



Stockholms kommun

Parter: Adrian Leufvén mfl ././ Stockholm kommun

Målet gäller: laglighetsprövning enligt kommunallagen

Domstolen har fått in handlingar i målet. Handlingarna följer med detta brev.

Lämna ett yttrande till domstolen

Ni ska lämna in ett skriftligt yttrande där ni bemöter det som står i handlingarna. Domstolen måste ha yttrandet **senast den 13 januari 2026**.

När ni skickar in yttrandet

Uppge ert namn, målnummer 25631-25 och det telefonnummer som ni kan nås på. Lämna också e-postadress, så att vi framöver kan skicka handlingar i målet via e-post.

Skicka gärna in handlingarna till domstolen digitalt, helst i PDF-format. De behöver då inte lämnas på annat sätt. På www.domstol.se/skickadigitalt finns information om hur ni kan lämna in handlingar digitalt.

Har ni frågor?

På webbplatsen finns information om domstolen och om handläggningen. Kontakta oss gärna vid frågor – ni når oss via e-post avd6.fst@dom.se eller per telefon 08-56168000.

Anna Szorad

Bifogade handlingar: aktbilaga 10-19

Överklagande Mål nr 25631-25

Överklagat beslut: Exploateringsnämndens beslut E2025-03459, avseende försäljning av fastigheten Aktrisen 2, Södra Ängby, Bromma.

FÖRVALTNINGSRÄTTEN
I STOCKHOLM
Avdelning 6

INKOM: 2025-12-23
MÅLNR: 25631-25
AKTBIL: 10

1. Klagande

Följande kommunmedlemmar överklagar beslutet:

Namn	Adress	E-post	Fastighet
Adrian & Åsa Leufvén	Martinvägen 31 168 51 Bromma	adrian.leufven@gmail.com	Aktrisen 1
Per & Jane Schelin	Martinvägen 33 168 51 Bromma	perschelin@hotmail.com	Aktrisen 19
Thomas & Charlotta Berglund	Ehrenstrahlsvägen 50 168 51 Bromma	annacharlotta.berglund@gmail.com	Aktrisen 4
Nils Källmark	Ehrenstrahlsvägen 46 168 51 Bromma	nils.kallmark@gmail.com	Regissören 14
Anna Eslander	Ehrenstrahlsvägen 48 168 51 Bromma	annaeslander@gmail.com	Aktrisen 3

2. Yrkande

Vi yrkar att Förvaltningsrätten i Stockholm upphäver Exploateringsnämndens beslut enligt ovan.

3. Grunder

Överklagandet grundas på att beslutet ska upphävas enligt 13 kap. 8 § kommunallagen, eftersom det (i) inte har kommit till på lagligt sätt och/eller (ii) annars strider mot lag eller annan författning. Grunderna utvecklas nedan.

3.1 Beslutet har inte kommit till på lagligt sätt - bristande beredning och beslutsunderlag

Beslutet har fattats på ett underlag som inte tillräckligt redovisar fastighetens rättsliga och faktiska förutsättningar samt konsekvenserna av försäljningen. Underlaget saknar en samlad och spårbar analys av bland annat:

- hur försäljningen förhåller sig till gällande detaljplan (prickad mark) och vilka praktiska konsekvenser detta får,
- hur kommunens och statens intressen avseende riksintresse/kulturmiljö har beaktats i samband med avhändandet av mark (**se bilaga 1 och 2**)
- vilka alternativa användningar/dispositioner som prövats och varför dessa avförts (**se bilaga 3 och 4**)
- hur eventuella risker för framtida plan- eller exploateringsinitiativ hanteras i avtalskonstruktionen (t.ex. villkor, återgång, inskrivningar)

- hur prissättning/marknadsvärdering har gjorts i ljuset av de planmässiga begränsningarna (**se bilaga 5 och 6**)

Därtill finns ett medborgarförslag avseende fastighetens framtida disposition som, såvitt framgår, inte har behandlats innan nämnden fattade beslut om försäljning. Sammantaget innebär detta att ärendet inte har beretts i den omfattning som krävs för ett rättssäkert beslutsfattande.

3.2 Beslutet strider mot lag eller annan författning - avvikelse från krav på saklighet och fullgott underlag

Fastigheten Aktrisen 2 är belägen i ett område av riksintresse för kulturmiljövården och omfattas av detaljplanebestämmelser som begränsar bebyggelse (prickad mark). Stadsbyggnadskontoret har under processens gång redovisat bedömningen att fastigheten inte bör bebyggas.

Trots detta har nämnden godkänt en försäljning som i praktiken möjliggör att köparen, i ett senare skede, kan initiera exploateringsförsök. Beslutsunderlaget redovisar inte hur denna motstridighet mellan planförutsättningar, kulturmiljöintressen och försäljningsinriktningen har hanterats. Avsaknaden av en sådan redovisning innebär att beslutet fattats utan att relevanta rättsliga och faktiska förutsättningar prövats och dokumenterats.

Vi har inte kunnat ta del av någon dokumentation från det ytterligare utredningsarbete som enligt Tjänsteutlåtande E2023-03256 skulle gjorts inför beslut om försäljning av Aktrisen 2. (**se bilaga 9**)

3.3 Beslutet har inte kommit till på lagligt sätt - bristande insyn och delaktighet vid principiellt känsligt ärende

Boende i området samt den lokala villaföreningen har inte involverats i processen och har inte beretts möjlighet att inkomma med synpunkter inför beslutet. Med hänsyn till att ärendet gäller avhändande av kommunal mark inom riksintresse och kulturhistoriskt känslig miljö, är frånvaron av sådan dialog en omständighet som bör vägas in vid bedömningen av om ärendet har beretts på ett korrekt sätt. Kommunen har inte heller tagit sig tid att beaktat det Medborgarförslag om att göra om marken till parkmark som vi inkommit med. (**Se bilaga 4**)

4. Sammanfattning

Sammanfattningsvis görs gällande att Exploateringsnämndens beslut ska upphävas enligt 13 kap. 8 § kommunallagen, eftersom beslutet inte har kommit till på lagligt sätt och/eller annars strider mot lag eller annan författning, genom bristande beredning, bristande beslutsunderlag och avsaknad av redovisad hantering av motstridiga plan- och kulturmiljöförutsättningar.

5. Bevisning och bilagor

Följande handlingar åberopas och bifogas:

Bilaga 1: Synpunkt från Riksantikvarieämbetet avseende kulturmiljön

Bilaga 2: Utdrag ur Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande/yttrande

Bilaga 3: Utdrag ur Exploateringskontorets tjänsteutlåtande (skattekonsekvenser)

Bilaga 4: Medborgarförslag rörande Aktrisen 2 och kulturmiljön

Bilaga 5: Köpekontrakt Aktrisen 2

Bilaga 6: Uppgifter om köparens yrkesroll och bakgrund

Bilaga 7: Plankarta – prickad mark på Aktrisen 2

Bilaga 8: Skriftlig begäran om avslag i nämnden

Bilaga 9: Bilaga 1 till Tjänsteutlåtande E2023-03256



Outlook

Fwd: Fråga om riksintresse Södra Ängby

Från Åsa Leufven <asa.leufven@gmail.com>
Datum Ons 2025-12-03 13:23
Till Adrian Leufvén | Storyals <adrian@storyals.com>

FÖRVALTNINGSRÄTTEN
I STOCKHOLM
Avdelning 6

INKOM: 2025-12-23
MÅLNR: 25631-25
AKTBIL: 11

----- Forwarded message -----

Från: Åsa Leufven <asa.leufven@gmail.com>
Date: ons 3 dec. 2025 kl 13:23
Subject: Re: Fråga om riksintresse Södra Ängby
To: Johan Aspfors <johan.aspfors@raa.se>

Hej!

Tack för ditt svar och förståelse för frågan. Den är även ställd till Länsstyrelsen, men jag har ännu inte fått svar därifrån.

Vi, och flera grannar, har haft flera kontakter med Exploateringskontoret, Exploateringsnämnden, och stadsbyggnadskontoret i kommunen i detta ärende, och Svenska Dagbladet har också skrivit en artikel som publicerades på webben häromdagen och säkert snart i papperstidningen. Vi har också skrivit ett medborgarförslag. Den 11 december ska exploateringsnämnden fatta beslut huruvida tomten ska säljas till den privatperson som lämnade högsta budet i mäklarkontorets budgivning.

Vi hoppas verkligen vi ska kunna förhindra detta, det ser inte allt för ljus ut tyvärr, men vi jobbar vidare.

Med vänliga hälsningar
Åsa Leufvén

Den tors 27 nov. 2025 kl 10:52 skrev Johan Aspfors <johan.aspfors@raa.se>:

Hej, kommunen är skyldig att tillgodose kulturmiljön genom de krav som finns i plan- och bygglagen samt miljöbalken ang riksintressen. Jag har inga detaljer i ärendet, men lantmäteriärenden hanterar länsstyrelsen i vissa fall, som då också passar på och tittar på kulturhistoriska intressen. Om så varit fallet här vet jag som sagt inte. Riksintressen är statliga anspråk. Dessa statliga intressen hanteras av länsstyrelsen i plansammanhang, då de granskar kommuners planarbeten och har även möjlighet att överpröva detaljplanen om de statliga anspråken inte har tillgodosetts. Andra ärenden är lite knepigare, där saknar staten en direkt ingripandegrund. Om ett beslut som är överklagandebart, t ex ett bygglov, och det sker en överprövning så är länsstyrelsen första instans och kan då komma in och se hur t ex riksintresset tillgodosetts. Kan tycka att det är märkligt att man säljer prickad mark, om den ska kunna bebyggas med en villa måste det ske en ändring av detaljplanen, och då har länsstyrelsen en

granskande roll som jag nämnde tidigare. Kommunen är i första linjen för hanteringen av kulturmiljöfrågor, så frågor måste också ställas till dem.

Mvh

Johan Aspfors

Från: Åsa Leufven <asa.leufven@gmail.com>

Skickat: den 20 november 2025 09:57

Till: stockholm@lansstyrelsen.se; Registrator Riksantikvarieämbetet <registrator@raa.se>

Ämne: Fråga om riksintresse Södra Ängby

Hej!

Jag bor med min familj i Södra Ängby, Bromma, Stockholm, som är ett område av riksintresse och Norra Europas största funkis-område.

Angränsande till vår tomt finns en bit mark som är prickad, dvs utan byggrätt, men som från början var en tomt. Exploateringskontoret i Bromma har nu valt att lägga den marken till försäljning på öppna marknaden och budgivning har skett. Beslut om försäljning ska ske när deras nämnd sammanträder den 11 december.

Vi och grannar i hela området undrar varför detta sker, varför omvandlas inte marken istället till t ex parkmark i denna kulturmiljö?

Som vi förstår saken har Stadsbyggnadskontoret också avrått från försäljning.

Hur ser ni på detta, hos Länsstyrelsen och Riksantikvariatämbetet? Finns det något vi-ni kan göra för att hindra försäljning och exploatering?

Vi tar tacksamt emot era synpunkter.

Med vänliga hälsningar

Åsa Leufvén

mobil: 0709-337537



Johan Aspfors

Handläggare

Riksantikvarieämbetet / Swedish National Heritage Board

Box 1114

SE-621 22 Visby

Besök / Visit: Storgatan 41, Stockholm

johan.aspfors@raa.se

+46 (0)8-5191 85 38

Riksantikvarieämbetet är den nationella kulturarvsmyndigheten. Vi gör kulturarvet till en del av samhällsutvecklingen genom att ge förutsättningar till att kulturarvet bevaras, används och utvecklas. Följ oss gärna på: [raa.se](https://www.raa.se) | [sociala medier](#) | [nyhetsbrev](#)

[Så behandlar vi personuppgifter](#) / [How we process personal data](#)

From: Kristina Dunker <kristina.dunker@stockholm.se>
Sent: Monday, 20 October 2025 16:56
To: Adrian Leufvén | Storyals
Cc: Karin Norlander
Subject: Sv: detaljplanändring Södra Ängby?

FÖRVALTNINGSRÄTTEN
I STOCKHOLM
Avdelning 6

INKOM: 2025-12-23
MÅLNR: 25631-25
AKTBIL: 12

Hej,
Tack för mail. Vi kände inte till att det tagits några beslut. Inför att mark- och värderingsenheten på exploateringskontoret undersökte förutsättningar kring försäljning har vi på planavdelningen gjort medskicket att det är olämpligt att bebygga de aktuella fastigheterna. Hela området omfattas av riksintresse för kulturmiljö samt att gällande detaljplan syftar till att området ska bevaras som helhetsmiljö från tiden det anlades.

Om fastigheterna säljs och en privat fastighetsägare t.ex. skulle komma in med en ansökan om detaljplaneändring är det sannolikt att vi kommer göra samma bedömning. Dvs att det bedöms olämpligt att pröva en utveckling med hänsyn till höga kulturmiljövärden.

Med vänliga hälsningar

Kristina Dunker
Områdesstrateg

Planavdelning, Bromma Kungsholmen
Tekniska nämndhuset, Fleminggatan 4
Box 8314, 104 20 Stockholm
Telefon: 08-508 27 531
E-post: kristina.dunker@stockholm.se

[Stockholms stads hemsida](#)



Information om behandling av personuppgifter
Inom Stockholms stad är det respektive nämnd eller styrelsen i det bolag som hanterar personuppgifterna, som är personuppgiftsansvarig.
På start.stockholm/dataskydd hittar du information om stadens behandling av personuppgifter.

Från: Adrian Leufvén | Storyals <adrian@storyals.com>
Skickat: den 20 oktober 2025 15:15
Till: Kristina Dunker <kristina.dunker@stockholm.se>
Kopia: Karin Norlander <karin.norlander@stockholm.se>
Ämne: detaljplanändring Södra Ängby?

Detta e-postmeddelande kommer från en extern avsändare. Klicka inte på länkar och öppna inte bilagor om du inte känner igen avsändaren och vet att innehållet är säkert.

Hej,

jag äger tillsammans med min fru Aktrisen 1 som har adressen Martinvägen 31 i Södra Ängby där vi bott i 22 år.

Aktrisen 2 som angränsar till vår tomt har förblivit obebyggd och är som jag kan förstå det tillsammans med Scenarbetaren 2 de två tomter med "prickmark" som finns i Södra Ängby. Exploateringskontoret har just beslutat att sälja Aktrisen 2 pga att det saknas utsikter att exploatera marken, det höga taxeringsvärdet och det betungande ansvaret att fortsätta äga marken.

Enligt uppgifter från Skatteverket bör man som köpare kunna få taxeringsvärdet nedjusterat - då detta kan ses som parkmark och byggrätt saknas. Scenarbetaren 2 är också som referens taxerat till 0 kr.

Om man som köpare av Aktrisen 2 istället för att låta marken förbli obebyggd "parkmark" vill bebygga den - vilka utsikter finns det då att få byggrätt och bygglov på Aktrisen 2?

(Bifogad är plankartan för området.)

-Adrian



Adrian Leufvén
Business Development Manager / COO
adrian@storyals.com
Tel: +46 (0)70 9714492

Storyals
Stockholm, Sweden
www.storyals.com



From: Franz Stenström <franz.stenstrom@stockholm.se>
Sent: Thursday, 16 October 2025 13:41
To: Adrian Leufvén | Storyals
Cc: Charlotte Tivesjö
Subject: Sv: tack för samtalet idag

FÖRVALTNINGSRÄTTEN
I STOCKHOLM
Avdelning 6

INKOM: 2025-12-23
MÅLNR: 25631-25
AKTBIL: 13

Hej Adrian,

Tack för dina mail. Som du påpekar så är det onödigt att Staden ska betala kostnader för fastigheter vi inte har behov av, det är bl. a. därför vi startat vår översyn av obebyggda småhustomter. Varför man inte gjort detta tidigare kan inte jag svara för.

Eftersom Aktrisen 2 beräknas läggas upp för försäljning inom kort är det i dagsläget inte aktuellt att starta en process för att ändra taxeringskod.

Med vänlig hälsning,

Franz Stenström
Markförvaltare

Exploateringskontoret
Avdelningen mark, värdering och juridik
Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon: 08-508 87 695
E-post: franz.stenstrom@stockholm.se
start.stockholm



**Stockholms
stad**

Information om behandling av personuppgifter

Inom Stockholms stad är det respektive nämnd eller styrelsen i det bolag som hanterar personuppgifterna, som är personuppgiftsansvarig. På stockholm.se/dataskydd hittar du information om stadens behandling av personuppgifter.

Från: Adrian Leufvén | Storyals <adrian@storyals.com>
Skickat: den 14 oktober 2025 13:20
Till: Charlotte Tivesjö <charlotte.tivesjo@stockholm.se>
Kopia: Franz Stenström <franz.stenstrom@stockholm.se>
Ämne: RE: tack för samtalet idag

Detta e-postmeddelande kommer från en extern avsändare. Klicka inte på länkar och öppna inte bilagor om du inte känner igen avsändaren och vet att innehållet är säkert.

Charlotte,

som framgår at plankartan finns det två tomter med prickmark i området som inte får bebyggas.

Scenarbeteran 2 har taxeringsvärde 0 kr.

Aktrisen 2 (som även kallas Aktrisparken) skulle om den klassades med typkod 498 också få taxeringsvärde 0.

Med nedan referenser samt detaljplanen borde man kunna få ner taxeringsvärdet till 0 kr.

Aktrisen 2 är i praktiken en skogsdunge som varit orörd under de 22 år som vi bott på Aktrisen 1 och "parkmark" låter för en lekman som en utmärkt klassning helt i linje med detaljplanen.

-Adrian

Beslutat taxeringsvärde år **2025** för **SCENARBETAREN 2**, kommun **Stockholm**

Taxeringsenhetsnr	Fastighetstyp
417718-8	Industri
Taxeringsenheten har inget taxeringsvärde.	

Typkoder

Anstånd med att lämna fastighetsdeklarationen

Ompröva eller överklaga?

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Mikroproduktion av förnybar el – näringsfastighet

Ersättningar för markintrång

► Bil och trafik i företaget

► Kontrolluppgifter

► Belopp och procent

414 Industrienhet, byggnadsvärde under 50 000 k
415 Industrienhet, fiskefastighet
420 Industrienhet, industrihotell
421 Industrienhet, kemisk industri
422 Industrienhet, livsmedelsindustri
423 Industrienhet, metall- och maskinindustri
424 Industrienhet, textil- och beklädnadsindustri
425 Industrienhet, trävaruindustri
426 Industrienhet, annan tillverkningsindustri
430 Industrienhet, bensinstation
431 Industrienhet, reparationsverkstad
432 Industrienhet, lager
433 Industrienhet, annan övrig byggnad
443 Industrienhet, övrig byggnad f. radiokommun
480 Industrienhet, skatte-/avgiftsfri (3 kap. 2 § 2 st
481 Industrienhet, skatte-/avgiftsfri (3 kap. 4 § FTL
497 Industrienhet, övrig mark inom tätort, taxerin
498 Industrienhet, övrig mark (gatu- och parkmarl

From: Adrian Leufvén | Storyals
Sent: Monday, 13 October 2025 09:38
To: charlotte.tivesjo@stockholm.se
Cc: franz.stenstrom@stockholm.se
Subject: tack för samtalet idag

Charlotte,

tack för samtalet. Jag bor som sagt på Aktrisen 1 som angränsar till Aktrisen 2.

Jag förstår att en anledning till att ni avser sälja Aktrisen 2 är att fastighetsskatten är hög och för närvarande kostar staden 77 240kr per år.

Jag talade nu på morgonen med Skatteverket och de bekräftar att taxeringsvärdet samt att det justerats upp gradvis under åren från ca 3,8 MSEK 2012.

De intygar även att om det saknas möjlighet att bygga på marken så bör taxeringsvärdet enkelt kunna bestridas och ev justeras ned så mycket som till 0 kr.

Då fastigheten enligt detaljplan saknar byggrätt i ett område av Riksintresse så undrar jag som sagt – om ni har försökt att få taxeringsvärdet nedjusterat?

Bifogad är planritningen för området där Aktrisen 2 tydligt saknar byggrätt.

Svaret på frågan är av intresse för mig som potentiell köpare men även som skattebetalare - både till Stockholms stad och Staten. 😊

Om det visar sig att taxeringsvärdet som det verkar enkelt kan justeras ned skulle det kännas rimligare att Stockholms stad fortsätter att äga Aktrisen 2 i allmänhetens intresse. Snarare än att några få grannar eller någon ”mycket riskvillig” privat exploatör köper marken.

-Adrian Leufvén

Mobilnr: 0709714492

to me, Kristina, Isabelle ▾

Hej,

Vi har fått in ditt medborgarförslag som lyder:

"För att säkerställa bevarandet av Södra Ångbys säregna karaktär (utpekad som riksintresse 1987) föreslår jag att kommunen skapar en park av tomten "Aktrisen 2". Marken är i dag prickmark och får enligt detaljplanen inte bebyggas. I detaljplanen för området framgår vidare att "tomternas karaktär ska bibehållas" samt att "naturmarken i kvarterens mitt ska bevaras, återställas och förstärkas". Genom att göra nämnda tomt (som är belägen i kvarteret Aktrisens mitt) till park skyddas villastadens unika miljö och landskap mot framtida hot om exploatering. Dessutom skulle den fastighetsskatt som staden betalar för denna tomt minska från nuvarande ca 77 kkr/år till 0 kr per år om den klassas som parkmark (typkod 498)."

FÖRVALTNINGSRÄTTEN
I STOCKHOLM
Avdelning 6

INKOM:

2025-12-23

MÅLNR:

25631-25

AKTBIL:

14

Vi har ju varit i kontakt tidigare och vi har inget nytt svar på din fråga utan vår bedömning kvarstår att vi på planavdelningen gjort medskicket att det är olämpligt att bebygga de aktuella fastigheterna. Hela området omfattas av riksintresse för kulturmiljö samt att gällande detaljplan syftar till att området ska bevaras som helhetsmiljö från tiden det anlades.

Om en privat fastighetsägare t.ex. skulle komma in med en ansökan om detaljplaneändring är det sannolikt att vi kommer göra samma bedömning. Dvs att det bedöms olämpligt att pröva en utveckling med hänsyn till höga kulturmiljövärden.

Då fastigheten nu är såld kommer inte staden kunna ta initiativ till en planläggning för park. Däremot kan marken kvarstå som den är dvs prickmark som inte kan bebyggas.

Vänliga hälsningar

Karin Norlander
Enhetschef

Stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen, Bromma Kungsholmen

Köpekontrakt (Obebyggd tomt)

FÖRVALTNINGSRÄTTEN
I STOCKHOLM
Avdelning 6

INKOM: 2025-12-23
MÅLN: 802000-8598
AKTBIL: 15

Säljare STOCKHOLMS KOMMUN/ med 1/1-del
EXPLOATERINGSKONTORET
Box 8189
104 20 Stockholm

Köpare Dario Flygberg med 1/1-del 840103-2050
Arvid Tydén's Allé 20 +46705703259
171 69 Solna dario.flygberg@fastpartner.se

Köpeobjekt Fastigheten Stockholm Aktrisen 2 med adress Richard Berghs väg 8, 168 51 Bromma
I det följande kallad Fastigheten.

Överlåtelseförklaring Säljaren överlåter härmed Fastigheten till köparen.

Köpeskilling Överlåtelsen sker mot en överenskommen köpeskilling av
EN MILJON FYRAHUNDRATUSEN KRONOR 1 400 000 KR

Tillträdesdag 2026-07-01, eller annat datum enligt överenskommelse

§ 1 Betalning av köpeskilling Köparen betalar köpeskillingen till säljaren på följande sätt:

a. Betalar handpenning senast 2025-11-17 140 000 kr

genom insättning på fastighetsmäklarens klientmedelskonto i SEB, bankkonto: 5364 1100941. Märk betalningen med objektnummer: 211-MJ-3739. Handpenningen ska i enlighet med villkoren i bifogat depositionsavtal omhändertas och förvaltas av fastighetsmäklaren.

b. Betalar på tillträdesdagen 1 260 000 kr

På tillträdesdagen ska likvidavräkning upprättas.

SUMMA KÖPESKILLING 1 400 000 KR

§ 2 Villkor om lån 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.

Köparen har uppgett att han kommer finansiera köpet kontant.

- § 3 Inteckningar och pantbrev** Säljaren garanterar:
- att Fastigheten på tillträdesdagen inte är intecknad.
 - att Fastigheten på tillträdesdagen inte är pantsatt.
- § 4 Rättigheter och belastningar** Säljaren garanterar att Fastigheten inte belastas av servitut, nyttjanderätter, ledningsrätter, utmätnings- eller kvarstadsanteckningar.
- § 5 Fastighetens skick** Fastigheten överläts i det skick den är på kontraktsdagen om inte annat överenskommits.
- § 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 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 Myndighetsbeslut, rådighetsinskränkning, anslutningsavgifter** Följande avgifter samt andra kostnader som härrör till tomten ska betalas av köparen.
- gatukostnadsersättning
 - el-anslutningsavgifter
 - VA-anslutningsavgifter
 - anslutningsavgift för fiber
- § 9 Lagfarts- och lånekostnader** Köparen ska betala alla lagfarts- och inteckningskostnader med anledning av köparens förvärv.
- 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 försäljning av Fastigheten.

- § 11 Städning** Säljaren ska före tillträdesdagen ta bort egendom som inte ingår i köpet. Gör inte säljaren detta ska köparen skriftligen uppmana säljaren att göra det. Om säljaren inte har tagit bort egendomen senast 10 dagar efter köparens uppmaning har köparen - om inte annat avtalats - rätt att göra sig av med egendomen på säljarens bekostnad eller överta egendomen.
- § 12 Överlämnande av handlingar** Sedan köpeskilling betalats enligt de i 1 § angivna villkoren, ska säljaren till köparen överlämna bevitnat 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 Pantförskrivning** Om det krävs för köparens finansiering av köpet, förbinder sig säljaren att på köparens bekostnad ansöka om nya inteckningar och hjälpa till vid köparens pantförskrivning av pantbrev avseende Fastigheten innan köparen beviljats lagfart.
- § 14 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 person eller den adress som angetts för motparten på kontraktets första sida samt med kännedomskopia till ansvarig mäklare.
- Meddelande ska anses ha kommit mottagaren tillhanda:
- a. om avlämnats personligen/bud: vid överlämnandet
 - b. om avsänt med brev: vid mottagandet
 - c. om avsänt med rekommenderat brev: tre arbetsdagar efter avlämnande för postbefordran
 - d. om avsänt med e-post: vid avsändandet
- § 15 Gränsutvisningen** Köparen är medveten om att det genomförts en gränsutvisning av tomten som är bifogad till detta avtal. Gränsutvisningen har som syfte att visa tomtens gränser i relation till grannfastigheter. Köparen har i god tid innan kontraktet haft möjlighet till platsbesök av tomten för att ta undersöka fastigheten och dess gränser.
- Gränsutvisningen påvisar även om grannar ev. tagit mark i anspråk på den aktuella tomten. Det åligger köparen att kontakta grannar för att vidta åtgärder.
- § 16 Exploateringsnämnden** Detta avtal görs beroende av sedvanlig vandelsprövning av köparen samt dess firmatecknare samt delegationsbeslut avseende att den aktuella försäljningen godkänts av Stockholms kommuns Exploateringsnämnd senast 2026-05-30 och därefter vinner laga kraft. Skulle avtalet ej godkännas av Stockholms kommuns Exploateringsnämnd skall köpet gå tillbaka utan att någondera part äger rätten till ersättning.
- Har handpenning erlagts skall denna återbetalas till köparen.

För det fall att Exploateringsnämndens beslut ej vunnit laga kraft, men ännu inte nekats, innan tillträdesdagen skall Köparen tillträda Fastigheten senast den första vardagen 2 veckor som följer efter att Exploateringsnämndens beslut om försäljning godkänts och vunnit laga kraft.

Skulle Exploateringsnämndens beslut ej ha fattats senaste 3 månader efter tillträdesdagen åger köparen rätten men inte skyldigheten att låta köpet gå åter.

§ 17 Planbesked

Säljaren medger köparen rätten att på egen bekostnad ansöka om planbesked efter att Stockholms kommuns Exploateringsnämnd fattat beslut om avyttring som därefter vunnit laga kraft i enlighet med §16.

Handlingar

Köparen har tidigare fått, tagit del av och är införstådd med:

- Tomtkarta - under objektsbeskrivningen
- Gränsutvisning

Bilagor

Följande bilagor tillhör köpekontraktet:

- Depositionsavtal
- Utdrag ur Lantmäteriets fastighetsregister
- Objektsbeskrivning
- Genomförande beskrivning
- Miljöprogram del 2
- Miljöprogram
- Planbeskrivning 2
- Plankarta
- Avstående från boendekostnadskalkyl

Parterna har, genom sina signaturer på tillhörande bilagor, tagit del av och godkänt innehållet.

Undertecknande

Detta kontrakt är upprättat i tre likalydande exemplar, varav vilka säljare och köpare tagit var sitt och det tredje exemplaret utgör fastighetsmäklarens arkivexemplar.

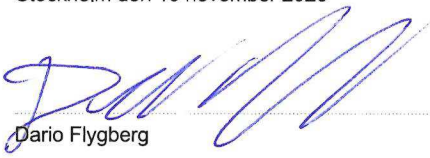
Säljare

Köpare

Stockholm den 10 november 2025

Stockholm den 10 november 2025


För STOCKHOLMS KOMMUN/
EXPLOATERINGSKONTORET
Anders Öinert


Dario Flygberg


För STOCKHOLMS KOMMUN/
EXPLOATERINGSKONTORET
Richard Hagvall



Search



Home



My Network



Jobs



Messaging



Dario Flygberg

Director of Property Management/ Förvaltningschef på Fastpartner AB (FPAR)

FÖRVALTNINGSRÄTTEN
I STOCKHOLM
Avdelning 6

INKOM: 2025-12-23
MÅLNR: 25631-25
AKTBIL: 16

Experience



Fastpartner AB (FPAR)

Full-time · 6 yrs 5 mos

- **Förvaltningschef**

Apr 2023 - Present · 2 yrs 9 mos

Stockholm County, Sweden · On-site

I rollen som Förvaltningschef på Fastpartner AB har jag personalansvar där jag coachar och utvecklar affärsområdeschefer, kommersiella förvaltare, tekniska förvaltar, uthyrare och drifttekniker där vi har... more

💎 **Commercial Real Estate, Affärsutveckling and +3 skills**

- **Affärsområdeschef**

Aug 2019 - Apr 2023 · 3 yrs 9 mos

Stockholm, Sverige

I rollen som affärsområdeschef hade jag personalansvar där jag genom coachande ledarskap utvecklar en grupp förvaltare och drifttekniker där vi har helhetsansvar för våra kommersiella fastigheter så som... more



Ekonomisk Förvaltare

Jernhusen AB

Aug 2017 - Aug 2019 · 2 yrs 1 mo

Stockholm, Sverige

Ekonomisk Förvaltare inom riks med budgetansvar för samtliga tågdepåer norr om Dalälven. I arbetet ingår omförhandling/ny uthyrning, hyresgästpassning, avveckling, utveckling, exploatering av... more

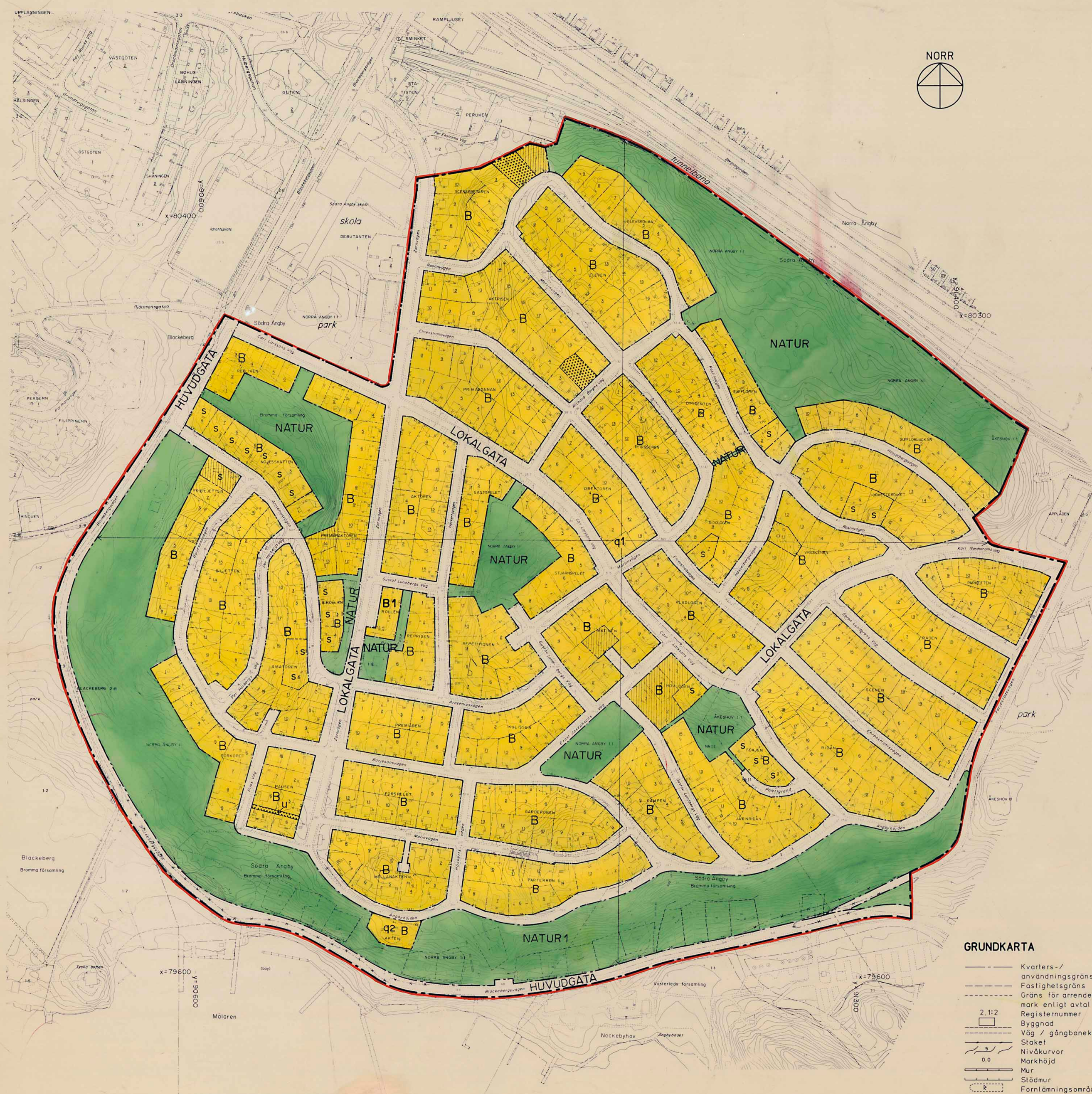


Kommersiell förvaltare

Stockholms stad

Sep 2011 - Aug 2017 · 6 yrs

Sweden



SÖDRA ÄNGBY - RIKSINTRESSE

Riksantikvarieämbetet utpekade i sitt beslut den 5 nov 1987 Södra Ängby som kulturhistoriskt riksintresse vilket enligt naturresurslagen (NRL) innebär att området skall skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.

Bebyggelsen i Södra Ängby består av en unik samling villor från 1930-talet i funktionalistisk stil. Merparten av villorna är i ursprungligt skick med den karakteristiska arkitekturen bevarad. Väsentliga karaktärsdrag är de likformade, nästan kubiska villorna med flacka tak, vita fasader, stora fönster, altaner och balkonger. Husen är regelbundet inplacerade längs gatorna och utrymmet mellan husen är obebyggt. Den bevarade naturmarken i kvarterets inre, gatuplaneringsremsorna och grönområdena runt stadsdelen är viktiga delar av den tidstypiska miljön.

INNEGÅNDE EXEMPLAR
STOCKHOLMS
STADSBYGGNADSKONTOR

PLANBESTÄMMELSER

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

Gränsbeteckningar

- Gräns för planområdet
- Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns
- Utgående gräns

Värdefull miljö

- q1 Hela planområdet utgör en kulturhistoriskt särskilt värdefull miljö, som skall bibehållas. Till planen hör ett miljöprogram.

Användning av allmän platsmark

- HUVUDGATA Trafik mellan områden
- LOKALGATA Gata som ingår i lokalnätet
- NATUR Naturmark
- NATUR 1 Befintliga fritidsstugor inom naturområde får ligga kvar och underhållas. Tillbyggnad får inte göras.

Utformning av allmänna platser

Lokalgatornas karaktär med smala körbänor, gatuplanteringar och träd skall bibehållas. Naturområdenas befintliga karaktär skall bibehållas. Träd med en stamkrets större än 30 centimeter på en höjd av en meter ovan mark får inte fällas utan marklov.

Användning av kvartersmark

- B Bostäder
- B1 Bostäder. Lokaler för handel, kontor och barnstuga får inrymmas.

Utnyttjandegrad

För tomt där huvudbyggnaden är uppförd i två våningar med källarvåning är största byggnadsarea 85 kvm. Största bruttoarea ovan mark är 150 kvm.

För tomt där huvudbyggnaden är uppförd i två våningar utan källarvåning är största byggnadsarea 85 kvm. Största bruttoarea förutom biutrymmen är 150 kvm.

För tomt där huvudbyggnaden är uppförd i en våning med suterrängvåning, som på plankartan har markerats med S, är största byggnadsarea 120 kvm. Största bruttoarea förutom biutrymmen är 150 kvm.

För tomt där huvudbyggnaden är uppförd i en våning med källarvåning är största byggnadsarea 120 kvm.

För tomt där huvudbyggnaden har större byggnadsarea/bruttoarea än ovan angivet gäller nuvarande utnyttjande som övre gräns.

Begränsning av markens bebyggande

- Marken får inte bebyggas
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

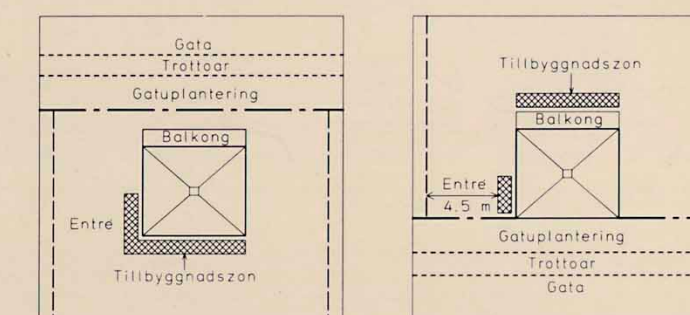
Kvartersmarkens anordnande

Tomternas karaktär skall bibehållas. I tomtgräns får till staket, plank eller mur inte uppföras. Träd med en stamkrets större än 30 centimeter på en höjd av en meter ovan mark får inte fällas utan marklov. Endast en utfart per tomt får finnas.

Byggnaders placering, utformning och utförande

Följande gäller för de fastigheter som särskilt rasterats.

Huvudbyggnaden får inte rivas. Huvudbyggnadens exteriör får inte förvanskas genom ny byggnad eller annan ändring. Extteriören skall underhållas så att särarten bevaras. Balkonger, skärmtak, räcken, dörrar, fönster och andra tidstypiska detaljer skall så långt möjligt bevaras. Vid eventuellt byte skall utformningen vara lika del ursprungliga. Våningsstaket, byggnadshöjden och taklutningen skall bibehållas och takfallet får inte genombrytas. Tillbyggnader bör inte förläggas mot gatan utan enligt nedanstående princip:



Fasadens kulörtön skall vara vit/vitaktig. Byggnad, vars exteriör redan har förvanskats, får ändras så att en bättre anpassning uppnås till omgivningen. Vid återuppbyggnad efter brand e d skall det nya husets placering, byggnadsarea och exteriör motsvara tidigare givet bygglov. Byggnaden skall placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns mot annan tomt eller naturmark.

Följande gäller för den fastighet som ring-rasterats:

För Kv Vridscenen 11 gäller: Huvudbyggnad skall placeras i fastighetsgräns mot gata och minst 4,5 m från fastighetsgräns mot annan tomt. Huvudbyggnad får uppföras i två våningar över gatan och med en slutningsvåning. Byggnadsarean får uppgå till högst 95 kvm. Byggnadens form, taklist och husbredd skall överensstämma med byggnaderna på Vridscenen 9 och 10. Byggnadsmaterial och detaljer skall så långt möjligt utföras lika de ursprungliga som förekommer i området. Fasadens kulörtön skall vara vit/vitaktig.

Följande gäller för de fastigheter som linje-rasterats:

Byggnadens exteriör får inte ändras så att områdets kulturhistoriska värde minskar. Fasadens kulörtön får ändras till vit/vitaktig. Vid återuppbyggnad eller vid tillbyggnad skall byggnaden beträffande placering, form, höjd, material och kulörtön utföras med hänsyn till omgivningen. Byggnaden skall placeras minst 4,5 m från gräns mot annan tomt eller naturmark.

Följande gäller för den fastighet som markerats med q2:

Huvudbyggnaden har stort kulturhistoriskt värde. Huvudbyggnaden får inte rivas. Den ursprungliga byggnaden får inte förvanskas i exteriören eller interiören.

Administrativa bestämmelser

Bygglag krävs för ändring samt underhåll av exteriören vad gäller ändrat ursprungligt material eller arbetsteknik. Bygglag krävs inte för omfärgning av byggnadens fasad i vit/vitaktig kulörtön. Marklov krävs för trädavfallning av större stamträd. Genomförandeliden är 15 år från det planen vunnit laga kraft.

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Utställningshandlingarna består av:

- miljöprogram
- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse
- grundkarta
- fastighetstäckning

Förslag
Detaljplan för del av stadsdelen
Södra Ängby
i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor
Distrikt västerort
Plansektionen
1993-07-08

Bertil Andersson
Bertil Andersson
planchef

Cecilia Björk
Cecilia Björk
arkitekt, konsult

Inger Elomsson
Inger Elomsson
planarkitekt

framlagd av BN 1993-10-14
godkänd av BN 1993-12-06
antagen av KF 1993-12-06
laga kraft 1995-03-09

§4 Anmälan av delegationsbeslut fattade inom exploateringskontoret

FÖRVALTNINGSRÄTTEN
I STOCKHOLM
Avdelning 6

INKÖM: 2025-12-23
MÅLNR: 25631-25
AKTBIL: 18

Dnr E2025-00047

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

1. Exploateringsnämnden beslutar att godkänna anmälan.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 20 november 2025.

Nämndens behandling av ärendet

Framlagda förslag till beslut

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Anders Österberg (S) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

Ersättaryttrande

Aron Modig (KD) lämnar ersättaryttrande enligt följande:

1. Att avslå delegationsbeslut E2025-03459 om försäljning av tomten Aktrisen 2.
2. Att därutöver anföra följande.

Stockholms villaområden förtjänar att värnas och ovarsam exploatering måste därför stoppas. När staden växer ska det ske för stockholmarna, inte emot dem. Därför föreslår vi i KD Stockholm att fler grönytor detaljplaneläggs som parkmark eller så kallad ”prickmark”; mark som inte får bebyggas. Vi beklagar att vänsterstyret arbetar i helt motsatt riktning.

Vi noterar att kontoret genom delegationsbeslut valt att sälja fastigheten Aktrisen 2 i Södra Ängby, trots att den berörda gatan med funkisvillor är kulturskyddad och att den aktuella tomten enligt rådande detaljplan är just prickmark. Denna försäljning innebär att staden tappar rådighet över tomten

och öppnar upp för exploatering. Mot bakgrund av detta föreslår vi att försäljningen hävs.

Sammanställning av småhustomter aktuella för försäljning, 2023-09-06

UTREDNINGSRÄTTEN
I STOCKHOLM
Avdelning 6
INKOM: 2025-12-23
KVALITET: 2023-12-25
AKTBIL: 19

Nedanstående tomter är aktuella för försäljning i dagsläget. Bland dem finns även ett antal tomter som möjligen kan markanvisas för bebyggelse av flerbostadshus, vilket vi kommer att utreda tillsammans med vår projektutvecklingsavdelning innan vi tar vidare beslut om inriktning.

Djärv 18, Spånga-Solhem, Solhemsbackarna 61 (etapp 1 – kontrakt skrivet i juni 2023, tjänsteutlåtande behandlat i Exploateringsnämnden 24/8)
Kålsteln 1, Kälvesta, Blåarvsgränd 1 (etapp 1 – kontrakt skrivet i juni 2023, delegationsbeslut behandlat i Exploateringsnämnden 24/8)
Simpan 11, Långbro, Sländvägen 21 (etapp 1 – kontrakt skrivet i juni 2023, delegationsbeslut behandlat i Exploateringsnämnden 24/8)
Guldspiran 46, Hässelby Villastad, Gåsörtstigen 24 (etapp 2 - publicering planerad till sept/okt 2023)
Guldspiran 47, Hässelby Villastad, Gåsörtstigen 26 (etapp 2 - publicering planerad till sept/okt 2023)
Helgeföndran 2, Långsjö, Nyckelpigsvägen 45 (etapp 2 – publicering sept 2023)
Växeljacket 6, Västberga, Bultv. 42 (etapp 2 - publicering sept 2023)
Ikonen 3, Spånga, Sundby, Frögr. 8 (etapp 3 – tidplan ej fastställd)
Röllekan 19, Hässelby Villastad, Fyrklöverbackarna 23 (etapp 3 – tidplan ej fastställd)
Röllekan 20, Hässelby Villastad, Fyrklöverbackarna 21 (etapp 3 – tidplan ej fastställd)
Röllekan 21, Hässelby Villastad, Fyrklöverbackarna 19 (etapp 3 – tidplan ej fastställd)
Sandliljan 40, Hässelby Villastad, Porsv. 38 (etapp 4 – tidplan ej fastställd)
Styrbjörn 3, Spånga-Bromsten, Sörlidsbacken 18 (etapp 4 – tidplan ej fastställd)
Styrbjörn 5, Spånga-Bromsten, Sörlidsbacken 20 (etapp 4 – tidplan ej fastställd)
Uniformen 6, Hökmossen, Lievägen 45 (etapp 4 – tidplan ej fastställd)
Vätö 17, Farsta Strand (etapp 4 – tidplan ej fastställd)
Vindskupan 10, Bromma-Bällsta, Mjölvägen 45 (etapp 5 – tidplan ej fastställd)
Dörrkarmen 5, Bromma-Bällsta, Tunnbrödsvägen 55 (etapp 5 – tidplan ej fastställd)
Dörrkarmen 8, Bromma-Bällsta, Tunnbrödsvägen 49 (etapp 5 – tidplan ej fastställd)
Trossbotten 13, Bromma-Bällsta, Kringelvägen 26 (etapp 5 – tidplan ej fastställd)
Takstolen 5, Bromma-Bällsta, Skorpvägen 49 (etapp 5 – tidplan ej fastställd)

Nedanstående tomter har också initialt bedömts som lämpliga att sälja, men det återstår en del utredningsarbete innan vi kan gå vidare med dem.

Cyprianus 21
Dörrkarmen 7
Julmandeln 7
Lungörten 36
Vindskupan 19
Vindskupan 20
Aktrisen 2

Hässelby Villastad 11:37

Kofångaren 2 och 3

Odonet 5

Befriaren 1

Befriaren 2

Brandskåpet 1

Brandskåpet 2

Ögat 1

Örjan 24

Örjan 25