



Handläggare  
Fredrik Nornvall  
Kansli- och utvecklingsavdelningen  
Fredrik.nornvall@varmdo.se

Diariumnummer  
13KS/0170

Kommunstyrelsen

## Del av Brunn 1:1, hantering av klubbhus Ingarö IP i samband med exploatering av Brunns centrum

### Förslag till beslut

1. Ersättning utges till Ingarö IF/Gestio Ingarö AB om 1 250 000 kr motsvarande bokfört värde för nuvarande klubbhus, vilken får belasta investeringsobjekt 99570, detaljplan Brunns centrum.
2. Kommundirektören ges i uppdrag att till kommunstyrelsen återkomma med kostnadsanalys för uppförande av byggnad för omklädning m.m. i anslutning till Ingarö idrottsplats på Brunn 3:1.

### Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

### Sammanfattning

Kommundirektören ges i uppdrag att till kommunstyrelsen återkomma med kostnadsanalys för uppförande av byggnad för omklädning m.m. i anslutning till Ingarö idrottsplats på Brunn 3:1.

Bakgrunden är att området i Brunn centrum där Ingarö IF:s nuvarande klubbhusbyggnad ligger ska exploateras. Byggnaden går inte att flytta på grund av dess skick och konstruktion. För närvarande hyr kultur- och fritidsnämnden delar av befintligt klubbhus (omklädningsrum, förråd m.m.).

För nuvarande klubbhus som måste rivas föreslås en ersättning till Ingarö IF/Gestio om 1 250 000 kr, motsvarande bokfört värde.

### Bakgrund

Området i Brunn centrum där nuvarande klubbhus för Ingarö idrottsplats ligger ska exploateras. Nuvarande klubbhus går inte att flytta på grund av dess skick och konstruktion. Om en byggnation för omklädning m.m. ska finnas i anslutning till Ingarö idrottsplats behöver ett alternativ till nuvarande klubbhus uppföras. Värmdö kommun

har haft dialog med Ingarö IF/ Gestio Ingarö AB om lösningar.

### **Ärendebeskrivning**

Under pågående detaljplanearbete för Brunns centrum har frågan om hantering av nuvarande klubbhus för Ingarö IF aktualiserats, eftersom klubbhuset berörs av detaljplanearbetet. Nuvarande klubbhus behöver vara avlägsnat från nuvarande plats till år 2014. Klubbhus går inte att flytta på grund av dess skick och konstruktion.

Värmdö kommun har föreslagit att en ny byggnad för omklädning m.m. ska uppföras på Brunn 3:1 för att därefter hyras ut till kultur- och fritidsnämnden som i sin tur tecknar avtal med Ingarö IF/Gestio AB om drift och driftbidrag. Nuvarande klubbhus är bokfört till ett värde av 1 250 000 kr, vilket föreslås som ersättning till Ingarö IF/Gestio Ingarö AB.

Ingarö IF/Gestio Ingarö AB har i brev den 22 februari 2013 uttryckt att man ställer sig bakom förslaget till beslut under förutsättning att föreningen ges möjlighet att påverka utformningen av byggnationen och delta i upphandlingen av entreprenaden. Vidare har föreningen uttryckt att föreningen inte ska belastas ekonomiskt eller i övrigt behöva göra några finansiella åtaganden till följd av byggnationen.

Ytterligare underlag återfinns i förvaltningens tjänsteskrivelse 10STN/0211, 2013-01-14.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Uppförandet av en byggnation för omklädning m.m. innebär ett ekonomiskt åtagande för kommunen. En kostnadsanalys bör genomföras som visar de totala kostnaderna för projektet.

### **Konsekvenser för miljön**

Vid uppförandet av en ny byggnation för omklädning m.m. ska konsekvenser för miljön beaktas i syfte att minimera eventuella konsekvenser. De miljömässiga konsekvenserna bedöms som begränsade.

### **Konsekvenser för medborgarna**

Utvecklingen av Brunns centrum bedöms överlag positiv i ett medborgarperspektiv. Att finna en lösning på möjligheten till omklädning, kansli, förråd m.m. i anslutning till idrottsplatsen bedöms som en grund för att ge förutsättningar för en fungerande verksamhet.

### **Bedömning**

Möjlighet till omklädning m.m. bör finnas i anslutning till Ingarö idrottsplats. Det lösningsförslag som bedömts som möjligt att genomföra givet förutsättningarna för detaljplanearbetet är att uppföra en ny byggnation på Brunn 3:1. Ersättning föreslås till Ingarö IF/Gestio Ingarö AB om 1 250 000 kr motsvarande bokfört värde för nuvarande klubbhus, vilken föreslås belasta investeringsobjekt 99570, detaljplan Brunns centrum.

Kommundirektören föreslås ges i uppdrag att återkomma med kostnadsanalys för uppförande av byggnad för omklädning m.m. i anslutning till Ingarö idrottsplats.

Av fastighets- och lokalpolicyn framgår hur processen för uppförandet av en ny byggnation ska genomföras.

### Ärendets beredning

Ärendet har beretts av kansli- och utvecklingsavdelningen på underlag från samhällsbyggnadskontoret samt Ingarö IF:s viljeinriktning.

### Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Tjänsteskrivelse Samhällsbyggnadskontoret 10STN/0211, 2013-01-14	X
2	Protokoll KSFU 2013-02-13 § 4	X
3	Viljeinriktning Ingarö IF 2013-02-22	X



Stellan Folkesson  
Kommundirektör

Maria Larsson Ajne  
Kanslichef



Dnr 10STN/0211

*Kommunstyrelsens fastighetsutskott 2013-02-13 § 4*

### **Del av Brunn 1:1, hantering av klubbhus Ingarö IP i samband med planerad exploatering av Brunns centrum**

#### **Fastighetsutskottets förslag**

1. Ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att bygga ett klubbhus för Ingarö idrottsplats på Brunn 3:1, för uthyrning till kommunens kultur- och fritidsenhet
2. Ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att genomföra en kostnadsanalys för genomförandet av projektet och snarast återkomma till KSFU med uppgift om erforderliga medel
3. Utge en ersättning till Ingarö IF/Gestio Ingarö AB om 1 250 000 kr motsvarande bokfört värde för nuvarande klubbhus, vilken får belasta investeringsobjekt 99570, detaljplanering Brunns centrum
4. Ärendet ska kompletteras med en viljeinriktning från föreningen/bolagets sida inför kommunstyrelsens behandling av ärendet.

#### **Beslutsnivå**

Kommunstyrelsen

#### **Ärendebeskrivning**

Ett avtal tecknades 2008-04-17 mellan Värmdö kommun och Gestio Ingarö AB om upplåtelse av nyttjanderätt avseende Ingarö idrottsplats. Avtalstiden för detta avtal löpte ut 2012-12-31. I avtalstexten framgår att det genom avtalet möjliggörs att Ingarö IF's nuvarande klubbstuga belägen på Brunn 1:1 kan flyttas till en ny plats inom Brunn 3:1, samt omnämns under rubrik "Ny- om- och tillbyggnad" att bolagets klubbhus kan behöva flyttas alternativt byggas upp på nytt för det fall byggnation i Brunns centrum påkallar detta.

#### **Detaljplanearbete för Brunns centrum / tidplan för flytt av klubbhus**

Byggnationen av Brunns centrum har hösten 2012 varit ute på en markanvisningstävling och beslutsprocess om val av exploatör pågår. Så snart en exploatör utsetts ska granskningshandlingar för detaljplan och tillståndsansökan för åtgärder inom skyddsområde för Ingarö vattentäkt tas fram. Marken för planerad bebyggelse i Brunns centrum måste också saneras. Detta arbete planeras att utföras under år 2014, liksom rivning av befintlig bebyggelse. Framtagande av granskningshandlingar, tillståndsansökan och myndighetsbehandling av ansökningar av såväl Länsstyrelsen som Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden, bedöms pågå under år 2013 och en bit in på 2014. Antagande och laga kraftvunnen detaljplan bedöms föreligga tidigast hösten 2014.



---

Nuvarande klubbhus behöver därför vara avlägsnat från nuvarande plats till år 2014.

#### **Yrkanden**

Annika Andersson Ribbing (S) yrkar bifall till kontorets förslag med tillägget att ” Ärendet ska kompletteras med en viljeinriktning från föreningen/bolagets sida inför kommunstyrelsens behandling av ärendet.”

#### **Propositioner**

Ordföranden ställer proposition på förvaltningens förslag och Andersson Ribbings yrkande och finner att KSFU beslutat i enlighet med förvaltningens förslag och Andersson Ribbings yrkande.

#### **Handlingar i ärendet**

Tjänsteskrivelse, Del av Brunn 1:1, hantering av klubbhus Ingarö IP i samband med planerad exploatering av Brunns centrum, 2013-01-14.

#### **Sändlista**

KS

---







## Tjänsteskrivelse

Diarienummer: 10STN/0211

KSFU

Datum: 2013-01-14

Handläggare: Yvonne Karlsson

Kontor/ Enhet: Samhällsbyggnadskontoret/Mark- och exploatering

E-post: yvonne.karlsson@varmdo.se

### **Del av Brunn 1:1, hantering av klubbhus Ingarö IP i samband med planerad exploatering av Brunns centrum**

#### **Förslag till beslut**

1. Ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att bygga ett klubbhus för Ingarö idrottsplats på Brunn 3:1, för uthyrning till kommunens kultur- och fritidsenhet
2. Ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att genomföra en kostnadsanalys för genomförandet av projektet och snarast återkomma till KSFU med uppgift om erforderliga medel
3. Utge en ersättning till Ingarö IF/Gestio Ingarö AB om 1 250 000 kr motsvarande bokfört värde för nuvarande klubbhus, vilken får belasta investeringsobjekt 99570, detaljplanering Brunns centrum

#### **Beslutsnivå**

KS

#### **Sammanfattning**

#### **Bakgrund**

##### *Avtalsförhållanden*

Ett avtal tecknades 2008-04-17 mellan Värmdö kommun och Gestio Ingarö AB om upplåtelse av nyttjanderätt avseende Ingarö idrottsplats. Avtalstiden för detta avtal löpte ut 2012-12-31. I avtalstexten framgår att det genom avtalet möjliggörs att Ingarö IF's nuvarande klubbstuga belägen på Brunn 1:1 kan flyttas till en ny plats inom Brunn 3:1, samt omnämns under rubrik "Ny- om- och tillbyggnad" att bolagets klubbhus kan behöva flyttas alternativt byggas upp på nytt för det fall byggnation i Brunns centrum påkallar detta.



## Tjänsteskrivelse

### *Detaljplanearbete för Brunns centrum / tidplan för flytt av klubbhus*

Byggnationen av Brunns centrum har hösten 2012 varit ute på en markanvisningstävling och beslutsprocess om val av exploatör pågår. Så snart en exploatör utsetts ska granskningshandlingar för detaljplan och tillståndsansökan för åtgärder inom skyddsområde för Ingarö vattentäkt tas fram. Marken för planerad bebyggelse i Brunns centrum måste också saneras. Detta arbete planeras att utföras under år 2014, liksom rivning av befintlig bebyggelse. Framtagande av granskningshandlingar, tillståndsansökan och myndighetsbehandling av ansökningar av såväl Länsstyrelsen som Bygg-, miljö- och hälsoskyddsmyndigheten, bedöms pågå under år 2013 och en bit in på 2014. Antagande och laga kraftvunnen detaljplan bedöms föreligga tidigast hösten 2014.

Nuvarande klubbhus behöver därför vara avlägsnat från nuvarande plats till år 2014.

### **Ärendebeskrivning**

Under pågående detaljplanarbete för Brunns centrum har frågan om hantering av nuvarande klubbhus aktualiserats och diskuterats vid ett antal möten med representanter för Ingarö IF och Gestio Ingarö AB. Diskussionerna har mynnat ut i samhällsbyggnadskontorets förslag att låta kontorets fastighetsenhet bygga ett nytt klubbhus och därefter hyra ut detta åt kultur- och fritidsenheten, som i sin tur tecknar avtal med Ingarö IF/Gestio Ingarö AB om drift och driftbidrag.

Ingarö IF/Gestio Ingarö AB och samhällsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att nuvarande klubbhus från 1991 inte går att flytta på grund av husets dåliga skick och konstruktion. Ett nytt klubbhus måste därför uppföras.

Ingarö IF/Gestio Ingarö AB har arbetat fram ett underlag till bygglovsansökan och ett samrådsmöte med Bygg- och miljökontoret har skett. Önskvärd placering av det nya klubbhuset är norr om och mellan de två nuvarande fotbollsplanerna. Byggnationen ryms inom gällande detaljplan för idrottsplatsen. En riskanalys att bilägga bygglovsansökan har tagits fram av samhällsbyggnadskontoret med anledning av husets placering inom primär skyddszon för Ingarö vattentäkt. Den fortsatta bygglovsprocessen och framtagande av förfrågningsunderlag föreslås ske samordnat i en projektgrupp mellan samhällsbyggnadskontorets fastighetsenhet och Ingarö IF/Gestio Ingarö AB.

Samhällsbyggnadskontoret har låtit göra en oberoende värdebedömning av nuvarande klubbstuga, varvid marknadsvärdet bedömts till 1 250 000 kr. Kontoret föreslår att Ingarö idrottsförening ersätts med detta belopp, och att beloppet får belasta nuvarande investeringsobjekt, objektsnummer 99570, för detaljplanering av Brunns centrum.



## Tjänsteskrivelse

### Kontorets synpunkter

Samhällsbyggnadskontoret anser att föreslagen lösning för hantering av klubbhus för Ingarö idrottsplats är den bästa lösningen och att kommunen därmed har kontroll över projektets kostnader och kan bidra och medverka till att medlemsavgifter inte skjuter i höjden, samtidigt som idrottsföreningen som känner verksamheten bäst kan fortsätta sköta driften. Kontoret anser det också angeläget att arbetet kan påbörjas omgående för att inte hindra pågående planering av Brunns centrum.

### Ärendets beredning

Ärendet är berett av Lars Öberg, samhällsbyggnadschef, och Yvonne Karlsson, projektledare för Brunns centrum. Ett flertal samordningsmöten har ägt rum med representanter för Ingarö IF och Gestio AB.

### Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilägges/ bilägges ej
1	Värdebedömning av befintligt klubbhus, 2012-06-19, Forum fastighetsekonomi AB	Bilägges
2	Avtal mellan Värmdö kommun och Gestio Ingarö AB om upplåtelse av nyttjanderätt avseende Ingarö idrottsplats, 2008-04-17	Bilägges

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Lars Öberg  
Samhällsbyggnadschef

Ulrika Jameson  
Mark- och exploateringschef



## **Avtal mellan Värmdö kommun och Gestio Ingarö AB om upplåtelse av nyttjanderätt avseende Ingarö idrottsplats, Värmdö kommun**

### **1 Formalia**

#### **1.1 Parter**

Mellan Värmdö kommun, organisationsnummer 212000-0035, nedan kallad kommunen och Gestio Ingarö AB, organisationsnummer (556642-6234), nedan kallad bolaget, har träffats följande avtal.

#### **1.2 Avtalets huvudsakliga innehåll**

Kommunen upplåter härmed nyttjanderätten avseende i 1.3 nämnda objekt till bolaget på nedanstående villkor. Genom avtalet möjliggörs också att Ingarö IF: s nuvarande klubbstuga belägen på Brunn 1:1 kan flyttas till en ny plats inom Brunn 3:1.

Bolaget åtar sig att från och med tillträdesdagen ombesörja och bekosta objektets drift, skötsel, reparationer och underhåll av anläggningen.

Mellan parterna har denna dag även slutits ett hyresavtal som ger kommunen rätt att mot ersättning disponera objektet för kommunala ändamål.

#### **1.3 Objektet**

Nyttjanderätten omfattar ett område om cirka 40 300 m<sup>2</sup> av fastigheterna Brunn 1:1 och Brunn 3:1 i Värmdö kommun för idrottsändamål. Med nyttjanderätten följer rätt att ta utfart via Näsuddsvägen, vari Brunn 1:3 äger del. Näsuddsvägen är en gemensamhetsanläggning och bolaget åtar sig att delta i denna och svara för de därmed förenliga kostnaderna. Bolaget äger den på idrottsplatsen uppförda gräsplanen, konstgräsplan med uppvärmningsanläggning, friidrottsarena med allvädersbanor samt klubbhus. Objektets gränser framgår av karta (se bilaga).

#### **1.4 Ändamål**

Objektet upplåts för idrottsändamål. För övrig användning krävs kommunens tillstånd.

#### **1.5 Huvudman**

Bolaget är huvudman och juridiskt ansvarig för den verksamhet som bedrivs inom objektet.

#### **1.6 Kontaktpersoner**

Vardera parten skall utse en kontaktperson.

#### **1.7 Avtalstid**

Detta avtal gäller från och med 2008-04-01 till och med 2012-12-31. Avtalet kan därefter förlängas med tre år i sänder om parterna kommer överens om detta senast nio månader före avtalstidens utgång.

### **1.8 Tillträdesdag**

Tillträdesdag är 2008-04-01.

### **1.9 Syn**

Objektet upplåts i befintligt skick. Före tillträdesdagen skall parterna gemensamt hålla syn av objektet, varvid protokoll över objektets skick skall upprättas av båda parter. Motsvarande syn skall hållas vid avtalets upphörande.

## **2 Bolagets rättigheter och skyldigheter**

### **2.1 Vederlagsfri upplåtelse**

Bolaget skall inte utge något vederlag för upplåtelsen av nyttjanderätten till objektet.

### **2.2 Drift, skötsel, reparationer och underhåll**

Bolaget skall ombesörja och bekosta objektets drift, skötsel, reparationer och underhåll.

### **2.3 Ersättning för tjänster som tillhandahålls av kommunen**

Bolaget skall utge ersättning för tjänster som tillhandahålls av kommunen avseende renhållning, vatten och andra tjänster som inte omfattas av nyttjanderätten till objektet.

### **2.4 Abonnemang avseende el, va, renhållning, tele- och IT-tjänster**

Bolaget skall senast från och med tillträdesdagen teckna abonnemang avseende objektets försörjning med el, va, renhållning, tele- och IT-tjänster.

### **2.5 Uthyrning till allmänheten, skolor, föreningar m.fl.**

Bolaget svarar för att objektet året runt och under veckans alla dagar kan hyras ut till skolor, andra samhällsändamål och föreningar. Bolaget bestämmer efter samråd med kommunen om öppethållande och fördelning av tider med beaktande av kommunens antagna principer för uthyrning av idrottsanläggningar. Vid handhavande av bokning ska bolaget använda sig av kommunens bokningssystem.

Fotbollsföreningar i Värmdö skall vintertid (1 november – 31 mars) erbjudas tillgång till konstgräsplanen för seniorverksamhet på i princip lika villkor som Ingarö IF.

### **2.6 Anläggningsråd**

Parterna är överens om att det, i enlighet med det idrottspolitiska programmet för Värmdö kommun, tillskapas ett anläggningsråd där representanter från ungdoms-, kultur- och fritidsnämnden, skolan, bolaget och berörda föreningar skall ingå. Syftet är att öka samarbetet och att underlätta användandet av idrottsplatsen.

## **2.7 Avgifter för uthyrning**

Bolaget bestämmer efter samråd med kommunen avgifter för uthyrning av friidrotts- och fotbollsanläggningar inom objektet och har rätt att tillgodogöra sig samtliga intäkter. Bolaget följer normalt kommunens taxor och principer för uthyrning av idrottsanläggningar med undantag för uthyrning av uppvärmd konstgräsplan vintertid (1 november – 31 mars).

## **2.8 Upplåtelse av reklamplatser**

Bolaget har rätt att under avtalstiden upplåta reklamplatser inom objektets gränser och har rätt att tillgodogöra sig samtliga intäkter. Reklamskatt betalas av bolaget.

## **2.9 Ansvar för objektets sundhet, ordning och skick**

Bolaget skall tillse att sundhet, ordning och skick upprätthålls inom objektets gränser. Bolaget är medvetet om att objektet är beläget inom skyddsområde för Värmdö kommuns vattentäkt och att särskilda skyddsbestämmelser därför gäller för användning av marken. Bolaget har tagit del av dessa bestämmelser och åtar sig att följa dessa samt att se till att besökare och andrahandshyresgäster upplyses om vilka restriktioner som gäller för brukandet av objektet. Dessa bestämmelser kan komma att ändras under avtalstiden.

## **2.10 Ny-, om- och tillbyggnad**

Bolaget får inte företa ny-, om- och tillbyggnad utan kommunens medgivande. Bolagets klubbhus kan dock behöva flyttas alternativt på nytt byggas upp för det fall byggnation i Brunns centrum påkallar detta. Tas sådant kommunalt beslut skall kommunen i god tid innan flyttidpunkt skriftligen meddela bolaget detta, dock skall bolaget senast ett år före flyttidpunkten erhålla sådant besked. Flytt eller nybyggnad skall i sådant fall ske på den plats där bolaget tidigare haft bygglov eller annan plats inom Brunn 3:1 som parterna är överens om. Parterna skall i bästa samverkan verka för att nytt bygglov erhålles.

## **2.11 Försäkringar**

Bolaget svarar för att egendom som tillhör bolaget är försäkrad samt att erforderlig ansvarsförsäkring finns för skador som kan uppkomma i verksamheten till följd av vållande av bolaget eller dess personal.

## **2.12 Personal**

Bolaget är arbetsgivare till den personal som sköter objektet och svarar för att personalen har relevant utbildning och erbjuds fortlöpande fortbildning.

## **2.13 Kollektivavtal**

Bolaget får inte vidta åtgärd som strider mot avtal eller kollektivavtal.

## **2.14 Maskiner**

Bolaget har rätt att till självkostnad hyra maskiner som kommunen äger för objektets drift och skötsel.

## **2.15 Tillstånd**

Bolaget ansvarar för att ansöka om och vidmakthålla erforderliga tillstånd för verksamhetens bedrivande.

dB

### **3 Kommunens rättigheter och skyldigheter**

#### **3.1 Kommunens inspektionsrätt**

Kommunen har rätt att företa inspektion av objektet i syfte att kontrollera att bolaget iakttar sina avtalsenliga skyldigheter.

### **4 Allmänna bestämmelser**

#### **4.1 Överlåtelse av avtal**

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan kommunens skriftliga medgivande.

#### **4.2 Förbud mot inskrivning**

Detta avtal får inte inskrivas.

#### **4.3 Inlösen**

Vid avtalets upphörande skall egendom som tillförts objektet av bolaget erbjudas kommunen till inlösen. Löseskillingen skall därvid bestämmas med utgångspunkt från bolaget gjorda investeringar med avdrag för kommunala investeringar, vilket per den 31 december 2007 uppgick till netto 11,9 Mkr. I beräkningsunderlaget ska ej ingå kommunala bidrag, hyresersättningar eller andra ersättningar. Ytterligare avdrag kan göras med hänsyn till nedsatt användbarhet i anläggningen.

Kommunen ska senast inom 6 månader efter erbjudande om inlösen lämna bolaget besked om löseskillingen. Om parterna inte kommer överens om värdet enligt ovan skall frågan hänskjutas till Idrottens skiljenämnd för avgörande, i enlighet med Sveriges Riksidrottsförbunds stadgar kapitel 2 § 8. Beslut kan inte överklagas.

#### **4.4 Hävning**

Part får häva detta avtal om motparten inte fullgör sina åtaganden och rättelse inte sker utan dröjsmål efter erinran under förutsättning att avtalsbrottet är av väsentlig betydelse såsom grov underlåtenhet av drift, skötsel, underhåll och tillsyn av anläggningen. Hävningen skall vara skriftlig. Avtalet upphör utan skriftlig hävningsförklaring om bolaget försätts i konkurs eller inte fullgör sina skyldigheter avseende inbetalning av skatter och avgifter. Erbjudande om inlösen enligt 4:3 ska även ske i sådant fall.

#### **4.5 Force majeure**

Force majeure såsom krig, omfattande strejk, blockad, eller annat som bolaget eller kommunen inte råder över fritar parterna från fullgörande av berörd förpliktelse enligt detta avtal.

#### **4.6 Omförhandling**

Part har rätt att påkalla omförhandling av detta avtal om omständigheter utom parternas kontroll inträffar och som motverkar avtalets grundläggande förutsättningar såsom ändring av lagar, förordningar och skatteregler. Påkallande av omförhandling fritar inte part från fullgörande av sina avtalsenliga förpliktelser om inte avtalet ändrats.



#### **4.7 Uppföljning och utvärdering**

Företrädare för kommunen och bolaget skall årligen, under augusti månad, träffas under avtalstiden för uppföljning och utvärdering av åtagandena i avtalet.

#### **4.8 Avtalsförutsättning**

Detta avtal gäller endast under förutsättning av kommunfullmäktiges i Värmdö kommun godkännande och Bolagets högsta styrande organ, dvs. föreningsstämman i Ingarö IF, godkännande.

#### **4.9 Tvist**

Tvist med anledning av detta avtal skall avgöras av allmän domstol.

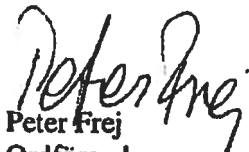
#### **4.10 Utväxling av avtal**

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

Gustavsberg 2008-04-17

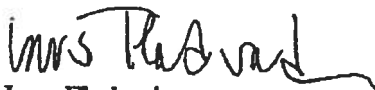
Ingarö 2008-04-17

För Värmdö kommun



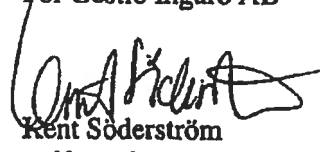
Peter Frej  
Ordförande

Samhällstekniska nämnden



Lars Fladvad  
samhällsbyggnadschef

För Gestio Ingarö AB



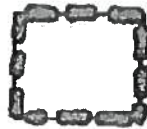
Kent Söderström  
ordförande



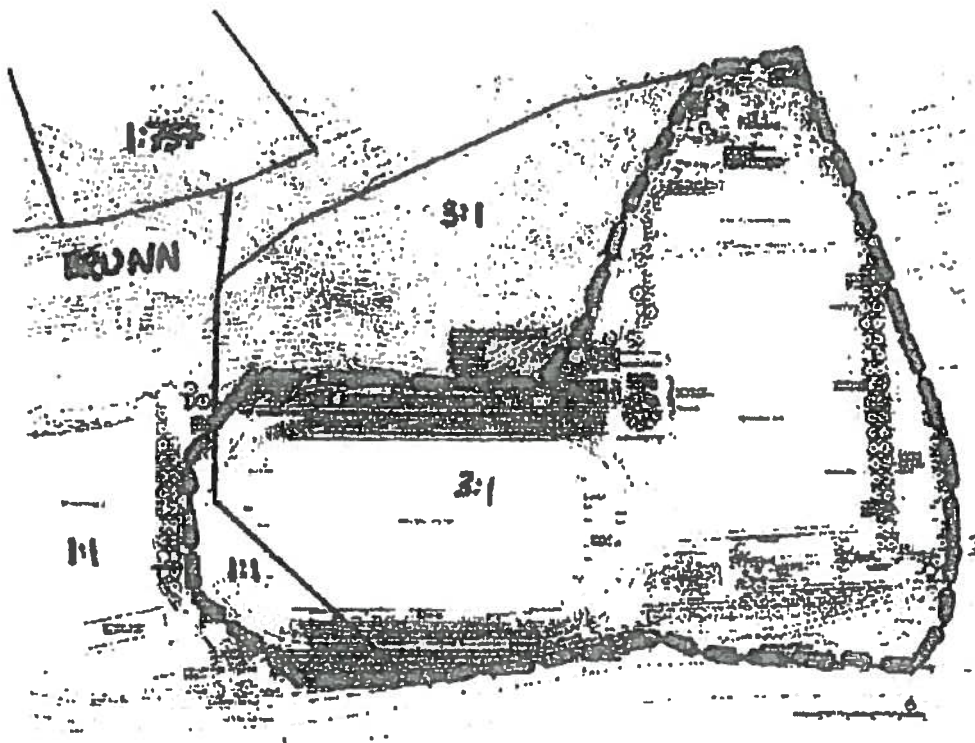
Lars Brunnelöv  
styrelseledamot

Bilaga 1

Brunn 1:1 och 3:1, Gestio Ingarö AB



Nyttjanderättsområde



N



Skala 1:2500

## Värdebedömning av klubbstuga tillhörande Ingarö IF

### Bakgrund/uppdrag

Värmdö kommun äger fastigheten Brunn 1:1. Gestio Ingarö AB arrenderar del av 1:1 och 3:1 marken för idrottsändamål. Gestio Ingarö AB äger en byggnad som står på 1:1 och som nyttjas som klubbstuga. Värmdö kommun vill nu lösa in byggnaden och nyttja marken för annat ändamål. Av Värmdö kommun har Forum Fastighetsekonomi AB erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet av aktuell byggnad.

### Beskrivning

Värderingsobjektet är centralt beläget i Brunn på Ingarö. Busshållplats finns i direkt anslutning liksom parkeringsplatser. Byggnaden har ett bra skyltläge mot Eknäsvägen.

Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Byggnaden är uppförd 1991. Lokalarean (exkl källardelen) uppgår till 318 kvm. Den är ett enplanshus grundlagd på plintar med kryppgrund och en mindre källardel. Fasaderna är av träpanel och fönstren av treglastyp. Taket är täckt tegelpannor. Byggnaden uppvärms med direktverkande elradiatorer. Mekanisk ventilation finns. I byggnaden finns ett kök med 90-talstandard, en större samlingssal, 2 rum som kan nyttjas som kontorsrum, 2 separata WC-rum (varav ett handikappanpassat), ett flertal förrådsrum, två mindre omklädningsrum med dusch (domarrum) samt 4 större omklädningsrum med duschar. Två av omklädningsrummen nås direkt utifrån. Samlingssalen har trägolv, i övrigt är det plast- eller linoleumgolv. Byggnaden är relativt slitet och har ett eftersatt underhållsbehov, främst avseende ytskikt. Källardelen har fuktproblem.

På fasaderna mot Eknäsvägen finns totalt 14 reklamskyltar. Dessutom finns skylt för egna matcher.

### Arrendeavtal

Arrendeavtalet omfattar ett större område. Upplåtelsen är vederlagsfri. Avtalet gäller till och med 2012-12-31 och förlängs med 3 mån i sänder om uppsägning ej sker. Upplåtelsen gäller endast för idrottsändamål. Arrendatorn har rätt att sätta upp reklamskyltar.

Med hänsyn till verksamheten och att det är kommunen som är markägare är det rimligt att anta att marken även framdeles skulle få nyttjas vederlagsfritt.

### Värderingsmetod

Byggnadens värde bedöms med hjälp av en skettårskalkyl där man utgår från bedömd marknadshyra, drift och underhållskostnader samt ett marknadsmässigt avkastningskrav.

#### FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

KUNGSGATAN 29	DROTTNINGGATAN 36	ENGELBREKTSGATAN 6	DROTTNINGGATAN 32	V. KVARNGATAN 64	ÖSTERMALMSGATAN 54	KÖPMANGATAN 5	KYRKGATAN 60
BOX 704	BOX 11492			BOX 284			
103 86 STOCKHOLM	404 90 GÖTEBORG	211 33 MALMÖ	602 24 NORRKÖPING	611 26 NYKÖPING	903 32 UMEÅ	722 13 VÄSTERÅS	831 34 ÖSTERSUND
TEL 08-696 95 50	TEL 031-10 78 50	TEL 040-12 60 70	TEL 011-12 61 21	TEL 0135-21 12 72	TEL 076-846 99 55	TEL 021-66 55 515	TEL 076-114 99 88



### *Marknadshyran*

Några direkt jämförbara förhyrningar av liknande lokaler har ej hittats. Stockholms stad hyr ut föreningslokaler (främst kansli lokaler etc) i äldre byggnader för mellan 500 och 700 kr/kvm. Den lägre nivån avser mer förrådslokaler. För nyare byggnader kan hyran uppgå till ca 1 000 kr/kvm. Angivna nivåer är varmhylror.

Med hänsyn till värderingsobjektets standard och läge bedöms en marknadsmässig varmhyla till 700 kr/kvm, d v s 223 000 kr/år.

### *Hysesintäkter reklamskyltar*

Byggnadens ägare hyr inte ut reklamplatserna separat utan dessa ingår som del i olika former av sponsorpaket, se bilaga 1. Idag finns f n totalt 9 stora reklamskyltar på gaveln, 3 stora och långsidorna samt en skylt för matcher med tillhörande reklam.

Frågan är hur stor andel av reklamintäkterna som är hänförliga till byggnaden. Skillnaden mellan bronspaketet och silverpaketet är bl a en skyltplats (liten) på klubbhuset. Därutöver får man rätt att nyttja klubbhuset kostnadsfritt vid behov (när detta är möjligt), logotype på evenemangsannonser samt flagga på idrottsplatsen. Skillnaden i pris mellan brons- och silverpaketet är 10 000 kr/år. Huvuddelen av denna skillnad bedöms motiveras av skylten på klubbhuset.

Även om skyltläget är gott är det rimligt att anta att företagen inte skulle vara beredda att betala alls lika mycket om skylten inte ingick i ett sponsorpaket till den lokala idrottsföreningen. Att sponsra föreningen ger en goodwill som sannolikt är viktigare än själva skylten (den är dock viktig för att visa att man sponsrar föreningen). Den möjliga intäkt som kan anses vara hänförlig till byggnadsvärdet är dock den reklamintäkt, vilken ägare som helst skulle kunna erhålla enbart för skyltarna. Här bedöms att det då enbart är platserna på gaveln som skulle vara av intresse (dessa har bäst exponering). Här bedöms att det skulle vara möjligt att få en intäkt om ca 30 000 kr/år, motsvarande 6 skyltar a 5 000 kr/år eller 3 större skyltar a 10 000 kr/år.

### *Kostnaden för drift- och underhåll*

Kostnader för drift och underhåll avser el (uppvärmning mm), vatten, sophämtning, viss snöröjning, försäkring, löpande reparationer samt periodiskt underhåll. Den årliga kostnaden för detta (inkl avsättning för periodiskt underhåll) bedöms motsvara ca 300 kr/kvm och år eller 95 000 kr/år. Då har hänsyn tagits till att en hyresgäst sannolikt skulle åta sig det inre underhållet samt snöröjning.

Någon fastighetsskatt utgår ej då byggnaden bör klassificeras som skattefri idrottsbyggnad.

### *Driftnetto/marknadsvärde*

Med en hyra om 223 000 + 30 000 = 253 000 kr/år, en drift- och underhållskostnad om 95 000 kr/år erhålles ett driftnetto om 158 000 kr/år.

Ett marknadsmässigt avkastningskrav för kommersiella fastigheter på Ingarö bedöms ligga kring 7-8 %. Värderingsobjektet är dels ett udda objekt med en enligt arrendeavtalet begränsad användning (idrottsändamål) och dels en byggnad på ofri grund. Det senare medför större osäkerhet om framtiden samt svårare finansiering. Sammantaget innebär detta att direktavkastningskrav bör vara klart högre än normalt. Här bedöms därför direktavkastningskravet till 10 %.

Marknadsvärdet blir då  $158\ 000 / 10\ \% = 1\ 580\ 000$  kr. Vid bedömningen måste dessutom beaktas att byggnaden har ett eftersatt underhållsskick. Det är därför rimligt att räkna med en initial kostnad för att erhålla ett normalskick (det innebär inte att allt renoveras för då skulle byggnaden få ett bättre skick än normalt). Här uppskattas därför att värdeinverkan av det sämre skicket uppgår till ca 320 000 kr, motsvarande 1 000 kr/kvm. Med hänsyn till detta bedöms marknadsvärdet, efter skälig avrundning, till 1 250 000 kr

### *Sammanfattning*

Marknadsvärdet av aktuell byggnad på ofri grund på Brunn 1:1 till 1 250 000 kr.

Stockholm 2012-06-19

**Forum Fastighetsekonomi AB**



Rolf Simón

Civilingenjör

Av ASPECT auktoriserad fastighetsvärderare

### **Bilagor:**

1. Fotobilaga
2. Allmänna villkor för värdeutlåtande
3. Sponsoravgifter



## ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

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

### 1 Värdeutlåtandets omfattning

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

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

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

### 2 Förutsättningar för värdeutlåtande

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

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

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeaftal 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 uttåelse 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.



# Ingarö IF sponsor- och marknadspaket

Information om Ingarö IF:s olika sponsorpaket

Paket	Not.	Guld	Silver	Brons	Exponering	Sarg
Prisnivå / år		45 000 kr	25 000 kr	15 000 kr	10 000 kr	5 000 kr
Exponering på föreningens matchtröjor		✓				
Företagsnamn på cup och/eller evenemang	1	✓				
Direktreklam till samtliga föreningens medlemmar		✓				
Specifika förmåner	1	✓				
Skytt klubbhus (80 x 200 cm alt 80 x 100 cm)	2,3	✓	✓			
Företagets logotype exponeras på evenemangsannonser		✓	✓			
Flagga i flaggstång idrottsplats		✓	✓			
Upplåtelse av lokal (klubbhus) kostnadsfritt		✓	✓			
Företagslogotype på föreningens hemsida	4	✓	✓	✓		
Sponsorbevis "tavia" som bekräftar sponsorskapet		✓	✓	✓		
Plats på sponsortavla/skytt i föreningens klubbhus		✓	✓	✓		
Skytt på vägg i sporthall (60 x 125 cm)	3	✓	✓	✓	✓	
Skytt idrottsplats (120 x 250 cm)	3	✓	✓	✓	✓	
Reklamplats på innebandysarg (ca 50 x 100 cm)	3	✓	✓	✓	✓	✓

Bransch exklusivitet kan bara ges för Guld till en totalkostnad av 60 000 kr / år.

- 1) Enligt överenskommelse t ex exponering vid cuper/evenemang, fasta exponeringsplatser för produkter eller tjänster
- 2) Guidsponsor = hel yta (80x200 cm), silversponsor = halv yta (80x100 cm), tillverkningskostnad för skytt ingår ej
- 3) Tillverkningskostnad för skytt ingår ej
- 4) Gäller huvudföreningens hemsida samt samtliga sektionssidor

Ingarö IF • Box 83 • 134 07 Ingarö • Tel 08-570 277 03 • E-post: [Info@Ingarolf.se](mailto:Info@Ingarolf.se) • Hemsida: [www.ingarolf.se](http://www.ingarolf.se) • Org nr: 814000-5565 • Föreningsnr: 2363





Värmdö Kommun  
Samhällsbyggnadskontoret  
134 81 Gustavsberg

2013-02-22

Kommunstyrelsens fastighetsutskott i Värmdö kommun har vid sammanträde den 13 februari 2013 beslutat att föreslå kommunstyrelsen att fatta beslut om att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att bygga ett nytt klubbhus för Ingarö idrottsplats på Brunn 3:1, för uthyrning till kommunens kultur- och fritidsenhet.

Ingarö IF/Gestio Ingarö AB ställer sig bakom förslaget till beslut under förutsättning att föreningen ges möjlighet att påverka utformningen av det nya klubbhuset och delta i upphandlingen av entreprenaden. Vidare att föreningen inte belastas ekonomiskt eller i övrigt behöver göra några finansiella åtaganden till följd av byggnationen av det nya klubbhuset.

Med vänlig hälsning,

Kent Söderström  
Ordförande Gestio Ingarö AB

18a G