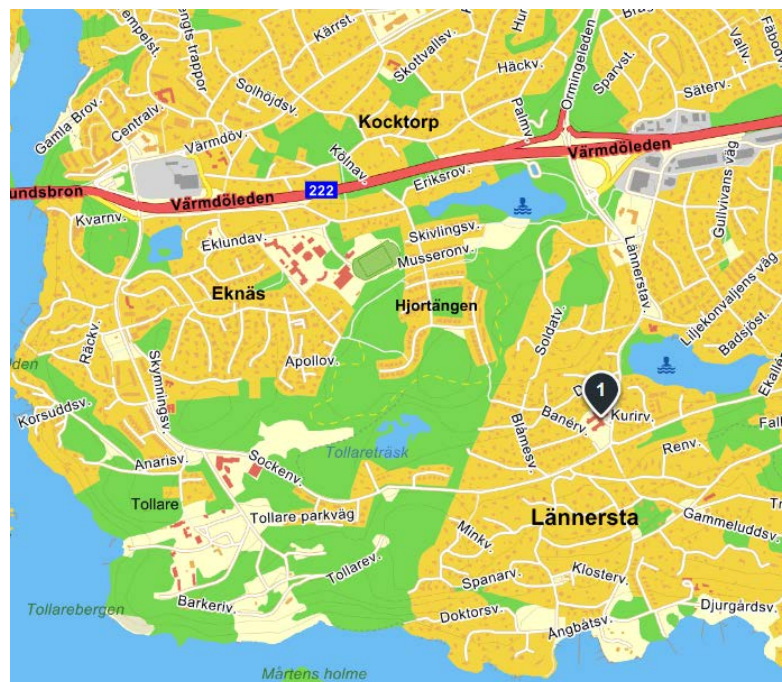
1. UPPDRAG

Uppdragsgivare, förutsättningar mm	Nacka kommun upplåter fastigheten Lännersta 1:123 med tomträtt till Turako Skolfastigheter 6 AB. Tomträttsavgälden ska regleras 2018-07-01. Bryggan Fastighetsekonomi har av tomträttshavaren, genom jur kand Lars Fröjd, erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet för marken.
Speciella förutsättningar	Lokalarean uppgår till 3 055 m ² . Uppgifter om bruttoaran saknas, varför markvärdet redovisas i kr/m ² ljus BTA.
Värdetidpunkt	Värdetidpunkt är december 2016.
Underlag	- Gällande detaljplan - Tomträttsavtal - Utdrag från Fastighetsregistret - Ortsprismaterial
Besiktning	Översiktlig besiktning av objektet gjordes 2016-12-02 av Gunilla Ljungehed från Bryggan Fastighetsekonomi.

2. OBJEKTSBESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet ligger utmed Sockenvägen i Lännersta, se karta nedan. Den närmaste omgivningen inrymmer småhusbebyggelse. Bussar finns i området.



Källa Eniro



Allmänna uppgifter

Objekt Lännersta 1:123, Nacka
Adress Lännerstavägen 1, Sockenvägen 91
Tomträttsinnehavare Turako Skolfastigheter 6 AB
Tomtareal 13 666 m²

Fastighetskarta



Planförhållanden För fastigheten gäller en detaljplan antagen 1997-06-02 (laga kraft 1997-07-02). Planens genomförandetid har gått ut.
Enligt planbestämmelserna får fastigheten användas för skoländamål.

Servitut/GA Fastigheten belastas av några inskrivna servitut för väg samt vatten och avlopp, se utdrag ur Fastighetsregistret.

Miljöföreningar Inom ramen för detta uppdrag har inte utförts någon undersökning för att utreda eventuella miljörelaterade skador.



3. VÄRDERINGSPRINCIPER/VÄRDERINGSMETODER

Värderingsprincip	Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad.
Metod	Värdebedömningen baseras på en ortsprisanalys, där jämförelser görs med försäljningar av liknande objekt. I första hand bör värdebedömningen av en byggrätt baseras på erlagda priser för andra liknande byggrätter.

4. ORTSPRISANALYS

Antalet försäljningar av tomter för skola/förskola i Stockholmsområdet är begränsat. Detta beror främst på att de flesta skolor och förskolor uppförs på kommunalägd mark och drivs av kommunerna.

De överlåtelser från 2011 och framåt som vi har funnit i Stockholmsområdet beskrivs nedan.

Upplands-Bro kommun köpte fastigheten Kungsängens-Tibble 1:473 i Norrboda av HSB under sommaren 2011 för 3,8 Mkr. På tomten, som är 15 321 m², planeras för skola och förskola. Gällande detaljplan anger ingen begränsning i byggrättens storlek. Bakgrunden till transaktionen är att HSB enligt exploateringsavtalet med kommunen skulle överlåta marken vederlagsfritt. Överlåtelserna stoppades dock av Inskrivningsmyndigheten, varvid köpebrev upprättades på en uppskattad marknadsmässig nivå. I gengäld överlämnade HSB exploateringsbidrag på motsvarande summa. Utifrån en uppskattad exploateringsgrad om 0,3-0,5 motsvarar köpeskillingen ca 500-825 kr/m² ljust BTA. Noteras bör dock att köpet inte kan betraktas som helt rent.

Haninge kommun sålde skoltomten Vendelsö 3:1986 till Hemfosa Vendelsö AB i augusti 2011. Under 2012 färdigställdes en grundskola och en förskola, Vendelsö Hage, på tomten. Den totala bruttoarean uppgår till 4 150 m² (800 m² plus 3 350 m²). Priset uppgick till 3,7 Mkr, vilket motsvarar 892 kr/m² ljust BTA.

I oktober 2011 köpte Botkyrka kommun skoltomten Aspiranten 1 av Riksten Friluftstad AB. Tomtarean uppgår till 22 299 m² och när skolan öppnar höstterminen 2013 kommer elevantalet att uppgå till ca 300. Fullt utbyggd kommer skolan inrymma ca 600 elever, vilket ger en uppskattad byggrätt om 6 000 m² ljust BTA. Priset uppgick till 11,0 Mkr. Vid överlåtelsetillfället fanns en idrottshall på tomten som renoverades av köparen. Mervärdet uppskattas grovt till mellan 1,0 och 2,0 Mkr, vilket ger ett pris för byggrätten på mellan 1 500 och 1 700 kr/m² ljust BTA.



I juni 2012 köpte Färsna Skola AB (Hemfosa) tomten Biotiten 1 i Norrtälje av kommunen för 2,8 Mkr. På tomten, som har en areal om 9 131 m², har uppförts en förskola och en skola med en total bruttoarea om 3 335 m². Den erlagda köpeskillingen motsvarar ca 840 kr/m² ljus BTA.

Huddinge kommun sålde i juni 2013 fastigheten Källbrinksskolan 3 till Hüge Fastigheter. Priset om 4,995 Tkr motsvarar 1 266 kr/m² ljus BTA. På tomten om 7 899 m² har en förskola byggts.

Ekerö kommun sålde under sommaren 2013 fastigheten Träkvista 3:282 till Hemsö Sandudden Skolfastigheter AB för 1,7 Mkr. På den 6 941 m² stora tomten har uppförts en förskola om 938 m². Köpeskillingen motsvarar ca 1 700 kr/m² BTA.

Haninge kommun sålde kring årsskiftet 2013/2014 ca 950 m² ljus BTA för förskola i Vega till Allfadern AB för ett pris om 1 400 kr/m² ljus BTA.

Under våren 2014 köpte Huddinge kommun ca 13 000 m² av fastigheten Högmora 2:2 av några privatpersoner. På tomten planeras för skola och förskola med en total bruttoarea om ca 3 200 m². Priset om 2,9 Mkr motsvarar ca 900 kr/m² BTA.

I början på 2015 förvärvade Hüge Fastigheter AB ett markområde om 8 000 m² för skoländamål för 5 Mkr. Av markområdet utgör 3 000 m² tillskottsmark till Ängsnässkolan. På resterande 5 000 m² ska en förskola med en bruttoarea om ca 3 000 m² uppföras. Om köpeskillingen fördelas proportionellt uppgår köpeskillingen till ca 1 040 kr/m² BTA.

I november 2015 sålde Järfälla kommun en bostadsbyggrätt i Barkarby till Veidekke Bostad AB. I kvarteret ska en förskola uppföras och priset för byggrätten är 1 100 kr/m² ljus BTA.

I november 2015 tecknade Upplands-Bro kommun köpeavtal med ett dotterbolag till Turako AB gällande del av Kungsängens Kyrkby 2:1 i Ringvägenområdet. På tomten om ca 2 300 m² planerades (enligt planbeskrivningen) för en förskola om 800 m² BTA. Det överenskomna priset om 1,35 Mkr motsvarar knappt 1 700 kr/m² BTA. Köpet genomfördes dock aldrig då kommunen beslutade att själva bygga och driva förskolan.

Turako Skolfastigheter 4 AB köpte skoltomten Ekebyhov 3:10 i Jungfrusund av kommunen i december 2015. Tomtarealen är 3 844 m² och maximal bruttoarea uppgår till 1 500 m² ljus BTA. Priset uppgår till 2,2 Mkr, vilket motsvarar 1 467 kr/m² ljus BTA.

Under våren 2016 sålde Järfälla kommun förskoletomten Jakobsberg 2:2838 för 2,1 Mkr till Turako Skolfastigheter 7 AB. Tomten omfattar 4 742 m² och byggrätten är 1 050 m² ljus BTA. Köpeskillingen motsvarar 2 000 kr/m² ljus BTA.



I juni 2016 tecknade Botkyrka kommun ett exploateringsavtal med Fittja Centrum Fastigheter AB avseende utökade kommersiella lokaler, äldreboende och ca 300 lägenheter. Det överenskomna priset för förskola uppgår till 1 500 kr/m² ljus BTA.

Under sommaren 2016 genomförde Nacka kommun en anbudstävling för byggrätter vid Älta Torg. Tävlingen omfattade bland annat en byggrätt för förskola i bv om 1 400 m² ljus BTA. Totalt inkom 11 anbud i intervallet 1 000-3 504 (-9 500) kr/m² ljus BTA. Genomsnittet uppgår till ca 2 100 kr/m² ljus BTA (exkl budet på 9 500 kr/m² ljus BTA). Sju av buden låg på 2 000 kr/m² BTA.

Huddinge kommun tecknade markanvisningsavtal med Huga Fastigheter AB i september 2016 avseende en skoltomt om ca 8 300 m² i Segeltorp. Den överenskomna köpeskillingen uppgår till 635 kr/m² tomtyta. Detaljplanearbetet har nyss påbörjats och information om byggrättens storlek saknas.

Under oktober 2016 har Täby kommun genomfört en markanvisningstävling för bostäder och verksamheter i Täby Park. Tävlingen omfattar en förskola om ca 800 m² och priset har förutbestämts till 2 000 kr/m² BTA.

5. SAMMANFATTANDE VÄRDEBEDÖMNING

Det redovisade ortsprismaterialet avseende tomter för skola/förskola uppvisar priser i intervallet ca 500-3 500 kr/m² ljus BTA med ett genomsnitt om ca 1 340 kr/m² ljus BTA (median 1 400 kr/m² ljus BTA)

Marknaden för denna typ av byggrätter är förhållandevis outvecklad jämfört med marknaden för andra typer av byggrätter. Framst beror detta på att skolor och förskolor traditionellt har byggts och drivits i kommunal regi - det är först under senare år som denna typ av objekt har kommit att betraktas ur ett rent kommersiellt perspektiv. Numera finns några professionella aktörer som har specialiserat sig på att äga och driva skolor och förskolor.

Flertalet jämförelseobjekt i materialet avser förskolor och det är också för förskoletomter som de högsta priserna har noterats. De lägsta priserna har betalats för de tre objekt som inrymmer både skola och förskola.

Rent allmänt är skolor vanligtvis betydligt större än förskolor, vilket innebär en större ekonomisk investering och därmed också en större risk. Vidare ligger hyresnivåerna generellt något högre för förskolor, vilket innebär att de genererar ett högre markvärde.



Sammantaget bedöms marknadsvärdet för **Nacka, Lännersta 1:123**,
värdetidpunkten december 2016, till **1 500 kr/m² ljus BTA**.

Stockholm 2016-12-07

Bryggan Fastighetsekonomi

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



Fastighet

Beteckning

Nacka Lännersta 1:123

Senaste ändringen i allmänna delen

2009-03-06

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2015-10-11

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2016-11-29

Nyckel:

010376024

Distrikt

Boo

Distriktskod

215032

Socken: Boo

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Adress

Adress
Lännerstavägen 1
132 45 Saltsjö-BooSockenvägen 91
132 46 Saltsjö-Boo

Läge, karta

Område

1

N

(SWEREF 99 TM)

6578777.8

E

(SWEREF 99 TM)

685399.9

Registerkarta

NACKA

Areal

Område

Totalt

Totalareal

1 3666 kvm

Därav landareal

1 3666 kvm

Därav vattenareal

Tomträttsinnehav

Innehavare
559009-9320
Hemfosa Skolfastighet 1 AB
C/O Hemfosa Fastigheter AB (publ)
Box 2020
131 02 Nacka
Andel

1/1

Inskrivningsdag

2015-09-23

Akt

2015-00419411:2

Fusion: 2015-09-03

Anmärkning: Omfattar haninge söderby 2:772, nacka mensättra 28:8, nacka solsidan 13:1

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag 1998-04-28	Akt 8925	Upplåtelsedag 1998-07-01
Ändamål Skolverksamhet	Avgäld 250.000 SEK	
Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 1998-07-01	
Tidigaste uppsägningsdatum 2018-07-01	Efterföljande uppsägningsperiod 20 år	Inskränkningar Endast pant- eller nyttjanderätt får upplåtas

Lagfart

Ägare 212000-0167 Nacka Kommun 131 81 Nacka	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1966-09-28	Akt 1470
---	---------------------	--------------------------------------	--------------------

Köp (även transportköp): 1966-09-01
Ingen köpeskillning redovisad.

Anmärkning: Anmärkning 81/2689

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 28.600.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	15.000.000 SEK	2002-10-10	47129
2	13.600.000 SEK	2015-09-23	2015-00419579:1

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Väg	Last Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering Beskrivning: Rätt att använda med x markerat område för utfart.	Officialservitut	0182K-97/107.1
Vatten och avlopp	Last Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd	Ledningsrätt	0182K-97/107.2

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Dp 156	1997-06-02 Laga kraft: 1997-07-02 Genomf. start: 1997-07-03 Genomf. slut: 2004-07-02	0182K-97/66

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Specialenhet, skolbyggnad (825)

122226-1

Uppgiftsår

Taxeringsår

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

2015

2013

Taxerad Ägare**Andel****Juridisk form****Ägandetyyp**

559009-9320

1/1

Aktiebolag

Lagfart eller Tomträtt

Hemfosa Skolfastighet 1 AB

C/O Hemfosa Fastigheter AB (publ)

Box 2020

131 02 Nacka

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder****Datum****Akt**

Avsöndring

1907-07-08

0182K-9748

Hemmansklyvning C120

1928-12-13

01-BOO-169

Avsöndring (alt.akt 0182k-9748)

1907-07-08

01-BOO-AVS748

Fastighetsreglering

1997-11-26

0182K-97/107

Anläggningsåtgärd

2005-01-17

0182K-2004/136

Ursprung

Nacka Lännersta 1:1

Tidigare Beteckning**Beteckning****Omregistreringsdatum****Akt**

A-Boo Lännersta 1:123

1976-01-01

A-Nacka Lännersta 1:123

1983-06-15

0182K-RF2709

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Telefon: 0771-63 63 63

PM

Avseende Forum Fastighetsekonomi AB's värdeutlåtande för Lännersta 1:123 i Nacka

Bakgrund och uppdrag

Fastigheten Lännersta 1:123 är upplåten med tomträtt. Nuvarande avgäldsperiod löper ut 2018-07-01.

Nacka kommun yrkar att avgälden ska uppgå till 300 000 kr per år. Avgälden har bestämts utifrån ett markvärde om 10 000 000 kr och en avgäldsrenta om 3,0 %. Till grund för bedömningen av markvärdet ligger ett värdeutlåtande upprättat av Forum Fastighetsekonomi AB 2016-11-14.

Vi har av tomträttshavaren, genom jur kand Lars Fröjd, fått i uppdrag att lämna synpunkter på detta värdeutlåtande.

Ortsprisanalys och värdebedömning

Ortsprismaterialet omfattar ett köp, del av Gladan 2 i Sundbyberg, som avser förvärv av tillskottsmark för att möjliggöra utbyggnad av Duvboskolan. Kvarteret Gladan omfattar, förutom skolfastigheten Gladan 1 och kyrkofastigheten Gladan 2, fyra småhusfastigheter. Köp av mark från kyrkans fastighet utgjorde den enda rimliga möjligheten att kunna bygga ut skolan. Detta speglas sannolikt i det höga priset.

Forum Fastighetsekonomi påstår att det finns ett antal prisnoteringar i intervallet 4 200-4 500 kr/m² BTA för förskolelokaler i Stockholms närförorter. Några köp specificeras dock inte och Bryggan känner inte till några köp på den nivån.

Tomträttsupplåtelser

Som ett ytterligare stöd för värdebedömningen hänvisar Forum Fastighetsekonomi till skolfastigheter i Nacka, Värmdö och Stockholm som är upplåtna med tomträtt. Rent allmänt invänder vi mot detta eftersom en analys av tomträttsavgälder aldrig kan jämföras med försäljningar som har genomförts på den fria och öppna fastighetsmarknaden.



Sammanfattning

Utifrån redovisad ortsprisanalys bedömer Forum Fastighetsekonomi markvärdet till 10,0 Mkr, vilket motsvarar knappt 3 000 kr/m² BTA (baserat på 3 400 m² BTA). Bryggans uppfattning är att stöd för denna värdenivå saknas i den rena ortsprisjämförelsen.

Stockholm 2016-12-07

Bryggan Fastighetsekonomi

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse nedan kallad kommunen, och Pysslingen Förskolor AB, 556206-8576, Sveavägen 64, 111 34 STOCKHOLM nedan kallad tomträttshavaren har träffats följande

TOMTRÄTTSAVTAL

§ 1 FASTIGHET

Kommunen upplåter från och med den 1 juli 1998 till tomträttshavaren med tomträtt fastigheten **Lännersta 1:123** i Nacka kommun i det skick fastigheten har dagen för tomträttshavarens undertecknande av detta avtal.

§ 2 AVGÄLD

Årliga tomträttsavgälden utgör, om ej annat överenskommes eller av domstol bestämmes, 250.000 kronor. Avgälden betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början. Tomträttsavgäld skall dock erläggas först från och med den tidpunkt då den nya byggnaden kan tas i bruk.

§ 3 ALLMÄN FÖRUTSÄTTNING

Som en förutsättning för detta kontrakts fullföljande gäller att kommunen kan erhålla erforderligt bygglov för skolverksamhet senast den 1 mars 1998. Därest detta villkor ej uppfylls och avtal om förlängning av villkorstiden ej träffats före ovanstående datum, skall avtalet i sin helhet återgå.

§ 4 ÄNDAMÅL OCH BYGGNADSSKYLDIGHETER

Fastigheten får enbart nyttjas för skolverksamhet i enlighet med gällande detaljplan och av byggnadsnämnden beviljat bygglov.

Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje byggnadsåtgärd, för vars utförande byggnadslov erfordras, skall underställas kommunen för godkännande innan bygglov söks.

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar skall av tomträttshavaren väl underhållas. Om byggnader eller anläggningar förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, skall de inom av kommunen bestämd skälig tid ha återuppbyggs eller reparerats. Detta under förutsättning att annan överenskommelse icke har träffats mellan kommunen och tomträtts-havaren. Byggnad eller anläggning får icke utan kommunens medgivande rivas.

Även obebyggd del av fastigheten skall hållas i vårdat skick.

§ 5 VATTEN OCH AVLOPP, GATUKOSTNADER

Anläggningsavgift för anslutning till kommunens va-nät och gatukostnader ingår i tomträtts-avgälden.

§ 6 UPPLÅTELSE

Tomträttshavaren får utan kommunens medgivande upplåta panträtt och nyttjanderätt i tomt-rätten. Servitut eller annan särskild rättighet får däremot inte upplåtas utan sådant medgi-vande.

Tomträttshavaren upplåter till kommunen utan ersättning hela tomträtten för uppförande av byggnad för skolverksamhet och som tomträttshavaren hyr av kommunen enligt särskilt avtal. Nyttjanderätten gäller så länge hyresförhållandet mellan kommunen och tomträtts-havaren be-står.

§ 7 ÄNDRING AV AVGÄLD

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den första perioden räknas från den 1 juli 1998.

§ 8 UPPSÄGNING AV AVTALET

Enligt lag äger endast kommunen uppsäga tomträttsavtalet inom vissa perioder. Den första perioden omfattar tjugo år räknat från den 1 juli 1998. De därpå följande perioderna skall även omfattar tjugo år.

§ 9 KOSTNADER, FÖRPLIKTELSE M. M.

Det åligger tomträtts-havaren att svara för och fullgöra alla kostnader och förpliktelser som kan komma att belasta fastigheten och tomträtten under upplåtelse-tiden.

§ 10 INSKRIVNING, ÖVERLÅTELSE

Kommunen skall för tomträttshavarens räkning på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomträtten. Samtliga kostnader för inskrivningen erlägges av tomträttshavaren.

Vid överlåtelse av tomträtten åligger det tomträttshavaren att omedelbart meddela kommunen om överlåtelsen.

§ 11 LEDNINGAR M. M.

Tomträttshavaren medger att kommunen eller annan som har kommunens tillstånd, får framdraga och bibehålla vatten- och avlopps-, el- och teleledning i eller över fastigheten med erforderliga stolpar och andra anordningar som hör till ledningarna. Detta gäller även infästningsanordningar på byggnad där någon olägenhet för tomträttshavaren ej uppstår.

Kommunen eller annan som har kommunens tillstånd medges vidare rätt att anlägga och för all framtid bibehålla tunnlar för kommunikationsändamål samt vatten och avlopp i fastigheten. Kommunen skall äga tillträde till fastigheten för skötsel och underhåll av ifrågakvarande anläggningar. Tomträttshavaren är skyldig att utan ersättning tåla det intrång och nyttjande som ovan nämns enligt denna paragraf. Dock är tomträttshavaren berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning på fastigheten.

§ 12 ALLMÄN GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Tomträttshavaren medger kommunen rätt att, inom det område som markerats med X i lagakraftvunnen detaljplan, anlägga och bibehålla anordningar för allmän gång- och cykeltrafik. Kommunen skall äga rätt att tillträda området för skötsel och underhåll av ifrågakvarande anläggningar.

§ 13 MILJÖSTÖRANDE NYTTJANDE

Tomträttshavaren ansvarar för att nyttjandet av fastigheten ej är miljöstörande. Tomträttshavaren svarar för de kostnader, som kan påfordras enligt gällande hälso- och miljöskyddslagstiftning eller liknande. Därest sådana åtgärder icke vidtages äger kommunen rätt att utföra dessa på tomträttshavarens bekostnad.

§ 14 KONTROLL

För kontroll av detta avtals tillämpning är tomträttshavaren pliktig att lämna kommunen erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

§ 15 ÖVRIGT

I övrigt gäller vad i jordabalken eller eljest i lag stadgas om tomträtt.

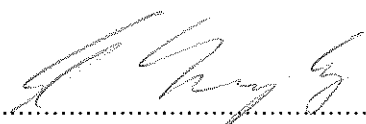
§ 16 GODKÄNNANDE

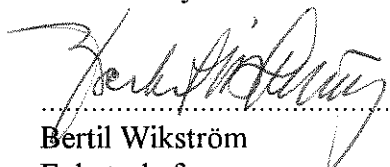
Detta avtal är för kommunen bindande endast under förutsättning att det godkännes av kommunfullmäktige i Nacka kommun genom beslut som vinner laga kraft.

.....


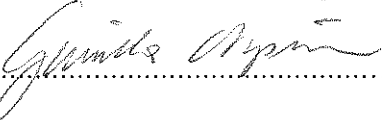
Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den 17/3 1998
För NACKA KOMMUN


.....
Erik Langby
Kommunstyrelsens ordförande


.....
Bertil Wikström
Enhetschef

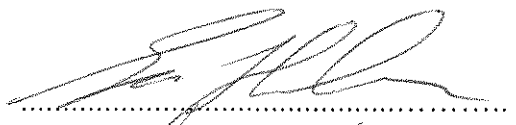
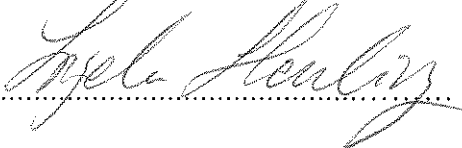
Kommunens namnteckningar bevittnas:


.....

.....

Nacka den
För PYSSLINGEN FÖRSKOLOR
AB


.....
Johan Göterfelt
VD

Tomträtthavarens namnteckning
bevittnas:


.....

.....

13 februari 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 53

Dnr KFKS 2015/540-050

Ändring av tidplan för byggnation av äldreboende på fastigheten Älta 37:5 och nedsättning av tomträttsavgäld

Beslut

Med utgångspunkt i gällande sidoavtal till tomträttsavtal mellan Nacka kommun och Besqab Omsorgsbostäder Nacka AB för fastigheten Älta 37:5, fattar kommunstyrelsen följande beslut.

- Kommunstyrelsen flyttar tidpunkten för när tomträttshavaren ska ha färdigställt byggnaden för särskilt boende till den 1 juli 2018.
- Kommunstyrelsen flyttar tidpunkten för när verksamheten, särskilt boende, ska vara igång till den 1 augusti 2018.
- Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att tomträttsavgälden för år 2017 ska vara 300 000 kr.

Ärende

Kommunfullmäktige beslutade den 14 december 2015 att ingå tomträttsavtal och sidoavtal med Besqab Omsorgsbostäder AB avseende fastigheten Älta 37:5 i Ältadalen i Nacka för byggnation och drift av särskilt boende för äldre. Beslutet innebar att kommunen upplät fastigheten med tomträtt med en första period om 60 år. Tomträttshavaren åtog sig i sin tur att tillhandahålla ett särskilt boende för äldre med viss kapacitet tillsammans med en anordnare.

Tomträttshavaren lämnade in en ansökan om bygglov den 13 juni 2016 men till följd av att fastighetsbildningen blev försenad kunde bygglov medges först den 12 oktober 2016. Förseningen av fastighetsbildningsärendet och bygglovärendet har medfört en förskjutning av planerad byggstart. Med anledning av detta har tomträttshavaren tillställt kommunen en förfrågan om att tidpunkten för färdigställande av byggnaden och kapaciteten ska flyttas fram samt att avgälden för 2017 sätts till 300 000 kr.




Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 31 januari 2017, § 18

Enheten för fastighetsutvecklings tjänsteskrivelse den 16 januari 2017

Bilaga 1 Tomträttsavtal Älta 37:5

Bilaga 2 Sidoavtal Älta 37:5

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

13 februari 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 31 januari 2017, § 18

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut. Med utgångspunkt i gällande sidoavtal till tomträttsavtal mellan Nacka kommun och Besquab Omsorgsbostäder Nacka AB för fastigheten Älta 37:5, fattar kommunstyrelsen följande beslut.

- Kommunstyrelsen flyttar tidpunkten för när tomträttshavaren ska ha färdigställt byggnaden för särskilt boende till den 1 juli 2018.
- Kommunstyrelsen flyttar tidpunkten för när verksamheten, särskilt boende, ska vara igång till den 1 augusti 2018.
- Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att tomträttsavgälden för år 2017 ska vara 300 000 kr.

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med stadsutvecklingsutskottets förslag.




Protokollsanteckningar

Maja Fjaestad (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

”Vi noterar att försening av fastighetsbildningen har försenat ett viktigt äldreboende och kostat Nackas skattebetalare 100 000 kr. Detta är en hög summa för vad som beskrivs som "tekniska informationsproblem" och vi räknar med att kommunledningen gör allt för att liknande kostsamma misstag inte upprepas.”

Christina Ståldal (NL) lät anteckna följande för Nackalistanas kommunstyrelsegrupp.

”Det är olyckligt att äldreboendet blir försenat eftersom behovet är så stort. Formen för att driva och bygga boendet är inte optimalt. Bättre vore att separera dessa funktioner.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2017-01-16

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/540-050

Kommunstyrelsen

Ändring av tidplan för byggnation av äldreboende på fastigheten Älta 37:5 och nedsättning av tomträttsavgäld

Förslag till beslut

Med utgångspunkt i gällande sidoavtal till tomträttsavtal mellan Nacka kommun och Besqab Omsorgsbostäder Nacka AB för fastigheten Älta 37:5, fattar kommunstyrelsen följande beslut.

- Kommunstyrelsen flyttar tidpunkten för när tomträttshavaren ska ha färdigställt byggnaden för särskilt boende till den 1 juli 2018.
- Kommunstyrelsen flyttar tidpunkten för när verksamheten, särskilt boende, ska vara igång till den 1 augusti 2018.
- Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att tomträttsavgälden för år 2017 ska vara 300 000 kr.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade den 14 december 2015 att ingå tomträttsavtal och sidoavtal med Besqab Omsorgsbostäder AB avseende fastigheten Älta 37:5 i Ältadalen i Nacka för byggnation och drift av särskilt boende för äldre. Beslutet innebar att kommunen upplät fastigheten med tomträtt med en första period om 60 år. Tomträttshavaren åtog sig i sin tur att tillhandahålla ett särskilt boende för äldre med viss kapacitet tillsammans med en anordnare.

Tomträttshavaren lämnade in en ansökan om bygglov den 13 juni 2016 men till följd av att fastighetsbildningen blev försenad kunde bygglov medges först den 12 oktober 2016. Förseningen av fastighetsbildningsärendet och bygglovärendet har medfört en förskjutning av planerad byggstart. Med anledning av detta har tomträttshavaren tillställt kommunen en förfrågan om att tidpunkten för färdigställande av byggnaden och kapaciteten ska flyttas fram samt att avgälden för 2017 sätts till 300 000 kr.



Ärendet

Kommunfullmäktige beslutade den 14 december 2015 att ingå tomträttsavtal och sidoavtal med Besqab avseende fastigheten Älta 37:5 i Ältadalen i Nacka för byggnation och drift av särskilt boende för äldre. Beslutet innebär att kommunen upplät fastigheten med tomträtt med en första period om 60 år. Tomträttsavtalet åtog sig i sin tur att tillhandahålla ett särskilt boende för äldre med viss kapacitet tillsammans med en anordnare.

Tomträttsavtalet lämnades efter ett avstämningsmöte med bygglovenheten den 26 maj 2016 in en ansökan om bygglov den 13 juni 2016. Då fastighetsbildningen blev försenad erhöll tomträttsavtalet inte nybyggnadskartan förrän den 25 augusti 2016. Följden blev att komplettering av bygglov med situationsplan baserad på nybyggnadskartan, kunde lämnas in först den 31 augusti 2016. Bygglovets antogs i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 12 oktober 2016 och vann laga kraft den 24 oktober 2016.

För att kunna klara inflyttningsdatumet enligt sidoavtalet den 31 mars 2018 var byggstarten planerad till augusti 2016. Förseningen av fastighetsbildningsärendet och bygglovsärendet har medfört en förskjutning av planerad byggstart. Med anledning av detta har tomträttsavtalet tillställt kommunen en förfrågan om att tidpunkten för färdigställande av byggnaden och kapaciteten som anges i sidoavtalet ska flyttas fram samt att avgälden för 2017 sätts till 300 000 kr. Av sidoavtalet följer att avgälden ska utgå från och med 2017 med 400 000 kr/år, dvs. 100 000 kr/kvartal. Eftersom planerad byggstart har förskjutits ett kvartal vill tomträttsavtalet ha en nedsättning av avgälden i motsvarande mån och därför betala 300 000 kr för tre kvartal istället för 400 000 kr för fyra kvartal under 2017.

Tomträttsavtalets önskemål är att tidpunkten för färdigställandet av byggnaden ska skjutas fram ett kvartal till den 1 juli 2018 samt att datumet för den avtalade kapaciteten ska skjutas fram till den 1 augusti 2018. Skälet till det valda datumet för kapaciteten är att det utifrån de boendes/brukarnas säkerhet är olämpligt att starta upp en verksamhet mitt i sommaren. Då personalen har lagstadgad rätt till sommarsemester är det många vikarier mitt under sommaren varför möblering och inredning kommer att ske under juli månad och de första boende kan flytta in den 1 augusti 2018.

Enheten för fastighetsutveckling bedömer att det finns skäl att tillmötesgå tomträttsavtalets önskemål. Planerad byggnation och verksamhetsstart har försenats till följd av faktorer som tomträttsavtalet inte kunnat råda över vilket påverkar de ekonomiska förutsättningarna för tomträttsavtalet. Dessa skäl motiverar även att justera avgälden för innevarande år.

Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna av förslaget innebär att kommunen erhåller 100 000 kr lägre tomträttsavgäld än vad som ska utgå enligt gällande sidoavtal.



Konsekvenser för barn

Beslut om förskjutning av de i sidoavtalet angivna tiderna samt avgäldens storlek 2017 bedöms inte medföra några konsekvenser för barn.

Bilagor

Bilaga 1 Tomträttsavtal Älta 37:5
Bilaga 2 Sidoavtal Älta 37:5

Taina Sunnarborg
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

Anna Ahrling
Chef markgruppen
Enheten för fastighetsutveckling



Mellan Nacka kommun, 212000-0167, genom dess kommunstyrelse nedan kallad **Kommunen**, och Besqab Omsorgsbostäder Nacka AB, 556974-9699, nedan kallad **Tomträttshavaren** har träffats följande

TOMTRÄTTSAVTAL

§ 1 FASTIGHET

Kommunen upplåter från och med den 1 juli 2016 (nedan benämnd **upplåtelsedagen**) till Tomträttshavaren med tomträtt fastigheten Älta 37:5 i Nacka kommun om ca 5 000 kvm i det skick fastigheten har dagen för Tomträttshavarens undertecknande av detta avtal. Tomträttshavaren, som har besiktigat fastigheten, avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i egendomen. Tomträttshavaren friskriver således Kommunen från allt ansvar vad gäller fastighetens skick, inklusive faktiska fel och brister, brister i miljöhänsen, rådighetsfel och s.k. dolda fel.

§ 2 AVGÄLD

Den årliga tomträttsavgälden är, om inte annat överenskoms eller bestäms av domstol, **[TVÅMILJONER (2 000 000)] kronor**. Avgälden beräknas genom att antalet kvadratmeter ljus BTA multipliceras med priset per kvadratmeter ljus BTA, vilket ger $([4\ 000\ BTA] * [500 = [2\ 000\ 000])$.

Avgälden betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början. Om avgälden inte betalas inom föreskriven tid ska dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker.

Har genom dom eller annars bestämts att avgäld från viss tidpunkt ska utgå med högre eller lägre belopp, ska dröjsmålsränta betalas på skillnaden mellan erlagda belopp och de belopp som ska utgå efter nyss nämnda tidpunkt från respektive förfallodag till dess betalning sker.

Om dröjsmålsränta gäller vad därom vid varje tidpunkt i lag stadgas.

§ 3 ÄNDRING AV AVGÄLD

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den första perioden räknas från den dag som infaller tio år efter upplåtelsedagen.

§ 4 ÄNDAMÅL

Fastigheten får enbart nyttjas för **SÄRSKILT BOENDE FÖR ÄLDRE** i enlighet med gällande detaljplan och beviljat bygglov.

[Handwritten signature]

§ 5 BYGGLOV OCH FASTIGHETENS SKICK

Ritningar samt tillhörande beskrivningar till varje byggnadsåtgärd, för vars utförande bygglov behövs, ska underställas Kommunen i egenskap av upplåtare, för godkännande innan bygglov söks.

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar, eller annat till fastigheten hörande byggnader och anläggningar, ska underhållas väl av Tomträttshavaren. Om byggnader eller anläggningar förstörs eller på annat sätt skadas ska de inom skälig tid, vilken Kommunen bestämmer, återuppbyggas eller repareras, såvida inte annat överenskommes mellan Kommunen och Tomträttshavaren. Byggnad eller anläggning får inte rivras utan Kommunens medgivande.

Även obebyggd del av fastigheten skall hållas i vårdat skick.

§ 6 UPPLÅTELSE

Tomträttshavaren får utan kommunens medgivande upplåta panträtt och nyttjanderätt i tomt-rätten. Servitut eller annan särskild rättighet får däremot inte upplåtas utan sådant medgivande.

§ 7 UPPSÄGNING AV AVTALET

Enligt lag äger endast Kommunen uppsäga tomträttsavtalet inom vissa perioder. Den första perioden omfattar sextio (60) år räknat från upplåtelsedagen. De därpå följande perioderna ska omfatta fyrtio (40) år.

§ 8 LÖSEN AV BYGGNAD M.M.

Om tomträtten på grund av uppsägning enligt § 7 upphör, är Kommunen skyldig att lösa byggnader och annan egendom som utgör tillbehör till tomträtten. Löseskillingen skall utgå i pengar och motsvara byggnaders och övriga anläggningars marknadsvärde vid lösentillfället.

Detta värde ska beräknas på sådant sätt att från fastighetens totala marknadsvärde avdrages markens marknadsvärde i obebyggt skick, varvid restbeloppet ska utgöra byggnadsvärdet. Det totala marknadsvärdet och markvärdet skall bedömas av utomstående värderingsman.

I övrigt gäller beträffande lösen vad som stadgas i lag.

§ 9 KOSTNADER, FÖRPLIKTELSE M. M.

Det åligger Tomträttshavaren att svara för och fullgöra alla skatter, avgifter och andra förpliktelser som kan komma att belasta fastigheten och tomträtten från och med upplåtelsedagen.

§ 10 ANSLUTNINGSAVGIFTER M.M.

Samtliga kostnader för anslutning av vatten, avlopp, fjärrvärme, el, fiber, tele, och liknande ska betalas av Tomträttshavaren.

§ 11 INSKRIVNING, ÖVERLÅTELSE

Kommunen ska för Tomträttshavarens räkning på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomträtten. Tomträttshavaren ska betala för samtliga kostnader som följer av inskrivningen.

Vid överlåtelse av tomträtten ska Tomträttshavaren omedelbart skriftligen informera Kommunen om överlåtelsen.

§ 12 LEDNINGAR M. M.

Tomträttshavaren medger att Kommunen eller annan som har kommunens tillstånd, får dra fram och bibehålla fjärrvärme-, vatten-, avlopps-, el-, fiber och teleledningar i eller över fastigheten med erforderliga kabelbrunnar och andra anordningar som hör till ledningarna, där så kan ske utan avsevärd olägenhet uppstår för Tomträttshavaren. Detta gäller även infästningsanordningar på byggnader.

Kommunen eller annan som har kommunens tillstånd medges rätt att anlägga och för all framtid bibehålla tunnlar för kommunikationsändamål samt vatten och avlopp i fastigheten, där så kan ske utan avsevärd olägenhet uppstår för Tomträttshavaren.

Kommunen eller annan som har kommunens tillstånd ska äga tillträde till fastigheten för skötsel och underhåll av ifrågakvarande anläggningar. Tomträttshavaren är skyldig att utan ersättning tåla det intrång och nyttjande som nämns i denna paragraf. Dock är Tomträttshavaren berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning på fastigheten.

Kommunen ska vid tillämpning av denna bestämmelse agera så att skadan begränsas för Tomträttshavaren.

§ 13 MILJÖSTÖRANDE NYTTJANDE

Tomträttshavaren ansvarar för att nyttjandet av fastigheten ej är miljöstörande. Tomträttshavaren svarar för de kostnader som kan påfordras enligt gällande hälso- och miljöskyddslagstiftning eller dylikt. Om sådana åtgärder ej vidtas äger Kommunen rätt att utföra dessa på tomträttshavarens bekostnad.

§ 14 KONTROLL

För kontroll av detta avtals tillämpning är Tomträttshavaren pliktig att lämna Kommunen erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

.....

[Handwritten signature]

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

Nacka den 11/1 - 2016

Nacka den 25/11 - 15

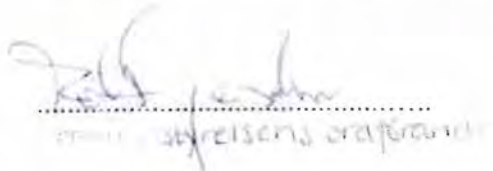
För NACKA KOMMUN

För TOMTRÄTTSHAVAREN

.....
Kommunstyrelsens ordförande

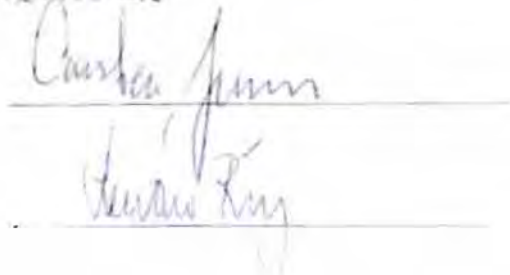
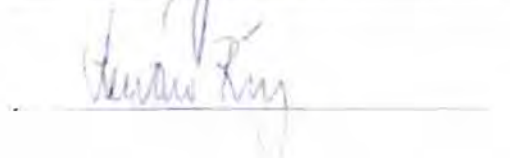


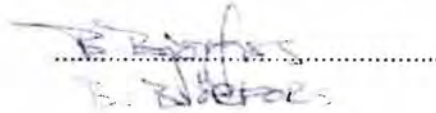
Kommunens nämnteckningar bevitnas:

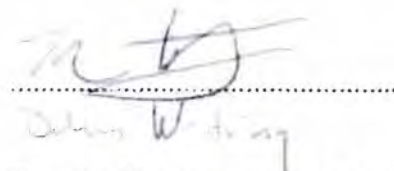

.....
Kommunstyrelsens ordförande

.....

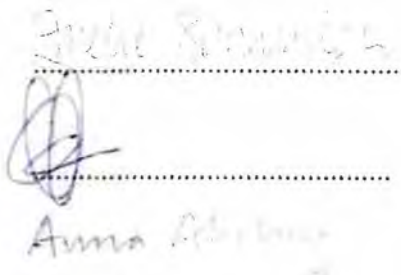
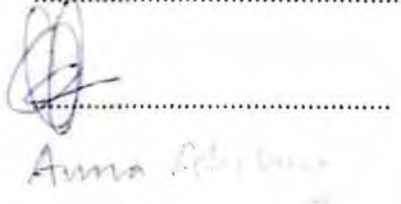
Kommunens nämnteckningar bevitnas


.....

.....


.....
E. Zetterström


.....
Johannes W. de Jong

Tomträttshavarens nämnteckning/ar bevitnas:


.....

.....
Anna Andersson



Mellan Nacka kommun, 212000-0167 genom dess kommunstyrelse, så som upplåtare av tomträtten till fastigheten Älta 37:5, nedan kallad **Kommunen**, och Besqab Omsorgsbostäder Nacka AB, 556974-9699, så som innehavare av tomträtten till nämnda fastighet, nedan kallad **Tomträttshavaren** har träffats följande

SIDOAVTAL

§ 1 BAKGRUND

Detta avtal utgör ett så kallat sidoavtal till mellan parterna ingånget tomträttsavtal med upplåtelsedag den 1 juli 2016 ("Tomträttsavtalet"). De villkor som framgår av detta avtal ska gälla vid sidan av de villkor som framgår av Tomträttsavtalet. I den mån en bestämmelse i detta avtal står i strid med en bestämmelse som framgår av Tomträttsavtalet äger regleringen i detta avtal företräde.

Den av parterna undertecknade handlingen "Beslut urval – upplåtelse av tomträtt för uppförande och drift av särskilt boende för äldre", Bilaga 1, jämte de bilagor vartill Bilaga 1 hänvisar utgör del av detta avtal.

Kommunens undertecknande av detta avtal föregicks av beslut från kommunfullmäktige i Nacka kommun att ingå detta avtal.

§ 2 AVGÄLD ENLIGT TOMTRÄTTSAVTALET

Den årliga avgälden för den första avgäldsperioden, från 2016-07-01 till 2026-06-30, har i tomträttsavtalet bestämts till **[TVÅMILJONER (2 000 000) KRONOR]**

Avgälden baseras på värdet av marken vid upplåtelse för bostadsändamål.

Avgälden beräknas på antalet kvadratmeter ljus BTA multiplicerat med priset per ljus BTA, d.v.s. **(4 000 * 500 = 2 000 000)**.

§ 3 NEDSÄTTNING AV AVGÄLD, FÖRSTA AVGÄLDSPERIODEN

Så länge bostadslägenheterna på fastigheten upplåts för ÄLDREBOENDE ska den årliga avgälden, under den första avgäldsperioden, nedsättas till **[SJUHUNDRATUSEN (700 000) KRONOR]**.

Under uppbyggnadsfasen revideras tomträttsavgälden under en begränsad tidsperiod enligt följande.

Under 2016 uppgår den årliga avgälden till 0 kr.

Under 2017 uppgår den årliga avgälden till 400 000 kr.

Under 2018 uppgår den årliga avgälden till 500 000 kr.

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.

Från och med den 1 januari 2019 och framåt utgår årlig avgäld om 700 000 kr i enlighet med § 3 i detta avtal.

§ 4 FÖRÄNDRAD UPPLÅTELSEFORM

Vid förändrad upplåtelseform, från SÄRSKILT BOENDE FÖR ÄLDRE till BOSTADSRÄTT upphör nedsättningen och detta sidoavtal att gälla. Tomträtsavgälden ska då utgå enligt tomträtsavtalet, fr.o.m. den dag som förändringen inträder.

§ 5 ANVÄNDNING OCH DISPONERING AV YTOR SAMT VITE I FÖRHÅLLANDE TILL KAPACITET

Kommunen villkorar härmed utnyttjandet av det tillåtna ändamålet enligt följande. Tomträttshavaren åtar sig i och med undertecknandet av detta avtal att i de byggnader som uppförs på fastigheten bedriva särskilt boende för äldre senast den 31 mars 2018 med en kapacitet om 45-54 platser.

Bedrivs inte särskilt boende för äldre med minst 45 platser senast den 31 mars 2018 ska Tomträttshavaren utge vite till Kommunen motsvarande 20 procent av den årliga tomträtsavgälden som anges i § 2 i Tomträtsavtalet per påbörjad månad som angiven kapacitet inte uppnåtts. Tidpunkten för kapaciteten som anges i detta avtal kan efter förhandling med Kommunen flyttas fram om Tomträttshavaren hindras att uppfylla sina åtaganden på grund av:

- a) omständighet som beror på Kommunen eller något förhållande på Kommunens sida,
 - b) myndighetsbeslut som medför allmän brist på hjälpmedel, material eller vara eller begränsning av arbetskraft, krig, försvarsberedskap, epidemi, strejk, blockad eller lockout, dock inte strejk eller blockad till följd av Tomträttshavaren eller att någon som Tomträttshavaren anlitat inte fullgjort sina skyldigheter gentemot anställd,
 - c) väderleks eller vattenståndsförhållande som är osedvanliga för byggnadsorten och inverkas särskilt ogynnsamt på Tomträttshavarens möjligheter att erhålla starbesked respektive slutbesked,
 - d) annat av Tomträttshavaren ej vållat förhållande som Tomträttshavaren inte bort räkna med och vars menliga inverkan Tomträttshavaren inte rimligen kunnat undanröja.
- För det fall tidpunkten för fullgörande flyttas fram ska Tomträttshavaren utge vite från den överenskomna tidpunkten.

§ 6 FÄRDIGSTÄLLANDE OCH VITE

Tomträttshavaren ska senast den 31 mars 2018 ha färdigställt byggnaden på fastigheten, i enlighet med § 4 i tomträtsavtalet och detta sidoavtal.

För varje avslutat kvartal som byggnaden enligt ovan inte har färdigställts ska Tomträttshavaren utge ett löpande vite till Kommunen om 175 000 kronor.

Tidpunkten för när vitet ska börja att löpa ska flyttas fram om Tomträttshavaren hindras att erhålla startbesked eller slutbesked på grund av:

- a) omständighet som beror på Kommunen eller något förhållande på Kommunens sida,
- b) myndighetsbeslut som medför allmän brist på hjälpmedel, material eller vara eller begränsning av arbetskraft, krig, försvarsberedskap, epidemi, strejk, blockad eller lockout, dock inte strejk eller blockad till följd av Tomträttshavaren eller att någon som Tomträttshavaren anlitat inte fullgjort sina skyldigheter gentemot anställd,
- c) väderleks eller vattenståndsförhållande som är osedvanliga för byggnadsorten och inverkas särskilt ogynnsamt på Tomträttshavarens möjligheter att erhålla starbesked

respektive slutbesked,

d) annat av Tomträttshavaren ej vållat förhållande som Tomträttshavaren inte bort räkna med och vars menliga inverkan Tomträttshavaren inte rimligen kunnat undanröja.

§ 7 LÖPTID OCH GILTIGHET

Detta avtal löper under Tomträttsavtalets första avgäldsperiod (totalt tio år från Upplåtelsedagen den 1 juli 2016), varefter det utan uppsägning upphör att gälla. För det fall att Tomträttshavaren skulle åsidosätta sina skyldigheter enligt § 5 eller § 6 i detta avtal så äger Kommunen rätt att omedelbart säga upp detta avtal i förtid utan föregående uppsägningstid. Vid uppsägning enligt nu aktuell paragraf äger Kommunen ersättning för de kostnader och den skada som uppkommit till följd av Tomträttshavarens avtalsbrott.

§ 8 ÖVERLÅTELSE

Vid överlåtelse av tomträten ska Tomträttshavaren verka för att förvärvaren övertar tomträttshavarens samtliga förpliktelser enligt detta avtal samt eventuella tillägg till detsamma. För det fall att förvärvaren inte övertar Tomträttshavarens samtliga förpliktelser enligt Sidoavtalet äger Kommunen rätt till 10 % av köpeskillingen av tomträten, dock minst 2 000 000 kr.

§ 9 INSKRIVNING

Denna överenskommelse får inte inskrivas.

.....


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


Nacka den 11/1 - 2016

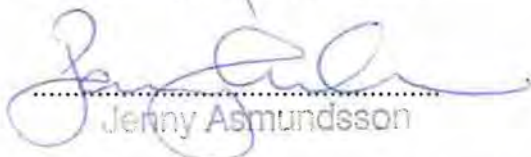
Nacka den 25/11 2015

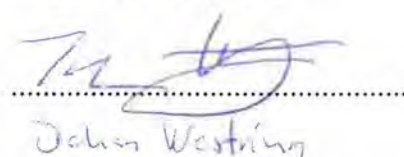
För NACKA KOMMUN

TOMTRÄTTSHAVAREN


.....
Kommunstyrelsens ordförande


.....


.....
Jenny Asmundsson

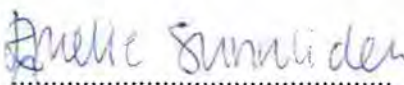
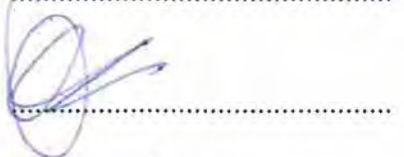

.....
Johan Westberg

Kommunens namnteckningar bevittnas:

Tomträttshavarens namnteckning/ar bevittnas:


.....

.....


.....

.....
Anna Ahlberg

13 februari 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 54

Dnr KFKS 2010/64-214

Överklagat beslut om detaljplan för Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund, område C

Yttrande till mark- och miljödomstolen

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige antar föreslaget yttrande över överklagande av beslut att anta detaljplan för Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund (område C) i Boo, innebärande att kommunfullmäktige i första hand yrkar att överklagandet ska avslås och att kommunen i andra hand medger detaljplanen fastställs med undantag för följande planbestämmelse: ”Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna skall anses vara planenliga. Sådan byggnad får återuppföras.”

Ärendet

Kommunfullmäktige antog detaljplanen för Vikingshill och Sommarbo (område C) den 20 juni 2016. Detaljplanens syfte är att förbättra de sanitära förhållandena i området genom utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten samt ge byggrätter, motsvarande normalstora villor, till befintliga bostadsfastigheter. Kommunfullmäktiges beslut överklagades till mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolen har förelagt Nacka kommun att yttra sig över en planbestämmelse som mark- och miljööverdomstolen i ett annat mål inte ansåg uppfyllde kravet på tydlighet enligt PBL.

I det föreslagna yttrandet redogörs för kommunens uppfattning beträffande den aktuella planbestämmelsens förenlighet med gällande lagstiftning och vikten av att den antagna detaljplanen vinner laga kraft framhålls. För det fall mark- och miljödomstolen gör bedömningen att planbestämmelsen strider mot gällande lagstiftningen föreslås att kommunen medger att planbestämmelsen tas bort ur detaljplanen och yrkar att detaljplanen i övrigt fastställs.

Handlingar i ärendet




Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 31 januari 2017, § 14

Planenhetens tjänsteskrivelse den 18 januari 2017

Bilaga 1. Förslag till yttrande

Bilaga 2. Föreläggande från mark- och miljödomstolen

Bilaga 3-5. Skrivelser från fastighetsägare

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

13 februari 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 31 januari 2017, § 14

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige antar föreslaget yttrande över överklagande av beslut att anta detaljplan för Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund (område C) i Boo, innebärande att kommunfullmäktige i första hand yrkar att överklagandet ska avslås och att kommunen i andra hand medger detaljplanen fastställs med undantag för följande planbestämmelse: ”Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna skall anses vara planenliga. Sådan byggnad får återuppföras.”

Yrkanden

Christina Ståldal (NL) yrkade att kommunen avstår från att yttra sig.

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Khashayar Farmanbar (S), bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag

Beslutsgång



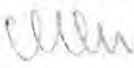
Med avslag på Christina Ståldals yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Protokollsanteckningar

Christina Ståldal lät anteckna följande för Nackalistans kommunstyrelsegrupp.

”Nackalistan ifrågasätter det grepp som tas i detta yttrande i andra stycket sid 1: En domstol är satt och pröva ett fattat beslut och torde inte ha mandat att ändra grunderna för det man ska pröva. Det vore att överlåta kommunal verksamhet på domstolen. Samtidigt indikerar budskapet från kommunen i andra stycket sid 1 att kommunen inte har på fötterna för den aktuella planbestämmelsen, en planbestämmelse som går igen i flera av kommunens detaljplaner, som alltså i likhet med denna av allt att döma inte uppfyller tydlighetsrekvisitet enligt Plan och bygglagen, PBL.




Nackalistan menar att det råder samma förhållanden i denna detaljplan gällande tydlighet med avseende på den aktuella planbestämmelsen som i den detaljplan som klaganden hänvisat till och som stoppades av Mark- och miljööverdomstolen och att detta borde leda till eftertanke och rättelse. Kommunen bör böja sig för kritiken och ändra yttrandet i enlighet med det.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

13 februari 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Angående resonemanget under ”Grunder Kommunen anser att:” st 4 sid 1.
Nackalistan kan inte finna någon grund för kommunens argumentation i detta yttrande och noterar speciellt att yttrandet förbiser begreppet/sorteringsgrunden ”i laga ordning” i det resonemanget som förs här gällande den aktuella planbestämmelsen, trots att detta begrepp är centralt vad gäller planbestämmelsens tillämpning på detaljplanens fastighetsbestånd. Och trots att kommunen inom ramen för rättsprocessen i mål P 11466-15 erfarit att Boverkets rättsexpertis slagit fast att det inte finns lagstöd för reglering med ”i laga ordning” som sorteringsgrund (aktbilaga 15 i mål P 11446-15 MMÖD). Med ovan sagt reserverar sig Nackalistan mot bifall till presenterat yttrande.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2017-01-18

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr KFKS 2010/64-214

Kommunstyrelsen

Överklagat beslut om detaljplan för Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund, område C

Yttrande till mark- och miljödomstolen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige antar föreslaget yttrande över överklagande av beslut att anta detaljplan för Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund (område C) i Boo, innebärande att kommunfullmäktige i första hand yrkar att överklagandet ska avslås och att kommunen i andra hand medger detaljplanen fastställs med undantag för följande planbestämmelse: ”Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna skall anses vara planenliga. Sådan byggnad får återuppföras.”

Sammanfattning

Kommunfullmäktige antog detaljplanen för Vikingshill och Sommarbo (område C) den 20 juni 2016. Detaljplanens syfte är att förbättra de sanitära förhållandena i området genom utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten samt ge byggrätter, motsvarande normalstora villor, till befintliga bostadsfastigheter. Kommunfullmäktiges beslut överklagades till mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolen har förelagt Nacka kommun att yttra sig över en planbestämmelse som mark- och miljööverdomstolen i ett annat mål inte ansåg uppfyllde kravet på tydlighet enligt PBL.

I det föreslagna yttrandet redogörs för kommunens uppfattning beträffande den aktuella planbestämmelsens förenlighet med gällande lagstiftning och vikten av att den antagna detaljplanen vinner laga kraft framhålls. För det fall mark- och miljödomstolen gör bedömningen att planbestämmelsen strider mot gällande lagstiftningen föreslås att kommunen medger att planbestämmelsen tas bort ur detaljplanen och yrkar att detaljplanen i övrigt fastställs.



Ärendet

Kommunfullmäktige antog detaljplanen för Vikingshill och Sommarbo (område C) den 20 juni 2016. Detaljplanen är framtagen enligt arbetsmodellen för förnyelseplaneringen i Boo, kategorin *mer kortsiktig planering*. Detaljplanens syfte är att förbättra de sanitära förhållandena i området genom utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten samt ge byggrätter, motsvarande normalstora villor, till befintliga bostadsfastigheter. Detaljplanearbetet initierades för att hantera de miljöproblem som dåliga enskilda avlopp medfört och därmed bidra till att miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomsten Askrikefjärden kan uppfyllas samt för att förbättra boendevillkoren för de fastighetsägare som numera bor permanent i tidigare fritidshus. I planbeskrivningen under rubriken "Planens syfte och huvuddrag" anges att områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster ska bevaras och att befintlig fastighetsindelning ska behållas.

Kommunfullmäktiges beslut överklagades av ägare till 20 fastigheter. Tre av dessa lämnade i december in komplettering till sina överklagande där de med hänvisning till mark- och miljööverdomstolens dom i mål P 114466-15 hänvisar till att samma bestämmelse förekommer även i detaljplanen för Område C.

Mark- och miljödomstolen har förelagt Nacka kommun att yttra sig över dessa handlingar.

Förslag till yttrande

Ett förslag till yttrande har tagits fram, se bilaga 1. I förslaget till yttrandet redogörs för kommunens inställning att detaljplanen är förenlig med gällande lagstiftning och det yrkas därför i första hand att mark- och miljödomstolen avslår överklagandena och fastställer kommunens antagandebeslut.

I det föreslagna yttrandet redogörs också för vikten av att detaljplanen vinner laga kraft så att utbyggnad av vatten- och avlopp kan påbörjas i området, för att i sin tur det ska vara möjligt att uppnå miljö kvalitetsnormer för vattnet i området samt att det ska vara möjligt att genomföra den planerade bebyggelsen i området. Mot den bakgrunden och för det fall mark- och miljödomstolen gör bedömningen att den ifrågasatta planbestämmelsen i detaljplanen är oförenlig med tillämplig lagstiftning, medges i förslaget till yttrande att planbestämmelsen tas bort ur detaljplanen och det yrkas i andra hand att detaljplanen i övrigt fastställs.

Bilagor

- Bilaga 1. Förslag till yttrande
- Bilaga 2. Föreläggande från mark- och miljödomstolen
- Bilaga 3-5. Skrivelser från fastighetsägare



Angela Jonasson
Biträdande planchef
Planenheten

Birgitta Strömbäck
Planarkitekt

FÖRSLAG TILL YTTRANDE
KFKS 2010/64-214

Mark- och miljödomstolen vid Växjö
tingsrätt

Yttrande i mål nr P 4554-I6, överklagan detaljplan för Vikingshill och Sommarbo, (område C)

Yrkande och medgivande

Nacka kommun, nedan kommunen, motsätter sig klagandenas yrkanden om upphävande av beslut om antagande av detaljplan för Vikingshill och Sommarbo och yrkar i första hand att mark- och miljödomstolen avslår överklagandena och fastställer kommunens antagandebeslut avseende detaljplanen.

Om mark- och miljödomstolen anser att detaljplanebestämmelsen ”Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna skall anses vara planenliga. Sådan byggnad får återuppföras.” strider mot plan- och bygglagen (1987:10), yrkar kommunen i andra hand att mark- och miljödomstolen ändrar detaljplanen enbart på så sätt att detaljplanebestämmelsen tas bort ur detaljplanen och i övrigt fastställer detaljplanen.

Grunder

Mark- och miljödomstolen har förelagt kommunen att yttra sig över planbestämmelsen, ”Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna skall anses vara planenliga. Sådan byggnad får återuppföras.” Tre klagande har i efterhand kompletterat sina skrivelser och hänvisat till att Mark- och miljööverdomstolen i ett annat mål, P 11466-15, fann att en liknande bestämmelse inte uppfyllde kravet på tydlighet enligt PBL (2010:900).

Kommunen anser att:

1. Planbestämmelsen uppfyller tydlighetskriteriet. Med befintliga byggnader menar kommunen de byggnader som står på plats och har bygglov eller är så gamla att de uppfördes innan bygglovsförfarandet infördes i lagstiftningen. Dessa byggnader står på plats och finns redovisade på plankartans underliggande grundkarta. Planbestämmelsen reglerar alltså enbart befintlig bebyggelse. Grannar och andra berörda kan därmed ur plankartan med underliggande grundkarta utläsa vad som kan hända i deras närområde till följd av ovan angiven bestämmelse. Om det finns frågor om byggnader inom området eller tolkning



av planbestämmelsen kan kommunen ta fram akter ur bygglovarkiv, kartarkiv och flygbilder. Bestämmelsen innebär inte att nya byggnader som uppförs planstridigt eller olovligt ska ses som planenliga. Bestämmelsen innebär inte heller att tillbyggnader ska utöka planstridigheten till exempel genom att byggas närmare gräns än detaljplanen tillåter.

2. Planbestämmelsen finns på flera detaljplaner i kommunen och förekommer även i flera andra kommuner. Det är ett vedertaget sätt att hantera framförallt äldre byggnader, ofta med kulturhistoriskt värde, då de är komplicerade och dyra att mäta in och beskriva i planbestämmelser och där man avser att de ska kunna återuppföras lika originalet i händelse av brand.

3. Det mål P 11466-15, som de klagande refererar till är inte tillämpligt i detta ärende. Målet har avgjorts med hänvisning till tydlighetskriteriet 4 kap 32 § andra stycket i PBL (2010:900): ”Den avsedda regleringen av bebyggelsen, byggnadsverk och miljön i övrigt ska tydligt framgå av planen.” I aktuellt ärende skall ÄPBL (1987:10) tillämpas. Motsvarande lagtext i ÄPBL (1987:10) lyder: ”Planhandlingarna skall utformas så att det tydligt framgår hur planen reglerar miljön.” Kommunen anser att planhandlingarna uppfyller tydlighetskriteriet i ÄPBL (1987:10). Byggnaderna syns i grundkartan och grannar och andra berörda därmed kan utläsa vad som kan ske.

Nacka kommun menar att det är mycket angeläget att detaljplanen vinner laga kraft så att utbyggnad av vatten- och avlopp kan påbörjas i området. Flera fastighetsägare i planområdet har problem med otjänligt dricksvatten och saltvatteninträngning i grundvattnet. Genom att bygga ut vatten- och avlopp till området kan miljö kvalitetsnormerna uppfyllas. Många fastighetsägare är trångbodda och har väntat länge på att få byggrätter för att bygga bostäder för permanentboende.

Mats Gerdau
Kommunfullmäktiges ordförande

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör



Nacka kommun
131 81 Nacka

Sten-Erik Karlsson m.fl. ./ Nacka kommun
angående **detaljplan för Nacka Vikingshill och Sommarbo del av Velamsund**

Ni föreläggs att yttra Er över innehållet i bifogade handlingar, ab 98-100, **senast den 23 januari 2017.**

Ert yttrande ska vara skriftligt och sändas till mark- och miljödomstolen med post eller via e-post. I yttrandet ska Ni ange domstolens målnummer P 4554-16.

Om Ni inte yttrar Er kan målet ändå komma att avgöras.

Om Ni har frågor om målet kan Ni få upplysningar av undertecknad.

Peter Ardö
Telefon 0470-56 02 76

Bifogas
Ab 98-100

Ink 2016-12-22

Akt.....
Abbil.....**LEXLAW**

Stockholm 22 december 2016

NACKA TINGSRÄTT
Delning 3Nacka Tingsrätt
Mark- och MiljödomstolenINKOM: 2016-12-22
MÅLNR: P 4554-16
BIL: 98

KOMPLETTERING
ÖVERKLAGAN Mål nr P 4554-16
Detaljplan Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund (område C),
Boo Nacka Kommun

Klagande: Ida Hemingsson-Holl
Stephan Holl
(Velamsund 1:107)
Habsburgerstrasse 1
80801 München
Germany

Ombud: Advokat Diana Zetterberg Rogers
LEXLAW Advokatbyrå AB
Sibyllegatan 49
114 42 STOCKHOLM
diana.rogers@telia.com
Tfn: 0709-664 571

Motpart. Nacka Kommun

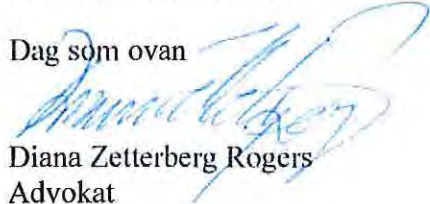
Saken: Detaljplan Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund, omr. C
Överklagat avgörande: Kommunfullmäktige i Nacka Kommuns beslut § 178 av den 20 juni 2016 att anta detaljplan.

I egenskap av ombud för Ewa Klingspor (nedan "Klaganden") önskar vi mot bakgrund av Mark- och miljööverdomstolens dom, 2016 12 16, Mål P 11466-15, hänvisa till att samma bestämmelse som ligger till grund för Mark- och miljööverdomstolens upphävande av detaljplanen, förekommer även i den här överklagade planen.

Bestämmelsen lyder;
 "Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska anses vara planenliga. Sådan byggnad får återuppföras."

Mark- och miljööverdomstolen fann i målet att bestämmelsen inte uppfyller kravet på tydlighet i 4 kap 32 § andra stycket PBL. Mot denna bakgrund hävdar vi att Klagandens yrkande att detaljplanen ska upphävas, ska bifallas.

Dag som ovan


 Diana Zetterberg Rogers
 Advokat

Stockholm 22 december 2016

Nacka Tingsrätt
Mark- och MiljödomstolenNACKA TINGSRÄTT
Avdelning 3INKOM: 2016-12-22
MALNR: P 4554-16
AKTBIL: 99

KOMPLETTERING
ÖVERKLAGAN Mål nr P 4554-16
Detaljplan Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund (område C),
Boo Nacka Kommun

Klagande: Nanna Hamilton
Wilhelm Hamilton
Fagernäsvägen 4
132 37 SALTSJÖ-BOO

Ombud: Advokat Diana Zetterberg Rogers
LEXLAW Advokatbyrå AB
Sibyllegatan 49
114 42 STOCKHOLM
diana.rogers@telia.com
Tfn: 0709-664 571

Motpart: Nacka Kommun

Saken: Detaljplan Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund, omr. C
Överklagat avgörande: Kommunfullmäktige i Nacka Kommuns beslut § 178 av den 20 juni 2016 att anta detaljplan.

I egenskap av ombud för Ewa Klingspor (nedan "Klaganden") önskar vi mot bakgrund av Mark- och miljööverdomstolens dom, 2016 12 16, Mål P 11466-15, hänvisa till att samma bestämmelse som ligger till grund för Mark- och miljööverdomstolens upphävande av detaljplanen, förekommer även i den här överklagade planen.

Bestämmelsen lyder;

"Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska anses vara planenliga. Sådan byggnad får återuppföras."

Mark- och miljööverdomstolen fann i målet att bestämmelsen inte uppfyller kravet på tydlighet i 4 kap 32 § andra stycket PBL. Mot denna bakgrund hävdar vi att Klagandens yrkande att detaljplanen ska upphävas, ska bifallas.

Dag som ovan



Diana Zetterberg Rogers
Advokat

Stockholm 22 december 2016

Nacka Tingsrätt
Mark- och MiljööverdomstolenNACKA TINGSRÄTT
Avdelning 3INKOM: 2016-12-22
MALNR: P 4554-16
AKTBIL: 100

KOMPLETTERING
ÖVERKLAGAN Mål nr P 4554-16
Detaljplan Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund (område C),
Boo Nacka Kommun

Klagande: Ewa Klingspor
Fagernäsvägen 2
132 37 SALTSJÖ-BOO

Ombud: Advokat Diana Zetterberg Rogers
LEXLAW Advokatbyrå AB
Sibyllegatan 49
114 42 STOCKHOLM
diana.rogers@telia.com
Tfn: 0709-664 571

Motpart. Nacka Kommun

Saken: Detaljplan Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund, omr. C
Överklagat avgörande: Kommunfullmäktige i Nacka Kommuns beslut § 178 av den 20 juni 2016 att anta detaljplan.

I egenskap av ombud för Ewa Klingspor (nedan "Klaganden") önskar vi mot bakgrund av Mark- och miljööverdomstolens dom, 2016 12 16, Mål P 11466-15, hänvisa till att samma bestämmelse som ligger till grund för Mark- och miljööverdomstolens upphävande av detaljplanen, förekommer även i den här överklagade planen.

Bestämmelsen lyder;

"Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska anses vara planenliga. Sådan byggnad får återuppföras."

Mark- och miljööverdomstolen fann i målet att bestämmelsen inte uppfyller kravet på tydlighet i 4 kap 32 § andra stycket PBL. Mot denna bakgrund hävdar vi att Klagandens yrkande att detaljplanen ska upphävas, ska bifallas.

Dag som ovan



Diana Zetterberg Rogers
Advokat

13 februari 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 55

Dnr KFKS 2017/24

Överföring av journaler inom barn- och elevhälsan

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att journaler inom barn- och elevhälsan överförs till mottagande skolhuvudman genom att digitala kopior överlämnas. Kommunfullmäktige noterar samtidigt att tidigare beslut från den 10 december 2012 (§ 294) om avhändande av skolhälsovårdsjournaler på papper upphävs.

Ärende

För att kunna följa en elevs hälsa och utveckling under hela skoltiden är det viktigt att elevens journal följer med eleven under hela skoltiden. De uppgifter som samlas i journalen bör följa barnet/eleven under hela uppväxten oavsett huvudmannagränser. För Nacka kommuns del så beslutade kommunfullmäktige (KFKS 2012/523-003) 2012 att kommunen avhänder sig skolhälsovårdsjournaler på papper till huvudmannen i den kommun som eleven byter skola till. Tidigare var journalerna upprättade på papper, vilket gjorde att man hade en sammanhållen hantering av både upprättade och inkomna handlingar. Sedan en tid tillbaka har barn- och elevhälsan gått över till att upprätta datajournaler. De flesta kommuner som tar emot elever från Nacka kommun tar enbart emot digitala kopior. Det innebär att det tidigare beslutet från kommunfullmäktige om att avhända skolhälsovårdsjournaler inte längre är ett gångbart och effektivt alternativ när journalerna digitaliseras i snabb takt. Något formellt avhändande av journaler har inte heller tidigare i praktiken skett eftersom den digitala originaljournalen samtidigt funnits kvar i Nacka kommun. Mot denna bakgrund bör därför det tidigare beslutet, att Nacka avhänder sig skolhälsovårdsjournaler på papper, upphävas.




Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens verksamhetsutskott den 24 januari 2017, § 3
Välfärd skolas tjänsteskrivelse den 9 januari 2017

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens verksamhetsutskott den 24 januari 2017, § 3

Kommunstyrelsens verksamhetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut. Kommunfullmäktige beslutar att journaler inom barn- och elevhälsan överförs till mottagande skolhuvudman genom att digitala kopior överlämnas. Kommunfullmäktige

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

13 februari 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen




noterar samtidigt att tidigare beslut från den 10 december 2012 (§ 294) om avhändande av skolhälsovårdsjournaler på papper upphävs.

Yrkanden

Khashayar Farmanbar (S) yrkade bifall till verksamhetsutskottets förslag.

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Khashayar Farmanbars yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2017-01-09

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2017/24

Kommunstyrelsen

Överföring av journaler inom barn- och elevhälsan

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att journaler inom barn- och elevhälsan överförs till mottagande skolhuvudman genom att digitala kopior överlämnas. Kommunfullmäktige noterar samtidigt att tidigare beslut från den 10 december 2012 (§ 294) om avhändande av skolhälsovårdsjournaler på papper upphävs.

Ärendet

För att kunna följa en elevs hälsa och utveckling under hela skoltiden är det viktigt att elevens journal följer med eleven under hela skoltiden. De uppgifter som samlas i journalen bör följa barnet/eleven under hela uppväxten oavsett huvudmannagränser. För Nacka kommuns del så beslutade kommunfullmäktige (KFKS 2012/523-003) 2012 att kommunen avhänder sig skolhälsovårdsjournaler på papper till huvudmannen i den kommun som eleven byter skola till. Tidigare var journalerna upprättade på papper, vilket gjorde att man hade en sammanhållen hantering av både upprättade och inkomna handlingar. Sedan en tid tillbaka har barn- och elevhälsan gått över till att upprätta datajournaler. De flesta kommuner som tar emot elever från Nacka kommun tar enbart emot digitala kopior. Det innebär att det tidigare beslutet från kommunfullmäktige om att avhända skolhälsovårdsjournaler inte längre är ett gångbart och effektivt alternativ när journalerna digitaliseras i snabb takt. Något formellt avhändande av journaler har inte heller tidigare i praktiken skett eftersom den digitala originaljournalen samtidigt funnits kvar i Nacka kommun. Mot denna bakgrund bör därför det tidigare beslutet, att Nacka avhänder sig skolhälsovårdsjournaler på papper, upphävas.

Journalföring inom elevhälsan

Journalföringen inom barn- och elevhälsan syftar i första hand att bidra till en god och säker vård av barn och elever. Hur journaler inom elevhälsans hälso- och sjukvård ska hanteras utgår från vem som är vårdgivare, inte från vem som är skolhuvudman. Skyldigheten att föra patientjournal gäller alla vårdgivare, det vill säga oavsett om vården bedrivs i offentlig



eller enskild regi. Det innebär att skolhuvudmän som är vårdgivare är skyldiga att se till att det förs patientjournal. Sveriges kommuner och landsting (SKL) och Riksarkivet rekommenderar att patientjournaler för elevhälsan bevaras för all framtid. Nacka kommun följer dessa rekommendationer och har beslutat om detta i en särskild dokumenthanteringsplan för barn- och elevhälsan. Genom att bevara journalen för all framtid möjliggörs att den enskilde även som vuxen kan ta del av sina journaluppgifter. Även ur forskningsändamål är ett bevarande motiverat.

Överföring av digitala journalkopior istället för avhändande av pappersjournaler

För att kunna följa en elevs hälsa och utveckling under hela skoltiden är det viktigt att elevens journal följer med eleven under hela skoltiden. De uppgifter som samlas i journalen bör följa barnet/eleven under hela uppväxten oavsett huvudmannagränser. Varje kommun måste ta ställning till i vilken form journalinformation ska överföras. För Nacka kommuns del så beslutade kommunfullmäktige (KFKS 2012/523-003) 2012 att kommunen avhänder sig skolhälsovårdsjournaler på papper till huvudmannen i den kommun som eleven byter skola till.

Tidigare var journalerna upprättade på papper, vilket gjorde att man hade en sammanhållen hantering av både upprättade och inkomna handlingar. Sedan en tid tillbaka har barn- och elevhälsan gått över till att upprätta datajournaler. De flesta kommuner som tar emot elever från Nacka kommun tar enbart emot digitala kopior. Det innebär att det tidigare beslutet från kommunfullmäktige om att avhända skolhälsovårdsjournaler inte längre är ett gångbart och effektivt alternativ när journalerna digitaliseras i snabb takt. Något formellt avhändande av journaler har inte heller tidigare i praktiken skett eftersom den digitala originaljournalen samtidigt funnits kvar i Nacka kommun. Ett lämpligt alternativ för att överföra journaler till en ny skolhuvudman är därför att Nacka kommun istället lämnar över digitala kopior till den mottagande skolan. Detta alternativ ligger väl i linje med den digitalisering som just nu sker inom barn- och elevhälsan och som innebär att journalerna upprättas digitalt och att inkomna pappershandling skannas in.

Ekonomiska konsekvenser

En digital hantering inom barn- och elevhälsan förutsätter att varje skola inom Välfärd skannar inkomna pappershandlingar för att komplettera den digitala journalen samt för att kunna skicka digitala kopior till mottagande kommun. För skolor som ännu inte införskaffat skanner som uppfyller arkivkraven för skanning av journaler medför det en kostnad. Denna bedöms dock rymmas inom ordinarie budget för respektive skolenhet.

Konsekvenser för barn

En digital hantering av journaler medför att det är enklare att återsöka sin journal. En digitalisering av journalerna inom barn- och elevhälsan har därför positiva konsekvenser för barn eftersom det borgar för en rättssäker dokumentation och journalföring.



Caroline Draste
Bitr. enhetschef Barn och elevhälsan
Välfärd skola

Helena Lindahl
Arkivarie, kommunarkivet
Kontaktcenter

16 januari 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 13

Dnr KFKS 2016/984

Krav på kollektivavtal vid upphandlingar

Motion den 10 november 2016 av Rolf Wasteson, Camilla Carlberg och Birgit Hansson (V)

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen. Kommunfullmäktige noterar därvid att det framgår redan av kommunens styrprincip om konkurrensneutralitet att samma kommersiella villkor ska gälla i all upphandling och i alla kundval som finansieras av kommunen. Beslutar riksdagen om att offentlighetsprincipen och efterforskningsförbudet ska omfatta även privata anordnare kommer sådana krav att gälla genom lagstiftning. I avvaktan på lagstiftning bör inte kommunen införa regler som i övrigt baserar sig på grundlag.

Ärende

Motionärerna föreslår att krav ska ställas på kollektivavtal eller kollektivavtalsliknande villkor vid upphandlingar. Vidare yrkar motionärerna att personalen ska omfattas av meddelarfrihet, att offentlighetsprincipen ska tillämpas och att samma krav ska ställas i all upphandling och i alla kundval som finansieras av kommunen.




Krav på kollektivavtal eller kollektivavtalsliknande villkor bör vara frivilliga vid upphandlingar i enlighet med kommunstyrelsens yttrande den 25 oktober 2015, § 270, Upphandling och villkor enligt kollektivavtal (SOU 2015:78)¹.

Nacka bör inte ställa högre krav än vad lagen kräver när det gäller meddelarfrihet och tillämpning av offentlighetsprincipen.

Vid upphandling i Nacka tillämpas Nackas fyra styrprinciper. Styrprincipen om konkurrensneutralitet innebär att kommunen ställer samma kvalitets-, kompetens- och pedagogiska krav, och i övrigt samma villkor, på externa leverantörer som på den kommunala verksamheten.

Inköpsenheten kommer under 2017 att ta fram ett förslag till uppförandekod för leverantörer till Nacka kommun där kommunen ställer generella krav på hur kommunen vill att våra leverantörer agerar när de gör affärer med Nacka kommun.

¹ KFKS 2015/638-109

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

16 januari 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 20 december 2016 § 214

Inköpsenhetens tjänsteskrivelse den 7 december 2016

Motion

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 20 december 2016 § 214

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen. Kommunfullmäktige noterar därvid att det framgår redan av kommunens styrprincip om konkurrensneutralitet att samma kommersiella villkor ska gälla i all upphandling och i alla kundval som finansieras av kommunen. Beslutar riksdagen om att offentlighetsprincipen och efterforskningsförbudet ska omfatta även privata anordnare kommer sådana krav att gälla genom lagstiftning. I avvaktan på lagstiftning bör inte kommunen införa regler som i övrigt baserar sig på grundlag.

Yrkanden




Rolf Wasteson (V) yrkade, med instämmande av Helena Westerling (S), Christina Ståldal (NL) och Sidney Holm (MP), bifall till förslagen i motionen.

Beslutsgång

Med avslag på Rolf Wastesons yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med arbetsutskottets förslag.

Reservation

Rolf Wasteson reserverade sig mot beslutet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2016-12-07

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/984

Kommunstyrelsen

Krav på kollektivavtal vid upphandlingar

Motion den 10 november 2016 av Rolf Wasteson, Camilla Carlberg och Birgit Hansson (V)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen. Kommunfullmäktige noterar därvid att det framgår redan av kommunens styrprincip om konkurrensneutralitet att samma kommersiella villkor ska gälla i all upphandling och i alla kundval som finansieras av kommunen. Beslutar riksdagen om att offentlighetsprincipen och efterforskningsförbudet ska omfatta även privata anordnare kommer sådana krav att gälla genom lagstiftning. I avvaktan på lagstiftning bör inte kommunen införa regler som i övrigt baserar sig på grundlag.

Sammanfattning

Rolf Wasteson, Camilla Carlberg och Birgit Hansson (V) har kommit in med en motion där de yrkar att krav ska ställas på kollektivavtal eller kollektivavtalsliknande villkor vid upphandlingar. Vidare yrkar motionärerna att personalen ska omfattas av meddelarfrihet, att offentlighetsprincipen ska tillämpas och att samma krav ska ställas i all upphandling och i alla kundval som finansieras av kommunen.

Krav på kollektivavtal eller kollektivavtalsliknande villkor bör vara frivilliga vid upphandlingar i enlighet med kommunstyrelsens yttrande den 25 oktober 2015, § 270, Upphandling och villkor enligt kollektivavtal (SOU 2015:78)¹.

Nacka bör inte ställa högre krav än vad lagen kräver när det gäller meddelarfrihet och tillämpning av offentlighetsprincipen.

Vid upphandling i Nacka tillämpas Nackas fyra styrprinciper. Styrprincipen om konkurrensneutralitet innebär att kommunen ställer samma kvalitets-, kompetens- och pedagogiska

¹ KFKS 2015/638-109



krav, och i övrigt samma villkor, på externa leverantörer som på den kommunala verksamheten.

Inköpsenheten kommer under 2017 att ta fram ett förslag till uppförandekod för leverantörer till Nacka kommun där kommunen ställer generella krav på hur kommunen vill att våra leverantörer agerar när de gör affärer med Nacka kommun.

Förslagen i motionen

Motionärerna Rolf Wasteson, Camilla Carlberg och Birgit Hansson (V) har kommit in med en motion där de yrkar

- att i all upphandling och auktorisation av privata anordnare ställs krav på att berörd personal ges motsvarande villkor som gäller för kommunens egen personal – att kollektivavtal eller kollektivavtalsliknande förhållanden ska krävas,
- att i all upphandling och auktorisation av privata anordnare ställs krav på att personalen omfattas av meddelarfrihet och att offentlighetsprincip ska tillämpas avseende den kommunalt finansierade verksamheten,
- att i all upphandling och auktorisation ska ställas samma kvalitets-, kompetens- och pedagogiska krav som i den kommunala verksamheten samt krav på att kommunens olika policies följs.

Att krav ska ställas på kollektivavtal eller kollektivavtalsliknande villkor har under hösten 2016 debatterats i samband med framtagandet av ett nytt regelverk om upphandling som träder i kraft 1 januari 2017².

Riksdagen sade den 30 november 2016 i huvudsak ja till regeringens förslag om nya lagar kring offentlig upphandling. De nya lagarna utgår från tvingande EU-regler som utvecklar den reglering som nu gäller för upphandling. Miljöhänsyn, sociala hänsyn och arbetsrättsliga hänsyn ges ökat utrymme. Riksdagen sade nej till de delar av förslaget som handlar om att myndigheter vid behov ska ställa krav på arbetstid, lön och semester för leverantörernas personal. Riksdagen sade också nej till att ge upphandlade myndigheter rätt att ställa krav på att företagen ska erbjuda sina anställda försäkringar och tjänstepension, riksdagen anser att det riskerar att missgynna svenska företag då reglerna inte är lika långtgående inom EU-rätten.

Riksdagen riktade också ett tillkännagivande med uppmaning till regeringen att om regeringen anser att lagstiftningen behöver kompletteras i något avseende för att fullt ut genomföra EU-reglerna bör regeringen återkomma med nya förslag till riksdagen.

² https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/arende/betankande/nytt-regelverk-om-upphandling_H401FiU7



Detta resonemang är i linje med kommunstyrelsens yttrande den 25 oktober 2015, Upphandling och villkor enligt kollektivavtal, där arbetsrättsliga krav bör vara frivilliga vid upphandlingar.

Vidare yrkar motionärerna att personalen ska omfattas av meddelarfrihet, att offentlighetsprincipen ska tillämpas, att samma krav ska ställas i all upphandling och i alla kundval som finansieras av kommunen. Nacka ställer inom detta område inte högre krav än vad lagen kräver.

En proposition om ”Stärkt meddelarskydd för privatanställda i offentligt finansierad verksamhet”³ kom den 29 november 2016. Förslagen i propositionen bygger på en överenskommelse mellan regeringen och Vänsterpartiet. I propositionen föreslås att anställda, uppdragstagare och andra som på liknande grund deltar i yrkesmässigt bedriven enskild verksamhet inom skola, vård och omsorg, som till någon del är offentligt finansierad, ska ha motsvarande rätt som offentligt anställda att lämna uppgifter om verksamheten för publicering i medier som omfattas av tryckfrihetsförordningen eller yttrandefrihetsgrundlagen, t.ex. radio, tv och tidningar. Den som bedriver verksamheten förbjuds att efterforska vem som har utnyttjat sin meddelarfrihet eller medverkat till en grundlagsskyddad framställning och får inte heller utsätta denne för negativa åtgärder på grund av detta. Skyddet begränsas av de regler om tystnadsplikt som finns på respektive område och medför ingen rätt att lämna ut handlingar. Den föreslagna lagen innehåller bestämmelser om straff för den som ingriper eller efterforskar i strid med lagen. Lagen föreslås träda i kraft den 1 april 2017.

I SOU 2016:62 presenteras att offentlighetsprincipen ska gälla fullt ut för alla offentligt finansierade välfärdstjänster inom vård, skola och omsorg. Meddelarfrihet och meddelarskydd ska också gälla. Införandet av offentlighetsprincipen medför att privata aktörer bland annat ska vara skyldiga att registrera sina handlingar och att skyndsamt handlägga framställningar om utlämnande av allmänna handlingar enligt samma principer som gäller för myndigheter. Lagen föreslås träda i kraft 1 januari 2019⁴.

Kommunen bör när vi tecknar avtal med privata utförare och inom ramen för kundval säkerställa att uppgifter om leveransen dokumenteras och följs upp så att information kan offentliggöras och säkerställa en god insyn i den verksamhet som upphandlats. Kommunen bör dock inte hantera frågor som för det offentliga har sin bas i grundlag, genom egna regler som kan leda ~~hur~~ fel ~~som helst~~. Att avtalsreglera ett efterforskningsförbud skulle kunna ha förödande konsekvenser för ~~en enskild~~ medarbetare som tror sig vara skyddade mot att deras arbetsgivare tar reda på om de lämnat uppgifter till massmedia. Arbetsgivaren bryter visserligen mot avtalet med Nacka kommun men det är kommunen som ska åberopa avtalsrättsliga sanktioner mot sin leverantör. En offentlig arbetsgivare som efterforskar en källa eller agerar mot en medarbetare som lämnat uppgifter till massmedia i syfte att uppgifterna ska publiceras, står inför straffrättsligt ansvar. Det är en oerhörd skillnad för medarbetarnas trygghet.

³ ID-nummer: Prop. 2016/17:31

⁴ SOU 2016:62 - <http://www.regeringen.se/remisser/2016/11/remiss-av-sou-201662-okad-insyn-i-valfarden/>



Inköpsenheten kommer under 2017 att ta fram ett förslag till uppförandekod för leverantörer till Nacka kommun där kommunen ställer generella krav på hur kommunen vill att våra leverantörer agerar när de gör affärer med Nacka kommun.

Nackas styrprincip om konkurrensneutralitet innebär att kommunen ställer samma kvalitets-, kompetens- och pedagogiska krav, och i övrigt samma villkor, på externa leverantörer som på den kommunala verksamheten. Nacka har styrprincipen att kommunen skiljer mellan finansiering och produktion. De två styrprinciperna ska tillämpas. I alla inköpsprojekt som Nacka kommun genomför ska kommunen ställa samma kvalitets-, kompetens- och pedagogiska krav, och i övrigt samma villkor, på externa leverantörer som på den kommunala verksamheten.

Förslagets ekonomiska konsekvenser

Om Nacka kommun skulle ställa krav på kollektivavtal eller kollektivavtalsliknande villkor så är det inte säkert, men det finns en risk, att antalet anbud skulle bli färre eller att kommunens kostnader kan påverkas.

Konsekvenser för barn

Inga konsekvenser för barn.

Bilaga

Motionen

Sebastian Nordgren
Inköpschef



Motion från Vänsterpartiet

Om krav på kollektivavtal vid upphandlingar i Nacka

Kommunens verksamhet ska i första hand bedrivas i egen regi i nära samverkan med kommunens invånare. Verksamhet som inte är av stadigvarande karaktär kan dock vara lämplig att upphandla. De företag som kommunen upphandlar tjänster från eller auktoriserar (inom ramen för kundvalssystemet så länge det existerar) ska ha kollektivavtal och de anställda ska ha meddelarfrihet på samma villkor som i en kommunal verksamhet. De ska också i övrigt ha likvärdiga arbetsvillkor jämfört med de kommunalt anställda.

Krav på kollektivavtal handlar inte om att detaljstyra företag, företag som är kopplade till kollektivavtal kan själva välja att utveckla överenskommelser och förmåner. Kollektivavtal handlar om att fastställa en grundnivå för de anställdas arbetsförhållanden – en grundnivå som kommunen annars står bakom.

Vänsterpartiet i Nacka har som vision att personal i företag som bedriver kommunalt finansierad verksamhet ska ha lika bra arbetsvillkor som kommunens egen personal.

Vänsterpartiet yrkar:

- Att i all upphandling och auktorisation av privata anordnare krav ställs på att berörd personal ges motsvarande villkor som gäller för kommunens egen personal - att kollektivavtal eller kollektivavtalsliknande förhållanden ska krävas,
- Att i all upphandling och auktorisation av privata anordnare krav ställs på att personalen omfattas av meddelarfrihet och att offentlighetsprincip ska tillämpas avseende den kommunalt finansierade verksamheten,
- Att i all upphandling och auktorisation ska ställas samma kvalitets-, kompetens- och pedagogiska krav som i den kommunala verksamheten samt krav på att kommunens olika policys följs.

Rolf Wasteson

Camilla Carlberg

Birgit Hansson

13 februari 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 56

Dnr KFKS 2016/760

Motion- kommunens missbruksverksamhet

Motion den 12 september 2016 av Andreas Falk, Khashayar Farmanbar, Helena Westerling (S)

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att det redan pågår ett arbete som uppfyller intentionerna bakom föreslagen i motionen. Motionen är med detta färdigbehandlad.

Ärende

En motion har väckts i kommunfullmäktige med förslag om att genomföra en brukarstyrd brukarrevision av missbruksverksamheten i Nacka kommun som en metod för att öka inflytandet för brukare. Vidare föreslår motionärerna att resultaten analyseras, sprids och används till förbättringar av verksamheten i dialog med brukarrepresentanter och brukarråd.

Arbete med brukarinflytande är en del i överenskommelsen ”samverkan kring personer med missbruk/beroende” mellan Stockholms läns landsting och kommunerna i Stockholms län, antagen av kommunstyrelsen 28 november 2016 § 343. Den inkluderar brukarinflytande som en del av de strukturer och ansvar för samverkan som Nacka kommun då åtar sig. Den sociala omsorgsprocessen kommer att se över vilka generella förutsättningar för brukarinflytande som finns, hur inflytandet kan stärkas samt se över behovet av en strategi.




Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 24 januari 2017, § 14
Socialnämnden den 13 december 2016 § 178, SOCN 2016/400
Sociala kvalitetsenhetens tjänsteskrivelse den 5 december 2016
Motion

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 24 januari 2017, § 14

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

13 februari 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen




Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut:
Kommunfullmäktige noterar att det redan pågår ett arbete som uppfyller intensionerna bakom föreslagen i motionen. Motionen är med detta färdigbehandlad

Beslut i socialnämnden den 13 december 2016 § 178

Socialnämnden föreslog kommunfullmäktige fatta följande beslut:
Kommunfullmäktige noterar att det redan pågår ett arbete som uppfyller intensionerna bakom föreslagen i motionen. Motionen är med detta färdigbehandlad.

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med arbetsutskottets förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

13 december 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Socialnämnden

§ 178

SOCN 2016/400

Brukarrevisjoner av Nacka kommuns missbruksverksamhet

Motion den 12 september 2016 av Andreas Falk, Khashayar Farmanbar, Helena Westerling (S).

Beslut

Socialnämnden föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut:

Kommunfullmäktige noterar att det redan pågår ett arbete som uppfyller intentionerna bakom föreslagen i motionen. Motionen är med detta färdigbehandlad.

Ärendet


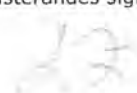
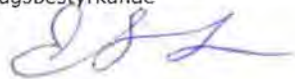
Arbete med brukarinflytande är en del i överenskommelsen ”samverkan kring personer med missbruk/beroende” mellan Stockholms läns landsting och kommunerna i Stockholms län. Socialnämnden har föreslagit kommunfullmäktige att anta den. Överenskommelsen inkluderar brukarinflytande som en del av de strukturer och ansvar för samverkan som Nacka kommun då åtar sig. Den sociala omsorgsprocessen kommer att se över vilka generella förutsättningar för brukarinflytande som finns, hur inflytandet kan stärkas samt se över behovet av en strategi.

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteskrivelse från sociala kvalitetsenheten, 2016-12-05
2. KFKS 2016/760-1 Motion – Kommunens missbruksverksamhet.

Beslutsgång

Socialnämnden beslutade i enlighet med sociala kvalitetsenhetens förslag till beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2016-12-05

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr SOCN 2016/400

Socialnämnden

Motion- kommunens missbruksverksamhet

Motion den 12 september 2016 av Andreas Falk, Khashayar Farmanbar, Helena Westerling (S).

Förslag till beslut

Socialnämnden föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut:

Kommunfullmäktige noterar att det redan pågår ett arbete som uppfyller intensionerna bakom föreslagen i motionen. Motionen är med detta färdigbehandlad.

Sammanfattning

Arbete med brukarinflytande är en del i överenskommelsen ”samverkan kring personer med missbruk/beroende” mellan Stockholms läns landsting och kommunerna i Stockholms län. Socialnämnden har föreslagit kommunfullmäktige att anta den. Överenskommelsen inkluderar brukarinflytande som en del av de strukturer och ansvar för samverkan som Nacka kommun då åtar sig. Den sociala omsorgsprocessen kommer att se över vilka generella förutsättningar för brukarinflytande som finns, hur inflytandet kan stärkas samt se över behovet av en strategi.

Förslagen i motionen

- Att genomföra en brukarstyrd brukarrevision av missbruksverksamheten i Nacka kommun som en metod för att öka inflytandet för brukare.
- Att resultaten analyseras, sprid och används till förbättringar av verksamheten i dialog med brukarrepresentanter och brukarråd.

Sociala kvalitetsenhetens utredning

Brukarinflytande är enligt Socialstyrelsen ett samlingsnamn för insatser och aktiviteter som syftar till att stärka vård och omsorgstagares inflytande. Det kan finnas på flera nivåer. Brukarinflytande på individnivå, verksamhetsnivå och systemnivå och dessa påverkar varandra. Stärkt inflytande på en nivå kan öka förutsättningarna för inflytande på de andra nivåerna.



- Individuell medverkan eller individuellt inflytande handlar till exempel om den enskildes möjlighet att påverka sin livssituation och den vård och den sociala stöd som han eller hon får, det vill säga delaktighet.
- Medverkan eller inflytande på verksamhetsnivå innebär möjlighet till medverkan i utveckling och beslut inom en viss verksamhet.
- Medverkan och inflytande på organisations- eller systemnivå innebär till exempel politiskt inflytande eller medverkan när det gäller att ta fram program eller olika typer av riktlinjer.

Kravet på brukarinflytande som växt fram under senare år gäller också barn och ungdomar som får insatser från socialtjänsten. Det kan uttryckas som att socialtjänsten väntas gå från att arbeta för barnet till att arbeta med barnet för att kunna uppnå det bästa för just det barnet. Med utgångspunkt från barnkonventionen men också från forskning där barn i samhällsvård intervjuats brukar följande skäl framföras för barns delaktighet i beslut som rör dem. Dessa argument är också generellt användbara för att motivera brukarinflytande.

- Etiska skäl. Delaktighet reducerar maktobalansen mellan barn och vuxna och de negativa följderna av denna.
- Filosofiska skäl. Om man värdesätter barns välfärd och intressen så måste man också värdesätta deras synpunkter och röst.
- Pragmatiska skäl. Om man blir lyssnad på och får sina synpunkter genuint beaktade blir planer bättre och mer hållbara.
- Terapeutiska skäl. Om barn involveras i att påverka sitt eget öde underlättar det deras egen återhämtning från svårigheter, ökar självkänslan och den egna kompetensen.

Socialnämnden beslutade i september 2016 att föreslå kommunfullmäktige att anta en överenskommelse mellan Stockholms läns landsting och kommunerna i Stockholms län ”Samverkan kring personer med missbruk/beroende”. I överenskommelsen föreslås en rad olika aktiviteter som kommunen åtar sig. En del av dessa är strukturer och ansvar för samverkan. I denna del lyfts frågan om brukarinflytande på verksamhets- och systemnivå. Överenskommelsen konstaterar att det krävs ett antal grundläggande förutsättningar för ett stärkt brukarinflytande på verksamhets och systemnivå. Dessa är:

- Kunskap om olika grupper av brukare och hur man når dem.
- Bemötande och helhetssyn. Här kan även ingå att analysera maktrelationer och attityder.
- Ett tydligt mandat från verksamhetsledningen samt en klarhet i vilka frågor man ska samarbeta kring samt vad målet med samverkan är.
- Resurser i form av tid, pengar och administrativt stöd. Ersättning till representanter för deltagare eller deras föreningar är en viktig markering att arbetet är betydelsefullt.
- Rutiner för samarbetet samt hur de synpunkter som kommer fram tas om hand och följs upp.
- Långsiktighet och uthållighet genom planering, genomförande och uppföljning.
- Utbildning. Personal kan behöva utbildning i hur det är att leva med en funktionsnedsättning, psykisk ohälsa, missbruks- och beroendeproblematik likväl som brukarrepresentanterna kan behöva utbildning om arbets- och beslutsprocesser i de aktuella verksamheterna.



I överenskommelsen konstateras att det finns många sätt att arbeta med brukarinflytande såsom brukarråd, referensgrupper, brukarforum, brukarrevisorer och särskilda funktioner/tjänster. Dessutom visar överenskommelsen att hänsyn behöver tas till lokala förutsättningar hos de föreningar som är aktuella i området samt i de verksamheter som arbetet gäller. Om det inte finns aktuella föreningar att samarbeta med i närområdet kan en möjlig väg vara att gå ihop delregionalt alternativt att använda sig av regionala eller nationella sammanslutningar.

Brukarstyrda brukarrevisorer har genomförts i en del kommuner i landet under de senaste åren. Socialstyrelsens öppna jämförelser för 2016 visar att det är få kommuner som arbetar med detta. 14 procent av kommunerna har genomfört en sådan brukarrevison. Lyckade brukarrevisorer förutsätter som motionärerna säger en rad grundläggande förutsättningar vilket även ovan nämnda överenskommelse visar.

Sociala kvalitetshetens bedömning

Brukarinflytande är en viktig fråga för att sociala omsorgsprocessen ska kunna leva upp till Nacka kommun vision ”öppenhet och mångfald” och kommunens grundläggande värdering ”förtroende och respekt för människors kunskap och egen förmåga samt för deras vilja att ta ansvar”. Dessutom är det viktigt för socialnämnden mål ”delaktiga kunder och brukare”. Brukarinflytande är också en del av en evidensbaserad praktik.

Ovan nämnda överenskommelse beskriver på ett bra sätt grundläggande förutsättning för brukarinflytande på verksamhets- och systemnivå. Dessa förutsättningar behövs också inom sociala omsorgsprocessen i Nacka kommun.

Socialnämnden kommer att se över vilka förutsättningar för brukarinflytande som finns i Nacka och se över hur brukarinflytande på de tre nivåerna kan genomföras. Brukarstyrd brukarrevison kan vara ett sätt att arbeta med brukarinflytande inom exempelvis missbruks- och beroendevården.

Nacka har en mängd olika utförare av sociala insatser. För många av dem är redan brukarinflytande en del av deras systematiska kvalitetsarbete för att förbättra verksamheterna. För andra utförare kvarstår ett arbete innan brukarinflytande är en självklar del av kvalitetsarbetet.

Arbetet med att undersöka Nackas förutsättningar för att förstärka brukarinflytandet och ta fram en strategi för ett sådant arbete är viktigt för att Nacka ska kunna leva upp till de åtagande som överenskommelsen ”samverkan kring personer med missbruk/beroende” medför.

Förslagets ekonomiska konsekvenser

För att brukarinflytande på verksamhets- och systemnivå ska kunna genomföras behövs resurser i form av tid, pengar och administrativt stöd.



Konsekvenser för barn

Brukarinflytande omfattar även inflytande för barn. En viktig del är att utreda hur det kan ske på bästa sätt i Nacka. Konsekvenser för barn kan bli stora då vi veta att socialtjänsten generellt i låg omfattning väger in barnens synpunkter i sitt arbete med att förbättra verksamheter.

Bilaga

KFKS 2016/760-1 Motion – Kommunens missbruksverksamhet.

Lina Blombergsson
Enhetschef
Sociala kvalitetsenheten

Kristina Östergren
Gruppchef
Sociala kvalitetsenheten



Socialdemokraterna i Nacka kommunfullmäktige

Brukarrevisioner av Nacka kommuns missbruksverksamhet

Motion till Nacka kommunfullmäktige

Nacka kommun genomför årligen brukarundersökningar inom flertalet av socialnämndens ansvarsområden. Dessa undersökningar ger en signal om brukarnas uppfattning om verksamhet, men fångar långt ifrån hela sanningen. Särskilt problematiskt blir det där svarsfrekvensen är särskilt låg. Missbrukare är en sådan grupp som har synnerligen låg svarsfrekvens. Därför måste andra metoder utvecklas och användas för att fånga kvaliteten inom verksamheter som vänder sig till missbrukare i kommunen.

Om det blir möjligt att fånga brukares synpunkter på ett bra sätt, så kan det utgöra ett bra underlag för att utveckla verksamheten. Brukarstyrda brukarrevisioner har visat sig vara en framgångsrik metod för att utveckla verksamheten för missbrukare.

Att genomföra brukarstyrda brukarrevisioner innebär ett stort åtagande från inblandade brukare, engagemang, tålamod, utbildning och finansiering från kommunen. Att investera i detta kan dock betala sig i längden genom ökat inflytande från brukarna och därmed en verksamhet som håller ännu högre kvalitet.

Lyckade brukarrevisioner förutsätter följande:

- Kontinuerlig utbildning av brukarrevisorerna.
- Kontinuerlig kvalitetssäkring av utbildningsverksamheten under uppsikt av brukarråd eller brukarrepresentanter
- Stödstrukturer behöver upprättas om hur man genomför brukarstyrda revisioner.
- Det måste finnas en finansiering av brukarrevisionerna, t ex utbildning av brukarrevisorerna, arvodering av dessa m.m.

Därför föreslår vi fullmäktige besluta:

- att genomföra en brukarstyrd brukarrevision av missbruksverksamheten i Nacka kommun som en metod för att öka inflytandet för brukare.
- att resultaten analyseras, sprids och används till förbättringar av verksamheten i dialog med brukarrepresentanter och brukarråd.

Nacka den 8 september 2016

Andreas Falk (S) Khashayar Farmanbar (S) Helena Westerling (S)

13 februari 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 57

Dnr KFKS 2016/761

Arbetsituation och bemanning på skolor, förskolor och fritidshem

Motion den 12 september 2016 av Espen Bjordal och Khashayar Farmanbar (S)

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Intentionerna bakom förslagen i motionen är uppfyllda genom det systematiska arbetsmiljöarbete som drivs för att utveckla Nackas skolor med fokus på att vara attraktiva arbetsplatser med kompetenta, stolta, friska och motiverade medarbetare. En kvalitativ analys av lärarnas arbetsförutsättningar genomförs årligen och Nackas skolor driver ett framgångsrikt arbete med kompetensförsörjning. Motionen är därmed färdigbehandlad.

Ärende

I motionen anför Espen Bjordal (S) och Khashayar Farmanbar (S) att kombinationen med stora kommande pensionsavgångar och att Nacka bygger stad kommer kunna skapa ett akut läge för Nackas skolor. Motionärerna föreslår att kommunen ska ta fram en kvalitativ kartläggning av lärarnas psykosociala arbetsituation som redovisas till kommunfullmäktige. Vidare föreslår motionärerna att kommunen ska ta fram en konkret plan för hur kommunen ska möta framtida pensionsavgångar och den väntade inflyttningen. I ärendet redovisas att en kvalitativ kartläggning av lärarnas organisatoriska och sociala arbetsmiljö genomförs varje år där arbetsituationen analyseras dels per enhet och dels per personalkategori. Nacka är en mycket attraktiv skolkommun med bra arbetsmiljö, goda arbetsvillkor och utvecklingsmöjligheter. Detta styrks av medarbetarundersökningens resultat, jämförelser av nyckeltal med andra kommuner samt kommunens förmåga att såväl behålla medarbetare som attrahera och rekrytera nya medarbetare till Nackas skolor.




Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens verksamhetsutskott den 24 januari 2017
Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 11 januari 2017
Motion

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens verksamhetsutskott den 24 januari 2017, § 5

Kommunstyrelsens verksamhetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.
Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

13 februari 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Intentionerna bakom förslagen i motionen är uppfyllda genom det systematiska arbetsmiljöarbete som drivs för att utveckla Nackas skolor med fokus på att vara attraktiva arbetsplatser med kompetenta, stolta, friska och motiverade medarbetare. En kvalitativ analys av lärarnas arbetsförutsättningar genomförs årligen och Nackas skolor driver ett framgångsrikt arbete med kompetensförsörjning. Motionen är därmed färdigbehandlad.

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med verksamhetsutskottets förslag.

Protokollsanteckningar

Khashayar Farmanbar (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

”Nacka är sedan gammalt en bra skolkommun. Tidigare stora satsningar på skolan och en driftig befolkning med en gynnsam socioekonomisk sammansättning har länge bäddat för goda resultat i Nacka. Dock ser vi att Nacka hamnar på en mycket blygsam placering när det gäller lärartätheten i Lärarförbundets undersökning "Bästa skolkommun 2016". Mycket är bra, men bortanför en tillrättalagd glättig yta måste också det som är mindre bra synliggöras och jobbas med.

I våra kontakter med skolor och skolledare får vi återkommande information att alltför många lärare mår dåligt, är stressade, har för stora barngrupper men att det aldrig blir något gjort åt saken. Organisationerna är slimmade till max och lärarna behöver gå in och täcka för varandra i stor utsträckning.

Nacka har redan nu svårt att rekrytera men också att behålla bra, legitimerade, lärare. Arbetsmiljön måste sättas i fokus! Att förstå arbetsmiljön är första steget för att ta fram konkreta förslag och åtgärder som prioriterar ett hållbart pedagogiskt yrkesliv.

En annan oroande trend är att vi vid flera tillfällen fått höra hur medarbetarenkäten har använts som ett sätt att skuldbelägga medarbetare. Lärarna ifrågasätter idag medarbetarundersökningens anonymitet. En konsekvens av det har blivit att lärarna idag är otäckt tysta och går till jobbet när de inte borde. Det kommer också på sikt att synas i skolarbetets kvalitet och resultat. Nacka måste våga prata mer om sjuknärvaron!

Detta är som vi ser det inte enbart en kommunal angelägenhet. Som skattebetalare ska Nackas invånare kunna lita på att vi i kommunen också ställer krav på god arbetsmiljö för alla de lärare som jobbar med våra barn, även i de fristående skolorna. För oss är individens frihet att kunna önska den skola de vill gå till för att kunna berika skolvärlden med fler

Ordförandes signatur



Justerandes signatur






Utdragsbestyrkande



13 februari 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

pedagogiska inriktningar och mångfald av pedagogiska inslag. För den moderatledda majoriteten verkar det mest handla om att avsäga sig ansvaret över skolorna.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



2017-01-11

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/761

Kommunstyrelsen

Arbetsituation och bemanning på skolor, förskolor och fritidshem

Motion den 12 september 2016 av Espen Bjordahl och Khashayar Farmanbar (S)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Intentionerna bakom förslagen i motionen är uppfyllda genom det systematiska arbetsmiljöarbete som drivs för att utveckla Nackas skolor med fokus på att vara attraktiva arbetsplatser med kompetenta, stolta, friska och motiverade medarbetare. En kvalitativ analys av lärarnas arbetsförutsättningar genomförs årligen och Nackas skolor driver ett framgångsrikt arbete med kompetensförsörjning. Motionen är därmed färdigbehandlad.

Sammanfattning

I motionen anför Espen Bjordal (S) och Khashayar Farmanbar (S) att kombinationen med stora kommande pensionsavgångar och att Nacka bygger stad kommer kunna skapa ett akut läge för Nackas skolor. Motionärerna föreslår att kommunen taska ta fram en kvalitativ kartläggning av lärarnas psykosociala arbetsituation som redovisas till kommunfullmäktige. Vidare föreslår motionärerna att kommunen ska ta fram en konkret plan för hur kommunen ska möta framtida pensionsavgångar och den väntade inflyttningen.

Stadsledningskontoret och Valfärd skola redovisar att en kvalitativ kartläggning av lärarnas organisatoriska och sociala arbetsmiljö genomförs varje år där arbetsituationen analyseras dels per enhet och dels per personalkategori. Nacka är en mycket attraktiv skolkommun med bra arbetsmiljö med goda arbetsvillkor och utvecklingsmöjligheter. Detta styrks av medarbetarundersökningens resultat, jämförelser av nyckeltal med andra kommuner samt kommunens förmåga att såväl behålla medarbetare som attrahera och rekrytera nya medarbetare till Nackas skolor.



Förslagen i motionen

Motionärerna föreslår att kommunen ska ta fram

- en kvalitativ kartläggning av lärarnas psykosociala arbetssituation på Nackas skolor, förskolor och fritidshem som redovisas till kommunfullmäktige.
- en konkret plan för hur kommunen ska möta framtida pensionsavgångar och den väntade inflyttningen.

Utredning och bedömning

En kvalitativ kartläggning av lärarnas psykosociala arbetssituation som motionärerna föreslår genomförs genom den medarbetarundersökning som genomförs i kommunen varje år. Medarbetarundersökningen har utvecklats med nya frågor utifrån de krav som framgår av den nya arbetsmiljöföreskriften kring organisatorisk och social arbetsmiljö som trädde i kraft den 31 mars 2016. Chefer och medarbetare på varje enhet får genom medarbetarundersökningen från och med i år underlag att sätta mål för den organisatoriska och sociala arbetsmiljön. Därutöver analyseras undersökningen per yrkesområde såsom för Hållbart medarbetarengagemang HME, som är en av kommunstyrelsens resultatindikatorer för personalområdet. Redovisning av HME kommer att redovisas till kommunfullmäktige i samband med årsbokslutet, vilket även kommer att inkludera de jämförelser med andra kommuner som är tillgängliga genom SKL-databasen Kolada. Därutöver kommer analys av frisktal, sjuktal mm att redovisas.

Medarbetarskapet är av mycket stor vikt inom Valfärd skola. Lärares ökade psykiska ohälsa tar alla chefer inom Valfärd skola på stort allvar. Processer som måste var extra kvalitets-säkrade, såsom rehabiliterings-, rekryterings- och arbetsmiljöprocessen utvecklas kontinuerligt och chefer får ett proaktivt och professionellt stöd för att säkerställa att dessa sköts korrekt. Det finns ett gott samarbete med företagshälsovården och regelbundna kvalitets-avstämningar sker. HR-specialister inom Valfärd skola arbetar efter en arbetsmodell med månatliga verksamhetsbesök på respektive enhet. Dessa syftar till att stötta skolledare i det dagliga arbetet med att säkra medarbetarpolicyns genomslag på alla enheter och för alla medarbetare. Det sker löpande utvecklingsarbeten kring hur stödet inom organisationerna kan utvecklas och kvalitativa kartläggningar för varje ärende som uppstår i syfte att stärka stödet till chefer. Valfärd skola uppmanar alla skolledare att delta i utbildningar och nätverk som drivs i kommunen, för att de ska stärkas i sin yrkesroll som chef. Valfärd skola arrangerar även interna workshops för att kompetensutveckla skolledare.

Nacka är en mycket attraktiv skolkommun med bra arbetsmiljö, goda arbetsvillkor och utvecklingsmöjligheter. Detta styrks av medarbetarundersökningens resultat, jämförelser av personalnyckeltal med andra kommuner samt kommunens förmåga att såväl behålla medarbetare som attrahera och rekrytera nya medarbetare till Nackas skolor. Medarbetarundersökningen 2016 visar att en klar majoritet av medarbetare inom Valfärd skola är nöjda med sin arbetssituation. De upplever att de är motiverade i sitt arbete samt stolta över sin arbetsplats. Svarefrekvens på 89 procent visar att Valfärd skola har ett högt medarbetar-



engagemang. Medarbetarindex, vilket är ett sammantaget mått på total andel positiva medarbetare inom samtliga frågeområden, uppgår till 77 procent.

Medarbetarundersökningen visar tydligt att Nacka har engagerade och kompetenta lärare. Totalt inom Valfärd skola är det 94 procent som instämmer i att arbetet engagerar dem. Gymnasielärare och lärare för år 7-9 är de personalkategorier som känner högst engagemang, där hela 99 procent känner att arbetet engagerar dem. Övriga lärarkategoriernas engagemang ligger mellan 91-96 procent. Totalt inom Valfärd skola är det 93 procent som instämmer i att de har den kompetens som krävs för att nå målen. 98 procent av förskollärarna och 97 procent av gymnasielärarna bedömer att de har den kompetens som krävs för att nå målen. Övriga lärarkategoriernas skattning av att de har den kompetens som krävs för att nå målen ligger på mellan 88-95 procent.

Medarbetarundersökningens resultat visar även att Nackas skolor har bra arbetsmiljö med goda arbetsvillkor och utvecklingsmöjligheter. Hållbart medarbetarengagemanget, HME följs för att analysera arbetsmiljö och arbetsvillkor. HME uppgår till 85 procent inom Valfärd skola, vilket är det bästa resultat som uppvisats sedan mätningen infördes för snart tio år sedan. Den senaste analysen från våren 2016 visade att Hållbart medarbetarengagemang för området förskola låg i nivå med medeltalet för övriga kommuner i mätningen, området grundskola i Nacka uppvisade resultat som låg tre procentenheter över medeltalet för övriga kommuner i mätningen och området gymnasieskola låg fyra procentenheter över medeltalet för övriga kommuner i mätningen. En brist är att enbart knappt 60 kommuner väljer att rapportera in HME till SKL. Jämförelse med andra kommuner för de personalkategorier som redovisas av SKL kommer att presenteras när nyckeltalen är tillgängliga i SKL-databasen Kolada våren 2017.

När det gäller utvecklingsmöjligheter visar den senaste medarbetarundersökningen att det är 80 procent av medarbetarna inom Valfärd skola som instämmer i att kommunen är en arbetsgivare med utvecklingsmöjligheter. Bland lärare som arbetar i kategorin förskoleklass till årskurs tre är det 85 procent av medarbetarna som instämmer positivt i påstående kring utvecklingsmöjligheter. Övriga lärarkategoriernas skattning av att kommunen är en arbetsgivare med utvecklingsmöjligheter ligger mellan 70-83 procent.

Medarbetarundersökningen visar också att majoriteten av Valfärd skolas medarbetare upplever att kraven som ställs på dem är möjliga att leva upp till, de har en bra balans mellan arbete och fritid, den stress som förekommer går att hantera samt att det är en rimlig arbetsbelastning och att återhämtning mellan perioder av högre arbetsbelastning är möjlig. Valfärd skola ser detta som positivt men vill samtidigt poängtera att förskolor och skolor hela tiden behöver belysa dessa frågor och arbeta med pedagogers arbetssituation så att den är hållbar. Medarbetarundersökningens resultat ger förutsättningar för utveckling av bra arbetsmiljö med fokus på den organisatoriska och sociala arbetsmiljön utifrån den nya arbetsmiljöföreskriftens krav. I denna utveckling är samverkan med fackliga organisationer och kommunens huvudskyddsombud viktigt för ett framgångsrikt arbete med att skapa bra



arbetsförutsättningar på både kort och lång sikt.

I motionen föreslås att kommunen arbetar fram en konkret plan för att möta framtida pensionsavgångar och den väntade inflyttningen till Nacka. Arbetet med kompetensförsörjning drivs utifrån kommunstyrelsens fokus som arbetsgivare där medarbetarpolicyn och chefs- och ledarstrategin är viktiga utgångspunkter för att säkra behovet av kompetens när Nacka växer för fler.

Personalbehovsprognos för skolor och förskolor kommer att konkretiseras våren 2017 efter att personalbehovsprognosen har redovisats till kommunstyrelsen. För att efterträdarplanera samt möta framtidens medarbetare arbetar Valfärd skola med flera strategiska satsningar. Att vara en attraktiv arbetsgivare står på agendan dagligen. Detta tar sin form i bland annat riktad kompetensutveckling, som rekryteringsutbildning för skolledare, interna nätverk, workshops och inspirationsdagar. Valfärd skola arbetar aktivt med marknadsföring i sociala medier och deltar regelbundet i olika mässor både med fokus på rekrytering men även för att visa upp verksamhetens framgångar. Valfärd skola arbetar med individuell lönesättning som strategi i kompetensförsörjningen och arbetar aktivt för att ta del av alla statliga satsningar som görs på läraryrket.

En stor satsning som görs för andra gången är ledarskapsutbildningen Framtidens skolledare. Det är en utbildning som arrangeras tillsammans med Stockholms universitet där deltagarna läser 7,5 högskolepoäng samt får fyra utbildningstillfällen där interna processer och frågor är i fokus. Utbildningen riktar sig till personer som i framtiden kan se sig som ledare inom vår organisation. Detta är en strategisk satsning på framtiden. Förskollärare och lärare rekryteras även löpande till den ledarförberedande utbildningen Ledarskapsakademin som i år genomförs för åttonde gången och som försett både Nacka och andra kommuner med kompetenta ledare sedan år 2002.

Valfärd skola har årligen många lärarstudenter i verksamheten. Myrsjöskolan är en så kallad övningsskola inom VFU (Verksamhetsförlagd utbildning). Deltagande i olika forum där lärarstudenter är närvarande är viktigt för Valfärd skola. Rebel learners är ett exempel på ett samarbete som genererar kontakt mellan lärarstudenter och Valfärd skola.

Valfärd skola har ett gott rykte inom skolans värld. Det råder ett högt löneläge i relation till övriga Sverige. Valfärd skola har även ett av länets lägsta sjukfrånvarotal. I Lärarförbundets ranking av Sveriges bästa skolkommun 2016 placerades Nacka kommun på plats 1 när de tittar på friska lärare och plats 4 när de hänvisar till lön. Lärarnas riksförbund visar i sin medlemstidning att den individuella lönesättningen som finns i Nacka genererar höga löner.

För framtiden arbetar Valfärd skola idag med framtidens skolbyggnader. Det är av stort vikt att dessa formas efter skolans framtida utveckling samt utmaningar. Samtidigt är en process med att se över yrkeskategorier, för ett än mer effektivt personalnyttjande i gång. Inom organisationen finns t ex redan lärarassistenter. Allt för att möta framtidens inflyttning och



pensionsavgångar men även för att möta den framtida, befarade minskningen av antalet lärare. Självklart är det en utmaning att locka framtidens pedagoger till Valfärd skola men det finns ett aktivt och ständigt pågående arbete inom organisationen som sätter Valfärd skola på kartan. I samarbetet Asian 3 är kommunen den enda svenska kommunen, vilket ökar attraktiviteten för både elever och lärare att vara en del av Nackas skolor. Det är samtidigt viktigt att samverka mellan olika enheter i kommunen finns då bostäder och infrastruktur är två viktiga hörnstenar i konceptet för att vara framtidens attraktiva arbetsgivare. Vid behov kommer en än mer konkret plan tas fram, vilket kommunen tidigare inte haft behov av, för att säkra kompetensförsörjningen med fokus på kompetenta, stolta, friska och motiverade medarbetare.

Sammantaget har Nacka kommun exceptionellt goda förutsättningar att såväl behålla medarbetare som attrahera och rekrytera nya medarbetare till Nackas skolor. Nackas tydliga styrning där ansvar delegeras till lägsta effektiva nivå är en av framgångsfaktorerna i arbetet med kompetensförsörjning.

Förslagets ekonomiska konsekvenser

Den kvalitativa kartläggningen av lärarnas organisatoriska och sociala arbetsmiljö som redovisas innebär inte någon ytterligare kostnad för kommunen då dessa analyser har tagits fram inom ramen för kommunens medarbetarundersökning. I det uppdrag som alla enheter har att utvecklas som attraktiva arbetsplatser med kompetenta, stolta, friska och motiverade medarbetare ingår att driva ett systematiska arbetsmiljöarbete för att skapa bra arbetsmiljö med goda arbetsvillkor och att driva ett proaktivt och professionellt arbete med kompetensförsörjning. Arbetet med dessa frågor, på den nivå som frågorna hanteras idag, är integrerat i verksamhetsutvecklingen och medför inte några ekonomiska konsekvenser.

Konsekvenser för barn

I den kvalitativa kartläggningen av lärarnas arbetsförutsättningar, såsom Hållbart medarbetarengagemang (HME) bedöms kommunens lärare ha goda förutsättningar att möta behoven hos barn och unga. Mot bakgrund av att Nacka kommun är, och arbetar för att vara, en mycket attraktiv skolkommun som tar tillvara sina lärarresurser genom att erbjuda en bra arbetsmiljö med goda arbetsvillkor och utvecklingsmöjligheter bedöms inte att det ökade behovet av kompetens till förskola och skola innebär några betydande konsekvenser för barn och unga.



Bilaga

Motion

Elisabeth Carle
Personaldirektör
Stadsledningskontoret

Helena Ekwall
Enhetschef
Välfärd Skolas verksamhetsstöd



UFKS 2016/761-1

Socialdemokraterna i Nacka kommunfullmäktige

Nackas skolor – en attraktiv arbetsplats

Motion till kommunfullmäktige

Förskollärare, fritidspedagoger och lärare tillhör en arbetsgrupp som har högre sjukantal än de flesta andra yrkesgrupper. Enligt försäkringskassans senaste mätning skjuter sjukantalet i höjden för lärare, förskollärare och fritidspedagoger. Den främsta anledningen är "psykisk sjukdom" som stressrelaterade sjukdomar, ångest och utbrändhet. Under de senaste decennierna har reformer och förändringar i skolan avlöst varandra. Samtidigt står vi idag inför en stor lärarkris.

De kommande åtta åren kommer Sverige behöva rekrytera 80 000 lärare och i Stockholmsområdet beräknas det enligt länsstyrelsen saknas 11000 lärare år 2020. Lärarutbildningen har svårt att fylla sina platser samtidigt som frustrationen i den övriga lärarkåren ökar. På grund av ständiga reformer, förändrade behörighetskrav, ökade arbetsbelastning, låga löner och få långsiktiga kompetensutvecklingsmöjligheter framstår inte läraryrket som attraktivt, vare sig för blivande studenter eller för verksamma lärare.

Kombinationen med stora kommande pensionsavgångar och att Nacka bygger stad kommer kunna skapat ett akut läge för Nackas skolor. Sverige som kunskapsnation bygger på tillgången till kompetenta och engagerade lärare och förskollärare. Nacka kommun står, liksom hela Storstockholmsområdet, inför en utmaning och därför behöver vi rekrytera duktiga medarbetare till skolan och i en hård konkurrens med andra kommuner. Nacka ska vara en utvecklande skolkommun som tar tillvara sina lärarresurser genom att erbjuda en bra arbetsmiljö med goda arbetsvillkor och utvecklingsmöjligheter.

Ett avgörande steg för att Nacka ska fortsätta att vara en attraktiv arbetsgivare är att vi har en medveten strategi för rekrytering av förskolelärare, lärare, skolhälsopersonal och specialpedagoger samt fritidspersonal.

För att möta den kommande lärarbristen är det avgörande att locka fler unga till att välja läraryrket och fler verksamma lärare att stanna inom professionen och med det som utgångspunkt bedömer vi det som mycket angeläget med en kartläggning av lärarnas arbetssituation i Nackas skolor och förskolor. Ett intressant område är att belysa hur olika lärare ser på krav och möjligheter i arbetet, och hur stödet inom organisationerna kan utvecklas.

Därför föreslår vi att Nacka kommun:

- Tar fram en kvalitativ kartläggning av lärarnas psykosociala arbetssituation på Nackas skolor, förskolor och fritidshem och redovisar detta för kommunfullmäktiges ledamöter
- Arbetar fram en konkret plan för hur vi ska möta framtida pensionsavgångar och den väntade inflyttningen till Nacka.

Nacka den 8 september 2016

Espen Bjordal (S) Khashayar Farmanbar (S)