



Handläggare
Eva Brytting
Lars Fladvad

Diarienummer
12KS/0256

Östra Ekedal 1:100, nytt arrendeavtal

Förslag till beslut

Avtal om anläggningsarrende tecknas.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsen

Sammanfattning

EduCare har ansökt om förlängning av nuvarande arrendeavtal för förskoletomten Östra Ekedal 1:100. En värdering har nu gjorts för bedömning av marknadsmässig hyra.

Bästa lösning för båda parter är ett anläggningsarrende på fem år med möjlighet till två års förlängning. Arrendavgiften sätts till 36 000 kr med en indedexuppräknings på 2 procent per år.

Bakgrund

EduCare har ett arrendeavtal på fastigheten Östra Ekedal 1:100 där Pysslingen bedrivit förskola sedan 1995. Avtalet löper på tre år med ett års förlängning. EduCare har önskat att få en längre upplåtelse, helst tio år, alternativt tomträtt, för att känna frihet att investera i byggnaderna som företaget äger.

Ärendebeskrivning

Fastigheten Östra Ekedal 1:100 är inte planlagd för ändamålet, men har hela tiden nyttjats i enlighet med den överenskommelse kommunen gjorde med JM i samband med markavståendet. Sedan 1995 har Pysslingen AB drivit förskola på fastigheten. Ursprungligen på basis av ett avgiftsfritt nyttjanderättsavtal. 2010 tecknades i stället ett avtal om anläggningsarrende, vilket bättre motsvarar de faktiska förhållandena. EduCare har för närvarande en årlig arrendavgift om 26 000 kr.

Fastigheten är inte planlagd för ändamålet, men någon annan användning är inte aktuell.

Företaget avser att fortsätta driva förskola i de byggnader man äger, men anser att en ettårig förlängning är en för kort tidshorisont för drift och underhåll av objektet.

Samhällsbyggnadskontoret föreslog ett arrendeavtal på fem år med ett års förlängning. Kommunstyrelsen återremitterade ärendet 2014-03-10 för att genom en värdering få fram en marknadsmässig hyra. Den anlitade värderingskonsulten föreslår en årlig avgäld på 36 000 kr.

Bedömning

Fastigheten är väl lämpad för förskoleverksamhet men bör behållas i kommunal ägo bland annat för att säkerställa överenskommelsen med JM. Upplåtelse av fastigheten kan ske med tomträtt eller med anläggningsarrende.

En upplåtelse med tomträtt kan likställas med äganderätt medan ett arrende ger viss möjlighet till uppsägning. Tomträttsavgäld fastställs för en tio-årsperiod medan en arrendavgifter kan justeras årligen.

Förvaltningen bedömer att det är lämpligt att fortsätta med anläggningsarrende och teckna ett avtal på fem år med möjlighet till två års förlängning. Med utgångspunkt från genomförd värdering bör avgiften för år 2015 fastställas till 36 000 kr. Avgiften bör indexjusteras med 2 procent per år, vilket motsvarar nuvarande prisutveckling.

Ekonomiska konsekvenser

Ett nytt avtal om anläggningsarrende baserat på en värdering innebär att fastigheten kommer att upplåtas på marknadsmässiga grunder.

Konsekvenser för miljön

Marken används för det den är ämnad och varken upplåtelseform eller avgiftsnivå har någon påverkan på miljön.

Konsekvenser för medborgarna

En prövning av upplåtelseformer och justering av avtal har inga negativa konsekvenser för medborgarna. En fördel med avtalsformen är att kommunen säkerställer fortsatt förskoleverksamhet i området med en långsiktigt bra avtalsform.

Konsekvenser för barn

Genom avtalet blir det möjligt att ha kvar en förskola nära fin natur och ett bostadsområde med många barn.



Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
----	----------	--------------------

1	Värdering	
---	-----------	--

Bilaggs

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Lars Öberg
Samhällsbyggnadschef



Värde-
utlåtande



Fastigheten Värmdö Östra Ekedal 1:100
Bedömning av marknadsmässig tomträttsavgäld

Ordernummer: 153 265
Värmdö Östra Ekedal 1:100

1 Uppdragsbeskrivning

1.1 Värderingsobjektet

Värderingsobjektet består av Värmdö Östra Ekedal 1:100 och värdebedömning avseende marknadsmässig tomträttsavgäld.

1.2 Uppdragsgivare

Uppdragsgivaren är Värmdö kommun, genom Eva Brytting.

1.3 Lagfart

Lagfaren ägare är Värmdö kommun.

1.4 Syfte

Denna värdering är avsedd att utgöra del av beslutsunderlag inför upplåtelse av tomträtt. Värderingen syftar till att bedöma byggrättens marknadsvärde för att bedöma en marknadsmässig avgäld.

1.5 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är november månad 2014

1.6 Allmänna villkor

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

1.7 Besiktning och värderingsunderlag

- Översiktlig besiktning av området har utförts av Jimmie Nordensky på NAI Svefa.
- Tidigare anläggningsarrende.
- Skriftlig lämnad information om värderingsobjektet från Värmdö kommun.
- Information om värderingsobjektet från Uppsala kommun skolfastigheter AB.
- Tjänsteskrivelse daterat 2013-12-05 gällande arrendavtal för värderingsobjektet.

Ordernummer: 153 265
Värmdö Östra Ekedal 1:100

1.8 Särskilda förutsättningar

Tomträttsavgäld bedöms utifrån förutsättningen att tillåten användning enligt framtida tomträttsavtal blir skol/förskoleändamål eller därmed jämförbar verksamhet i enlighet med nuvarande bebyggelse.

Byggrättsvärdena bedöms utan hänsyn till eventuella extraordinära produktionskostnader.

Värderingen förutsätter också att kommunen är huvudman för allmänna platser medan byggherren ansvarar för genomförande av anläggningar på kvartersmark.

I värderingen förutsätts att det inte finnas belastande rättigheter av betydelse för genomförbarheten av och för ekonomin i en exploatering (det förutsetts att fastigheten överläts utan belastningar).

Kostnader för gator/vägar på allmän mark samt kostnader för anslutningsavgift VA ingår i det bedömda värdet.

1.9 Värderingsobjekt och läge

Värderingsobjektet har en total areal om 2 606 kvm är beläget längs med Östra Ekedalsvägen med infart från Gamla Skärgårdsvägen i Norra Gustavsberg.

Läget bedöms bra för skolländamål med angränsande bostadshus och ökad inflyttning till området i stort.



1.10 Planförhållanden

Området är inte detaljplanlagt. För värderingsobjektet gäller utomplansbestämmelser.

1.11 Taxeringsvärde

Fastigheten Östra Ekedal 1:100 har vid den allmänna fastighetstaxeringen år 2013 åsatts typkod 825 (specialenhet, skolbyggnad) för vilka inte utgår taxeringsvärde. Se vidare bifogat utdrag ur fastighetsregistret.

Ordernummer: 153 265
Värmdö Östra Ekedal 1:100

2 Marknadsförutsättningar

2.1 Värderingsobjektets exploateringsförutsättningar

Värmdö en kommun med befolkningstillväxt vilket även prognostiseras framöver med en bedömd befolkningsökning i kommunens befolkningsprognos som tagits fram till år 2021.

3 Värderingsmetodik

3.1 Värderingsmetoder

Värdering av denna typ av fastigheter sker vanligen genom en ortsprismetod, där jämförelser görs med noterade priser vid försäljningar av så långt möjligt jämförbar mark. Som komplement kan även en indirekt ortsprismetod (exploateringskalkyl) användas där slutsatser om kvartersmarkens värde dras utifrån värdet efter en färdigställd exploatering minskat med beräknade återstående exploateringskostnader, försäljningsomkostnader etc.

Normalt bör ortsprisnoteringar väga tungt vid fastighetsvärdering. När det gäller värdering av byggrätter är dock antalet jämförelseköp normalt mer begränsat och dessutom är informationen om prispåverkande bakomliggande villkor ofta begränsad och svåranalyserad. Bedömningar med ledning av exploateringskalkyler är visserligen behäftade med osäkerhet, främst vad avser exploateringskostnaderna, men metoden efterliknar köparens överväganden inför ett förvärv och bör trots osäkerheterna ändå ge en god indikation om byggrättsvärdet i normala fall.

I denna värdebedömning för byggrätter upplåtna med skoländamål bedöms dock en exploateringskalkyl vara behäftad med för stor osäkerhet för att tillämpas.

Ordernummer: 153 265
Värmdö Östra Ekedal 1:100

4 Värdering av mark för förskole- och skoländamål

4.1 Ortsprismetod

Antalet genomförda försäljningar av tomtmark avsedd för skol-, eller förskoleverksamhet är begränsat. Under senare år har vi fått kännedom om ett antal köp i jämförbara lägen, vilka analyseras nedan:

Köp Nr.	Kommun & Område	Areal	Köpdatum	Planförhållanden	Byggrätt enligt plan (alt st BTA)	Köpesumma (kr/st alt BTA)	Köpesumma (kr/kvm markareal)
1059	Haninge Söderbymalm		februari-12	Marköverlåtelseavtal avseende ca 50 lägenheter för äldre samt en förskola inom exploateringsområdet.	6 000	1 050	
1075	Göteborg Kvillebäcken		maj-10	Flera detaljplaner i Kvillebäcken	1	1 100	
1103	Örebro Universitetet	5 134	september-13	Skola, Handel, Kontor i fem våningar.	7 000	1 223	1 667
1356	Sundbyberg Rissne		november-13	Markanvisning för bostadsrätter, Hyresrätter samt en förskola på platsen vid tidigare kommunhuset i Rissne. Totalt omfattar markanvisningen 22 500 kvm ljus BTA.	5 625	1 515	
1415	Haninge Vendelsö	9 000	augusti-11	Mark för skola	3 350	1 104	411
1416	Norrtälje Färsna	8 650	februari-12	Mark planlagd för skola. I dagsläget består platsen av åkermark.		1 080*	324
1417	Upplands-Bro Kungängen	15 321	juli-11	Bebyggd fastighet förvärvat för markvärdet.		827*	248
1418	Norrtälje Färsna	4 330	april-10	Mark för utveckling av förskola		1 076*	323
1419	Örebro Rosta	3 683	juni-12	Skola	982	912	243
1420	Örebro Universitetet	3 128	januari-10	Skola			638
1421	Vallentuna Bällsta	11 590	januari-06	Skola	3 600	694	216

Försäljningarna har i huvudsak skett av kommuner. Nedan redogörs för några av jämförelseobjekten:

AKTUELLA KÖP I STOCKHOLMS LÄN

I Norrtälje kommun såldes i februari 2012 mark planlagd för skola. Marken tillhörde tidigare fastigheten Färsna 1:2 och är belägen i etapp 2 av ett utvecklingsområde för bostäder, ca 2,5 kilometer norr om Norrtälje centrums bussterminal. Marken såldes av kommunen för utveckling till ett privat fastighetsutvecklingsbolag och ska senare drivas av en privatskola. Enligt planförslaget ska området bebyggas med bostäder samt inslag av centrumverksamhet. I dagsläget är det åkermark. Den nu avstyckade fastigheten har en areal om ca 8 650 kvadratmeter och såldes för en köpeskilling om 2 800 000 kronor, motsvarande ca **325 kr/kvm tomtarea**.

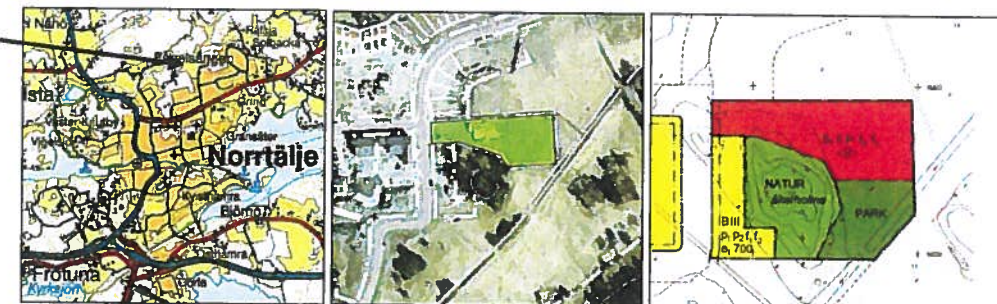
Ordernummer: 153 265
Värmdö Östra Ekedal 1:100



I Upplands-Bro kommun såldes under 2011 fastigheten Kungsängens-Tibble 1:473 av HSB till kommunen. Fastigheten var vid tillfället bebyggd, men köptes för det underliggande markvärdet. Fastigheten är belägen i Norrboda vilket är ett relativt nyexploaterat bostadsområde i Kungsängen och har en areal om 15 321 kvadratmeter. Köpeskillingen uppgick till 3 800 000 kronor, motsvarande ca **250 kr/kvm tomtarea**. Köpekontrakt finns, men lagfarten ligger dock fortfarande hos HSB.



I Norrtälje kommun sålde kommunen även mark till ett privat företag för utveckling av en förskola. Försäljningen skedde våren 2010 och även denna mark har tillhört fastigheten Färsna 1:2. Marken har en areal om ca 4 330 kvadratmeter och såldes för en köpeskillning om 1 400 000 kronor, motsvarande ca **325 kr/kvm tomtarea**.



ÖVRIGA AKTUELLA KÖP

Förutom ovan nämnda köp har NAI Svefa kännedom om följande köp i Örebro län.

I Örebro kommun såldes under juni 2012 fastigheten Örebro Rosta Gård 6. En fastighet på 3 683 kvm. Området är planlagt för skola. Karlsund IF är köpare och säljare är Örebro kommun. Priset på 895 400 kronor motsvarar 911 kr/kvm BTA eller **243 kr/kvm tomtarea**. På fastigheten skall Karlsund IF uppföra en gymnasieskola med inriktning fotboll.

Ordernummer: 153 265
Värmdö Östra Ekedal 1:100



ÄLDRE KÖP I STOCKHOLMS LÄN

I Tyresö kommun såldes under 2008 mark planlagd för skola. Sedan tidigare fanns dock ingen detaljplan för området. Marken hade tidigare använts för lättare industriell verksamhet och var därför förorenad. Den totala arealen uppgår till ca 26 000 kvm och detaljplanen medger förskola och skola med tillhörande mark för bl.a. idrott. Högsta antal våningar är tre. Området ligger nära Tyresövägen och i närheten av bostadsområden. Planförslaget innebär möjligheten att uppföra en skola med plats för 550 barn och en förskola för 80-100 barn. Köpeskillingen motsvarar ca **560 kr/kvm tomtarea**. I köpet ingick dock befintlig bebyggelse vilken utgjordes av småhus, flerbostadshus samt lokaler. P.g.a. detta bedöms värdet vida överstiga det värde som en obebyggd tomt för skoländamål hade haft.

I Nacka såldes under hösten 2006 ett område om ca 12 000 kvm. Området är planlagt för skola, och tanken är en skolbyggnad med kapacitet för ca 500 – 600 barn. Planen medger en byggrätt om ca 8 000 kvm BTA. Köpeskillingen uppgick till ca 20 750 000 kr. Det finns dock skäl att misstänka att köpeskillingen även inkluderade andra värden än enbart marken. Ett försiktigt analysvärde pekar på ett marknadsvärde i intervallet **350 – 400 kr/kvm tomtarea**.

I Vallentuna kommun såldes under hösten 2006 ett område om 11 590 kvm, vilket var avsett för skolverksamhet. Den aktuella fastigheten har inte tidigare varit föremål för planläggning. Fastigheten, Bällsta 2:1087, är belägen i Kragstälund, i närheten av pendeltågsstationen, omgiven av blandad bostadsbebyggelse. Köpare var Kungsleden Skolfastigheter AB och säljare var Vallentuna kommun. Köpeskillingen uppgick till 2 500 000 kr. Byggrätt enligt plan anger kvartersmark för allmänt ändamål och medger en våning. Byggnadsytan uppgår till ca 3 000 kvm, vilket torde motsvara ca 3 600 kvm BTA. Köpeskillingen motsvarade således ca 700 kr per kvm BTA eller 216 kr per kvm tomtyta. En uppräknig till dagens nivå indikerar ett värde om ca **250 kr/kvm tomtarea**.

4.2 Slutsats markvärde

Underlaget för bedömning av marknadsvärdet för skoländamål är något begränsat men ortsprismaterialet under senare år pekar relativt samstämmigt på att prisnivån för byggrätter avseende skolfastigheter inom värderingsobjektet bör återfinnas i intervallet 300 till 400 kr/kvm tomtarea. De äldre jämförelseobjekt NAI Svefa har kännedom om är till viss del svåranalyserade men ger ytterliggare stöd för att ovan angivna intervall är rimligt. Genom att studera planinformation för jämförelseobjekten konstateras att förutsättningarna för exploatering samt möjlig respektive utnyttjad exploateringsgrad i stort överensstämmer med förutsättningarna för värderingsobjektet.

Ordernummer: 153 265
Värmdö Östra Ekedal 1:100

Att dra några helt säkra slutsatser ur de marknadshändelser som skett är dock svårt, då förutsättningarna för affärerna och fastigheternas lägen varierar samtidigt som inte alla de ekonomiska fakta kring köpen är kända. Utifrån i första hand jämförelseköpen ovan försålda de senaste åren men även ortsprismaterialet i stort görs bedömningen att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget uppgår till ca 350 kr/kvm tomtarea, d v s i intervallets mitt och motsvarande **ca 910 000 kr** för värderingsobjektet.

4.3 Beräkning av tomträttsavgäld

ALLMÄNT

Regler kring tomträtter finns i jordabalkens 13 kap och inrättades ursprungligen år 1907. Enligt jordabalken kan nyttjanderätt i fastighet för visst ändamål upplåtas under obestämd tid mot årlig avgäld i pengar. Tomträtt får upplåtas i fastighet som tillhör staten eller kommun, eller eljest är i allmän ägo. Tomträtt kan inte upplåtas i del av fastighet, eller i flera fastigheter gemensamt. Den gällande lagstiftningen är huvudsakligen från 1953 och gäller tomträtter upplåtna från 1 januari 1954. Det finns i dag ungefär 64 500 tomträtter i Sverige, varav 59 000 avser bostadsändamål. I Stockholms finns totalt ca 13 000 tomträtter varav de flesta används för bostäder.

De villkor som gäller för tomträtten framgår av det tomträttsavtal som är tecknat mellan fastighetsägaren och tomträtthavaren. För rätten att använda marken betalar tomträtthavaren en årlig avgift som kallas tomträttsavgäld.

PÅGÅENDE TOMTRÄTTSUTREDNING

Regeringen tillkallade i juni 2011 en särskild utredare med uppdrag att utreda vissa tomträtts- och arrendefrågor. Tomträtts- och arrendeutredningen föreslår i sitt delbetänkande angående tomträttsfrågor förändringar av gällande regler för bestämmande av tomträttsavgäld. De nya bestämmelserna föreslås tidigare träda i kraft den 1 juli 2014. Utredningen har varit ute på remiss. Det är oklart när utredningen kommer att bli klar och när den kommer att fortskrida under nya regeringen.

För kommersiella tomträtter innebär förslaget i huvudsak följande:

- Avgälden ska motsvara en lagstadgad avgäldsränta om 2,75 procent av ett avgäldsunderlag (jmf med nuvarande praxis på 3 % exklusive triangeleffekt). Innefattar även tomträtter upplåtna enligt äldre lagstiftning.
- Avgäldsunderlaget får årligen omräknas med KPI.
- Friköpsrätt till marknadspris

AVGÄLDSRÄNTA

Tomträttsutredningen har föreslagit att avtalsfrihet fortsatt ska gälla under de första tio åren av en tomträttsupplåtelse. Vid tomträttsreglering av kommersiella tomträtter är gällande praxis i Stockholms kommun ca 3,25 % vid tioårig avgäldsperiod (Svea hovrätts lagakraftvunna dom den 1 juni 2009 angående tomträttsavgälden för Stockholm Pennfäktaren 11). Vid nyupplåtelse av tomträtt är vare sig markvärde eller prövade av domstol. Stockholms stad tillämpar för närvarande 5 % avgäldsränta vid nyupplåtelse för tioårig avgäldsperiod.

I mer nya rättsfall angående tomträttsavgäld för en industrifastighet Malmö (Havet 5) har regleringsräntan satts till 3,0 % baserat på tomträttsutredningens förslag. Enligt gällande kf-beslut i Stockholm kommun för upplåtelse av t.e.x förskolor från 2004 är räntan vid nyupplåtelse ca 40 % högre. Med beaktan av ovan samt med beaktan av tomträttsutredningen bedöms en avgäldsränta utgå om **4,0 %** en första avgäldsperiod (10-årig avgäldsperiod).

Ordernummer: 153 265
Värmdö Östra Ekedal 1:100

TOMTRÄTTSAVGÄLD

Med ett markvärde om totalt ca 910 000 kr och en avgäldsrenta om 4,0 % erhålls en tomträttsavgäld om avrundat **36 000 kr/år**.

5 Resultat

Men marknadsmässig tomträttsavgäld för förskole- och skoländamål inom värderingsobjektet Värmdö Östra Ekedal 1:100 vid värdetidpunkten november 2014 och givet de särskilda förutsättningar som ges i avsnitt 1.8 bedöms till:

36 000 kronor/per år

Trettiosextusen kronor per år

Stockholm 2014-11-12



Jimmie Nordensky
Civilingenjör Lantmäteri
Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor

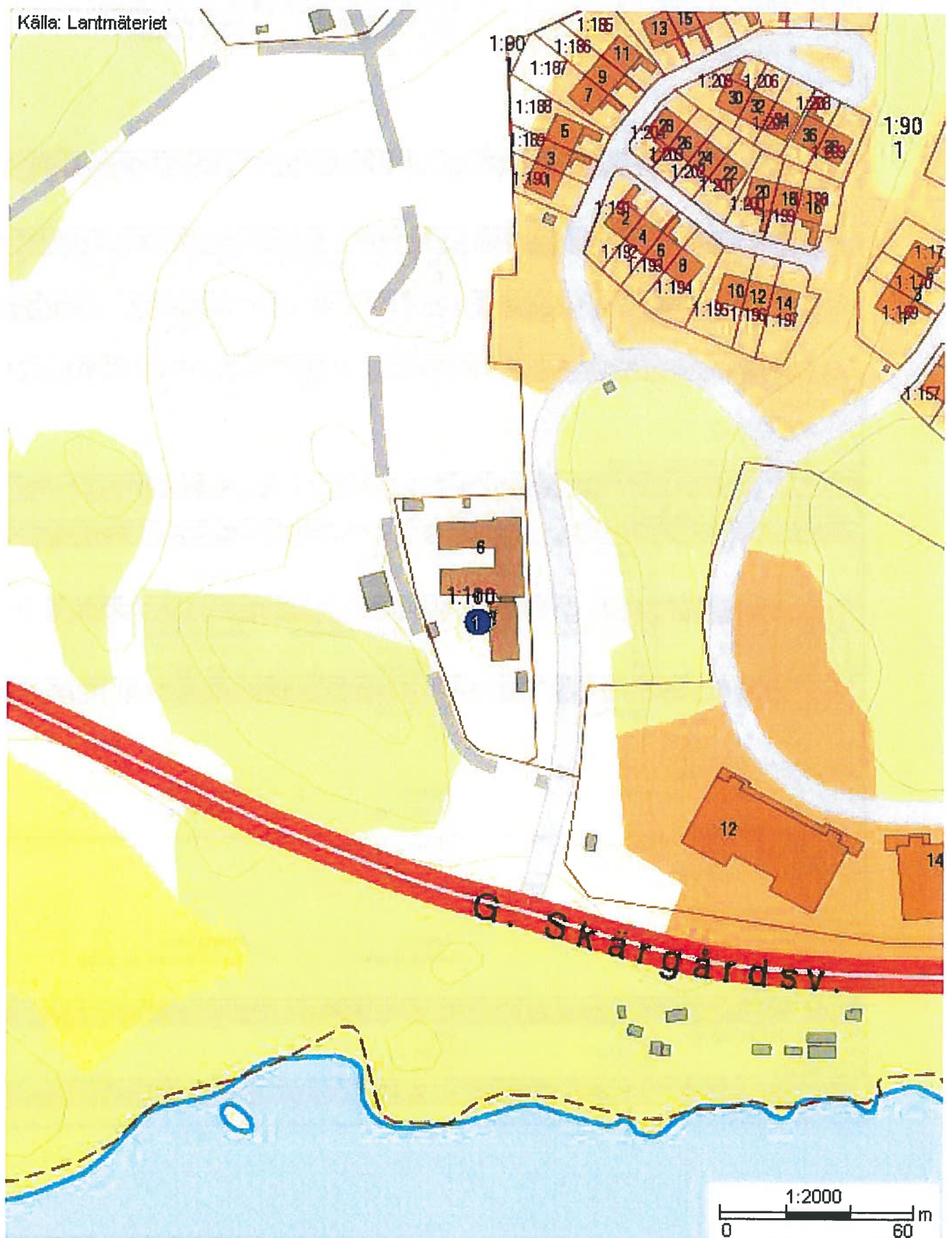
Bilaga 1	Foton
Bilaga	Fastighetsdatautdrag
Bilaga	Allmänna villkor

Ordernummer: 153 265
Värmdö Östra Ekedal 1:100



FASTIGHET					
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen		
VÄRMDÖ ÖSTRA EKEDAL 1:100 Nyckel: 010460776	2000-01-05	1991-10-04	2014-11-10		
Församling GUSTAVSBERG-INGARÖ SOCKEN: GUSTAVSBERG					
ADRESS					
Adress Östra Ekedalsvägen 2, 4, 6 134 31 Gustavsberg					
LÄGE, KARTA					
Område	N(SWeref 99)	E(SWeref 99)	N(Lokalt)	E(Lokalt)	Registerkarta
1	6581420.9	691885.1			VÄRMDÖ
AREAL					
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal		
Totalt	2606 kvm	2606 kvm	0 kvm		
LAGFART					
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt		
212000-0035 VÄRMDÖ KOMMUN 134 81 GUSTAVSBERG Gåva: 1989-11-21 Köpeskilling: Ingen redovisad köpeskilling.	1/1	1991-10-04	9151266		
ANTECKNINGAR och INTECKNINGAR					
Fastigheten besvärar inte av sökt eller beviljad anteckning eller inteckning.					
INSKRIVNINGAR					
Nr	Inskrivningstyp	Inskrivningsdag	Akt		
1	AVTALSSERVITUT VATTENLEDNING MM	1982-10-28	8257365		
RÄTTIGHETER					
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp berörkrets	Rättighetsbeteckning		
VATTEN OCH AVLOPP SE BESKRIVNING	Last Last	Ledningsrätt Avtalsservitut	0120-91/128.1 01-IM4-82/57365.1		
TAXERINGSINFORMATION					
Taxeringsenhet	Uppgiftsår	Taxeringsår			
SPECIALENHET, SKOLBYGGNAD (825) 144182-1 Utgör taxeringsenhet och omfattar byggnad på ofri grund.	2014	2013			
Taxerad ägare	Andel	Ägartyp	Juridisk form		
556282-3350 Praktikertjänst Fastigheter AB	1/1	Taxerad ägare	Övriga aktiebolag		
Taxeringsenhet	Uppgiftsår	Taxeringsår			
SPECIALENHET, TOMTMARK TILL SPECIALBYGGNAD (810) 111992-1 Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.	2014	2013			
Taxerad ägare	Andel	Ägartyp	Juridisk form		
212000-0035 VÄRMDÖ KOMMUN 134 81 GUSTAVSBERG	1/1	Lagfart, taxerad	Primärkommuner, borgerliga		
ÅTGÄRDER					
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt			
Avstyckning	1991-02-27	0120-91/13			
Ledningsåtgärd	1991-11-21	0120-91/128			
URSPRUNG					
VÄRMDÖ ÖSTRA EKEDAL 1:43					

Källa: Lantmäteriet







ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

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

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industristillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mått upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

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

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

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

Dnr 12KS/0256

Kommunstyrelsen 2014-03-10 § 28

Östra Ekedal 1:100 - arrendeavtal

Kommunstyrelsens beslut

Ärendet återremitteras för att få en marknadsmässig hyra för arrendeavtalet, alternativt tomträtt.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsen

Ärendebeskrivning

EduCare har ett arrendeavtal för fastigheten Östra Ekedal 1:100 där Pysslingen bedrivit förskola sedan 1995. Avtalet löper på tre år med ett års förlängning.

EduCare har önskat att få en längre upplåtelseid. Ett förslag till avtal på fem år med två års förlängning har upprättats.

Handlingar i ärendet

Östra Ekedal 1:100, arrendeavtal, SBK 2013-12-05

Yrkanden

Annika Andersson Ribbing (S) och Monica Pettersson (M) yrkar att ärendet återremitteras för att få en marknadsmässig hyra för arrendeavtalet, alternativt tomträtt.

Propositioner

Ordföranden ställer proposition om Andersson Ribbings och Petterssons yrkande bifalles och finner att det bifalles.

Sändlista

KLG

SBK

