

KALLELSE**Kommunfullmäktige**

Plats och tid för
sammanträdet

Tingssalen, Stadshuset i Borgholm, Borgholm, 2023-03-20, klockan 14:00

Ann Nilsson
Ordförande

/

Adam Petrini
Sekreterare
0485-88354

Förslag på justerare:

Marie Johansson och Sofie Gustafsson Fohlin med Torbjörn Johansson som
ersättare

Förslag på plats och tid för
justeringen:

Stadshuset, Borgholm, 2023-04-03, klockan 11:30

ÄRENDEN		Sid
1	Godkännande av kungörelse	
2	Godkännande av dagordning	
3	Val av justerare tillika rösträknare	
4	Allmänhetens frågestund	
5	Information revisorerna	
6	Anmälan av interpellationer och frågor	
7	Motion (Per Lublin ÖP) - om ny skolbyggnad i Runsten för grundskolan	2022/28 109
8	Motion (Per Lublin ÖP) - om krav på vaccinering för kommunens personal inom vård och omsorg	2022/22 109
9	Revidering av Krisledningsplan	2023/40 189
10	Svar på revisionsrapport granskning av hamnverksamheten	2021/89 007
11	Fastighetstransaktioner Borgholms kommun och Borgholm Energi	2019/223 423
12	Önskemål om inköp av mark inom Sjöstugans samfällighet	2017/211 253
13	Strategi för Öland som besöksdestination mot 2030	2023/46 009
14	Köp av fastighet Amfion 10	2023/66 423



Motion (Per Lublin ÖP) - om ny skolbyggnad i Runsten för grundskolan

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige

att avslå motionen.

Ärendebeskrivning

Per Lublin, ÖP, lämnade 2022-01-18 en motion om en helt ny skolbyggnad i Runsten för grundskolan. Kommunfullmäktige beslutade 2022-02-14 att lämna motionen till utbildningsnämnden för beredning. På grund av ett misstag skedde aldrig överlämnandet. Motionen är nu överspelad och dessutom för gammal för att vara aktuell för behandling.

Beslutsunderlag

Inkommen motion 2022-01-18

Beslutet skickas till

- Utbildningsnämnden

--	--	--	--	--

From: Per Lublin
Sent: Mon, 17 Jan 2022 17:56:38 +0100
To: Jonatan Wassberg;Eva-Lena Israelsson;Eva-Lena Israelsson;Borgholms Kommun
Cc: Ölandsbladet;Maria Alåsen

Motion till Kommunfullmäktige om en helt ny skolbyggnad i Runsten för grundskolan

Förslag:

Föreslår att kommunfullmäktige beslutar uppdra åt utbildningsnämnden att dels planera för uppförande av en helt ny skolbyggnad i Runsten med ambitionen att den ska kunna tas i anspråk helst redan till skolstart ht 2023, samt att dels äska medel för detta.

Motivering:

Utbildningsnämnden väger mellan tillbyggnad av nuvarande skola i Gärdslösa och uppförande av en helt ny skola för att täcka det ökade lokalbehovet för grundskolan i sydöstra delen av vår kommun. Att fler barnfamiljer vill bosätta sig där - företrädesvis i Gärdslösa, Långlöts och Runstens socknar - är naturligtvis glädjande men ställer samtidigt krav på kommunen att tillhandahålla närbelägen skolgång för låg- och mellanstadieeleverna.

Många föräldrar i Runsten väljer idag att låta sina barn ha sin skolgång i grannkommunen p g a avsaknaden av grundskola (såväl lågstadium som mellanstadium} i Runsten. Vilket i längden blir kostsamt för vår kommun som tvingas betala mycket pengar för detta till Mörbylånga kommun.

Tillgång till grundskola både i Runsten och i Gärdslösa skulle göra denna del av kommunen ännu mer attraktiv för inflyttning av barnfamiljer till vår kommun.

Den nya skolan kan lämpligen uppföras på mark i nära anslutning till förskolan där ju även biblioteket finns.

Borgholm den 17 januari 2022

Per Lublin (Ölandspartiet)



Motion (Per Lublin ÖP) - om krav på vaccinering för kommunens personal inom vård och omsorg

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige

att avslå motionen då den inte längre är aktuell.

Ärendebeskrivning

Per Lublin, ÖP, lämnade 2022-01-07 en motion om krav på vaccinering av kommunens personal inom vård och omsorg. Kommunfullmäktige beslutade 2022-02-14 att lämna motionen till socialnämnden för beredning. På grund av ett misstag skedde aldrig överlämnandet. Motionen är nu överspelad och dessutom för gammal för att vara aktuell för behandling.

Bedömning

Motioner ska enligt kommunallagen behandlas inom ett år. Att så inte skett är ett rent misstag som den mänskliga faktorn begått. Innehållet i motionen är inte längre aktuellt. Bedömningen är därför att motionen lämnas utan åtgärd.

Beslutet skickas till

- Socialnämnden

--	--	--	--	--

From: Per Lublin
Sent: Fri, 7 Jan 2022 13:44:53 +0100
To: Borgholms Kommun;Jonatan Wassberg;Eva-Lena Israelsson
Cc: Ölandsbladet;oland@barometern.se

Motion till kommunfullmäktige om krav på vaccinering för kommunens personal inom vård och omsorg

Föreslår att kommunfullmäktige beslutar

att en förutsättning för att få arbeta inom kommunens vård och omsorg, inklusive hemtjänsten, skall vara att man är fullvaccinerad mot covid-19, d v s har tagit lika många doser vaccin som man av regionen givits möjlighet till

samt

att den som inte uppfyller detta krav för att få arbeta inom kommunens vård och omsorg ska - om möjligt - erbjudas arbetsuppgifter inom kommunen där andra inte riskerar att bli smittade.

Motivering:

Pandemin - med sina vågor på varandra - ser inte ut att vara över förrän en betydligt större andel av befolkningen är fullvaccinerad. Kampen mot pandemin är en kamp med tiden där det gäller att få stopp på det hela innan en ny virusmutation dyker upp som både är smittsammare och mer dödlig än de tidigare.

Det är oacceptabelt att sköra personer i behov av kommunens vård och omsorg ska behöva utsättas för risken att bli dödligt smittade av vård- och omsorgspersonal. Anställda som inte inser detta utan sätter sin egen valfrihet i första rummet är inte lämpade att arbeta inom vård och omsorg.

Flera regioner och kommuner har därför redan fattat beslut om detta, och det är angeläget att så även sker av vår kommun.

Ser det som en självklarhet, att de anställda inom vård och omsorg som med läkarintyg kan styrka medicinska skäl för inte bli vaccinerade, ska ha förtur till de andra arbetsuppgifter som eventuellt kan erbjudas.

Skyndsamhet:

Det är angeläget att beslut om detta fattas med största skyndsamhet. Det räcker därför inte att avvakta sedvanlig långsam beredning av motionen utan här behövs även raskt initiativ av annat slag. Med andra ord bör den dag som motionen ligger på kommunfullmäktiges bord för slutligt avgörande det föreslagna redan ha beslutats på annat sätt och även genomförts i skyndsam kamp med tiden.

Borgholm den 7 januari 2022

Per Lublin



Revidering av Krisledningsplan

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar

att anta reviderad krisledningsplan för Borgholms kommun.

Ärendebeskrivning

Den nuvarande krisledningsplan för Borgholms kommun, antogs av kommunfullmäktige 2018-09-17 § 190.

Planens innehåll är fortfarande aktuellt och korrekt förutom att flera externa aktörer som förekommer, räddningstjänsten, polismyndigheten och regioner, har omorganiserats. Detta är justerat i detta förslag. Punkten 14, bilagor, är ändrad till "Kompletterande dokument".

Bedömning

En krisledningsplan för kommuner ska upprättas för varje ny mandatperiod.

Lag (2006:544) om kommuners och regioners åtgärder inför och vid extraordinära händelser i fredstid och höjd beredskap.

Konsekvensanalys

Syftet med krisledningsplanen är att klargöra hur kommunen ska organiseras och bedrivas vid en kris, extraordinära händelser samt vid höjd beredskap då ordinarie ledningsstrukturer behöver anpassas så att nödvändig krisledning kan uppnås.

Målet är att verka för att vid extraordinära händelser eller andra kriser kunna upprätthålla acceptabla nivåer i kommunala samhällsviktiga verksamheter samt att uppnå god förmåga att i övrigt hantera uppgifter som krävs för att begränsa eller förhindra negativa konsekvenser till följd av en händelse.

Krisledningsplanen för Borgholms kommun följer aktuell lagstiftning.

Yrkande

Stefan Wiberg (V), Carl Malgerud (M) och Marie-Helen Ståhl (S) yrkar bifall till förslaget.

Beslutet skickas till

- Kommunfullmäktige

Krisledningsplan för Borgholms kommun

Innehållsförteckning

1	Syfte.....	3
2	Kommunens krishantering har fyra nivåer.....	3
3	Krishanteringens tre grundprinciper	3
4	Övergripande mål för krisberedskapen	4
5	Verksamhetsmål	4
6	Viktiga begrepp	4
7	Krisledningsplats.....	5
8	Ledning vid extraordinär händelse	6
8.1	Krisledningsnämnd.....	6
8.2	Kommunens ledningsgrupp.....	6
8.3	Ledningsstödet.....	6
8.4	Ledningsstödet övergripande uppgifter	7
8.4.1	Om funktionen Lägesbild & analys	7
8.4.2	Om funktionen Kommunikation	7
8.4.3	Om funktionen Administration & service.....	8
8.4.4	Om funktionen Ekonomi	8
9	Avslut.....	8
10	Utvärdering och kunskapsåterföring	9
11	Ledning vid höjd beredskap	9
12	I krisorganisationen ingår även POSOM.....	9
13	Gemensamma grunder för samverkan och ledning	10
14	Kompletterande dokument	11

1 Syfte

Krisledningsplanen klargör kommunens organisation, uppgifter och ansvarsförhållanden vid olika typer av samhällsstörningar.

Dokumentet är kommungemensamt och reglerar den kommunövergripande krishanteringen. Med krishantering menas den operativa insats som utförs i huvudsak under en kris och är en del av kommunens krisberedskap.

2 Kommunens krishantering har fyra nivåer

Störning - en inträffad händelse där den drabbade kommunala verksamheten hanterar händelsen, med eventuellt stöd av delar av den centrala krisledningen.

Allvarlig händelse - händelse som kräver stöd från andra kommunala verksamheter och hela den centrala krisledningen, som bland annat prioriterar resurser. Eventuellt kan andra kommuner, länsstyrelsen och ytterligare samhällsaktörer stötta vid behov.

Extraordinär händelse - händelse där stöd krävs från samtliga av kommunens verksamheter samt offentliga, privata och frivilliga aktörer på regional eller nationell nivå. Händelsen kan kräva att kommunens krisledningsnämnd måste sammanträda och fatta övergripande beslut.

Höjd beredskap - under höjd beredskap ingår all samhällsverksamhet i begreppet totalförsvar. I ett sådant läge har kommunen samma skyldigheter som vid extraordinära händelser i fredstid, dock med den skillnaden att kommunstyrelsen ansvarar för ledningen av den del av det civila försvar som kommunen ska bedriva.

3 Krishanteringens tre grundprinciper

I enlighet med grundprinciperna för svensk krishantering ska en kris så långt som möjligt hanteras av den som drabbats.

Ansvarsprincipen innebär att den som har ansvar för en verksamhet under normala förhållanden har motsvarande ansvar även under krissituationer. Ansvaret inkluderar att vidta de åtgärder som krävs för att skapa robusthet och krishanteringsförmåga. Ansvarsprincipen innebär också ett ansvar för varje aktör att samverka med andra.

Likhetsprincipen innebär att målsättningen under en krissituation ska vara att organisationen ska vara så lik den ordinarie verksamheten som det är möjligt. En strävan ska vara att så fort som möjligt komma tillbaka till ordinarie verksamhet.

Närhetsprincipen utgår från närheten till det inträffade, både geografiskt och organisatoriskt. Händelsen ska hanteras där den inträffat av dem som är närmast berörda och ansvariga.

4 Övergripande mål för krisberedskapen

Kommunen ska enligt regering/riksdag värna:

- Människors liv och hälsa
- Samhällets funktionalitet
- Demokrati, rättssäkerhet och mänsklig fri- och rättigheter
- Miljö och ekonomiska värden
- Nationell suveränitet

Kommunen ska i största möjliga utsträckning fungera enligt sin ordinarie organisation.

Krisledningsorganisation ska ha förmågan att utifrån rådande risker och hot kunna utöva ledning och samordning med uthållighet över tiden.

Kommunikationsarbetet ska tillgodose det externa och interna informationsbehov som händelsen orsakar.

Kommunikationsinsatserna ska vara målgruppsanpassade, snabba, korrekta och ge fullständig information.

5 Verksamhetsmål

Kommunen ska vid behov ha förmåga att starta en mindre eller större krisledning och information från förberedd ledningsplats inom två timmar från första larmning.

Krisledningsnämnd och kommunens ledningsgrupp ska vid en extraordinär händelse ha förmåga till samordning och beslut inom två timmar från första larmning.

Kommunstyrelsen och kommunens ledningsgrupp ska ha förmåga till samordning och beslut inom två timmar efter regeringens beslut om höjd beredskap.

Kommunens ledningsförmåga under en kris ska upprätthållas genom regelbundna övningar minst en gång per år.

Beslutad krisledningsplan ska ligga till grund för kommunens olika verksamheters egna krisplaner.

6 Viktiga begrepp

Extraordinär händelse

Avser i lagen som en händelse som:

- avviker från det normala
- innebär en allvarlig störning

- eller utgör en överhängande risk för en allvarlig störning i viktiga samhällsfunktioner och kräver skyndsamma insatser av kommun eller landsting.

*(Lag (2006:544) om kommuners och **regioners** åtgärder inför och vid extraordinära händelser i fredstid och höjd beredskap)*

Samhällsstörningar

Avser "de företeelser och händelser som hotar och ger skadeverkningar på det som ska skyddas i samhället"

Samhällsviktig verksamhet

Avser ur ett krisberedskapsperspektiv en verksamhet som uppfyller båda eller det ena av följande villkor:

- Ett bortfall av eller en störning i verksamheten kan ensamt eller tillsammans med motsvarande händelser i andra verksamheter leda till att en allvarlig kris inträffar i samhället.
- Verksamheten är nödvändig eller mycket väsentlig för att en redan inträffad kris i samhället ska kunna hanteras så att skadeverkningarna blir så små som möjligt.

Inriktning och samordning

Med begreppen avses i Myndighetens för samhällskydd och beredskaps publikation *gemensamma grunder för samverkan och ledning*:

- **Inriktning** är orientering av tillgängliga resurser mot formulerade mål. Varje aktör har alltid en egen inriktning. När flera aktörer fungerar tillsammans finns det också en aktörsgemensam inriktning.
- **Samordning** är anpassning till aktiviteter och delmål så att tillgängliga resurser kommer till största möjliga nytta. Samordning handlar om att aktörer inte ska vara i vägen för varandra och hjälpa varandra där det går.

Geografiskt områdesansvar

I ett normalläge och fredstid ska kommunen verka för att olika aktörer i kommunen samverkar och uppnår samordning i planerings- och förberedelsearbetet.

Under en samhällsstörning ska kommunen verka för att samordna de krishanteringsåtgärder olika aktörer vidtar.

Kommunen ska även vid en samhällsstörning verka för att informationen till allmänheten samordnas.

*(Lag (2006:544) om kommuners och **regioners** åtgärder inför och vid extraordinära händelser i fredstid och höjd beredskap)*

7 Krisledningsplats

Om inget annat anges samlas kommunens ledningsgrupp i kommunchefens arbetsrum, i kommunhuset på Östra Kyrkogatan 10 i Borgholm.

Ledningsstödet samlas om inget annat anges i KS-rummet i kommunhuset.

Kommunens krisledningsplats är utrustad med reservkraft för elförsörjning, alternativ kommunikation i form av RAKEL samt har ett skalskydd.

Kommunchefen, eller dennes ersättare, bedömer sedan utifrån händelsens art om det finns behov av att krisledningsarbetet förflyttas till den alternativa krisledningsplatsen, som är räddningstjänstens lokaler på Ängsgatan 6 i Borgholm. Räddningstjänstens lokal är utrustad med reservkraft, kommunikation via RAKEL samt har ett skalskydd.

8 Ledning vid extraordinär händelse

KRISLEDNINGSNÄMNDEN

KOMMUNENS LEDNINGSGRUPP

LEDNINGSTÖDET

8.1 Krisledningsnämnd

Det är krisledningsnämndens ordförande som bedömer när en extraordinär händelse medför att nämnden ska träda i funktion.

Ordföranden fattar beslutet på initiativ av räddningstjänsten, SOS Alarm, annan myndighet eller kommunchefen eller dennes ersättare. Kommunfullmäktige fastställer reglemente för krisledningsnämnden. I reglementet samt i lagen om extraordinära händelser framgår krisledningsnämndens mandat och skyldigheter.

*(Lag (2006:544) om kommuners och **regioners** åtgärder inför och vid extraordinära händelser i fredstid och höjd beredskap)*

8.2 Kommunens ledningsgrupp

Kommunens ordinarie ledningsgrupp leder krisarbetet.

Uppgiften som kommunens ledningsgrupp får vid en samhällsstörning utgår alltid från ordinarie uppdrag och arbete. I det fall krisledningsnämnden är verksam ger den inriktningsbeslut till kommunen varvid ledningsgruppen effektuerar detta.

8.3 Ledningsstödet

För att förstärka kommunens ledningsgrupp vid en samhällsstörning, extraordinär händelse eller höjd beredskap finns det ett ledningsstöd. Ledningsstödet arbete inriktas av kommunens ledningsgrupp.

Aktivering av ledningsstödet sker efter beslut av kommunchefen eller dennes ersättare.

Ledningsstödet övergripande uppdrag är att stödja krisledningsnämnd och ledningsgrupp vid en samhällsstörning, extraordinär händelse. Vid höjd beredskap ska ledningsstödet stödja kommunstyrelsen då den i det läget ersätter krisledningsnämnden.

Ledningsstödet leds av en chef som samordnar arbetet som består av följande funktioner:

- Lägesbild & analys
- Kommunikation
- Administration & service
- Ekonomi

8.4 Ledningsstödet övergripande uppgifter

- Stödja politiker och chefer.
- Omvärldsbevakning och analys.
- Skapa och upprätthålla en aktuell bild av läget och bedöma utvecklingen på sikt.
- Ta fram underlag för beslut i kommunens ledningsgrupp/krisledningsnämnd/kommunstyrelse.
- Verkställa beslut utifrån direktiv från kommunens ledningsgrupp/krisledningsnämnd/kommunstyrelse.
- Samverkan andra organisationer/samhällsaktörer/myndigheter.
- Vid behov delge fattade beslut inom kommunen och följa upp dessa.
- Kommunikation internt inom kommunen och externt med andra aktörer.
- Kriskommunikation.
- Sammanställa och distribuera intern och extern information.
- Dokumentera beslut och händelser.
- Inventera resursbehov och säkerställa uthållighet.
- Ansvara för mat och dryck, lokaler, logistik, ekonomi, IT & telekommunikationer.

Vilka personer som igår i de olika funktionerna kan variera något beroende på samhällsstörningens art.

8.4.1 Om funktionen Lägesbild & analys

Ansvarar för att skapa lägesbild och beslutsunderlag – analys och bearbetning, bidra till kommunikationsarbetet, förbereda och genomföra föredragningar, delge och följa upp beslut, dokumentera eget arbete, genomföra och representera vid samverkansmöten, göra prognoser, planera för åtgärder på längre sikt, planera för alternativ händelseutveckling (omfalls-planering).

8.4.2 Om funktionen Kommunikation

Ansvarar för extern och intern kommunikation kopplat till samhällsstörningen eller den extraordinära händelsen. Arbetet omfattar omvärldsbevakning i traditionella och sociala medier för att beskriva bilden av samhällsstörningen.

Tar fram underlag för vad som ska kommuniceras till olika behovsgrupper om samhällsstörningen eller den extraordinära händelsen. Samverkar med lokala och regionala aktörer avseende informationssamordning. Intern informationssamordning. Ständigt hålla information i olika kanaler, externt och internt aktuell. Aktivera servicecenter.

8.4.3 Om funktionen Administration & service

Stödjer krisledningsnämnd (*kommunstyrelsen vid höjd beredskap*) och kommunens ledningsgrupp med dokumentation efter behov. Kanslifunktion åt chefen för ledningsstödet, förande av loggbok av eget arbete.

Stödjer krisledningsnämnd (*kommunstyrelsen vid höjd beredskap*), ledningsgrupp och ledningsstödet med IT-support och telekommunikationer.

Stödja ledningsstödet med personalförsörjning samt övriga kommunala delar avseende arbetstidsfrågor och arbetsmiljöfrågor som är kopplat till hantering av samhällsstörningen.

8.4.4 Om funktionen Ekonomi

Funktionens arbetsuppgifter består i att:

- säkerställa att ett särskilt konto finns upprättat
- förmedla behovet av särredovisning av kostnaderna till berörda parter inom kommunens verksamhet.

Det är mycket viktigt att samtliga kostnader som uppstår i samband med krisledningsarbetet redovisas på ett särskilt konto. Det ökar möjligheterna att i efterhand direkt se vad beslut och åtgärder har kostat och underlättar arbetet att ansöka om statsbidrag efter att krisen är över.

9 Avslut

Vid en extraordinär händelse fattar krisledningsnämnden beslut om när nämndens verksamhet ska upphöra, detta gäller endast krisledningsnämndens arbete då krisen fortfarande kan kräva en aktiv krisorganisationen i övrigt.

Kommunchefen eller dennes ersättare fattar tillsammans med chefen för ledningsstödet ett gemensamt beslut om när och hur krisorganisationen ska avvecklas och hur återgången till normal organisation sker, detta bör ske successivt.

När beslut om återgång till normal organisation har fattats ska följande beaktas:

- att behov av uppföljning av händelsen och stöd till drabbade fortsätter inom ordinarie organisation
- personalens eventuella behov av ledighet, information och avlastande samtal ses över och följs upp
- att händelsens dokumentation avslutas och hålls ordnad för att underlätta uppföljning
- att krisanteringsinsatsen utvärderas.

10 Utvärdering och kunskapsåterföring

Efter varje insats där den centrala krisledningen har varit aktiv ska en utvärdering göras. Ansvar för utvärderingen vilar på kommunens riskhanteringsgrupp. Resultat och lärdomar från utvärderingen ska användas i krisorganisationen.

11 Ledning vid höjd beredskap

KOMMUNSTYRELSEN

KOMMUNENS LEDNINGSGRUPP

LEDNINGSTÖDET

Enligt Lag (1992:1403) om totalförsvar och höjd beredskap kan regeringen besluta om skärpt eller högsta beredskap.

Under högsta beredskap ingår all samhällsverksamhet i begreppet totalförsvar. I ett sådant läge har kommunen samma skyldigheter som vid extraordinära händelser i fredstid, dock med den skillnaden att kommunstyrelsen ansvarar för ledningen av den del av det civila försvar som kommunen ska bedriva.

Kommunen ska under höjd beredskap, eller när ransoneringslagen (1978:268) i annat fall tillämpas, i den omfattning som regeringen i särskilda fall beslutar:

- vidta de åtgärder som behövs för försörjningen med nödvändiga varor
- medverka vid allmän prisreglering och ransonering
- i övrigt medverka vid genomförandet av åtgärder som är viktiga för landets försörjning.

12 I krisorganisationen ingår även POSOM

Med POSOM menas psykologiskt och socialt omhändertagande av oskadade och deras anhöriga vid en olycka/kris.

POSOM-gruppen kan aktiveras av kommunchefen eller dennes ersättare, ordföranden för krisledningsnämnden, inre och yttre befäl på Polismyndigheten **region Syd**, RCB-TiB vid **Räddningstjänsten Sydost** och av SOS Alarm.

13 Gemensamma grunder för samverkan och ledning

Gemensam syn och sätt att tänka mellan aktörer på lokal och regional nivå för att gemensamt hantera samhällsstörningar. Gemensamma grunder innehåller ett antal funktioner:

- **Inriktnings- och samordningskontakt (ISK)**
Kommunens kontaktpunkt gentemot andra aktörer. Rollen fyller en viktig funktion för att tidigt kunna agera och initiera åtgärder vid samhällsstörningar. Inriktnings- och samordningskontakten tar emot och förmedlar information samt initierar och koordinerar det inledande arbetet vid en samhällsstörning. Ska ha hög tillgänglighet och mandat att agera.
- **Inriktnings- och samordningsfunktion (ISF)**
Är en aktörsgemensam plattform för dialog och överenskommelser. I praktiken kan en inriktnings- och samordningsfunktion på lokal respektive regional nivå anta formen av möten, som berörda aktörer i länet eller kommunen genomför, för att gemensamt hantera en störning. Tanken är alltså inte att funktionen behöver vara sysselsatt kontinuerligt.
- **Stöd till inriktnings- och samordningsfunktion (ISF-stöd)**
Kan närmast beskrivas som en analysenhet med uppgiften att ta fram ett samlat underlag och förslag till innehåll i överenskommelser om inriktning och samordning. Ska stödja aktörerna i det gemensamma arbetet. Stödet arbetar mer kontinuerligt än inriktnings- och samordningsfunktionen.

14. Kompletterande dokument

Krishanteringsplanen kompletteras av olika stödjande dokument som uppdateras fortlöpande. Dessa beskriver mer i detalj hur arbetet inom olika funktioner i krisorganisationen kan bedrivas.



Svar på revisionsrapport - Granskning av hamnverksamheten

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar

- att vidta åtgärder för att förstärka styrningen och uppföljningen av hamnverksamheten genom:
- att formulera och besluta konkreta mål för hamnverksamheten som ligger i linje med de små mål som fullmäktige har fastställt.
- att upprätta nödvändiga styrdokument för verksamheten såsom verksamhetsplan och att uppdatera hamnordningen.
- att säkerställa att risk- och sårbarhetsanalyser genomförs och dokumenteras i förvaltningen.

Ärendebeskrivning

Borgholms kommuns revisorer har uppdragit åt Qualitarium AB att genomföra en fördjupad granskning med syftet att bedöma om hamnverksamheten sköts på ett ändamålsenligt och kostnadseffektivt sätt. Granskningen är en uppföljning av tidigare genomförd granskning från 2016. Revisionen beslutade vid sitt möte den 17 november 2022 begära kommunstyrelsens svar den 15 januari 2023.

Granskningens slutsats är att kommunstyrelsen inte säkerställer att hamnverksamheten bedrivs på ett ändamålsenligt och kostnadseffektivt sätt. Bedömningen grundas främst på de brister i styrningen och uppföljningen av hamnverksamheten som granskningen påvisar. Vidare har vi tagit i beaktande att de brister som den tidigare revisionsrapporten har pekat på endast till viss del har åtgärdats. Sedan revisionsgranskningen 2016 har organisationen av hamnverksamheten förändrats och ansvaret för hamnarna har kommunstyrelsen. Ansvarsfördelning för hamnverksamheten är tydlig.

Beslutsunderlag

Revisionsrapport Qualitarium daterad november 2022

Skrivelse från kommunens revisorer daterad 2022-11-23

--	--	--	--	--

Bedömning

Granskningens slutsats är att kommunstyrelsen inte säkerställer att hamnverksamheten bedrivs på ett ändamålsenligt och kostnadseffektivt sätt. Bedömningen grundas främst på de brister i styrningen och uppföljningen av hamnverksamheten som granskningen påvisar. Vidare har granskningen tagit i beaktande att de brister som den tidigare revisionsrapporten har pekat på endast till viss del har åtgärdats. Sedan revisionsgranskningen 2016 har organisationen av hamnverksamheten förändrats och ansvaret för hamnarna har kommit till kommunstyrelsen. Ansvarsfördelning för hamnverksamheten är tydlig.

Mot bakgrund av granskningen rekommenderar revisorerna kommunstyrelsen

- att vidta åtgärder för att förstärka styrningen och uppföljningen av hamnverksamheten genom
 - att formulera och besluta konkreta mål för hamnverksamheten som ligger i linje med de mål som fullmäktige har fastställt
 - säkerställa att målen och verksamheten i övrigt löpande följs upp och att åtgärder vidtas vid avvikelser
 - att inta en proaktiv ledning i hamnverksamhetens utveckling så att det bidrar till kommunens måluppfyllelse
- upprätta nödvändiga styrdokument för verksamheten såsom verksamhetsplan och uppdatera hamnordningen
- säkerställa att risk- och sårbarhetsanalyser genomförs och dokumenteras i förvaltningen.

Nedan redogörs kommunstyrelsen synpunkter och förslag till åtgärder.

Hamnorganisationen har analyserats och förslag har tagits fram för att bättre motsvara de önskemål och krav som ställs avseende drift, service, mottagande och kostnadseffektivitet. Konkret innebär organisationsförändringen att två hamnkaptener anställs på heltid samt att resterande hamnkaptener köps in som konsulttjänst efter behov och säsongvariation.

För samtliga av kommunens hamnar finns en objektsbeskrivning som följer samma struktur som kommunens fastighetsavdelning tillämpar. I objektsbeskrivningen tas bland annat upp byggnadsår, tekniskt status, användningsområde samt vad som är allmänt respektive specifikt för varje hamn.

Kopplat till varje hamn har det tagits fram en underhållsplan som också följer den struktur som gäller för kommunens fastigheter. Underhållsplanen sträcker sig över en femårsperiod där underhållsåtgärder beskrivs, kostnad samt prioritering. Underhållsplanen är en del av budgetprocessen och beslut tas i samband med budgeten.

Tekniska avdelningen med ansvar för hamnarnas drift och underhåll har funnits i sin nuvarande organisation sedan januari 2022. Fån och med januari 2023 finns även ett tekniskt utskott där bland annat hamnarnas utveckling och framtid kommer att beredas till kommunstyrelsen.

Avdelningen har fått i uppdrag att ta fram förslag på en hamnstrategi för hamnarnas

Justerandes signering (protokollet kan vara justerat digitalt, se marginal/sista sidan) Utdragsbestyrkande

--	--	--	--	--

utveckling och förvaltning och där samverkan är nödvändig från flera av kommunens funktioner och även turismorganisationen. Målsättningen är att under 2023 ta fram ett strategidokument för kommunens hamnar som ska vara vägledande för hamnarnas utveckling och framtida användande. Även hamnordningen som är från 1996 håller på att ses över (utkast finns som behöver granskas före antagande).

Yrkande

Carl Malgerud (M) och Staffan Larsson (C) yrkar bifall till förslaget.

Beslutet skickas till

- Revisorerna

--	--	--	--	--



§ 37

Fastighetstransaktioner Borgholms kommun och Borgholm Energi

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar

- att godkänna fastighetsförsäljning av Högby 2:21 för 860 000 kronor.
- att godkänna fastighetsförsäljning och fastighetsreglering av del av Högby 2:8 för 810 000 kronor.
- att godkänna fastighetsförsäljning och fastighetsreglering av del av Solberga 5:11 för 900 000 kronor.

Ärendebeskrivning

Borgholms kommun har enligt köpeavtal år 2009 och 2010 sålt 17 byggnader om talt 91 lägenheter till Borgholm Energi. Enligt köpeavtalen har kommunen endast sålt byggnaderna men inte tillhörande mark. Lagfart för fastigheterna innehas fortfarande av kommunen. Bolaget har inte betalat någon fastighetsskatt från förvärvstidpunkten och framåt.

I köpekontrakt daterat 2009-12-15 anges att Bolaget tillträder "fastigheterna" den 2009-12-15 och i köpekontraktet daterat 2010-11-30 anges att Bolaget tillträder "byggnaderna" den 2010-12-31 respektive den 2011-01-03- Köpekillingen betalades under år 2010-2011.

Enligt överlåtelseavtalen har Bolaget övertagit befintliga hyresavtal som förelegat mellan Kommunen och externa hyresgäster.

Total köpeskilling för byggnaderna uppgick till 23 mkr vid förvärvstidpunkten.

I affärsplanen för Borgholmshem AB tog beslut om att:

Högby 2:8

Marken ägs av Borgholms kommun och bostäderna av Borgholm Energi AB. Förrättning av fastigheten måste genomföras innan överlåtelse kan ske. Efter att förrättning vunnit laga kraft säljs fastigheten till Borgholm Energi. Hela fastigheten överlåtes därefter till Borgholmshem AB, till bokfört värde och kostnader för stämpelskatt, uppskattat försäljningsvärde per 2021-12-31 2 823 tkr.

--	--	--	--	--

Högby 2:21

Marken ägs av Borgholms kommun och bostäderna av Borgholm Energi AB.

Förrättning av fastigheten måste genomföras innan överlåtelse kan ske. Efter att förrättning vunnit laga kraft säljs fastigheten till Borgholm Energi. Hela fastigheten överlåtes därefter till Borgholmshem AB, till bokfört värde och kostnader för stämpelskatt, uppskattat försäljningsvärde per 2021-12-31 är 2 490 tkr.

Solberga 5:11

Marken ägs av Borgholms kommun och bostäderna av Borgholm Energi AB.

Förrättning av fastigheten måste genomföras innan överlåtelse kan ske. Efter att förrättning vunnit laga kraft säljs fastigheten till Borgholm Energi. Hela fastigheten överlåtes därefter till Borgholmshem AB, till bokfört värde och kostnader för stämpelskatt, uppskattat försäljningsvärde per 2021-12-31 är 6 224 tkr.

Beslutsunderlag

Utredning gällande fastighetsöverlåtelser_feb 2022

Affärsplan 2022–2026 (Borgholmshem AB)

Bedömning

För att säkerställa Borgholmshems affärsplan krävs att dessa fastighetsförsäljningar görs. Samt att all äganderätt över fastigheterna övergår till Borgholm Energi för att i nästa steg övergå till Borgholmshem.

Fastighetsbyrån kommer att skriva köpeavtal för försäljningen, där Borgholms kommun försäljer fastigheterna (marken) till Borgholm Energi för marknadsvärdet för marken exklusive byggnaderna.

Borgholm Energi ska stå för kostnaden för lantmäteriförrättningarna i samband med försäljningarna ca 100 000 kr för reglering av Högby 2:8 och Solberga 5:11

Konsekvensanalys

Efter att försäljning har skett kommer Borgholm Energi att påföras stämpelskatt plus expeditionsavgift för erhållandet av lagfart. Stämpelskatten uppgår till 4,25% av marknadsvärdet.

Yrkande

Carl Malgerud (M), Julius Sääf Winberg (S) och Staffan Larsson (C) yrkar bifall till förslaget.

Beslutet skickas till

- Ekonomiavdelningen
- Borgholm Energi

Justerandes signering (protokollet kan vara justerat digitalt, se marginal/sista sidan) Utdragsbestyrkande

--	--	--	--	--



Önskemål om inköp av mark inom Sjästugans samfällighet

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar

att godkänna nya överenskommelser om markpris, från 160 kr/m² till 305 kr/m², för Stugan 1

Ärendebeskrivning

Kommunfullmäktige 2019-08-19 § 162 beslutade att godkänna försäljning av cirka 8 500 kvm mark av Borgholm Stugan 1. Marken skulle fördelas på följande fastigheter Stugan 8, 10, 11, 13, 14, 27, 34, 48, 50, 98, 99, 115, 116, 117, 118, 120, 121, 122, 123, 124, 126, 127, 128, 129, 133, 134, 135, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160.

Dessutom beslutades att godkänna att föreslagen försäljning skulle ske genom fastighetsreglering i form av tillägg till med fast pris om 160 kronor kvadratmeter. Kostnaden för reglering skulle/ska belasta respektive köpare.

Ärendet aktualiserades efter boende i kvarteret Stugan genom sin samfällighetsförening eller individuellt kontaktat kommunen och anmält intresse att förvärva mark i anslutning till sina respektive tomter.

I beslutets ärendebeskrivning framgår att två nya tomter styckas av i samband med beslutet om reglering och att tomterna säljs till marknadspris.

Ärendet fick diarienumret H19406 hos Lantmäteriet och lantmätare tilldelades.

I hanteringen hos lantmäteriet gjordes en ersättningsutredning vilket innebär att kommunen ska ersätta samfällighetsföreningen Stugan GA:1 med den värdeminskning förrättningen skulle innebära för föreningen. Utredningen kom fram till att kommunen skulle ersätta föreningen med 979 000 kr.

Tillväxtavdelningen och fastighetsägarna är överens om att kommunen inte ska betala denna ersättning. Var på fastighetsägarna har presenterat en lösning för kommunen.

Beslutsunderlag

Ersättningsutredning UT1 Del_1

--	--	--	--	--

Bedömning

Fastighetsägarna har kommit överens om att höja markpriset på sin tilltänka ytor från 160 kr/kvm till 305 kr/kvm för att täcka in de 979 000 kr som förrättningen innebär i ersättning till samfälligheten. Tillväxtavdelningen har accepterat denna lösning och kommer att teckna tilläggsavtal till samtliga berörda angående det nya markpriset.

Konsekvensanalys

Utan denna överenskommelse står kommunen sig skyldigt att betala ersättningen till föreningen vilket innebär en mindre intäkt i ärendet än vad som från början var beräknat.

Yrkande

Carl Malgerud (M) och Staffan Larsson (C) yrkar bifall till förslaget.

Beslutet skickas till

- Tillväxtavdelningen
- Ekonomiavdelningen

--	--	--	--	--

Ersättningsutredning

2022-09-16

Ärendenummer

H19406

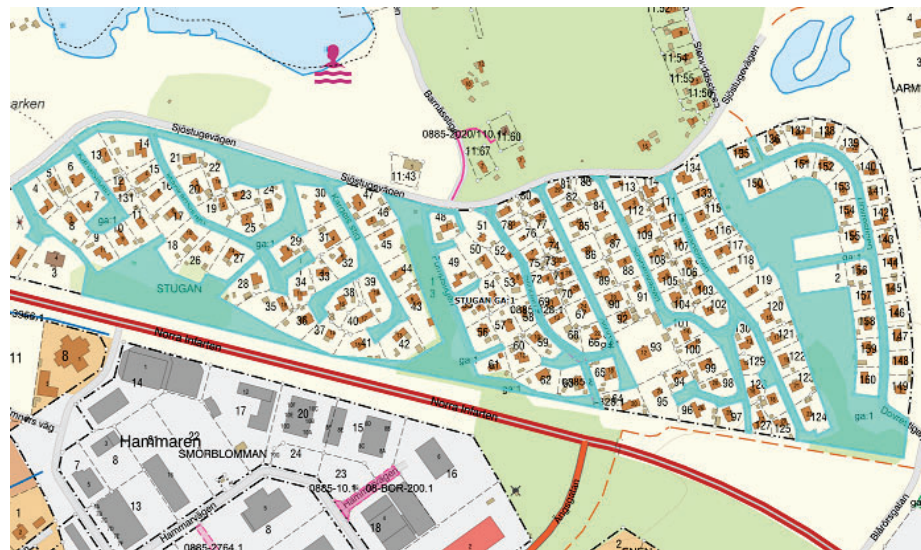
Utredningen är utförd av

Erik Antonsson

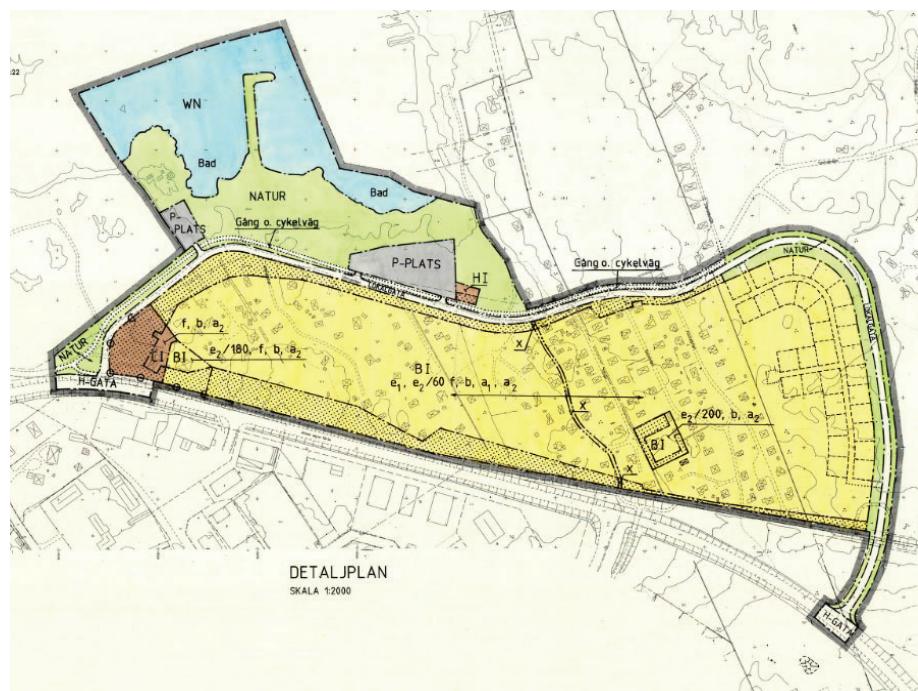
På begäran av Förrättningslantmätare

Kristoffer Gustafsson

Ärende	Omprövning av gemensamhetsanläggning Stugan ga:1 och fastighetsreglering berörande Stugan 1 m.fl
	Kommun: Borgholm Län: Kalmar
Hänvisning till författningar	AL Anläggningslagen (1973:1149) ExL Expropriationslagen (1972:719) FBL Fastighetsbildningslagen (1970:988) PBL Plan- och Bygglagen (2010:900)
Sammanfattning	Ägaren av Stugan 1 ska betala 979 000 kr i intrångsersättning till Sjöstugans samfällighetsförening, förvaltare av Stugan ga:1. Föreningen har sedan att fördela ersättningen mellan de delägande fastigheterna i Stugan ga:1 i relation till deras andelstal för utförande i gemensamhetsanläggningen.
Bakgrund, syfte och förutsättningar	I förrättningen föreligger yrkande om att upphäva delar av Stugan ga:1 och om marköverföring mellan ett större antal bostadsfastigheter och Stugan 1. Syftet med denna ersättningsutredning är att bedöma ersättningen för upphävande av Stugan ga:1 inom de områden där sådant yrkande föreligger i förrättningen. Detta gäller med reservation för tre undantag. Beträffande yrkandet om upphävande av gemensamhetsanläggning för områdena i anslutning till stugan 126, 128 och 129 så ingår det inte i utredningsuppdraget från förrättningslantmätaren och behandlas därför inte i denna utredning. Området som yrkas överföras till Stugan 156 berörs inte av gemensamhetsanläggningen och behandlas därför inte i utredningen. Någon besiktning har inte skett på platsen bedömningen har gjorts utifrån registeruppgifter, flygfoton och Google street view. Omfattningen av den befintliga gemensamhetsanläggningen Stugan ga:1 redovisas på bilden nedan. För området gäller detaljplan enligt vilken de berörda områdena är utlagda som kvartersmark för bostadsändamål. Ett utdrag ur plankartan redovisas nedan.



Utdrag från den digitala registerkartan som redovisning Stugan ga:1

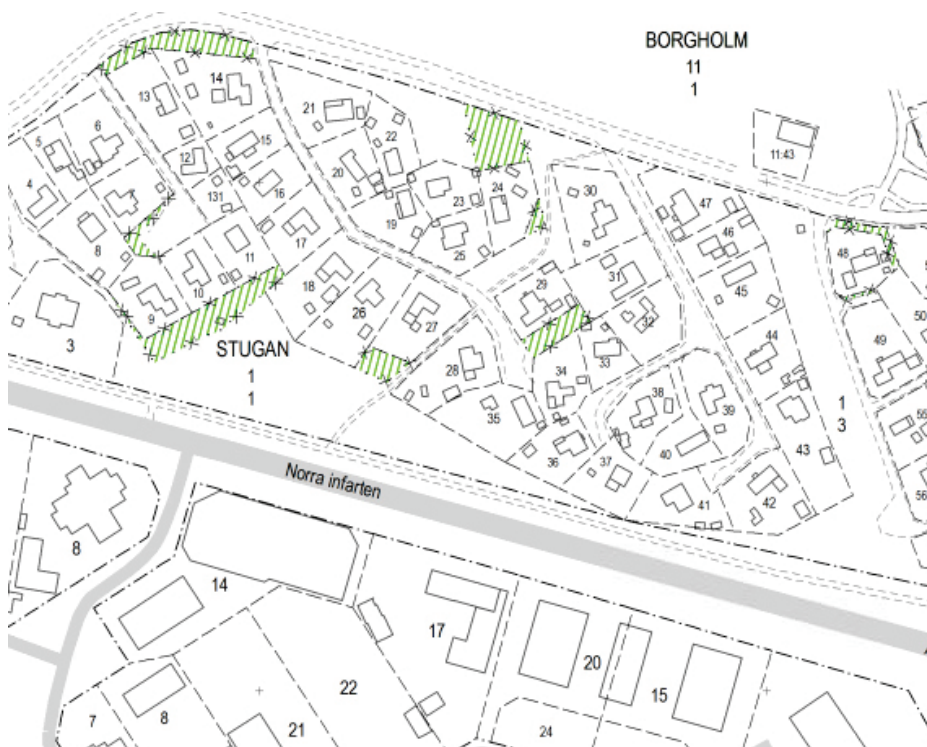


Utdrag ur plankartan för detaljplan över Sjöstugeområdet akt 0885-P137

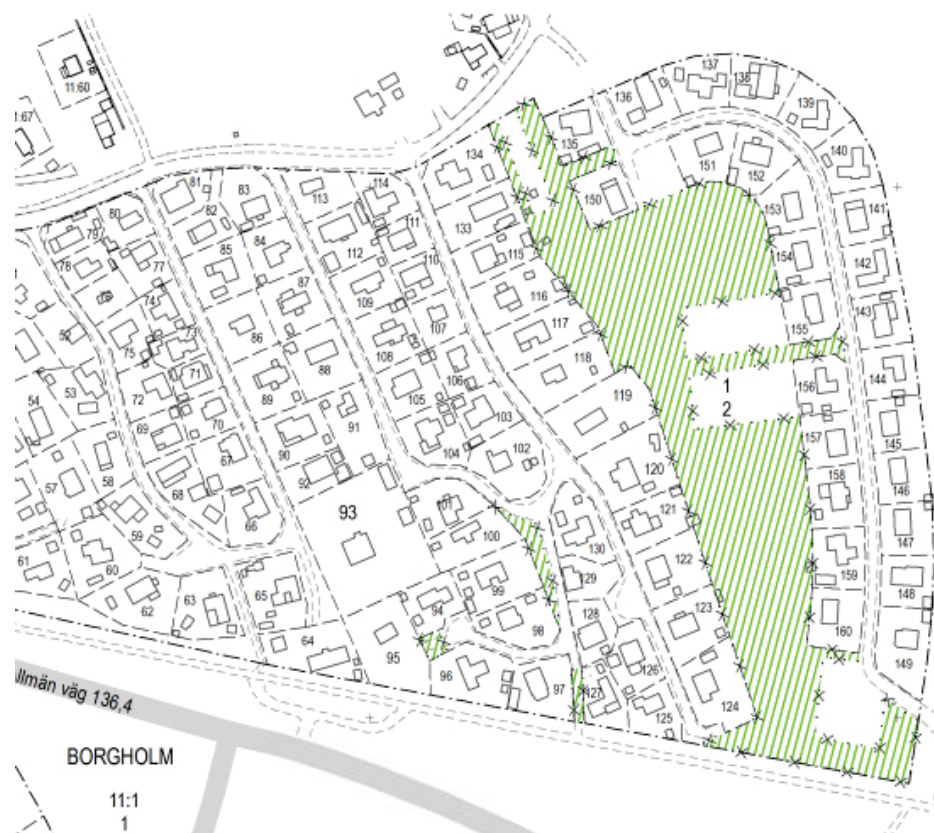
Totalt berörs 43 områden av denna ersättningsutredning. 42 av dessa områden avser mark som även yrkas överföras till intilliggande bostadstomter. Det sista området yrkas inte ingå i någon tomtbildning i nuläget och redovisas med lila i kartan nedan.



Översikt över de områden där gemensamhetsanläggningen yrkas upphävas. Dessa områden redovisas med grön skraffering.



Karta över områden där gemensamhetsanläggningen yrkas upphävas. Dessa områden redovisas med grön skraffering.

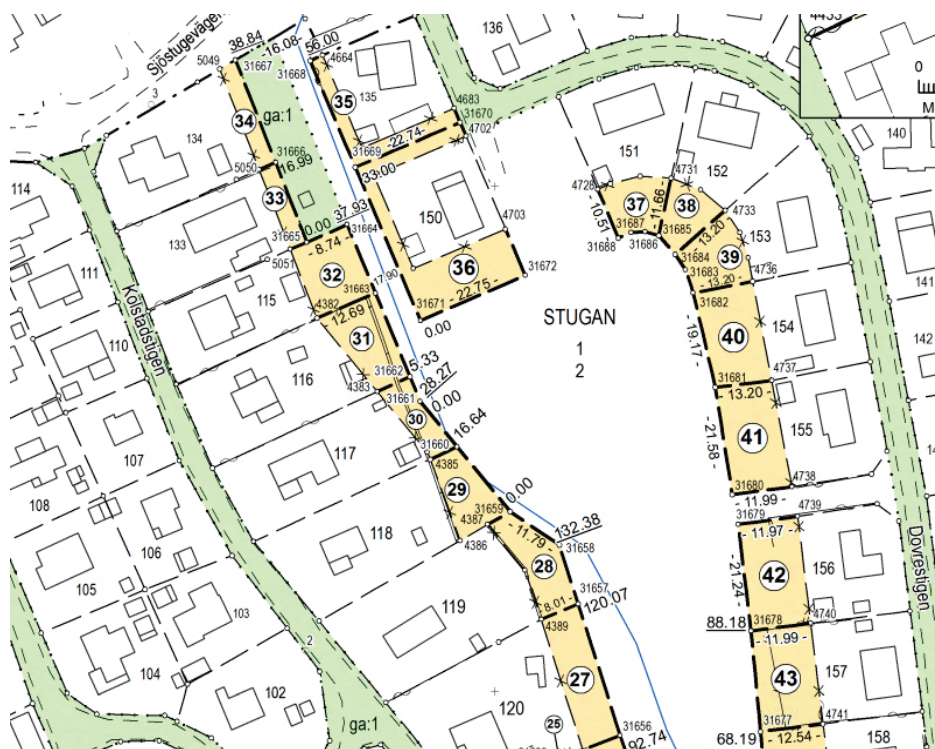


Karta över områden där gemensamhetsanläggningen yrkas upphävas. Dessa områden redovisas med grön skraffering.

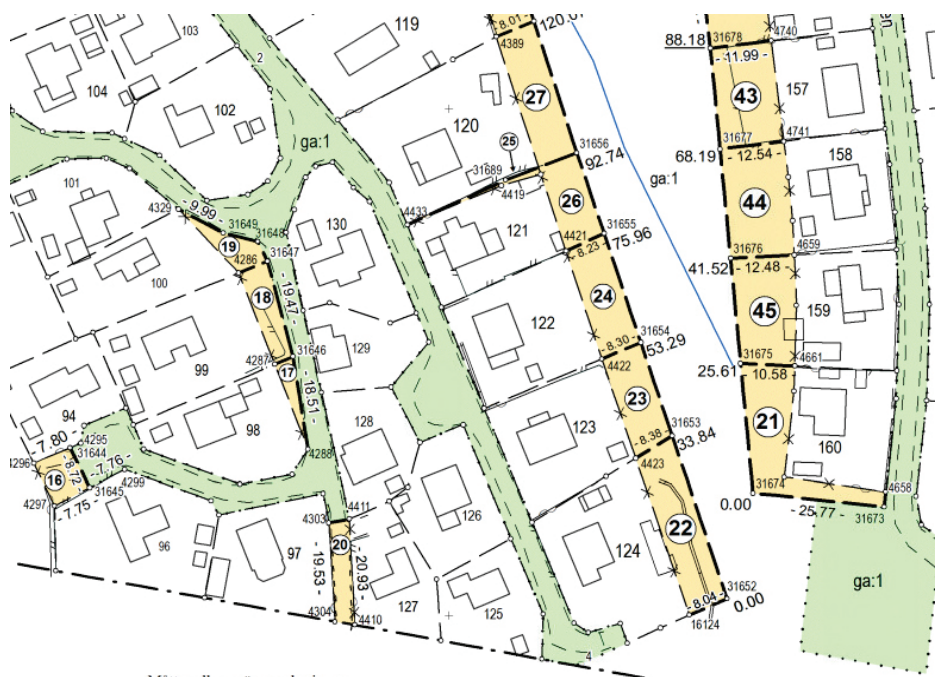


Karta över områden där gemensamhetsanläggningen yrkas upphävas. Dessa områden redovisas med orangea figurer.

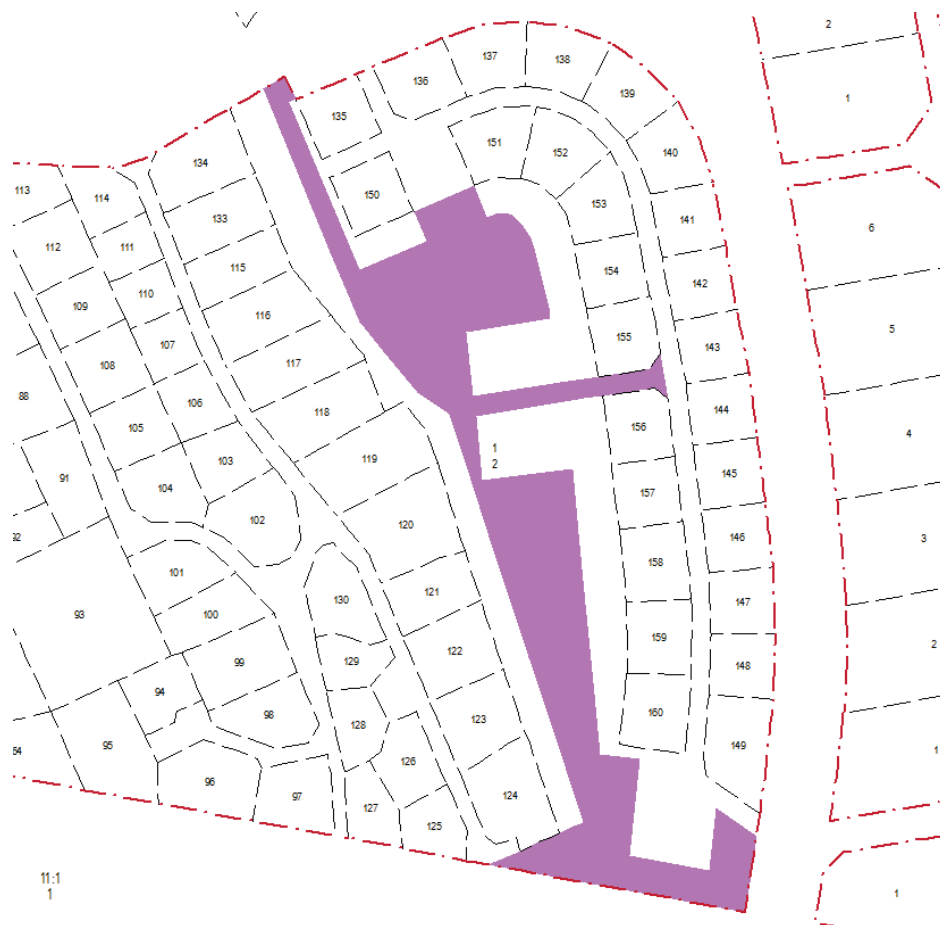




Karta över områden där gemensamhetsanläggningen yrkas upphävas. Dessa områden redovisas med orangea figurer. Figur 25 och 41 berörs dock inte av yrkande om upphävande utan enbart av yrkande om marköverföring. Del av figur 42 berörs av upphävandet se under bedömning för Stugan 155 nedan.



Karta över områden där gemensamhetsanläggningen yrkas upphävas. Dessa områden redovisas med orangea figurer.



Karta över område där gemensamhetsanläggningen yrkas upphävas som inte yrkas överföras till någon fastighet. Detta område redovisas med lila markering.

Värdetidpunkt

Enligt 4 kap 4 § expropriationslagen (ExL) är värdetidpunkten dagen för ersättningsbeslut. Värdetidpunkten för denna värdering är utlåtandets datum 2022-09-16. Innan beslut fattas får en bedömning göras av om värdet behöver korrigeras med hänsyn till värdeutvecklingen mellan utlåtandet och ersättningsbeslutet.

Ränta

Om betalningen inte sker inom den tid som har fastställts i ersättningsbeslutet, betalas även ränta på obetalt belopp från förfallodagen enligt 6 § räntelagen, detta framgår av bestämmelserna i 32 § AL.

Ersättningsregler

Om en gemensamhetsanläggnings rätt till ett område, begränsas eller upphävs genom ett beslut vid en ny förrättning, ska ägaren av en fastighet som därigenom frigörs från belastning betala ersättning enligt 5 kap. 10-12 §§ FBL detta framgår av 40a § AL.

Det aktuella utrymmesservitutet hade inte kunnat upphävas genom expropriation, annat liknande tvångsförvärv eller enligt 14 kap. 14-18 §§ PBL. Villkoren för att ersättningsfrågan ska hanteras enligt bestämmelserna i 5 kap 10a § 2 st FBL är därför inte uppfyllda. Ersättningen ska därför istället bestämmas enligt bestämmelserna i 5 kap 10a § 3 st FBL. Dessa anger att ersättningen ska bestämmas enligt reglerna i 4 kap ExL med undantag för 4 kap 1 § andra stycket ExL och beträffande värdestegringen 4 kap 2 § ExL. Skälig hänsyn ska tas till det särskilda värde som egendomen har för den tillträdande fastigheten. Grundprincipen är att ersättningen ska motsvara den marknadsvärdeminskning till följd av upphävandet som förmånsfastigheterna drabbas av och en skälig del av vinsten i förrättningen (intrångsersättning). Denna situation brukar benämnas vinstdelningsfall. Uppkommer i övrigt någon ekonomisk skada för ägarna av förmånsfastigheterna, ska även sådan skada ersättas (annan ersättning) enligt 5 kap 12 § FBL.

Vinstdelningsmetod

Vinsten bör fördelas på det sätt som skulle ha skett vid en "normal frivillig överlåtelse" (prop. 1991/92:127 s 69).

Den vinstdelningsmetod som generellt bör tillämpas vid servitutsåtgärder är att vinsten ska fördelas efter värdeförändringen på de berörda fastigheterna vilket anges i Lantmäteriverkets meddelande 1978:1, ersättning vid servitutsåtgärder enligt FBL – allmänna råd. Från denna grundprincip finns ett antal undantag.

Om servitutet är att betrakta som obehövt på ett sådant sätt som kan jämföras med att det är övergivet enligt bestämmelserna i 7 kap 5 § 2 st 2 meningen och 3 st 1 meningen ska ingen ersättning betalas, se NJA 1981 s 733.

Om värdeförändringen för någon av fastigheterna, vanligtvis den härskande, är mycket begränsad kan fördelning av vinsten efter värdeförändring leda till att en oskäligt låg andel av vinsten tillfaller den fastighet för vilken värdeförändringen är liten.

I denna typ av situationer kan andra typer av vinstdelning aktualiseras. Vid upphävande av servitut har Mark- och miljööverdomstolen i två kända domar, mål F 1769-14 och mål F 6337-15, tillämpat en annan vinstdelningsmetod. Denna metod har därefter fått spridning i rättstillämpningen.

I arkadenfallet, mål F 1769-14, gjorde Mark- och miljööverdomstolen ett aktivt ställningstagande att avvika från standardmetoden vinstdelning efter värdeförändring.

I strövområdesfallet, mål F 6337-15, konstaterar Mark- och miljööverdomstolen att vinstdelning efter värdeförändring är den metod som enligt praxis ska tillämpas men att det till följd av hur

processen förts istället blir enligt lantmäterimyndighetens beräkning. Man hänvisar senare till arkadenfallet men inte vid valet av inledande vinstdelningsprincip.

I utsiktsservitutsfallet, mål F 3248-15, redogör Mark- och miljööverdomstolen för rättsläget och arkadenfallet och konstaterar att metoden i det aktuella utsiktsservitutsfallet inte ger en för låg ersättning.

Metoden som etablerades i och med arkadenfallet innebär att vinsten fördelas mellan förmånsfastigheten och den belastade fastigheten utifrån en fast procentsats.

I arkadenfallet blev andelen av vinsten 43 % eller 50 % beroende på hur vinsten beräknas. Mark och miljödomstolen dömde enligt den sistnämnda procentsatsen. Skillnaden beroende på om avdrag för förrättnings- och upprustningskostnader sker eller inte. Till följd av att ett högre yrkande inte framförts beslutade Mark och miljööverdomstolen om en ersättning på ca 3 300 000 kr, alltså samma belopp som Mark och miljödomstolen. Planen möjliggjorde byggrätt i flera våningar men servitutet förhindrade att arkad byggdes in. Servitutet belastade enbart område med byggrätt.

I strövområdesfallet blev andelen av vinsten 20 %. Servitutet belastar hela tomten. Planen möjliggör byggrätt för enbostadshus.

I utsiktsservitutsfallet blev andelen av vinsten 7,5 %. Servitutet belastar en stor del av tomten och byggrätten. Planen möjliggör byggrätt för enbostadshus.

Vid förhandlingsexperiment har utfallet blivit 25 %, se Karlbro och Lind, 2006, Compulsory Purchase - Reasonable and Fair Compensation: An Experimental Study.

Värderingsmetod

Bostadstomt, kvartersmark

Värdet av råtomtmark fastställs genom en ortsprisanalys eller genom en taxeringsvärdesvärdering.

Råtomtmark ska tillämpas vid bedömningen istället för tomtmark eftersom gemensamhetsanläggningen inte har burit kostnaden för VA-avgifter, tomtanläggningar eller förrättningskostnader och därför inte ska få tillägna sig den värdestegring sådana exploateringskostnader har medfört.

Om enbart en del av den bostadstomt som berörs frigörs från belastningen och en del av tomten sedan tidigare inte är belastad tas hänsyn till de aktuella arealerna vid ersättningsbedömningen.

Om enbart ett begränsat område av fastigheten berörs, medför det i vissa fall enbart en begränsad värdepåverkan på den fastighet som frigörs. Ett marginalvärde tillämpas då av fastighetens

genomsnittsvärde. Marginalvärdets andel av genomsnittsvärdet bedöms utifrån vilken del av fasigheten som berörs och hur omfattande frigörandet blir. Vanligen bedöms ett marginalvärde för en bostadstomt ligga i intervallet 20 – 50 % av genomsnittsvärdet.

Annan ersättning

Det följer av Lantmäteriets utredningsansvar att myndigheten ska fastställa ersättning ex officio, dvs. även om yrkande om ersättning inte framställts. När det gäller annan ersättning hör det emellertid till sakens natur att myndigheten inte får kännedom om andra skador eller kan uppskatta deras storlek utan uppgifter från sakägarna. Om en annan skada typiskt sett uppkommer till följd av en upplåtelse och lantmäterimyndigheten kan beräkna den på egen hand ska det förstås ske. I övrigt är myndigheten hänvisad till att ta ställning till inkomna yrkanden om ersättning för andra skador.

Ersättnings-
bedömning

Det saknas grund för att betrakta gemensamhetsanläggningen som övergiven och dess utrymmesservitutet som övergivet eller onyttigt på ett sådant sätt som avsetts i dom NJA 1981 s 733 i de delar de berörs av omprövningen. Förmånsfastigheterna bedöms därför ha rätt till ersättning vid upphävande av servitutet.

Ortsprisanalys

Försäljningar av småhustomter i riktvärdesområde 0885045, Borgholms tätort har studerat under perioden 2020-09-03 till 2022-09-03. Efter gallring återstår ett köp. Det är även värt att notera att försäljningen av Stugan 80, 2022-02-11 gallrats. Försäljningen har skett från kommunen till den tidigare arrendatorn. Köpeskillingen ligger uppenbart betydligt lägre än vad som varit fallet om ett arrende inte förelegat.

Det är även värt att notera att det förekommer ett större antal överenskommelser mellan Borgholms kommun och berörda markägare där parterna är överens om ersättningen för marköverföringen. Dessa överenskommelser kan inte läggas till grund för beslutet då de avser del av fastighet och innebär en fördelning av vinsten parterna emellan. Det kan konstateras att en mycket stor del av vinsten tillfallit de fastigheter som förvärvar områdena.

Stugan 131 såldes 2021-05-06 för 1 360 000 kr.

Va-avgift:

$54\,708\text{ kr} + 48\,851\text{ kr} + (264\text{ m}^2 * 43\text{ kr/m}^2) + 48\,851\text{ kr} = 163\,762\text{ kr}$

Tomtanläggningar: Fastigheten är taxerad utan tomtanläggningar. Av flygfotot går det dock att utläsa att det finns både träd, häck och gräsmatta samt friggebodar på fastigheten. Det är därför skäligt att göra avdrag för tomtanläggningar får att få fram ett råtomtsvärde.

Motsvarande avdrag görs som vid en taxeringsvärdestaxering, se nedan, vilket i detta fall blir följande:

$$2,08 * 158\,000 \text{ kr} = 328\,640 \text{ kr}$$

Vilket medför följande råtomtsvärde för det aktuella köpet.

$$1\,360\,000 \text{ kr} - 163\,762 \text{ kr} - 328\,640 \text{ kr} = 867\,598 \text{ kr}$$

Fastigheten har en areal på 264 m². Det medför ett genomsnittsvärde på 3286 kr/m².

Eftersom enbart ett köp är ett litet underlag för en bedömning och köpet avser en tomt som är mindre än de genomsnittliga fastigheterna i området utförs en kompletterande taxeringsvärdes värdering.

Taxeringsvärdesvärdering

Värdet av de 41 områdena som ska överföras till intilliggande fastigheter

Nedan redovisas hur värderingen genomförts. Själva beräkningen framgår av aktbilaga UT1 bilaga 1.

Marknadsvärdet för en enbostadstomt uppskattas med hjälp av relationen mellan riktvärdet (T) vid den allmänna fastighetstaxeringen för enbostadstomter och genomsnittliga köpeskillingar (K) för bebyggda enbostadsfastigheter inom Borgholm kommun.

Fastigheten ligger inom riktvärdeområde 885045 i Borgholms kommun.

Riktvärdet för området är 950 000 kr enligt 2021 - 2023 års taxering.

Inom det aktuella riktvärdeområdet är normaltomtens storlek 500 m². Korrigeringsbeloppet är 680 kr/m², vilket motsvarar 36 % av genomsnittsvärdet. Enligt taxeringsmodellen ges inget tillskott för arealer över dubbla normaltomtens areal eller avdrag för tomter mindre än halva normaltomtens areal.

I det aktuella värdeområdet för den aktuella taxeringen gäller att Klass 3 (76 – 150 m till strand, utan egen strand) har belägenhetsfaktor 1,2 och Klass 4 (150 m eller mer till strand, utan egen strand) har belägenhetsfaktor 1.

De aktuella tomterna dit markområdena yrkas föras har kommunalt vatten och avlopp vilket medför att värdet ska korrigeras med 5 va-klasser. Korrigeringsbeloppet per va-klass är 28 000 kr.

Därefter sker ett avdrag för tomtanläggningar utifrån värdet på normaltomten. I detta fall blir avdraget 158 000 kr per tomt.

Från detta värde dras sedan 10 000 kr av per tomt för förrättningskostnaden. Detta är ett schabloniserat avdrag som tillämpas vid taxeringsvärdering.

För att få fram marknadsvärdesnivån, ska taxeringsnivån multipliceras med K/T värdet. K/T värdet har studerats för samtliga bebyggda småhusfastigheter i Borgholms kommun under perioden 2021-09-03 till 2022-09-03. En gallring har skett av de 20 lägst och högsta köpen, vilka bedöms vara extremvärden. Enbart köp med taxeringsvärden för 2021-2022 har använts. Detta ger ett K/T värde på 2,08, se bilaga 2.

Inledningsvis beräknas råtomtsvärdet av de befintliga bostadsfastigheterna.

Därefter beräknas värdet av råtomtsvärdet inklusive de områden som yrkas överföras till dem.

Därefter beräknas mellanskillnaden mellan de två värdena, se bilaga 1.

Bedömning av tomtmarksvärde

Stugan 14 och 155 undantas ur den generella taxeringsvärdesbedömningen eftersom dessa tomter har förutsättningar som avviker något från de övriga. Stugan 14 och 155 behandlas separat nedan.

Som underlag för en jämförelse genomförs en taxeringsvärdesvärdering av Stugan 131 enligt de principer som redovisats ovan under stycket taxeringsvärdering.

Stugan 131

$$950\,000 \text{ kr} + (264 \text{ m}^2 - 500 \text{ m}^2) * 680 \text{ kr/m}^2 = 789\,520 \text{ kr}$$

Avundat nedåt till jämnt 1000-tal.

789 000 kr

$$789\,000 \text{ kr} - (28\,000 \text{ kr} * 5) - 158\,000 \text{ kr} = 491\,000 \text{ kr}$$

$$491\,000 \text{ kr} * 2,08 = 1\,021\,280 \text{ kr}$$

Ortsprisunderlaget indikerade efter justeringar en värdenivå på 867 598 kr.

Det innebär en avvikelse från köpeskillingen med ca 18 %.

Taxeringsvärdet indikerar alltså en värdenivå som ligger ca 154 000 kr högre än vad köpet indikerar för Stugan 131.

Köpet är något äldre en jämförelse av fastighetsprisindex för permanenta småhus RIKS3 Småland och öarna mellan andra kvartalet 2021 och andra kvartalet 2022 visar på en värdeuppgång på ca 9 %.

Stugan 131 är 264 m² den genomsnittliga tomtarealen för de tomter som värderas var 562 m² före den yrkade marköverföringen och de blir 735 m² efter att åtgärden genomförs. En direkt jämförelse av genomsnittsvärden blir därför missvisande eftersom genomsnittsvärdet för en mindre tomt alltid blir högre. Den ovan genomföra taxeringsvärdesvärderingen av det aktuella köpet bedöms därför vara

en bättre metod för att jämföra ortsprisunderlaget och
taxeringsvärdesvärderingen.

Sammantaget bedöms det rimligt att genomföra värderingen utifrån
taxeringsvärdesmetoden det aktuella köpet på Stugan 131 bedöms inte
föranleda någon annan bedömning.

**Bedömning av tomtmarksvärde för området som avses att överföras
till Stugan 14**

För detta område ger taxeringsvärdesmetoden ett uppenbart oriktigt
värde om -4160 kr. Det låga värdet beror på att en
taxeringsvärdesvärdering inte medför högre värdenivåer när en tomt är
mer än dubbla storleken av normaltomten för riktvärdeområdet. En
kompletterande bedömning måste därför genomföras. Stugan 14 är
större än de övriga tomterna i området. Tomten är idag 992 m² och blir
efter den yrkade marköverföringen 1306 m². De extra kvadratmetrarna
har uppenbart ett värde för fastigheten. Marginalvärdet är dock inte
lika högt som för en mindre bostadstomt. Det bedöms rimligt att sätta
marginalvärdet till 1/3 av genomsnittsvärdet av om fastigheten enbart
utgjorts av 1000 m².

Värde före: 2 583 360 kr

Värde efter:

Korrigerig för arealavvikelse: $950\,000\text{ kr} + 500 * 680 = 1\,290\,000\text{ kr}$

Korrigerig för närhet till strand: $1\,290\,000\text{ kr} * 1,2 = 1\,548\,000\text{ kr}$

Avdrag för va-avgift, tomtanläggningar och förrättning:

$1\,548\,000\text{ kr} - (5 * 28\,000\text{ kr}) - 158\,000\text{ kr} - 10\,000\text{ kr} = 1\,240\,000\text{ kr}$

Genomsnittsvärde de första 1000 m²:

$1\,240\,000\text{ kr} / 1000\text{ m}^2 = 1240\text{ kr/m}^2$

Genomsnittsvärde för återstående areal efter de första 1000 m²:

$1240\text{ kr/m}^2 / 3 = 413\text{ kr/m}^2$

Värde för återstående areal efter de första 1000 m²:

$413\text{ kr/m}^2 * 314\text{ m}^2 = 129\,682\text{ kr}$

Multiplikering av taxeringsvärdet med K/T-värde ger därefter
marknadsvärdet.

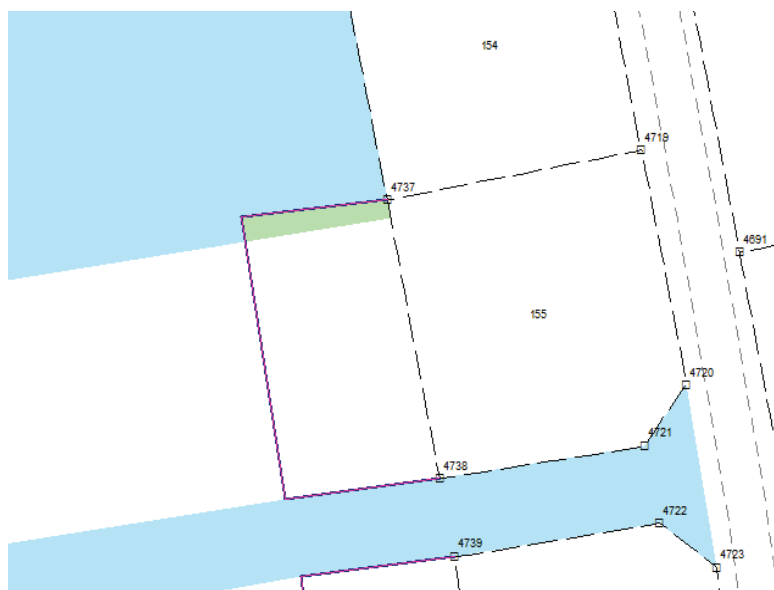
$(129\,682\text{ kr} + 1240\,000\text{ kr}) * 2,08 = 2\,848\,939\text{ kr}$

Skillnad i värde till följd av marköverföring blir därmed följande
råmarksvärde:

$2\,848\,939\text{ kr} - 2\,583\,360\text{ kr} = 265\,579\text{ kr}$

Bedömning av tomtmarksvärde för området som avses att överföras till Stugan 155

Enbart en mindre del av det område som avses överföras till Stugan 155 berörs av gemensamhetsanläggningen, se grönmarkerat område i kartan nedan. Det aktuella området är 19 m².



Värdet av hela området som kan tillföras fastigheten är 332 800 kr enligt bilaga 1.

Området är 250 m²

Jämnt fördelat blir därmed det berörda områdets värde följande

$$332\,800\text{ kr} \cdot 19\text{ m}^2 / 250\text{ m}^2 = 25\,293\text{ kr}$$

Bedömning av tomtmarksvärde för området som inte avses att överföras till någon fastighet

Området areal är 6797 m².

Det genomsnittliga tomtmarksvärdet för de berörda områdena i taxeringsvärdesvärderingen för de områden som avses att överföras från Stugan 1 är 2338 kr/m². Mot bakgrund av att detaljplanens byggrätter är begränsade och områdes belägenhet kan det inte användas för nya tomter. Området kommer troligen till stor del nyttjas för att hantera dagvattenfrågor i enlighet med kommunens intentioner. Det utgörs dock av kvartersmark för bostadsändamål och ska värderas som sådan. Det bedöms som rimligt att marken åsätts ett lägre marginalvärde om 10 % mot bakgrund av de skäl som redovisats ovan.

$$6797\text{ m}^2 \cdot 2338\text{ kr/m}^2 \cdot 0,10 = 1\,589\,139\text{ kr.}$$

Vinstdelning

Värdeminskningen på de deläggande fastigheterna i gemensamhetsanläggningen som förlorar utrymmesservitutet bedöms som försumbara.

Värdeökningen på Stugan 1 till följd av upphävandet av gemensamhetsanläggningen bedöms till följande:

$$8\,205\,272 \text{ kr} + 1\,589\,139 \text{ kr} = 9\,794\,411 \text{ kr}$$

Vilket avrundat till 9 794 000 kr

De tre rättsfallen ger uttryck för att den andel av vinsten som ska tillfalla de fastigheter som förlorar servitutet, vid ett upphävande av servitut, varierar något. Utgångspunkten är att vinsten bör fördelas på det sätt som skulle ha skett vid en "normal frivillig överlåtelse" (prop. 1991/92:127 s 69). Den avträdande parten styrka i en teoretisk förhandling kan variera utifrån många aspekter. I arkadenfallet var förutsättningarna sådana att den teoretiska förhandlingssituationen bör ha lutat till frånträdarens fördel. Vilket troligen lett till en högre ersättning om yrkande om detta hade förelegat. Strövområdesfallet återspeglar på många sätt en normal teoretisk förhandlingssituation även om markvärdena var relativt låga. Utsiktsservitutsfallet sticker ut något då det utifrån förutsättningarna bedöms vara en normal teoretisk förhandlingssituation men andel av vinsten blev enbart 7,5 %. Mot bakgrund av de resultat som Kalbro och Lind kommit fram till, se ovan, och de aktuella rättsfallen bedöms det skäligt att utgå ifrån 20 % som en normal andel av vinsten för den frånträdande servitutshavaren.

I detta fall frigörs ingen byggrätt. Detta faktum bör få genomslag på den andel av vinsten som tillfaller servitutshavarna då det bedöms medföra att servitutshavarna teoretiska förhandlingssituation försämras något då markägaren har möjlighet att fortsätta använda marken så som idag.

En skälig andel av vinsten för delägarna i gemensamhetsanläggningen till följd av upphävandet av utrymmesservitutet bedöms därför bli 10 %.

$$9\,794\,000 \text{ kr} * 0,10 = 979\,400 \text{ kr}$$

Vilket avrundas till jämnt tusental till

979 000 kr

Ersättningen bedöms som skälig.

Övrig skada

Någon annan ersättning för övrig skada bedöms inte vara aktuell utifrån de förutsättningar som är kända av lantmäterimyndigheten.

Bilaga 2

Fastighet	Köpedatum	Köpeskilling Tkr	K/T	Areal
HÖRNINGE 4:26	2022-08-16	235	1,97	1 064
KÖPINGS TALL 4:25	2022-08-05	2 545	1,70	1 245
SÖDRA MUNKETORP 5:54	2022-08-03	4 150	2,98	916
LOFTA 3:17	2022-08-02	2 200	2,11	1 600
TROSNÄS 4:15	2022-08-01	2 800	3,71	1 445
BÖDA-TORP 4:88	2022-08-01	2 900	1,82	1 062
NYBY 2:28	2022-08-01	1 200	1,40	3 918
SOLBERGA 19:56	2022-08-01	2 500	1,70	638
RIKSÄPPLET 2	2022-08-01	2 650	2,32	220
VÄSTRA VÄSSBY 1:65	2022-07-29	3 450	1,54	4 847
MARSJÖ 5:1	2022-07-29	3 000	3,71	4 275
ÄPPLERUM 1:7	2022-07-29	2 390	2,29	1 727
TORPAREGÄRDE 1:3	2022-07-28	1 600	2,19	1 160
LAXEBY 3:14	2022-07-27	1 575	1,80	1 443
LAXEBY 6:2	2022-07-26	300	2,14	1 208
LOPPERSTADSTÄKTEN 1:3	2022-07-26	1 835	2,18	3 220
MELLBÖDA 17:4	2022-07-25	3 650	1,84	2 000
BÖDA-TORP 1:76	2022-07-22	975	3,45	937
NORRBÖDA 2:31	2022-07-21	2 600	2,71	2 413
RÄLLA 1:50	2022-07-21	4 800	1,39	1 443
BÖDA 1:68	2022-07-20	550	3,20	1 175
NORRA MUNKETORP 1:10	2022-07-18	1 250	1,94	6 000
BÖDA 1:17	2022-07-18	5 600	2,13	1 435
BÖDA-STRANDTORP 1:34	2022-07-18	1 995	1,84	5 080
BLÄSINGE 4:10	2022-07-18	975	1,77	3 730
VÄSTRA VÄSSBY 1:48	2022-07-15	1 950	1,58	1 001
RÄLLA TALL 8:31	2022-07-15	1 850	1,90	925
VEDBORM 2:100	2022-07-15	370	1,47	2 547
BÖDA-STRANDTORP 2:10	2022-07-14	2 000	2,01	5 845
SÖDRA MUNKETORP 5:16	2022-07-14	2 800	1,88	1 386
STORA STACKETORP 1:21	2022-07-14	1 400	2,47	3 245
HÖGSRUM 21:10	2022-07-13	325	1,57	1 387
STUGAN 106	2022-07-08	2 720	2,08	368
VÄSTRA SÖRBY 7:6	2022-07-06	2 000	1,81	3 225
BÖDA-STRANDTORP 6:10	2022-07-06	250	1,28	1 593
SÖDRA MUNKETORP 5:48	2022-07-04	3 050	2,12	998
LÅNGLÖT 1:2	2022-07-04	1 400	1,75	1 190

BÖDA-TORP 3:72	2022-07-04	3 000	1,99	1 595
LUNDEGÅRD 1:6	2022-07-04	7 800	2,05	2 730
Fastighet	Köpedatum	Köpeskilling Tkr	K/T	Areal
EGBY 4:5	2022-07-01	1 995	1,64	1 897
KORPEN 5	2022-07-01	3 630	3,21	856
HAGLUNDA 4:8	2022-07-01	1 900	1,52	4 208
AXET 1	2022-06-30	3 200	2,00	642
BORGEHAGE 1:71	2022-06-29	3 800	3,93	1 691
RANSTAD 5:35	2022-06-28	1 720	2,22	2 100
HÖGSRUM 19:7	2022-06-23	1 175	1,44	1 187
LOFTA 3:13	2022-06-22	1 810	1,32	1 757
LUNDEBYTORP 2:20	2022-06-22	3 850	1,85	1 512
NORRBÖDA 6:25	2022-06-21	1 700	2,58	863
BJÖRKEN 2	2022-06-17	2 260	1,69	974
STÖRLINGE 2:11	2022-06-15	2 900	1,76	2 050
RÄPPLINGE 2:9	2022-06-13	4 831	2,30	7 664
SÖDRA MUNKETORP 2:32	2022-06-03	4 300	1,82	1 205
DJURSTADTORP 2:63	2022-06-03	1 700	1,68	1 360
ÄPPLERUM 5:27	2022-06-03	2 000	1,96	1 143
RÄLLA TALL 8:8	2022-06-03	2 050	1,73	900
HAGABY 5:8	2022-06-03	1 490	1,47	927
EBBEGÄRDE 1:7	2022-06-03	1 600	2,37	5 330
KRISTINELUND 1:28	2022-06-02	3 500	1,69	3 572
OXELN 7	2022-06-01	2 350	1,78	255
RÄLLA TALL 7:27	2022-06-01	2 500	1,92	1 117
GÅTEBO 4:12	2022-06-01	1 970	2,58	1 795
RANSTAD 5:36	2022-06-01	2 100	2,86	1 570
SPJUTTERUM 16:1	2022-05-31	2 200	2,36	1 745
STUGAN 15	2022-05-31	2 800	1,47	495
HÖGBY-VEDBY 1:9	2022-05-30	1 000	1,32	3 240
NYBY 10:1	2022-05-25	2 000	1,89	2 220
HÖGSRUM 5:73	2022-05-19	1 495	1,33	837
ÅKETORP 2:10	2022-05-13	1 510	2,27	2 515
KOLSTAD 3:42	2022-05-13	2 350	2,50	1 946
VEDBORM 2:98	2022-05-12	320	1,30	2 463
KÖPINGE 1:68	2022-05-06	2 670	1,86	449
HALLTORP 1:60	2022-05-02	395	1,63	1 869
HALLTORP 1:59	2022-05-02	395	1,63	1 864
HALLNÄS 3:10	2022-04-29	4 200	2,38	5 050
SOLBERGATÅKTEN 1:8	2022-04-29	4 150	1,90	820
KLINTA 24:9	2022-04-29	5 000	1,62	1 483
UNNESTAD 6:2	2022-04-28	550	1,24	1 235
SPÅNGEBRO 1:44	2022-04-20	830	3,10	2 142
NORRA GÄRDSLÖSA 1:8	2022-04-19	2 350	1,93	3 530

KVARNSTAD 3:26	2022-04-14	2 900	1,59	3 533
SAMMELSTORP 1:15	2022-04-13	2 400	1,67	1 355
Fastighet	Köpedatum	Köpeskilling Tkr	K/T	Areal
PETGÄRDETRÄSK 1:30	2022-04-13	1 875	2,07	1 338
AFRIKA 4	2022-04-12	6 000	2,01	1 170
RÄLLA TALL 9:32	2022-04-11	595	3,23	816
ÖSTRA GREDA 6:8	2022-04-11	2 520	3,63	2 165
RÄLLA TALL 9:31	2022-04-11	2 375	1,74	901
BJÖRKEN 4	2022-04-11	2 650	1,88	974
HÖGBY-SANDBY 6:28	2022-04-11	400	1,41	1 861
KÅREHAMN 3:34	2022-04-08	3 700	2,85	989
EKEN 12	2022-04-04	2 200	1,55	273
HALLTORP 1:5	2022-04-04	2 750	1,78	2 100
SPJUTTERUM 6:8	2022-04-04	1 700	2,17	2 535
NORRBY 6:16	2022-04-01	3 700	1,83	2 870
KÅREHAMN 3:37	2022-04-01	2 600	1,81	1 304
BÖDA KRONOPARK 2:164	2022-04-01	4 100	2,18	1 884
SVEA 4	2022-04-01	7 400	1,85	1 188
ALBÖKE-KALLEGUTA 5:10	2022-04-01	1 200	2,06	1 003
STORA RÖR 1:13	2022-03-31	4 450	1,50	2 645
GALLERIET 7	2022-03-31	6 650	1,80	1 081
BÖDA 1:47	2022-03-25	2 200	2,25	663
VALSNÄS 7:11	2022-03-25	2 000	2,25	1 395
NEDRA SANDBY 3:12	2022-03-23	1 600	1,50	8 960
VÄSTRA SÖRBY 1:9	2022-03-21	1 800	2,68	6 208
ÄRTAN 3	2022-03-18	2 000	1,56	887
HALLTORP 1:65	2022-03-11	4 000	1,87	1 665
ATELJEN 1	2022-03-11	2 700	1,83	2 891
DÖDEVI 17:1	2022-03-01	1 870	2,63	3 510
HALLNÄS 5:12	2022-03-01	400	2,17	3 191
SÖDRA GÄRDSLÖSA 9:2	2022-03-01	5 950	2,55	3 220
SÄTTRA 3:11	2022-02-25	1 300	2,48	1 580
NYCKELN 2	2022-02-17	3 900	2,03	749
RÄLLA TALL 3:13	2022-02-08	925	2,54	4 035
ALVEDSJÖ 1:15	2022-02-03	1 135	1,77	3 618
GULLVIVAN 3	2022-02-03	3 000	1,77	1 534
PERSNÄS-SANDVIK 1:56	2022-02-01	6 000	2,42	615
SOLBERGA 4:25	2022-01-27	3 000	2,54	126
ÄPPLERUM 5:18	2022-01-21	2 250	2,32	940
HÖGSRUM 5:38	2022-01-12	2 500	1,79	1 145
HÖRNINGE 9:40	2022-01-07	3 190	1,45	1 101
RÖNNERUM 2:3	2022-01-04	1 800	1,44	2 375
STORA STACKETORP 1:18	2022-01-03	250	1,88	1 740
RANSTAD 5:49	2021-12-28	1 600	1,32	1 195

SKRIKETORP 2:27	2021-12-27	2 000	2,71	1 870
BÖDA-TORP 4:22	2021-12-22	1 400	1,80	2 180
Fastighet	Köpedatum	Köpeskilling Tkr	K/T	Areal
LAXEBY 2:6	2021-12-17	1 725	1,79	1 516
BINNERBÄCK 2:55	2021-12-16	1 850	1,98	3 306
NORRA GÄRDSLÖSA 12:2	2021-12-13	2 250	1,63	2 000
BÖDA-TORP 1:79	2021-12-10	3 650	2,51	1 245
SÄTTRA 1:60	2021-12-10	2 000	1,29	686
SOLBERGA 2:84	2021-12-08	8 800	2,80	1 100
RAMSÄTTRA TALL 1:17	2021-12-05	1 056	1,38	1 230
STUGAN 128	2021-12-03	2 500	2,10	337
LUNDEBYTORP 2:16	2021-12-03	3 550	2,01	1 685
EGBY-SANDBY 14:2	2021-12-03	1 000	1,45	1 672
KÖPINGE 1:92	2021-12-01	1 400	3,51	898
FOLBERGA 1:4	2021-12-01	4 800	2,71	4 480
SKEDEMOSSE 1:7	2021-12-01	2 300	1,24	1 709
SOLBERGA 4:26	2021-11-26	3 160	2,92	126
LERKAKA 6:10	2021-11-26	1 555	1,50	802
ÖSTRA GREDA 6:4	2021-11-23	1 200	1,56	2 680
HORN 1:150	2021-11-19	5 450	2,17	2 656
LÅNGHUSET 7	2021-11-19	6 600	1,53	1 250
SOLROSEN 13	2021-11-19	2 250	2,19	637
VEDBORM 2:106	2021-11-18	260	1,42	1 393
HÖGSRUM 5:22	2021-11-12	2 450	1,98	1 266
ÄRAN 21	2021-11-08	3 300	1,86	130
GLABO 3:5	2021-11-05	1 595	2,89	1 511
HÖGBY-VEDBY 10:2	2021-11-05	895	1,50	2 380
SPJUTTERUM 1:18	2021-11-01	2 175	2,39	849
BINNERBÄCK 1:28	2021-11-01	3 495	1,30	2 014
LERKAKA 4:5	2021-11-01	2 700	1,38	6 446
LÅNGERUM 1:39	2021-11-01	1 500	1,28	2 387
KLÄPPINGE 5:8	2021-10-29	1 400	2,20	1 500
TÖRNEBY 1:7	2021-10-29	2 965	1,53	3 499
HÖGTOMTA 3:3	2021-10-22	1 550	1,31	2 425
SÖRBY TALL 10:54	2021-10-22	3 130	2,01	11 950
RÄLLA TALL 8:13	2021-10-22	2 700	1,74	966
VÄSTRA VÄSSBY 1:88	2021-10-15	1 325	1,48	709
HARPUNEN 3	2021-10-15	10 500	1,90	1 843
SOLBERGA 1:114	2021-10-15	3 950	1,71	846
BÖDA-TORP 8:119	2021-10-15	3 000	2,24	712
HALLTORP 1:82	2021-10-15	7 100	2,44	228
HAGABY 3:5	2021-10-12	2 838	3,67	1 255
KASTANJEN 16	2021-10-08	4 100	1,93	967
BÖDA-TORP 4:134	2021-10-08	3 500	3,09	534

BÖDA-TORP 3:91	2021-10-07	700	2,12	1 364
BINNERBÄCK 3:17	2021-10-05	1 175	2,31	2 110
Fastighet	Köpedatum	Köpeskilling Tkr	K/T	Areal
RÄLLA TALL 7:32	2021-10-04	3 250	3,04	1 134
HALLNÄS 12:3	2021-10-01	1 650	1,72	3 345
LÅNGHUSET 1	2021-10-01	5 925	1,91	1 250
BÖDA KRONOPARK 2:103	2021-10-01	1 900	2,34	1 800
BÖDA-TORP 4:141	2021-10-01	2 850	2,33	379
PETGÄRDETRÄSK 1:66	2021-10-01	2 195	2,35	1 587
BÖDA-TORP 4:103	2021-10-01	4 300	2,03	1 103
HÖRLÖSA 4:18	2021-09-29	1 550	1,49	2 300
RANSTAD 1:11	2021-09-28	930	1,80	1 665
SÖDRA GÄRDSLÖSA 11:1	2021-09-24	4 500	2,31	15 410
HÖRLÖSA 2:31	2021-09-24	1 950	2,71	2 315
SKOGSBY 1:6	2021-09-24	2 500	1,86	1 964
MARSJÖ 7:2	2021-09-24	1 995	2,53	2 225
BJÄRBY 7:8	2021-09-24	2 120	3,67	5 000
SPJUTTERUM 9:10	2021-09-23	1 600	1,59	2 302
BÖDA-TORP 9:28	2021-09-22	3 800	3,08	2 860
NYBY 3:26	2021-09-20	1 625	2,01	1 330
HÖRNINGE 4:24	2021-09-19	680	3,68	1 033
SÖRBY TALL 10:35	2021-09-17	2 000	1,31	11 950
DÖDEVI 10:17	2021-09-17	1 850	2,24	1 030
LÖKEN 1	2021-09-17	2 600	2,47	991
KÅREHAMN 3:42	2021-09-16	2 600	3,08	1 201
RANSTAD 3:37	2021-09-16	3 050	2,38	1 482
BÖDA-TORP 4:146	2021-09-15	4 200	3,01	4 553
MARSJÖ 3:6	2021-09-14	1 400	1,43	5 853
BÖDA 1:67	2021-09-14	485	2,82	1 050
SOLBERGA 1:165	2021-09-10	5 350	2,16	577
EMMETORP 1:35	2021-09-08	504	2,63	866
BINNERBÄCK 2:38	2021-09-03	2 700	2,31	1 446
Genomsnitt:		2546	2,08	2 088

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Kristoffer Gustafsson





Strategi för Öland som besöksdestination mot 2030

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta

att ställa sig bakom strategidokumentet.

Ärendebeskrivning

Ölands kommunalförbund har antagit en ny strategi för Öland som besöksdestination vilken kommunerna nu har att ställa sig bakom.

Strategidokumentet består av olika delstrategier mot 2030 med visionen: Hela Öland – hela året. Uppdraget är att skapa en attraktiv plats för besökare, företag och lokalbefolkning tolv månader om året. Mål 2030 innehåller tre delmål. Att öka antalet öppna besöksnäringssaktörer under perioden september till maj. Att få fler och mer lönsamma företag. Samt ett ökat engagemang för besöksnäringen hos lokalbefolkningen.

Detta är genomförbart genom att stimulera affärsutveckling och stötta produktutveckling. Marknadsföra modigt samt se till strategisk kompetensförsörjning och utveckling. Med denna strategi beaktas hållbarhet utifrån tre aspekter som skall vara miljömässiga, ekonomiska och sociala.

Beslutsunderlag

Strategi för Öland som besöksdestination mot 2030 – September 2022

Beslut från ÖKF 2022-10-07 §49

Yrkande

Marcel van Luijn (M) yrkar bifall till förslaget.

Beslutet skickas till

- Ölands kommunalförbund
- Turistchefen

--	--	--	--	--

Hela Öland - hela året!

Strategi för Öland som besöksdestination mot 2030

September 2022



Förord

Öland har en lång tradition av turism och besöksnäring som inleds med badortsturismen på 1800-talet. När campingen slog igenom på 1950- och 1960-talet blev ön ett populärt semesterresmål för nya målgrupper – inte minst för barnfamiljer. Ölandsbrons tillkomst 1972 innebar att resandet till och från Öland underlättades och antalet besökare ökade dramatiskt.

Under 70-, 80- och 90-talet förknippades Öland med midsommarfirande och festande ungdomar. Utbudet av restauranger, diskotek, konserter och nattklubbar på Öland var under dessa decennier fullständigt unikt för att vara utanför landets storstadsområden – en epok som idag inte är helt enkel att förstå, men som måste betraktas från de samhällsperspektiv som då gällde under denna tidsperiod.

Öland har alltid lockat med naturen, landskapet, floran och ett rikt fågelliv. Alvaret och det karaktäristiska odlingslandskapet. Jordbruksnäringen med sina djur och gårdar. Kulturarbetarna och kulturen som med stor variation ständigt är närvarande på ön. Historiska byggnader och minnesmärken som påminner om vårt förflutna.

Öland har idag utvecklats till väl utvecklad destination med ett brett och omfattande utbud för många olika målgrupper. Besöksnäringen är numera en integrerad del av det öländska näringslivet och förväntas fortsatt spela en mycket betydelsefull roll i Ölands framtida utveckling.

Innehållsförteckning

Förord	2	Delstrategier mot 2030	13
Ölands besöksnäringstrategi mot 2030	4	Stimulera affärsutveckling & Stötta produktutveckling	14
Bakgrund	4	Marknadsför modigt	16
Varför en besöksnäringstrategi?	4	Strategisk kompetensförsörjning och utveckling	16
	4	Hur får vi det att hända, vem gör vad?	17-19
Bör: omvärldsanalysen beskriver de externa förutsättningarna	5		
En stormande omvärld – men möjligheter på lång sikt.	5		
Ökat fokus på det hållbara	5		
Växande meningskapare i livet	5		
Ökad makt för den som äger kunddata och har direktkontakt med kunden	6		
Ökande förväntningar på anpassad kundresa och upplevelse	6		
Hållbara transporter blir viktigare och nya alternativ växer fram	6		
När lönsamheten utmanas ökar incitamenten för automation	7		
Det digitala möjliggör fler och nya besökare	7		
Kan: strategin tar avstamp i nuläget	8		
Styrkor	8		
Svagheter	8		
Möjligheter	9		
Hot	9		
VILL – vår vision:	10		
Hela Öland - hela året	10		
Vision för Öland 2030: Hela Öland - hela året	10		
Hållbar utveckling en förutsättning för attraktivitet	11		
Mål mot 2030	11		
Mål 1: Öka antalet besökare september till maj	11		
Mål 2: Fler och mer lönsamma företag	12		
Mål 3: Ökat engagemang för besöksnäringen hos befolkningen	12		

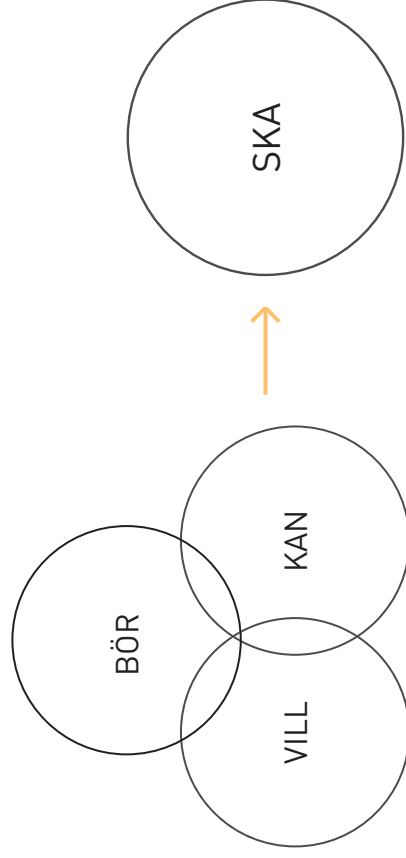
Ölands besöksnäringstrategi mot 2030

Bakgrund

Det här dokumentet är ett styrmedel för en samlad utveckling av Öland som attraktiv och konkurrenskraftig besöksdestination.

Strategin tar avstamp i den regionala besöksnäringstrategin mot 2030 och har sedan anpassats utifrån Ölands unika förutsättningar och önskemål om förflyttningar mot framtiden under tre workshops med öländska besöksnäringsföreträdare och främjare. Totalt sett har nära 100 representanter varit delaktiga i arbetet.

Strategin står stadigt på tre ben som systematiskt har jobbats igenom under strategiarbetet, både på regional nivå och specifikt för Öland. Den utgår från vad vi BÖR göra i ljuset av omvärldens utmaningar och krav på "branschen" och dess företrädare och främjare. Den bygger även på ett tydligt VILL, visionen om vilken förflyttning besöksnäringen på Öland vill göra mot 2030. För att välja rätt vägar – det som SKA göras tillsammans – handlar det också om att inse vilka val som bäst drar nytta av de tillgångar och kompetenser vi besitter, dvs. vad vi KAN (se figuren till nedan).



Varför en besöksnäringstrategi?

Besöksnäringen skiljer sig från många andra näringar på det viset att den består av många olika aktörer där ingen ensam äger hela erbjudandet. Destinationen består av den gemensamma prestationen från de som erbjuder reseanledningar, upplevelser, boende, mat och dryck, transporten inte att förglömma. Dessutom bidrar den till underhåll av natur- och kulturutbud. En förflyttning åt något håll fungerar bara om tillräckligt många stora och små aktörer väljer att gå åt ungefär samma håll.

Besöksnäringstrategin ska:

- skapa samsyn hos besöksnäring och dess främjare och andra berörda aktörer runt omvärldsförändringar, strategiska vägval, möjligheter och hot framöver.
- samla besöksnäring och dess främjare runt en gemensam inriktning för framtiden.
- ge stöd i beslutsfattandet och det dagliga arbetet för Ölands turismorganisation.

I regionen som helhet och även på Öland specifikt finns ett behov av att utveckla näringen på ett hållbart och långsiktigt sätt, hitta ytterligare intäktskällor året runt och öka förädlingsvärde och produktivitet för att skapa förutsättningar för ökade investeringar i såväl anläggningar, som marknadsföring och personal. En starkt besöksnäring kan bidra till ett breddat näringsliv med fler småföretagare, fastboende och goda möjligheter till en hållbar utveckling för Öland som helhet.

De följande sidorna beskriver analysen som ledde fram till prioritering av strategier för just Öland som besöksdestination.

Bör: omvärldsanalysen beskriver de externa förutsättningarna

En stormande omvärld – men möjligheter på lång sikt

Mot 2030 kommer besöksnäringen sannolikt behöva hantera flera strategiska osäkerheter och utmaningar, men också några relativt säkra utvecklingsspår och trender. Vissa av trenderna innebär möjligheter för Öland vars styrkor har potential att vidareutvecklas med deras hjälp, andra trender innebär utmaningar som behöver bemötas och hanteras.

Ökat fokus på det hållbara

De allt större klimatutmaningarna och en, på sikt, ökande turism innebär att arbetet med långsiktig hållbarhet blir en allt större och viktigare del av destinationsutvecklingsarbetet. Även om miljön ofta står i fokus, så är det framåt viktigt att skapa förutsättningar för lönsamhet hos företagen (ekonomisk hållbarhet) och att det skapas platser där människor trivs, mår bra, kan träffas, känner sig trygga och kan bo och verka året runt (social hållbarhet). Hållbarhet är inget som kan väljas till eller bort utan istället alltmer av en hygienfaktor. Företag, destinationer och organisationer som inte tar ansvar för miljö, klimat och samhälle hamnar lätt i skottgluggen och riskerar att straffas av konsumenter, besökare och kunder. Som ett led i denna utveckling mot en långsiktig hållbar besöksnäring utvecklas nya system, affärslösningar och kompetens inom energi, transport- och logistik.

Växande meningsskapare i livet

I takt med att en allt större del av vår konsumtion läggs på upplevelser ökar förväntningarna på dessa upplevelser. Dagens resenärer nöjer sig inte längre med att vara passiva betraktare, utan söker interaktiva upplevelser och berättelser som engagerar. Samtidigt är behovet av återhämtning och vila fortsatt starkt i en allt snabbrorligare och hektisk vardag. En vardag, där tillgången till kvalitetstid och djupare umgänge minskar, bidrar också till en fortsatt efterfrågan på meningsfulla upplevelser som för oss samman. Efterfrågan på naturupplevelser ökar, inte bara som avkoppling utan också som adrenalinikälla.

Allt fler mer resvana besökare ställer krav på en ständig utveckling av befintliga erbjudanden och nyskapande. Inte minst då konkurrensen ökar och utbudet av upplevelser är större än någonsin.

I en värld där den moderna marknadsföringen till stor del handlar om att få besökare att dela med sig av sina upplevelser i sociala medier blir det unika och spektakulära extra viktigt. Funktion är inte längre nog och estetiskt tilltalande upplevelser tillskrivs allt högre värde.

Ökad makt för den som äger kunddata och har direktkontakt med kunden

Mot 2030 blir det vanligare med individanpassade upplevelser och många konsumenttrender visar på en alltmer personligt anpassad köpprocess. För att få bästa möjliga upplevelse och tillgång till appar och tjänster som förenklar och förhöjer våra liv fortsätter vi sannolikt dela med oss av vår personliga data, trots höjda röster kring problematiken med integritet.

De som i framtiden äger konsumentdata och kundkontakten kommer vinna slaget om konsumenten. Idag ser vi hur stora Online Travel Agencies (OTAs) växer sig starkare och hur stora aktörer som Google utvecklar verktyg för turister baserade på den kunddata de samlar in. För destinationens aktörer blir det allt svårare att äga kundkontakten och man kommer behöva förhålla sig till nya spelregler och hitta nya tekniska lösningar, samla in besöksdata på eget bevåg eller köpa/få tillgång till besöksdata av de stora aktörerna.

Ökande förväntningar på anpassad kundresa och upplevelse

Människor blir erbjudna allt bättre mobila verktyg för att kunna göra vad de vill, hur de vill, när de vill, där de är. Mobilen är vårt nya hem, vi bär den alltid med oss, med nästan allt vi behöver, likt seriefiguren Skelman. Smartphone-utvecklingen är därmed en viktig komponent i människors förändrade köp- och konsumtionsbeteenden, inte minst när det gäller upplevelser. Artificiell Intelligens (AI) gör det möjligt att analysera stora mängder kunddata och kommer därmed vara ett verktyg för att individualisera kundresa och upplevelse, precis som vi

har vant oss vid att få anpassade filmrekommendationer via Netflix. Samtidigt introduceras nya tekniska hjälpmedel i vår vardag som röststyrning och smarta hem vilka kommer att forma framtidens köpprocess. Virtual Reality (VR) och Augmented Reality (AR) skapar nya möjligheter att testa och förstärka upplevelser. Särskilt AR har stor potential som en förstärkare av den fysiska upplevelsen genom informationslager eller rörligt material som levandegör statiska objekt, t.ex. livet på Öland under olika faser i historien.

I takt med att mycket blir allt mer digitaliserat och högteknologiskt så ökar även värdet av det personliga bemötandet. Att kunna erbjuda både en bra teknisk lösning tillsammans med en personlig närvaro kommer därmed bli viktigt i framtiden.

Hållbara transporter blir viktigare och nya alternativ växer fram

De kommande 10 åren kommer behovet av klimatsmarta transportsätt öka i takt med utvecklingen inom området. Traditionellt miljövänliga transportsätt som tåg, bil och flyg håller på att bli allt mer miljövänliga alternativ. Flygplan som drivs av biobränsle, vätgas och el kan bidra till ett mer hållbart resande. Elektrifieringen går i rask takt och enligt prognoser från internationella Energirådet så förväntas försäljningen av elbilar globalt öka kraftigt mot 2030. Handelskammaren uppskattar att vi 2030 kommer ha 2,6 miljoner elbilar på våra vägar. Samtidigt tar tekniken inom självkörande fordon stora kliv framåt, vilket kan skapa alternativ till buss som kollektivtrafikval. Utvecklingen av höghastighetståg går framåt och olika mobilitetslösningar utvecklas som kan komma att hjälpa besökare att på ett hållbart sätt nå ända fram till resmålet.

När lönsamheten utmanas ökar incitamenten för automation

Mycket talar för att framtiden kommer vara alltmer automatiserad.

Många fysiska och kognitiva tjänster automatiseras i högt tempo och maskiner lär sig genom att själva iakttä mänsklig interaktion, i såväl fysiska som digitala arbetsflöden. Stora delar av kundresan, från beställning till betalning, håller på att automatiseras och AI används i allt större utsträckning i kundservice.

Mot 2030, står mer än 50% av de arbetsuppgifter som finns i dagens jobb inför risken att försvinna in i den "automatiserade sektorn" visar analyser av arbetsmarknaden och utsikterna för automation. I en bransch som traditionellt opererar med låga marginaler finns det också potential för ökad lönsamhet. Prognoser gjorda av Kairos Future visar på en liknande utveckling inom hotell- och restaurangbranschen, samtidigt som det kommer att finnas behov av nya arbetsuppgifter.

Det digitala möjliggör fler och nya besökare

Mot 2030 kommer den tekniska utvecklingen bidra till att göra det allt mer attraktivt att besöka platser och evenemang digitalt oavsett var du befinner dig i världen, och oavsett storleken på din reskassa. Alltmer vana användare och en digital upplevelseindustri i medvind bärar för nya affärsmodeller för event av olika slag där vi blir allt skickligare på att skilja mellan vad som blir bäst fysiskt och vad som har (skal-) fördelar digitalt. Det är utifrån dessa förutsättningar och utmaningar som Öland som besöksdestination bör anpassas och utvecklas.



Kan: strategin tar avstamp i nuläget

Nulägesanalysen tar avstamp i den analys som gjordes under två workshops med turismföretagare och turismfrämjare i mars och april 2022 där en gemensam analys av just Ölands styrkor, svagheter, möjligheter och hot gjordes. Här en sammanfattning av de viktigaste faktorerna.

Styrkor

Här identifierades styrkor både i externa förutsättningar och intern drivkraft:

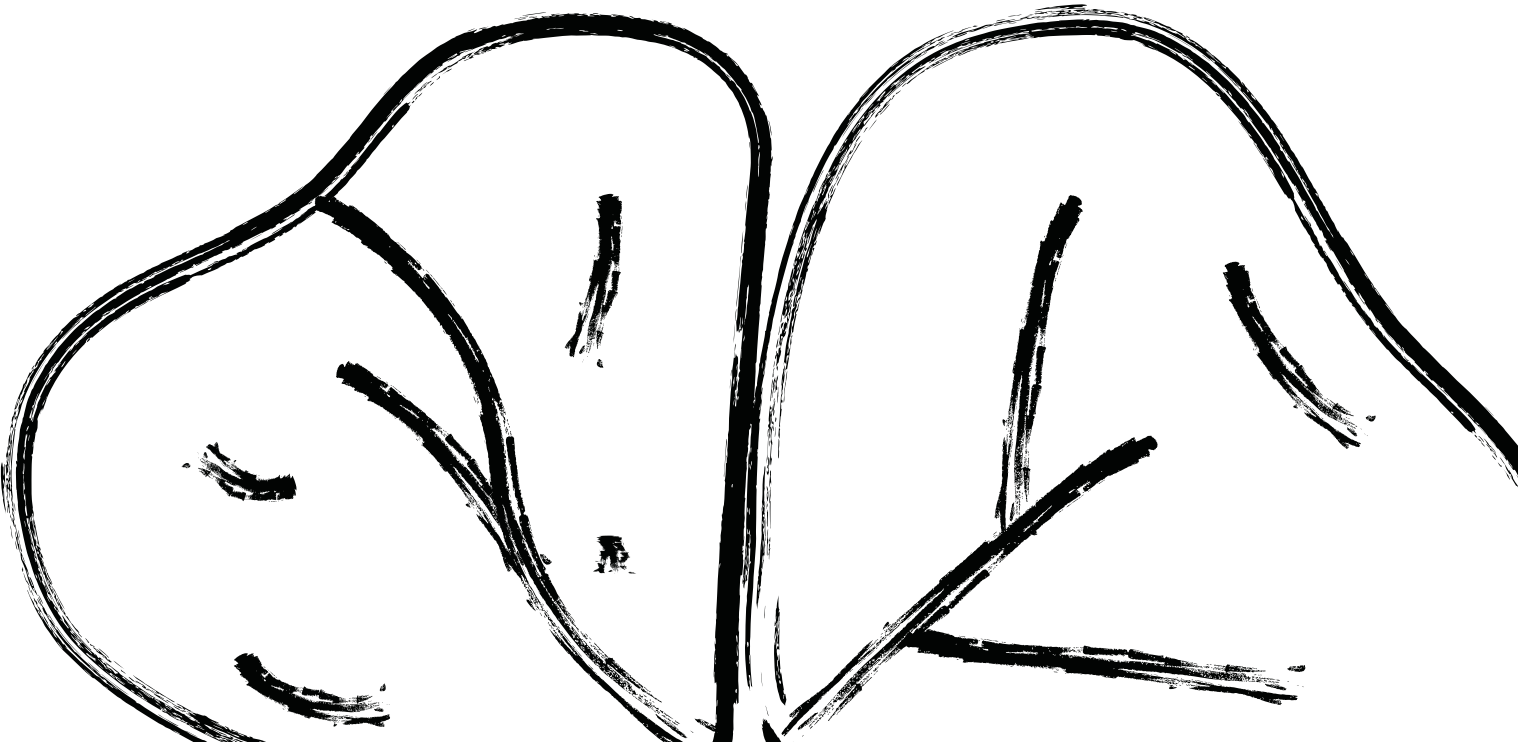
- Unik natur, kultur, historia
- Evenemang och event
- Småskalighet, personligt
- Starka band från jord till bord, duktiga producenter och företagare
- Den öländska kraften, engagemang och utvecklingsvilja, föreningar mm

Svagheter

När det gäller svagheter blir det tydligt att här finns det en del att ta tag i som hänger ihop med att Öland inte (längre) ligger i framkant när det gäller förädlingsgrad och innovation.

- Behov av nytt blod, fler och yngre entreprenörer, kompetensbrist
- Begränsad säsong
- Bilberoende, begränsad infrastruktur, kollektivtrafik mm
- Inte så hög förädlingsgrad, låg boendestandard
- Många är skrivna på fastlandet (skatteintäkter lämnar ön)
- Brist på enighet, mål och samverkan





Möjligheter

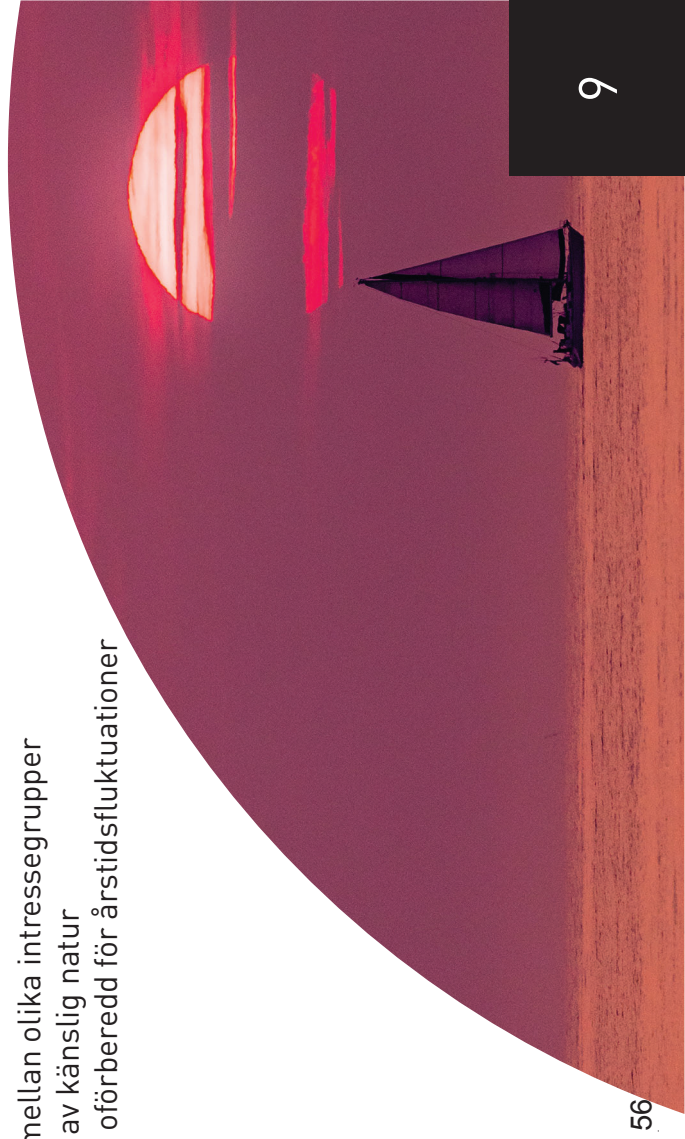
Möjligheterna finns inte minst i förlängning av säsongen och förstärkning av samarbeten över alla gränser.

- Öka samarbetet med de öländska bönderna, från jord till bord
- Öka förädlingsgraden
- Förläng säsongen med naturupplevelser, historia (fornlämningar och vrak) och event
- Ta tillvara på digitalisering och automation
- Förstärk samarbeten över alla gränser

Hot

Hoten handlar dels om hållbarhetsutmaningar. Dels om oro över brist på enighet, mål och samverkan.

- Vattenbristen
- Motsättningar mellan olika intressegrupper
- Överbelastning av känslig natur
- Infrastrukturen oförberedd för årstidsfluktuationer



VILL – vår vision: Hela Öland - hela året

När vi skapat större förståelse för de förutsättningar omvärldsförändringarna kan komma att ge Öland som besöksdestination mot 2030, och identifierat utgångsläget i den SWOT som beskrivits i föregående kapitel riktas fokus mot den kraft som ska dra oss framåt, det vi vill göra.

Besöksnäringen på Öland, liksom i Region Kalmar län, siktar in sig på den utmanande visionen om att bli en året-runt-destination. Detta eftersom det bedöms ge många goda effekter för såväl besökare, boende och näringsidkare. Visionen stimulerar också tydligt till att bemöta omvärldsförändringar och bygga vidare på befintliga styrkor och svagheter. Det kommer att krävas rejält nytänkande i flera led men motivationen är stor och belöningen vid framsteg blir snabbt konkret för många berörda.

Vision för Öland 2030: Hela Öland - hela året

År 2030 har vi lyckats med det få andra destinationer har uppnått, vi är en helårsdestination! 2030 är Öland en attraktiv plats för besökare, företagare och lokalbefolkning – tolv månader om året. En framgångsrik och efterfrågad destination som även ökat sin attraktionskraft för inflyttare och nya etableringar. Här finns:

- Utmärkta förutsättningar för drivna företagare. Det har lett till ett ökande företagande där vi finner både lönsamma och blomstrande företag samt unika, innovativa upplevelser för lokalbefolkningen och besökare.

- Framtidsinriktat nyskapande. Vi är öppna för annorlunda och oväntade lösningar och samarbeten som inte går att hitta någon annanstans! Tekniken levandegör vår historia, vårt natur- och kulturarv, stärker våra upplevelser och erbjudanden och underlättar friktionsfria och utvecklande upplevelser. Tekniken gör det även enklare för våra besökare att hitta hit och hitta runt och för våra företagare att fokusera på de mänskliga möten som skapar verkliga mervärden för besökaren.
- Långsiktig hållbarhet. Här finns ett medvetet utbud av hållbara upplevelser för boende och besökare som marknadsförs både mot nära marknader och längre bort. Det gör oss till en mer hållbar destination med ansvarsfullt nyttjande av natur- och kulturarv, högre inkomstmöjligheter för turistföretagarna och kvalitativt upplevelseutbud och livskvalitet. Det får oss och våra medmänniskor att leva och må bra – nu och i framtiden.

Öland tar avstamp i de unika förutsättningarna och utvecklar för framtiden.

Hållbar utveckling en förutsättning för attraktivitet

För att Öland ska vara en långsiktigt attraktiv destination krävs det att vi prioriterar hållbar utveckling. Det är grundpremisen för strategin. De kommande åren kommer det krävas att alla tre hållbarhetsperspektiven, det miljömässiga, det sociala och det ekonomiska vägs in i allt vi gör. Vi behöver identifiera var det finns potential för ökad hållbarhet, hur besöksnäringen kan bidra till att regionala, nationella och globala mål möts samt fatta medvetna beslut, såväl i det stora som i det lilla.

Hållbarhet är ett viktigt förhållningssätt för att besöksnäringen ska kunna bidra till att skapa en helårsdestination och för att möta turismens krav och den internationella konkurrensen.

- Ekonomiskt: Våra företag ska vara lönsamma så att de kan investera, öka antalet anställda och bidra till vår välfärd. Detta är viktigt för att de ska ha kraft och möjlighet att ställa om till social och miljömässig hållbarhet.
- Miljömässigt: Att vi nyttjar våra naturresurser på ett ansvarfullt sätt och skapar balans i besöksflödena
- Socialt: Ge livskvalitet för oss och våra medmänniskor
- Genom vår vision Hela Öland - hela året vill vi uppnå en så hög attraktionskraft att även besökare från närmarknader väljer att besöka Öland istället för att resa långt bort

Mål mot 2030

Öland väljer att följa samma mål som för Region Kalmar län som helhet, för större möjligheter till synergieffekter.

Mål 1: Öka antalet öppna besöksnäringssaktörer under september till maj

Målsättningen mot 2030 är att

- öka antalet öppna besöksnäringssaktörer under perioden september-maj
- öka antalet besökare på de platser som ännu inte lyckats etablera sig, men som har förutsättningar
- genomföra ökningen med hänsyn till miljö och människor

För att nå det här målet krävs nya allianser och samarbeten över kommungränserna, mellan besöksnäringens aktörer och dess främjare i bred bemärkelse. Detsamma krävs även med andra, närliggande destinationer i Småland och södra Sverige.

Mätningarna kommer att genomföras varje år, primärt via Tillväxtverkets gästnattsstatistik.



Mål 2: Fler och mer lönsamma företag

År 2030 har vi fler och starkare företagare och Öland ses som en attraktiv ö för nya etableringar och entreprenörer

- Detta uppnår vi genom att skapa bättre förutsättningar för etableringar genom att arbeta både proaktivt och reaktivt
- Detta uppnår vi genom att öka lönsamheten och stärka konkurrenskraften hos våra företag
- Detta bidrar till att skapa en effektspridning året runt av strategiska satsningar

Mål 3: Ökat engagemang för besöksnäringen hos lokalbefolkningen

År 2030 är lokalbefolkningen stolta ambassadörer för en levande besöksnäring

- Besöksnäringen ska verka både för besökare och för lokalbefolkningen på Öland.
- Lokalbefolkningen på Öland är sedan länge vana vid att möta besökare och lokalbefolkningens värdskap och ambassadörskap är en av Ölands största tillgångar. Det är viktigt att fortsätta att skapa engagemang hos lokalbefolkningen för att skapa känslan av att besöksnäringen verkar både för människornas och Ölands bästa.



Delstrategier mot 2030

Vi arbetar alla för att utveckla destinationen, tillsammans med besökare och lokalbefolkning, i samarbete mellan det offentliga och det privata, mellan det småskaliga och det stora, mellan lärosäten och näring, över kommun- och regiongränser, mellan nutid och framtid. Samverkan stärker våra band till varandra, samverkan bygger stolthet och skapar ambassadörer.

Besökare ser inga gränser, inte mellan län och definitivt inte mellan länets kommuner, eller för den delen mellan Ölands kommuner. Vi är för små för att arbeta enskilt i varje kommun. I stället ska vi så långt det bara är möjligt jobba tillsammans för att uppnå vår vision. Vi inventerar den gemensamma kompetensen och delar på arbetet utifrån vad som ger bäst resultat.

Vision

ÖLAND

Hela Öland - hela året

Mission

En attraktiv plats för besökare, företag och lokalbefolkning- tolv månader om året

Mål 2030

Öka antalet öppna besöksnäring-aktörer under perioden september till maj

Fler och mer lönsamma företag

Ökat engagemang för besöksnäringen hos lokalbefolkningen

Hur

Stimulera affärsutveckling

Stötta Produktutveckling

Marknadsför modigt

Strategisk kompetensförsörjning och utveckling

Hållbarhet utifrån tre aspekter miljömässigt, ekonomiskt & socialt

Stimulera affärsutveckling & Stötta produktutveckling

Öland är en framgångsrik besöksdestination, framför allt på sommaren. Detta har vi lyckats med genom att vi har varit bra på att nyttja våra styrkor och det unika vi har. För att lyckas väl i en ökad konkurrens, både nationell och internationell, samt att vara attraktiva året runt kommer det krävas att vi tar nya tag och att vi inte nöjer oss, utan att vi fortsätter utvecklas tillsammans. Besöksnäringens företag utgör en stor och viktig del av det öländska näringslivet. Därtill kommer den ideella sektorn som också bidrar till resandet till och på ön. Potentialen för utveckling finns hos dem alla på olika sätt. Teknikutvecklingen ger nya möjligheter för besöksnäringen, samarbeten i nya konstellationer, digitala upplevelser samt automation vilket kan ge tid över till sådant som skapar äkta mervärde för besökare. Rätt nyttjat kan utvecklingen bidra till att behålla och öka företagens konkurrenskraft mot 2030.

- Nyckeln till fler arbetstillfällen, skatteintäkter och investeringar i besöksnäringen är lönsamma företag med minskad sårbarhet.
- För att fler perioder under året ska upplevas attraktiva behöver vi skaffa oss ökad kunskap, insikt, verktyg och metoder för att arbeta smartare, effektivare och hållbart.
- I den hårdnande globala konkurrensen behöver Ölands aktörer, såväl privata som offentliga, bli bättre på att nyttja de möjligheter och möta de utmaningar som digitaliseringen och automationen medför. Detta krävs för att vara en konkurrenskraftig och attraktiv destination.
- Ett gott värdskap ska genomsyra alla nivåer på Öland. Innovationer och ny teknik gör det möjligt att effektivisera och låta verksamheterna fokusera på värdet av det personliga värdskapet.





- Ett gott värdskap är att låta gästen känna sig trygg och omhändertagen, men också att vara goda arbetsgivare och samarbetspartners.
- En hållbar utveckling till året-runt-destination behöver ett ansvarsfullt och klokt nyttjande av våra resurser samt kvalitativa produkter. Vi behöver ge bästa förutsättningar, inspiration samt stöd till entreprenörer att skapa nya, innovativa produkter, till ett utvecklat samt förändrat och hållbart utbud.
- Vår natur, kultur, smakerna från en lokal livsmedelsproduktion och våra evenemang är stora tillgångar och styrkor att använda i produktutvecklingsarbetet mot 2030. Vi kan erbjuda ännu fler och bättre upplevelser samt öka den ekonomiska avkastningen på våra tillgångar genom att öka kunskap och bygga nya nätverk.
- För att vi ska fortsätta vara en attraktiv destination mot 2030 behöver vi förstärka arbetet med entreprenörskap, produktutveckling och innovation enligt marknadens efterfrågan. Besöksnäringen behöver lära känna de målgrupper som kan attraheras av öns varierade utbud under hela året.
- Teknikutvecklingen skapar nya möjligheter för innovativa produkter, tillgängliggörande och effektiv hantering av utbudet. Vi vill uppmuntra till ett nyfiket förhållningssätt, att testa och vara i framkant.

Marknadsför modigt

Världen rör sig allt snabbare och kampen om människors tid och uppmärksamhet ökar. I en ökad konkurrens, både nationell och internationell, behöver vi nå ut med budskapet om vår destination till potentiella besökare. Det är därför väsentligt att vi fortsätter satsa på marknadsföring i framkant och att vi samordnar våra resurser och budskap så långt det är möjligt på en destination med olika typer av upplevelser och besökarsegment. För att nå vår vision krävs det att vi marknadsför oss mot den regionala och nationella marknaden samt utvalda internationella marknader.

- Vi ska arbeta med tematisk och målgruppsanpassad marknadsföring, utifrån reseanledningar och drivkrafter. Vi ska vara inspiratörer och katalysatorer för att hitta nya målgrupper och kvalitativa marknadsföringskanaler. För att lyckas kommer det vara viktigt att vi samarbetar över kommungränserna och tillsammans i strategiska allianser såväl geografiskt som med andra näringar.
- Vi tar vara på digitala möjligheter för att finnas där besökaren befinner sig och främjar dialog för samverkan och kostnadseffektivitet.
- Med att vara modiga menar vi att våga välja bort och testa nytt. Vi lyfta fram nya delar av året och unika upplevelser som är attraktiva

Strategisk kompetensförsörjning och utveckling

Framtidens kompetensförsörjning handlar om att säkerställa att det finns rätt kompetens i besöksnäringen vilket också kan kopplas till inflyttning till Öland. Samhällsutvecklingen genererar ett förändrat kompetensbehov bland annat genom internationalisering, digitalisering och automation i kombination med hållbarhetsaspekterna. Nya krav på kompetens är avgörande för hur turismen till och inom Öland kommer att utveckla sig, för att kunna erbjuda Hela Öland - hela året. Att arbeta med strategisk kompetensutveckling och en fördjupad samverkan mellan olika nivåer, de privata och offentliga aktörerna, företagen samt utbildningssystemet är därför en nyckelfråga för tillväxten i besöksnäringen.

- Vi behöver attraktiva arbetsgivare som efterfrågar personal med rätt kompetens och som kan erbjuda karriärmöjligheter eller kompetensväxling. Vi vill stimulera företagen till att fortsätta investera resurser och yrkesträna sina anställda. Därigenom ökar möjligheterna för att behålla personal.
- Näringen behöver kunskap som spänner över en stor bredd och inkluderar allt från ren hantverksmässighet till it, ekonomi, juridik, ledarkompetens och hållbarhet på avancerad nivå, vilket i sin tur ställer krav på ett system för utbildning.

Hur får vi det att hända, vem gör vad?

Den regionala nivån som främst representeras av Region Kalmar län, samordnar och är en strategisk funktion för besöksnärringsfrågorna i Kalmar län.

Ölands turismorganisation samordnar och är en strategisk funktion för besöksnärringsfrågorna för de öländska kommunerna och för företagen. Ölands turismorganisation arbetar tematiskt över kommungränserna med fokus på året-runt-aktiviteter och bjuder in till mötesplatser för företagen för att skapa samverkan.

Företagarna arbetar tematiskt i sina företag och tillsammans med andra relevanta aktörer kring hållbara året-runt-aktiviteter. De medverkar aktivt vid de insatser som erbjuds från Ölands turismorganisation och Region Kalmar län och som gynnar både det enskilda företaget och destinationen som helhet.

Att tänka på

- Den ideella sektorn inkluderas som viktig aktör för utveckling av evenemang och reseanledningar. Föreningarnas egna drivkrafter avgör vilken närvaro de har.

Strategi: Stimulera affärsutveckling och stötta produktutveckling

Regional nivå	Närings/företagsnivå
• Samordnar och effektiviserar det offentliga stötning av besöksnäringen. • Skapar och underhåller tematiska och geografiska nätverk i syfte att bidra till företagens utveckling. • Verkar för att affärsutveckling och produktutveckling är del av regionala besöksnärringsprojekt. • Erbjuder affärsutveckling via ALMI företagspartner och andra företagsfrämjande aktörer. • Omsätter regionala stödmedel i relevanta företags- och konsultcheckar. • Omvärldsbevakar och sprider kunskap om trender till regionens aktörer.	• Har ansvar för det egna företagets utveckling. • Verkar för att vara attraktiva och ansvarstagande arbetsgivare. • Bidrar till regionens utveckling och kompetensförsörjning. • Lyfter sina behov till kommun och region.
Ölands turismorganisation	Kommunal nivå
• Involverar affärsutveckling och produktutveckling i lokala besöksnärringsprojekt och verkar för att ligga i framkant i arbete med den digitala utvecklingen för att visa vägen och stötta företagen. • Verkar för att hela den kommunala organisationen har en förståelse för och jobbar aktivt med besöksnäringen. • Skapar och underhåller tematiska och geografiska nätverk i syfte att bidra till företagens utveckling.	• Verkar för att hela den kommunala organisationen har en förståelse för och jobbar aktivt med besöksnäringen. • Ger rådgivning och stöttar i nyföretagande och företagsutveckling.

Strategi: Marknadsför modigt

Att tänka på

- Vara inkluderande och lyfta mångfaldsfrågorna.
- Arbeta med digital marknadsföring för långsiktig hållbarhet.
- Våga välja bort och testa nytt för att kunna marknadsföra modigt.

Regional nivå • Koordinerar, initierar och har ansvar enligt samverkansavtal med länets destinationer för internationell marknadsföring. • Medfinansierar destinationernas insats för internationell marknadsföring. • Främjar samverkan och stöttar gränsöverskridande insatser som berör besöksnäringen.	Närings/företagsnivå • Avsätter medel och tid för egen marknadsföring och digital kompetensutveckling. • Samverkar med andra företag så väl geografiskt som verksamhetsspecifikt. • Bidrar med innehåll till kommunernas marknadsföring.
Ölands turismorganisation • Koordinerar och ansvarar för kommunernas nationella marknadsföring. • Är en länk mellan de regionala insatserna och kommunernas företag. • Bidrar med innehåll till och förankrar den internationella marknadsföringen med kommunernas företag.	Kommunal nivå • Är en länk mellan de regionala insatserna och kommunens företag.





Att tänka på

- YH-utbildningar och Linnéuniversitetet men även andra utbildningsaktörer och framtida alternativ.
- Samarbete med bransch- och intresseorganisationer för att via dem utveckla analyser och formuleringar kring kompetensbehov.
- Utveckla digitala mötesplatser för rekrytering.
- Allt fler uppgifter som tidigare utförts av arbetskraft har automatiserats helt eller delvis och sköts nu av resenärerna själva.

Strategi: Strategisk kompetensförsörjning och utveckling

Regional nivå • Samordnar kompetensanalys och sammanställer behov av kompetensförsörjning • Analyserar företags kompetensbehov och skapar rekryterings- och arbetsmarknadsutbildningar via Arbetsförmedlingen och privata aktörer. • Samordnar nationell, regional och kommunal nivå. • Söker projektmedel och medverkar till att hitta långsiktiga lösningar efter projektslut.	Närings/företagsnivå • Verkar för att vara attraktiva arbetsgivare. • Arbetar för en hållbar och långsiktig utveckling av personal och en inkluderande arbetsmarknad. • Tar emot praktikanter och lärlingar. • Ökar statusen på besöksnäringens yrken. • Lyfter sina behov till kommunal och regional nivå.
Ölands turismorganisation • Vårdar kontakt med företagen för att kunna fånga upp näringsens behov och lyfta dessa behov till regional och kommunal nivå. • Samarbetar med näringslivs- arbetsmarknads- och utbildningsenheter. • Medverkar till samarbete över kommungränserna för att bidra till inflyttning av kompetens. • Medverkar till och samverkar för att det finns gymnasial utbildning för unga eller vuxna inom området.	Kommunal nivå • Medverkar till samarbete över kommungränserna för att bidra till inflyttning och kompetens • Medverkar till och samverkar för att det finns gymnasial utbildning för unga eller vuxna inom området



ÜLKE

Förbundsdirektionen

§ 49

Strategidokument**Hela Öland – hela året ! Strategi för Öland som besöksdestination mot 2030**

Ordförande Ilko Corkovic föredrar ärendet om strategidokumentet Hela Öland – hela året ! Strategi för Öland som besöksdestination mot 2030.

Turistchef Johan Göransson redogör för strategidokumentet som varit ute på remissrunda som avslutades 2022-09-02. Inkomna remissvar finns som bilaga till dokumentet. Göransson förtydligar att remissvaren har beaktats men att samtliga remissvar inte återfinns i strategidokumentet vilket beror på att vissa skrivningar istället kommer att finnas i de handlingsplaner som kommer att arbetas fram.

Beslutsunderlag

Hela Öland – hela året ! Strategi för Öland som besöksdestination mot 2030.

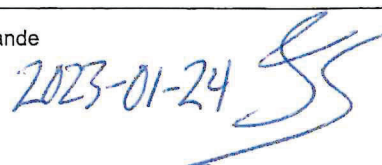
Beslut**Förbundsdirektionen beslutar**

1. Godkänna strategidokumentet Hela Öland – hela året ! Strategi för Öland som besöksdestination mot 2030.

Justerandes sign.



Utdragsbestyrkande





§ 43

Köp av fastighet Amfion 10

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta

att godkänna bilagt köpeavtal avseende fastigheten Amfion 10 till en köpeskilling om 4.500.000 kronor.

att bemyndiga kommunstyrelsens ordförande och kommunchefen att teckna erforderliga handlingar för att genomföra köpet.

Ärendebeskrivning

Kommunen har sedan lång tid fört diskussioner med ägaren av fastigheten Amfion 10, Hantverkaregatan 10, (den så kallade "solkattentomten") om möjligheterna att förvärva fastigheten. Fastigheten som är 878 m² är idag obebyggd. Den gamla stadsplanen som fastigheten ligger inom är generös och ger möjlighet till att bebygga större delen av fastigheten upp till 10 meter högt. Bedömningen är att det går att bygga mellan 25-35 lägenheter beroende på utförande.

Kommunen kommer före beslut i kommunfullmäktige att undersöka marken och avtalet gäller under förutsättning att kommunfullmäktige godkänner köpet.

Beslutsunderlag

Köpekontrakt Amfion 10

Bedömning

Bedömningen är att fastigheten är ett strategiskt förvärv och köpeskillingen bedöms rimlig särskilt vid en jämförelse med andra liknande objekt som sålts under senare tid som har ett betydligt högre pris per m². Om kommunen äger fastigheten kan vi styra upplåtelseformen.

Yrkande

Staffan Larsson (C), Erik Arvidsson (SD), Marcel van Luijn (M), Marie-Helen Ståhl (S) yrkar bifall till förslaget.

Carl Malgerud (M) yrkar bifall till förslaget. Förtydligande med protokollsanteckning.

Annette Hemlin yrkar bifall till förslaget. Förtydligande med protokollsanteckning.

--	--	--	--	--

Protokollsanteckning

Carl Malgerud (M) lämnar följande protokollsanteckning:

Protokollsanteckning KS 230228 förvärv Amphion 10 (Solkatten-tomten)

Beslutet att Moderaterna yrkade bifall till förvärv av Amphion 10 på KS mötet 230228 vill vi förtydliga med följande protokollsanteckning.

Tomten är ett strategiskt förvärv i centrala Borgholm som möjliggör framtida utveckling. Detta ligger också i linje med förvärv av mark i kommunens utvecklingsstrategi. Detta var skälet till vårt bifall.

Beslutet skedde med mycket kort förberedelsestid för oppositionen (mindre än 1 dygn), vilket gjorde att någon förankring i partigrupp eller input från profession ej var möjlig.

Priset för förvärvet skedde med att kommunen lade ett bud som var en halv miljon kronor högre än utropspriset med hänvisning att budgivning då undveks. Om någon alternativ intressent fanns framgår ej.

Användningen av tomten för bostäder eller kommunala verksamheter är ytterst begränsad, då byggkostnader med tomtpris idag bara möjliggörs med bostadsrätter eller hyresrätter med väsentligt högre hyror än idag och betydligt högre än nivån för bostadsbidrag. Med detta så ska vi inte förvänta oss `billiga bostäder för gemene man`. Detta kan idag bara ändras om det tillkommer statliga subventioner.

*Borgholm 230828
Moderaterna
Carl Malgerud.*

Annette Hemlin (FÖL) lämnar följande protokollsanteckning:

Protokollsanteckning kommunstyrelsen 2022-02-28

Ärende 15 - Köp av fastigheten Amfion 10

Köpet av fastigheten Amfion 10 är ett beslut som har gått fort. Kallelse till extra KSAU på kvällen 24 februari, sammanträdde direkt på morgonen dagen efter och därmed beslut. Det fanns ingen tid för oppositionsråd att på något sätt diskutera ärendet vare sig med sin egen grupp, oppositionen eller utomstående rådgivare.

Kommunen erbjöd direkt 500 tkr över utgångspris för att undvika budgivning (vi vet inte om det fanns någon mer intressent) då köpet ansågs viktigt för att kunna styra formen av bebyggelse på tomten. Men vi har svårt att se möjligheten till vare sig billiga eller rimliga priser på hyresbostäder just på grund av inköpspriset, isåfall krävs statliga subventioner (och det är okej om det är lika villkor för både kommuner och privata aktörer).

Justerandes signering (protokollet kan vara justerat digitalt, se marginal/sista sidan) Utdragsbestyrkande

--	--	--	--	--

Trots ovanstående synpunkter valde vi att yrka bifall till förslaget att köpa Amfion 10 som ett strategiskt förvärv. Vi önskar bara att ärendet hade förberetts bättre och att tid hade funnits för analyser och diskussioner.

*Framtid Öland
Annette Hemlin*

Beslutet skickas till

- Ekonomiavdelningen
- Tillväxtchefen

Justerandes signering (protokollet kan vara justerat digitalt, se marginal/sista sidan) Utdragsbestyrkande

--	--	--	--	--



Köpekontrakt obebyggd fastighet

Säljare	Fastighet Amfion6 AB Box 6322 10235 Stockholm	med 1 / 1 -del	556987-8258
Köpare	BORGHOLMS KOMMUN Box 52 38721 Borgholm	med 1 / 1 -del	212000-0795

Köpeobjekt Fastigheten Borgholm Amfion 10 med adress Hantverkaregatan 19, 38731 Borgholm
I det följande kallad fastigheten

Överlåtelseförklaring Säljaren överlåter härmed fastigheten till köparen

Köpeskillning Överlåtelsen sker mot en överenskommen köpeskillning om
**** FYR MILJONER FEM HUND RATUSEN **** 4 500 000 kronor

Tillträdesdag 2023-03-31, eller annat datum enligt överenskommelse

§ 1 Betalning av köpeskillning Köparen betalar köpeskillningen till säljaren på följande sätt:

- Betalar handpenning den 6 mars 2023 450 000 kronor
genom insättning på fastighetsmäklarens klientmedelskonto nr Clearing nr:
8030-9 Kontonummer: 73 092 922-1 i Ölands Bank. Märk insättningen med nr:
101352
- Betalar kontant på tillträdesdagen 4 050 000 kronor

Total summa köpeskillning 4 500 000 kronor

På tillträdesdagen ska likvidavräkning upprättas.

§ 2 Inget villkor om finansiering

Parterna är medvetna om möjligheten att ta in ett villkor i köpekontraktet att detta köp kan återgå om köparen inte ordnat sin finansiering av köpet senast en viss dag, exempelvis genom upptagande av lån och/eller försäljning av sin nuvarande bostad.

Köparen har godtagit att inte ta in ett sådant villkor. Köparen är medveten om att köpet därför inte kan återgå, även om köparen inte har sin finansiering klar på tillträdesdagen, och att utebliven betalning kan medföra att säljaren kan häva köpet och kräva skadestånd.



**§ 3 Inteckningar och pantbrev**

Säljaren garanterar

- att fastigheten på tillträdesdagen inte är intecknad.

De pantbrev som idag finns på fastigheten gäller även i grannfastigheten. Inga pantbrev kommer att följa försäljningen. I samband med "friställande av pantbrev" kan det uppstå merkostnad för belåning under en övergångsperiod (beroende av banken och lantmäteriets handläggningstider). Köparen får själv stå för sådana eventuella kostnader.

- att fastigheten på tillträdesdagen inte är pantsatt.

§ 4 Rättigheter och belastningar

Säljaren garanterar

- att fastigheten inte belastas av servitut, nyttjanderätter, ledningsrätter, utmätnings- eller kvarstadsantekningar.

§ 5 Fastighetens skick

Fastigheten överläts i det skick den är på kontraktsdagen om inte annat överenskommits.

Köparen har själv lyft frågan om eventuell sanering efter brand. Säljaren har ingen närmare information kring detta som inte köparen i sådant fall har som kommun har. Köparen har innan köpet uppmanats att undersöka fastigheten genom sin undersökningsplikt om detta är av betydelse för köpet.

§ 6 Ansvar för skada

Skadas eller försämras fastigheten mellan kontraktsdagen och tillträdesdagen ansvarar säljaren för skadan eller försämringen om den beror på säljarens vanvård, på att säljaren orsakar denna eller om den beror på olyckshändelse som ingen av parterna kunnat råda över.

Ansvaret övergår på köparen från och med den avtalade tillträdesdagen, även om köparen vid den tidpunkten på grund av köparens dröjsmål inte tillträder fastigheten.

§ 7 Äganderättens övergång samt fördelning av intäkter och kostnader

Parterna är överens om att äganderätten till fastigheten övergår på köparen på tillträdesdagen.

Intäkter och kostnader (inklusive driftskostnader och övriga kostnader) hänförliga till fastigheten för tiden före tillträdesdagen svarar säljaren för medan köparen svarar för intäkter och kostnader som uppkommer från och med tillträdesdagen.

Avräkning av intäkter och kostnader ska ske på tillträdesdagen och justeras mellan parterna.

Vad avser kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt är parterna införstådda med att betalningsskyldigheten belastar den av dem som är ägare av fastigheten den 1 januari respektive år. Parterna är överens om att avräkning och fördelning av fastighetsavgiften/fastighetsskatten ska ske parterna emellan på tillträdesdagen på sätt som angivits ovan.

**§ 8 Myndighets beslut,
rådighetsinskränkning,
anslutningsavgifter**

Om inget annat anges i detta kontrakt med bilagor garanterar säljaren, att på fastigheten belöpande

- gatukostnadsersättning

erlagts, om sådan ersättningsskyldighet inträtt.

Säljaren garanterar även att annat åläggande från miljö- och hälsoskyddsnämnd eller annan myndighet inte föreligger än vad som angivits i detta kontrakt.

**§ 9 Lagfarts- och
lånekostnader**

Köparen ska betala alla lagfarts- och inteckningskostnader i anledning av köparens förvärv. Kostnader aviserade från säljarens bank vid lösen av säljarens lån ska betalas av säljaren.

I det fall köparens bank tar ut en avgift för att vara behjälplig med överföringen av köpeskillingen, och i förekommande fall lösen av säljarens lån, är parterna överens om att köparen ska betala denna. En sådan avgift kan bland annat bli aktuell när köparen inte tar några lån för att finansiera köpet.

§ 10 Kontraktsbrott

Skulle någon part inte fullgöra sina skyldigheter enligt detta kontrakt, har motparten rätt till skälig ersättning. Är kontraktsbrottet av väsentlig betydelse för part har denne dessutom rätt att häva köpet. Omedelbar hävningsrätt föreligger inte om köparen är privatperson och kan hänvisa till sådana extraordinära omständigheter som inte skulle ha kunnat undvikas även om alla rimliga åtgärder hade vidtagits.

Vid köparens kontraktsbrott, som leder till hävning av köpet, ska ersättning i första hand regleras ur betald handpenning. Överstiger säljarens skada handpenningen ska köparen snarast betala mellanskillnaden. Är säljarens skada mindre än handpenningen ska säljaren snarast återbetala mellanskillnaden till köparen. Vid köparens kontraktsbrott ska ersättningen till säljaren även innefatta säljarens kostnad för mäklarprovision i samband med försäljningen av fastigheten.

Det är av väsentlig betydelse för säljaren att köparen betalar handpenningen i enlighet med vad som stadgas i § 1. Betalar inte köparen handpenningen i rätt tid har säljaren rätt att häva köpet.

**§ 11 Städning och
kvarglömd egendom**

Säljaren är ansvarig för att fastigheten är avstädad senast på tillträdesdagen. Senast på tillträdesdagen ska säljaren även ha tagit bort all lös egendom som inte ingår i köpet.

Fullgör säljaren inte denna skyldighet, har köparen – om parterna inte har avtalat annat – rätt att efter tillträdet göra sig av med egendomen på säljarens bekostnad alternativt överta egendomen.

Innan köparen har rätt att göra sig av med eller överta egendomen enligt ovan, ska köparen först skriftligen uppmana säljaren att senast inom tio kalenderdagar hämta egendomen. I uppmaningen ska köparen kort beskriva vilken egendom som avses.

9



§ 12 Överlämnande av handlingar

Sedan köpeskilling betalats enligt de i 1 § angivna villkoren, ska säljaren till köparen överlämna bevitnat kvitterat köpebrev avseende fastigheten och övriga handlingar som behövs för att köparen ska få lagfart. Säljaren ska även till köparen överlämna aktuellt utdrag ur fastighetsregistret, obelånade pantbrev, gällande tomtkarta om sådan finns och andra handlingar rörande fastigheten, vilka är av betydelse för köparen som ägare av denna.

§ 13 Skriftliga meddelanden

Skriftliga meddelanden med anledning av detta kontrakt ska ske genom personligt överlämnande/överlämnande genom bud, brev, rekommenderat brev eller e-post till den adress som angetts för motparten på kontraktets första sida samt med kännedomskopia till ansvarig mäklare.

Meddelande ska anses ha kommit mottagaren tillhanda:

- om avlämnats personligen/bud: vid överlämnandet;
- om avsänt med brev: vid mottagandet;
- om avsänt med e-post: vid avsändande;
- om avsänt med rekommenderat brev: sex arbetsdagar efter avlämnande för postbefordran.

§ 14 Anslutningsavgifter

Inga anslutningsavgifter avseende kommunalt vatten, avlopp och dagvatten samt el ingår i köpet utan bekostas ensam av köparen.

§ 15 Godkännande KF

Det är en förutsättning för detta kontrakt att Borgholms kommun på formellt sätt fattar beslut om att genomföra detta köp. Skulle detta villkor ej vara uppfyllt senast 30 mars 2023 skall köpet återgå och erlagd handpenning återbetalas i sin helhet. Ingen part har rätt till ersättning om köpet återgår enligt denna §.

Handlingar

Köparen har tagit del av, och är införstådd med, följande handlingar:

- Juridisk information säljare och köpare fastighet
- Integritetspolicy för Swedbank Fastighetsbyrå AB

Säljaren har tagit del av, och är införstådd med, följande handlingar:

- Juridisk information säljare och köpare fastighet
- Integritetspolicy för Swedbank Fastighetsbyrå AB

Bilagor

Följande bilagor tillhör köpekontraktet:

- Objektbeskrivning inkl. juridisk information säljare och köpare fastighet
- Kopia tomtkarta
- Utdrag ur Lantmäteriets fastighetsregister

Parterna har, genom sina signaturer på detta kontrakt, tagit del av och godkänt innehållet.

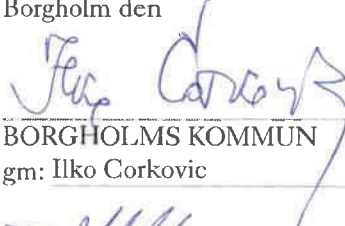
**Undertecknande**

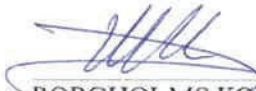
Av detta köpekontrakt har tre likalydande exemplar upprättats, varav säljare och köpare tagit var sitt samt ett utgör mäklarens arkivexemplar.

Underskrift Säljare
Borgholm den

Fastighet Amfion6 AB
gm: Gursharan Singh Ahluwalia

Underskrift Köpare
Borgholm den


BORGHOLMS KOMMUN
gm: Ilko Corkovic


BORGHOLMS KOMMUN
gm: Jens Odevall



Objektsbeskrivning

Objekt	Fastigheten Borgholm Amfion 10 med adress Hantverkaregatan 19, 38731 Borgholm Nu finns möjligheten att förvärva en tomt mitt i centrala Borgholm! Ett unikt tillfälle att förvärva en av få obebyggda tomter inne i stan. Kanske kan detta bli platsen för ett nytt hotell, restaurang eller bostäder? Stora möjligheter för ett spännande projekt och något för dig som alltid drömt om att bygga nytt centralt. Denna plats har potential att bli något alldeles extra. En tomt med stora möjligheter och stor flexibilitet för byggnation. Ett unikt tillfälle ni inte får missa!
Fastighet	Tomt: 878 kvm, fastighet, Taxeringsvärde: 1 158 000 (år 2022) varav byggnad 0 kr Taxeringskod: 310 Vatten/Avlopp: Fastigheten ingår i verksamhetsområde för kommunalt vatten, avlopp samt dagvatten. Köparen får stå för samtliga kostnader gällande detta, sannolikt direkt i samband med köpet. Planbestämmelser: stadsplan, genomförandetid:
Ekonomi	Pris: 3 995 000 kr utgångspris Pantsättning: Det finns 2 st pantbrev uttagna om sammanlagt 7 200 000 kr Driftskostnad Tillkommer: Fastighetsavgift/-skatt: 4 632 kr Kontakta ansvarig fastighetsmäklare för en personlig boendekostnadskalkyl. Bankkontakt: Ölands Bank Borgholm, 0485-15000
Övrigt	Tillträde: 2023-03-31 Övrigt: De pantbrev som finns på fastigheten gäller även i grannfastigheten. Inga pantbrev kommer att följa försäljningen. I samband med "friställande av pantbreven" kan det uppstå merkostnad för belåning under en övergångsperiod (beroende av banken och lantmäteriets handläggningstider). Köparen får själv stå för sådana eventuella kostnader. Närområdet: Borgholm





Precis invid kusten med utblick över Kalmarsund, ligger vackra Borgholm: centralorten på mellersta Öland. Här hittar du en mysig stad med miljöer och byggnader präglade av sin tid som badort under förra sekelskiftet. En plats för den som söker småstadens charm men samtidigt vill ha butiker, gym, restauranger och sommarens spirande nöjesliv nära. Borgholms hjärta är centrerat kring den kullerstensbelagda Storgatan med dess butiker och uteserveringar som sträcker sig mot havet. Torget är en naturlig samlingsplats året runt för såväl torghandel som livemusik och evenemang för hela familjen. För den som vill känna Borgholms berömda sommarpuls rekommenderas att ge sig ut i stadens rika nattliv eller i solnedgången utforska det levande hamnområdet med dess serveringar och pirar. Det är också på idrottsplatsen i Borgholm som det tv-sända firandet av Kronprinsessan Victorias födelsedag hålls varje år. Kungafamiljens sommarresidens Solliden ligger några kilometer söder om Borgholm.

I Borgholm är strandlivet alltid nära med flera badplatser som ligger centralt. Intill hamnen finns det dessutom ett vackert gammalt kallbadhus som är öppet om somrarna. Med cykel är det också enkelt att ta sig till Köpingsviks välkända vita sandstrand. För den som tröttnar på strandlivet rekommenderas en promenad eller joggingtur i den lummiga Slotsskogen. Med utblick över staden och på promenadavstånd från Slotsskogen ligger dessutom Borgholms slotts historiska miljöer och dess omgivande alvarsmark: ett utflyktsmål för alla åldrar. Slottsruinen är också vida känd för sin konsertmiljö som artister vallfärdar till varje sommar.

Förutom sitt rika sommarliv, är Borgholm en levande stad året om med många åretruntboende. Det gör Borgholm till en komplett liten stad med förskolor, skolor, hälsocentral, simhall, träningsmöjligheter och åretrunt öppna butiker med personlig och angelägen service. Genom sina goda bussförbindelser finns även Färjestaden och Kalmar på pendlingsavstånd.

Ansvarig fastighetsmäklare: Andreas Boström
Telefon: 0485-779 71 mobil: 076 -877 79 71
E-post: andreas.bostrom@fastighetsbyran.se
Extra kontaktperson: Julia Adin

Ovanstående uppgifter är lämnade av säljaren och är endast kontrollerade av fastighetsmäklaren om omständigheterna krävt det. Köparen har före köpet uppmanats att noggrant undersöka fastigheten. Köparen uppmanas även att särskilt ta del av Fastighetsbyråns köparinformation.

Underskrift Säljare
Borgholm den

Fastighet Amfion6 AB
gm: Gursharan Singh Ahluwalia

Underskrift Köpare
Borgholm den

BORGHOLMS KOMMUN
gm: Ilko Corkovic

BORGHOLMS KOMMUN
gm: Jens Odevall



Juridisk information till säljare och köpare av fastighet

Fastighetsmäklarens roll i din affär

En fastighetsmäklarens uppgift är att vara en opartisk mellanman som ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed, allt i enlighet med fastighetsmäklarlagen som är en konsumentskyddande lagstiftning. Alla mäklare är registrerade hos den statliga tillsynsmyndigheten Fastighetsmäklarinspektionen.

Uppdragsavtalet

Ett förmedlingsuppdrag avseende en bostad ska enligt FML vara skriftligt. I uppdragsavtalet anges förutsättningarna för uppdraget samt uppdragsgivarens och mäklarens respektive rättigheter och skyldigheter vid förmedlingen.

Mäklarens ersättning

Uppdragsgivaren och mäklaren får komma överens om vad som ska gälla i fråga om mäklarens ersättning. Det finns inga fastställda taxor eller liknande. Mäklarens ersättning för arbetet utgår normalt som provision, vilken oftast bestäms till en viss procent av köpeskillingen. Utöver avtalad provision har mäklaren inte rätt att ta ut särskild ersättning för sina tjänster, om inte särskild överenskommelse träffats om just detta.

Provisionsrätten uppstår normalt när bostaden säljs till en köpare som mäklaren har anvisat under uppdragstiden. Oftast innehåller uppdragsavtalet en bestämmelse om en tidsbegränsad ensamrätt för mäklaren. Det är en skyddsregel för mäklaren som ger denne rätt till provision om bostaden säljs under ensamrättstiden även om mäklaren inte har anvisat köparen eller medverkat till överlåtelsen.

Objektsbeskrivningen

Enligt FML ska mäklaren tillhandahålla en tilltänkt köpare en skriftlig beskrivning av bostaden. Denna objektsbeskrivning ska enligt lagen innehålla vissa obligatoriska uppgifter, som bygger dels på uppgifter från offentliga register och dels på säljarens uppgifter. Som regel innehåller beskrivningen också en del allmän information, t ex om rumsfördelning, maskinell utrustning, foton och ritningar mm. När objektsbeskrivningen upprättats får säljaren ta del av denna för att kunna rätta till eventuella fel. Det är viktigt att säljaren påpekar felaktigheter eftersom objektsbeskrivningen kommer att ingå i det underlag som ligger till grund för köparens beslut att köpa bostaden. Det är säljaren som ansvarar gentemot köparen för de uppgifter som finns med i objektsbeskrivningen eftersom dessa, senare i affären, anses vara en del av köpekontraktet. Om mäklaren däremot misstänker att någon uppgift är felaktig måste mäklaren givetvis kontrollera den och därefter rätta uppgiften.

Det är viktigt att komma ihåg att fastighetsmäklaren är den förmedlande länken mellan köparen och säljaren. Ansvaret för eventuella fel i en förmedlad fastighet ligger därför normalt hos säljaren, eller hos köparen, och inte hos den ansvarige mäklaren. Fastighetsmäklaren har ingen undersökningsplikt i vanlig mening. Mäklaren har däremot en skyldighet att upplysa köparen om sådant som mäklaren iakttagit eller annars känner eller som mäklaren med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka om fastighetens skick som kan antas ha betydelse för en köpare.

Säljarens upplysningsskyldighet

Säljaren har ingen generell upplysningsplikt om allt denne känner till. Utgångspunkten är istället att säljaren inte kan göras ansvarig för fel som är upptäckbara för köparen. Trots detta har säljaren i vissa situationer ändå ett ansvar att upplysa om sådana fel säljaren känner till och borde inse/förstå är av betydelse. En förutsättning för sådant ansvar är dock att det är ett väsentligt fel eller avvikelser, dvs. något som köparen borde ha kunnat räkna med att bli upplyst om, samt att säljarens underlåtenhet att upplysa köparen om felet eller avvikelserna kan antas ha inverkat på köpet.



Köparens undersökningsplikt

Innebörden av undersökningsplikten, som är mycket långtgående, är att noggrant och omsorgsfullt undersöka allt som är åtkomligt utan ingrepp i byggnaden. Köparen måste t ex flytta på skymmande möbler och lyfta på mattor och gardiner för att granska ytskiktet på golv och väggar. Trånga utrymmen i grund, källare och på vind ska också undersökas. I undersökningsplikten ingår även att inspektera t ex byggnadens tak/fasader, skorstenstock och alla övriga anläggningar, såsom elinstallationer, värmeanläggningar, brunnar för vatten och avlopp. Vattenkvalitet är också något som ligger på köparen att undersöka samt förekomst av radon i vatten, mark och byggnad.

Budgivning

Bud är inte bindande för budgivaren och säljaren är inte tvungen att sälja till den som lagt det högsta budet. Inte heller måste säljaren förklara sitt val av köpare. Enligt fastighetsmäklarlagen ska en mäklare upprätta en budgivningslista över alla bud som lämnats med kontaktuppgifter till budgivarna. Detta för att kunna säkerställa att budgivningen går till på ett korrekt sätt. Observera att denna budgivningslista endast lämnas ut till säljaren och köparen med hänsyn till personuppgifterna däri. Mer information om detta finns i Fastighetsbyråns budgivningspolicy.

Köparens finansiering

Det är viktigt att köparen har finansiella möjligheter att fullfölja köpet – för båda parter. Vanligtvis räcker ett skriftligt lånelöfte från bank, men observera att lånelöftet i princip alltid är villkorat av att inget förändras för köparen. Om köparen t ex förlorar sitt arbete kan banken återkalla lånelöftet. I övrigt förekommer det att banken villkorar lånelöftet av att köparen säljer sin nuvarande bostad. Tala med mäklaren om vilka förutsättningar du har.

Skriftligt köpekontrakt

För att ett köp av en fastighet ska bli giltigt krävs att vissa formkrav enligt lagen är uppfyllda. Det viktigaste formkravet är att köpet blir gällande först när samtliga säljare och köpare undertecknat köpekontraktet. Ett muntligt eller skriftligt löfte att sälja, eller anbud att köpa, är alltså inte bindande. När formkraven är uppfyllda går det inte att ensidigt "ånga" köpet.

Särskilda villkor i köpekontraktet

Det finns vissa valbara villkor i köpekontraktet som kan ge parterna, eller en av dem, rätt att frånträda köpet. Vanligt är att köparen vill kunna frånträda köpet om hen inte beviljas lån för att kunna finansiera köpet. Andra villkor som kan förekomma är att köparen får låta en sakkunnig person besiktiga bostaden innan köpet blir bindande. Säljarens villkor kan handla om att hen vill kunna köpa en annan bostad. Dessa så kallade svärvillkor är alltid tidsbegränsade och ambitionen är att de normalt ska upphöra att gälla efter relativt kort tid. Frågan om denna typ av villkor ska förekomma eller inte är en del av förhandlingen mellan säljaren och köparen.

Vad ingår i köpet?

I jordabalken definieras vad som är fast egendom (fastighet) och vad som hör till en fastighet (fastighets- och byggnadstillbehör). Det som inte är fast egendom eller fastighets- och byggnadstillbehör är lös egendom och ingår normalt inte vid köp av en fastighet.

Fastighetstillbehör är t ex byggnaden, ledningar, stängsel, flaggstång, oljetank etc. och byggnadstillbehör är t ex badkar, duschkabin, vitvaror, etc. Finns dessa saker vid kontraktsskrivningen ingår de i köpet, om inget annat avtalats mellan parterna. Det är dock fullt möjligt för säljaren att undanta tillbehör från köpet om man har talat om vad som ska undantas i god tid innan köpekontraktet skrivs. Är det osäkert om något ska betraktas som tillbehör eller lös egendom är det bra om parterna klargör detta innan köpekontraktet skrivs.

Vem ansvarar för fel?

Utgångspunkten är att fastigheten köps i det skick den faktiskt är på kontraktsdagen. De faktiska fel som säljaren normalt kan bli ansvarig för är så kallade *dolda fel*. Fel som köparen inte upptäckt, inte borde ha upptäckt, eller inte borde ha misstänkt finnas med hänsyn till fastighetens ålder, pris och övriga skick. Säljaren ansvarar alltid för sina garantier och utfästelser och för om skicket försämrats på grund av en olyckshändelse mellan köpekontraktet och tillträdet. Däremot kan säljaren inte hållas ansvarig för normalt slitage och åldersrelaterade fel.



Efter köpet uppstår ibland en diskussion mellan köparen och säljaren om vem som ska bekosta ett fel som upptäckts på fastigheten. Om parterna inte kan enas om saken ger jordabalkens felregler vägledning. Först har man att avgöra om felet hade kunnat upptäckas vid en noggrann undersökning innan köpet. Det kan vara svårt att fullgöra sin undersökningsplikt själv och därför är det klokt att anlita en sakkunnig person eller professionell besiktningsman för detta. Görs bedömningen att köparen inte kunnat upptäcka felet, och inte heller haft anledning att förvänta sig det felet, så anses det oftast vara tal om ett dolt fel. För det andra krävs att det dolda felet även är av större karaktär, det vill säga det kan antas ha påverkat fastighetens marknadsvärde om felet hade varit känt innan köpet. Uppfylls dessa två förutsättningar har köparen rätt till ersättning från säljaren.

Det är alltså till stor del köparens undersökningsplikt som avgör om något kan anses som ett dolt fel. Köparens undersökningsplikt utökas om hen ser tecken på t ex fel på byggnaden eller om fel kan misstänkas p g a skicket. Säljarens uppgifter påverkar också omfattningen av köparens undersökningsplikt. Om säljaren t ex upplyser köparen om att det till och från varit fukt i källaren kan det utöka köparens undersökningsplikt.

Reklamation till säljaren

Säljaren ansvarar för dolda fel i en såld fastighet i tio år efter köparens tillträde. Om köparen vill åberopa att fastigheten är felaktig ska köparen reklamera (framställa krav) till säljaren. Reklamationen måste ske inom skälig tid efter det att köparen märkt, eller borde ha märkt, felet. Om köparen reklamerar för sent förloras i normalfallet rätten att kräva kompensation av säljaren.

Om säljaren köpt Fastighetsbyråns Besiktigadpaket med en dolda fel-försäkring hos Anticimex Försäkringar AB

Även om det är säljaren som är försäkringstagare har även köparen av byggnaden möjlighet att anmäla dolda fel-krav direkt till Anticimex Försäkringar. Om du som köpare upptäckt ett fel som du anser utgör ett så kallat dolt fel är det viktigt att du anmäler detta så snart som möjligt till säljaren eller Anticimex. Du har då gjort en reklamation av felet till säljaren. För att Anticimex ska kunna göra en korrekt bedömning av ditt krav måste du beskriva felet så utförligt som möjligt i din skadeanmälan. Om du kan så ange även ditt ersättningskrav i kronor. Har du som köpare anmält ett fel direkt till Anticimex och säljaren köpt Fastighetsbyråns besiktigadpaket, anses anmälan vara ett meddelande om fel (reklamation) till säljaren och reklamationen anses då avsänt på det sätt som jordabalken föreskriver enligt 4 kap 19 a § jordabalken. Notera att en köpare inte befrias från sin undersökningsplikt även om säljaren köpt Fastighetsbyråns besiktigadpaket. Skadeanmälan gör du på www.anticimexforsakringar.se Vid frågor om skadeanmälan eller försäkringen når du Anticimex på skador@anticimexforsakringar.se eller tel 020-170 90 90. Reklamation av själva besiktningen görs till det företag som utfört besiktningen, dvs Anticimex eller OBM.

Boendekostnadskalkyl

Mäklaren erbjuder dig som ska köpa bostad en skriftlig beräkning över dina personliga boendekostnader. Meddela mäklaren om du önskar en boendekostnadskalkyl.

Reklamation till mäklaren

Anser säljaren eller köparen att mäklaren har begått ett fel som orsakat en ekonomisk skada ska reklamationen ske inom skälig tid efter det att säljaren eller köparen insett, eller borde ha insett, de omständigheter som reklamationen grundar sig på. Krav mot mäklare preskriberas normalt efter tio år. Reklamation och underrättelse om skadeståndskrav kan överlämnas, muntligen eller skriftligen, till mäklaren eller till kontoret vars adress finns angiven i uppdragsavtalet eller köpekontraktet.

Ärende om skadestånd prövas i första hand av mäklarens ansvarsförsäkringsbolag efter att ett krav mot mäklaren framställts. Om köparen eller säljaren inte är nöjda med försäkringsbolagets beslut kan de begära att Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN) överprövar försäkringsbolagets beslut, se www.frn.se. Om säljaren önskar få ett ärende om nedsättning av provision prövat görs detta i första hand hos FRN. Vidare kan Fastighetsmäklarinspektionen (FMI), som utövar tillsyn över fastighetsmäklare i Sverige, pröva om mäklaren brustit i sina skyldigheter. FMI prövar inte frågor om skadestånd eller provision. Information om bland annat mäklarens roll och fastighetsmäklartjänsten finns på www.fmi.se.



Ångerrätt

För det fall samtliga uppdragsgivare ingått förmedlingsuppdrag med mäklaren utanför mäklarens affärslokal har uppdragsgivaren rätt att frånträda avtalet (ångerrätt) genom att meddela detta personligen till mäklaren inom 14 dagar från den dag förmedlingsuppdraget påtecknats av båda parter (ångerfrist). Standardformulär för utövande av ångerrätten finns att tillgå på Konsumentverkets hemsida, se www.konsumentverket.se. Ångerrätt gäller dock inte om tjänsten fullgjorts, om uppdragsgivaren uttryckligen samtyckt till att tjänsten ska börja utföras under ångerfristen och gått med på att det inte finns någon ångerrätt när tjänsten har fullgjorts. I de fall uppdragsgivaren har ångerrätt och väljer att utnyttja denna, kan uppdragsgivaren bli skyldig att utge ersättning till mäklaren för utförd del av tjänsten med en proportionell del av det avtalade priset, om det anses skäligt. Denna rätt förutsätter dock att uppdragsgivaren uttryckligen begärt att tjänsten ska påbörjas under ångerfristen.

Tilläggstjänster

Som kund hos Fastighetsbyrån erbjuds du skräddarsydda lösningar med produkter och tjänster från våra samarbetspartners. Mäklaren kan erhålla ersättning vid förmedling av tilläggstjänster. För t. ex. en förmedlad bostadsannons på hemnet.se kan en enskild mäklare erhålla upp till mellan 30-50 % av priset för den köpta tjänsten, exklusive moms. För en förmedlad energideklaration utförd av Anticimex eller OBM kan en enskild mäklare erhålla 320 kr. Du kan läsa mer om våra tjänster och samarbetspartners på fastighetsbyran.com.

Kundombudsman

Vid funderingar kring din bostadsaffär vänder du dig till din fastighetsmäklare. Om du efter den kontakten vill ha mer information/vägledning har Fastighetsbyrån även en Kundombudsman. Kundombudsmannen är till för Fastighetsbyråns kunder som har fördjupade frågor kring sin bostadsaffär eller klagomål på fastighetsmäklartjänsten.

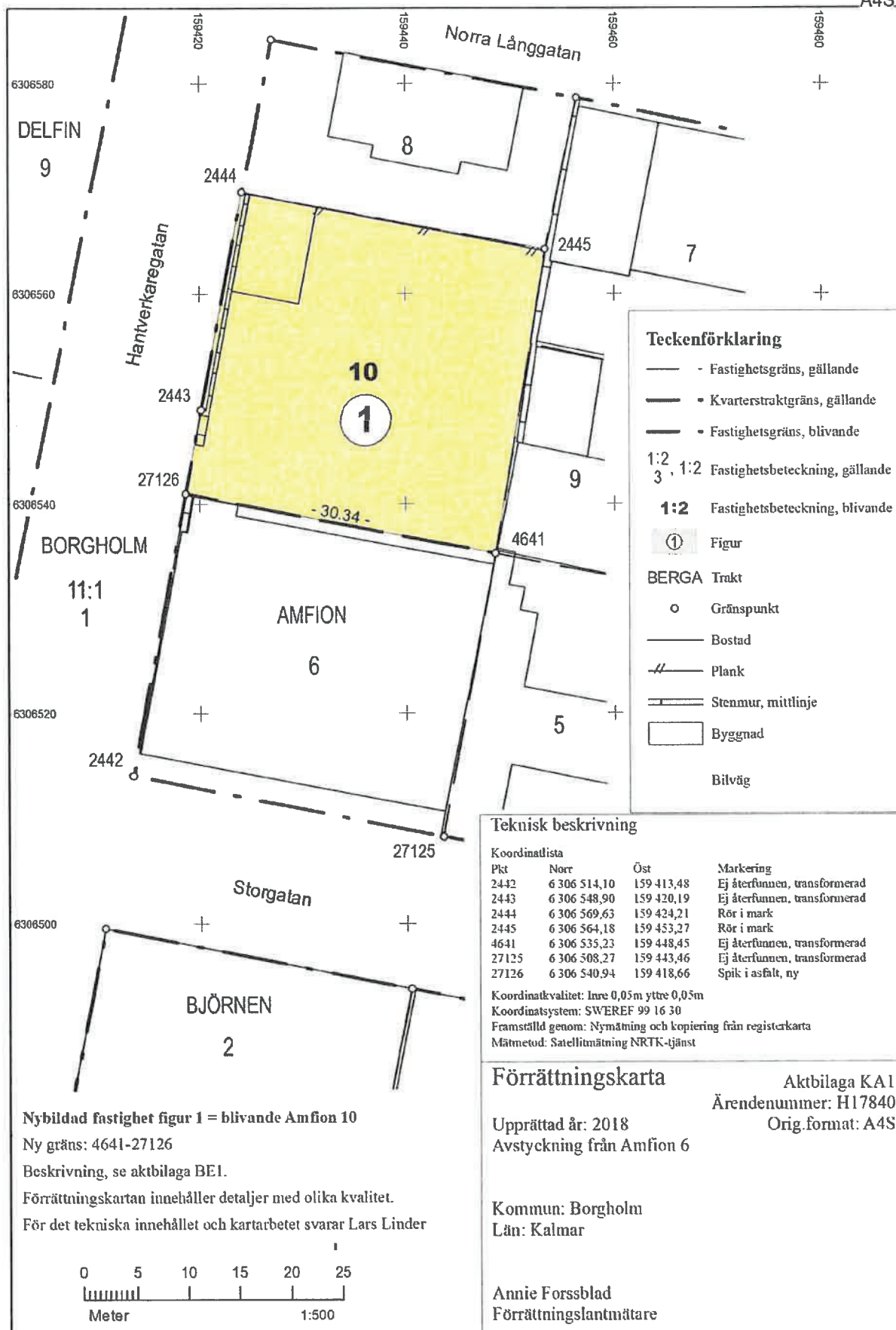
Fastighetsbyråns behandling av personuppgifter

Information om hur Fastighetsbyrån behandlar dina personuppgifter och vilka rättigheter du har finns på fastighetsbyran.com/sv/svrigc/integritetspolicy/

9

LANTMÄTERIET

A4S



Lantmäteriutdrag Borgholm Amfion 10

Fastighet

Beteckning¹ Borgholm Amfion 10 **Adress(er)¹**
Godkänd FR¹ 2020-01-03 **Godkänd IR¹** 2018-04-11
Ursprung¹ Borgholm Amfion 6
Areal¹ **Land:** 878 kvm **Vatten:** 0 kvm **Totalt:** 878 kvm
Andel i Samf/GA¹
Åtgärder¹ avstyckning , 20180405, 0885-2018/9

Planer¹

Beslutade

stadsplan: 08-BOR-68

Datum:

Rättigheter

Lagfart

Lagfart¹

Inskrivningsdag	Aktnr	Lagfart
2014-12-22	D-2014-00537116:1	556987-8258 Fastighet Amfion6 AB Box 6322 10235 Stockholm

Köp: 2014-12-16
Köpeskilling: Ingen köpeskilling redovisad
Beslut: Beviljad
Andel: 1/1

Inskrivningar¹

Inskrivningsdag	Aktnr	Förmånsnr
-----------------	-------	-----------

Inteckningar¹

	Inskrivningsdag	Aktnr	Status	Förmånsnr	Belopp
1	1997-05-13	97/9821A	Datapantbrev	1	5 000 000 SEK
	Anmärkning: Utbyte 98/11487 Gäller även i: Borgholm Amfion 6				
2	1997-05-13	97/9821B	Datapantbrev	2	2 200 000 SEK
	Anmärkning: Utbyte 98/11487 Gäller även i: Borgholm Amfion 6				
Totalt 2 st				Summa	7 200 000

Anteckningar¹

Inskrivningsdag	Aktbeteckning
-----------------	---------------

Taxeringsuppgifter

Taxering¹

Taxeringsenhet, typ: 310 - Hyreshusenhet, tomtmark
ID för tax.enhet: 743083-3
Taxering genomförd: 2022
Areal: 878 kvm
Tax.enhet avser: Hel registerfastighet

Markvärde
Byggnadsvärde
Taxeringsvärde 1 158 kkr

Värderingsenhet Hyreshusmark för lokal¹

Taxeringsvärde	1 158 kkr	Byggrättsyta	1053 kvm
----------------	-----------	--------------	----------

Tidigare ägare

Lagfarter¹

Inskrivningsdag	Aktnr	Lagfart
-----------------	-------	---------

1) Källa: Lantmäteriet 2022-12-21

