Dnr 2020/1289 - 6

§ 150 Försäljning av fastigheten Kristina 4;15, Sala kommun

INLEDNING
MB Arkitekthus AB har kommit in med en förfrågan om att förvärva cirka 25 000 kvm av fastigheten Kristina 4:15, i Hammarhagen med avsikt att söka förhandsbesked, exploatera och bygga bostäder.

Beredning
Bilaga KS 2020/147/1, missiv från plan- och utvecklingsenheten
Bilaga KS 2020/147/2, värdeutlåtande Ludvig & Co
Bilaga KS 2020/147/3, värdeutlåtande Forum Fastighetsekonomi AB
Bilaga KS 2020/147/4, värdering utförd av exploateringsingenjör Sala kommun
Bilaga KS 2020/147/5, köpeavtal

Markingenjör Björn Danneby föredrar ärendet.
Verksamhetscontroller Mathias Goldkuhl deltar vid ärendets beredning.

Yrkanden
Anders Wigelsbo (C) yrkar
att ledningsutskottet föreslår att kommunstyrelsen beslutar

att godkänna förslaget och uppdra till Plan-och utvecklingsenheten att teckna köpekontrakt gällande del av fastigheten Kristina 4:15 i enlighet med Bilaga KS 2020/147/5.

BESLUT
Ledningsutskottet föreslår att kommunstyrelsen beslutar

att godkänna förslaget och uppdra till Plan-och utvecklingsenheten att teckna köpekontrakt gällande del av fastigheten Kristina 4:15 i enlighet med Bilaga KS 2020/147/5.

Utdrag
Kommunstyrelsen
Exp. 201001

SALA KOMMUN

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Plan- och utvecklingsenheten

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Ink. 2020 -09- 22
Diarienr 2020/1289 Aktbilaga 1

MISSIV

Försäljning del av fastigheten Kristina 4:15 Sala kommun

Bakgrund

MB Arkitekthus AB har inkommit med förfrågan om att förvärva ca 25 000 kvm av fastigheten Kristina 4:15 i Hammarhagen med avsikt att söka förhandsbesked, exploatera och bygga bostäder.

Tre värderingar har utförts.

1. MB Arkitekthus har beställt värdering via Ludvig & Co, utfall

   275 000kr

2. Sala kommun har beställt värdering av Forum fastighetsekonomi AB, utfall 4 000 000kr
3. Egen värdering har gjorts av kommun anställd exploateringsingenjör, utfall 3 050 000kr

MB Arkitekthus har efter diskussion och förhandling med Sala kommun kommit överens om en köpeskilling på 1 100 000kr.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Kommunstyrelsen beslutar

att godkänna förslaget och uppdrag till Plan- och utvecklingsenheten att teckna köpekontrakt gällande del av fastigheten Kristina 4:15

Kjell-Ove Jacobsson
Plan- och utvecklingschef

Bilaga KS 2020/147/2

LUDVIG & CO

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Ink. 2020 -09- 22
Diarienr 2020/1289 Aktbilaga 2

VÄRDEUTLÅTANDE

Sala Kristina 4:15 del av

Uppdraget

Värderingsobjekt

Fastigheten Sala i Kristina 4:15, del av (enbart skogsmark)

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är MB Arkitekthus AB

Värderingsändamål

Ändamålet med denna värdering är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde.

Med marknadsvärde avses det pris som sannolikt skulle betalas om fastigheten bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid utan partsrelationer och utan tvång. Marknadsvärdet kan ej beräknas eller bestämmas utan endast bedömas och är knutet till en viss tidpunkt (värdetidpunkten). Värdet bygger på fastighetens skick och standard vid besiktningstillfället. Marknadsvärdet har aktualitet så länge några fysiska egenskaper ej ändras hos fastigheten eller någon värdeutveckling sker på marknaden. Kring det bedömda marknadsvärdet finns en osäkerhet som all fastighetsvärdering är behäftad med.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkten är 2020-04-15.

Förutsättningar

Värdebedömningen gäller endast under förutsättning att värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller belastas av någon miljöpåverkan som kan innebära efterbehandling eller annan påföljd.

Beskrivning

Fastighetsbeskrivningen nedan är endast avsedd som underlag för värdebedömningen och har ingen självständig betydelse. Används underlaget för andra ändamål tas inget ansvar för de insamlade uppgifterna. Besiktningen är ej av sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt Jordabalken.

Besiktning

Besiktning har skett av objektet 2020-04-08 på begäran av uppdragsgivaren.

Övriga källor

Försäljningsinformation från fastighetsdatautdrag, kartor, taxeringsuppgifter, detaljplaner, översiktsplaner, Skogens Pärlor, personer som lämnat information, prisstatistik mm

Någon ingående kontroll av de uppgifter lämnade från uppdragsgivaren, fastighetsägare och hämtats från offentliga källor har ej utförts utan dessa uppgifter har förutsatts vara korrekta.

Allmänt

På pendlingsavstånd från Uppsala (5 mil) Västerås (3 mil), Sala (1/2 mil) och ligger denna fastighet strx söder om staden Sala.

Lagfaren ägare

Sala Kommun (212000-2098) Box 304 SALA

Areal

Total areal (mätning på karta)	2,5 ha

Andel i väg bör tillföras.

Planer, bestämmelser mm

Det finns inga gällande planer för närvarande annat än norr och söder om objektet samt vägrättigheter upptagna i allmänna register.

Servitut, nyttjanderätter mm

Någon systematisk rättighetsutredning har ej utförts utan kontrollen av rättigheter har skett utifrån fastighetsdatautdraget.

Saknar eget taxeringsvärde utdrag ur fastighetsregistret annat än hela stamfastigheten.

Taxeringsvärden (enhet 354603-8) (beräknat))

Skogsmark	132 400 kr	(2 383 000/45 ha)
Summa	**132 400 kr**	

AFT 2017

Ekonomibyggnader

Inga byggnader finns

Naturvärden

Inga nyckelbiotoper, höga naturvärden eller sumpskogar fanns registrerade på värderingsobjektet vid kontrolltillfället. Källa: Skogsstyrelsen, skogens pärlor, https://kartor.skogsstyrelsen.se/kartor/

Skog

För objektet har bara okulärt uppskattats. Utdrag ur Skogsstyrelsens scannade material från 2011-05-09 har tittats på sedan har en gallring gjorts så att de bästa och värdefullaste träden har ställts kvar objektet är teoretiskt uppräknad inklusive tillväxtsäsongen 2019. Medelförådet för beståndet har uppskattats och beräknats till ca 500 m3sk totalt på objektet.
Trädslagsblandning 80 % tall, 10 % gran och 10 % löv.

Enligt uppskattning och beräkning är beståndet 45 år.
Medeltal 200 m³sk per ha.

Jämn åldersfördelning, medelålders skog i G1 dominerar ytstrukturen är stenigt.

Värdering

Vid fastighetsvärdering används olika värderingsmetoder. De metoder som använts vid denna värdering är följande:

Ortsprismetoden innebär att man gör marknadsvärdebedömningen med stöd av köpeskillingar som erlagts för liknande fastigheter s.k. jämförelseobjekt. Köpeskillingarna kan endera jämföras direkt eller ställas i relation till någon värdepåverkande egenskap hos fastigheten t.ex. areal, area, virkesförråd mm. Ortsprismetoden har den fördelen att den ger en direkt uppfattning om marknadsvärdet. Nackdelen med metoden är att det kan vara svårt att hitta tillräckligt många jämförelseköp.

Slutlig värdebedömning

Därefter sker en sammanvägning av de olika delvärdena till ett totalvärde för hela värderingsobjektet. Slutligen görs en bedömning av hela objektet där

hänsyn tas till de värdepåverkande faktorer som ej fångas upp i de olika delvärdena.

Marknadsvärdet för värderingsobjektet bedöms med stöd av ovanstående till:

Tvåhundrasjuttiofemtusen (275 000) kronor

Västerås 2020-04-17
LRF Konsult

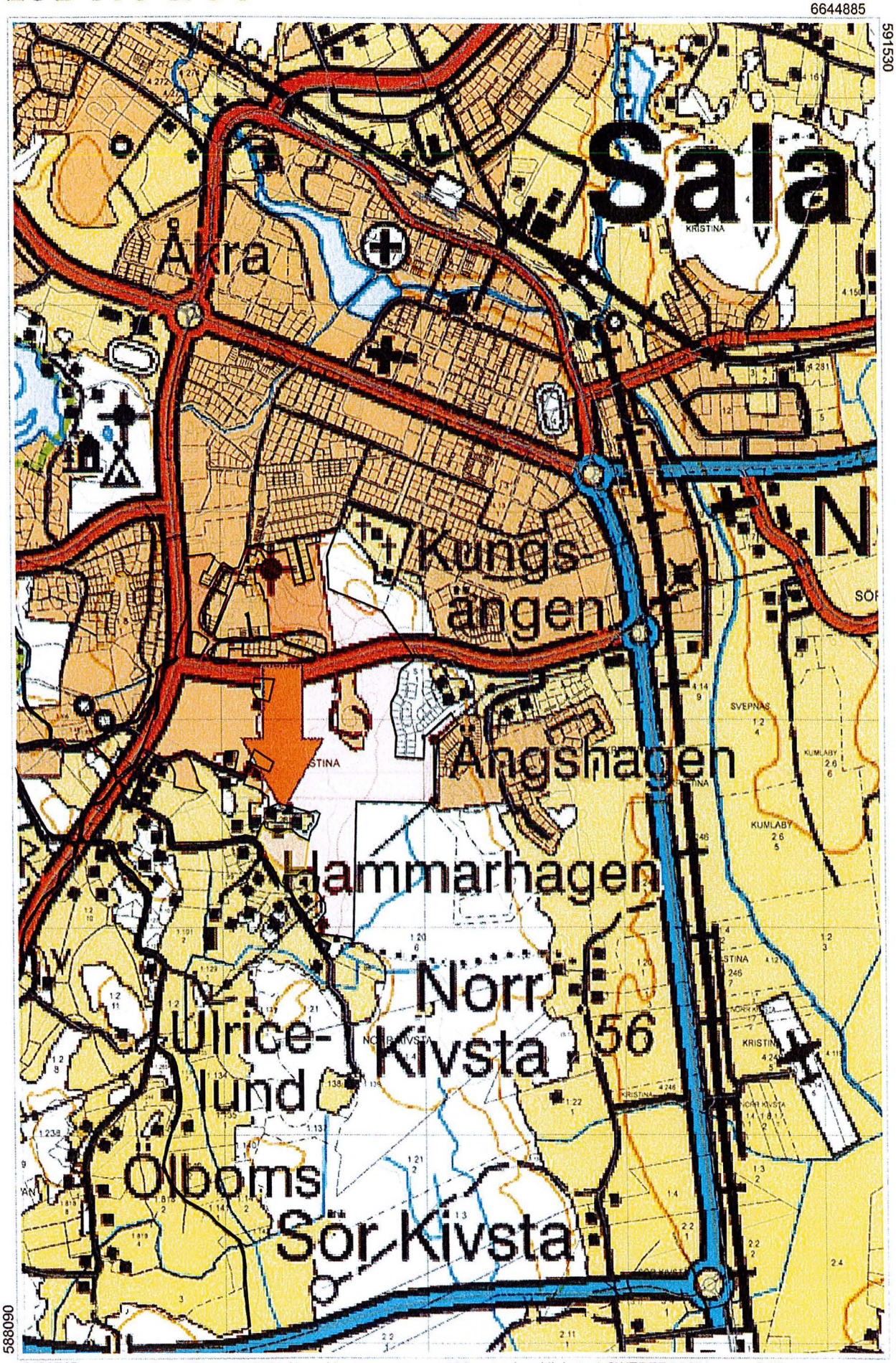
Thomas Hedlund
Reg Fastighetsmäklare

Bilagor: Kartor

LUDVIG & CO

6644885

591530



588090

6639765

Skala 1:20000 (1 cm i kartan motsvarar 200 meter i verkligheten) SWEREF 99 TM

© Metria 2020-04-17

Medgivande behövs för varje form av mångfaldigande, spridning, publicering eller återgivande av denna karta.

LUDVIG & CO

6642132

589385

588955

6641492

Skala 1:2500 (1 cm i kartan motsvarar 25 meter i verkligheten) SWEREF 99 TM

© Metria 2020-04-02

Medgivande behövs för varje form av mångfaldigande, spridning, publicering eller återgivande av denna karta.

Bilaga KS 2020/147/3

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Ink. 2020 -09- 22
Diarienr 2020/1289
Aktbilaga 3

Värdeutlåtande

avseende del av fastigheten

Kristina 4:15

Sala kommun

2020-06-03

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

FORUM

UPPDRAG

Uppdragsgivare

Sala kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten
Box 304
733 25 Sala

genom Björn Danneby

Syfte

Att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och att utgöra underlag för interna bedömningar.

Värderingsobjekt

del av Kristina 4:15 i Sala kommun med rött markerat på nedanstående karta.

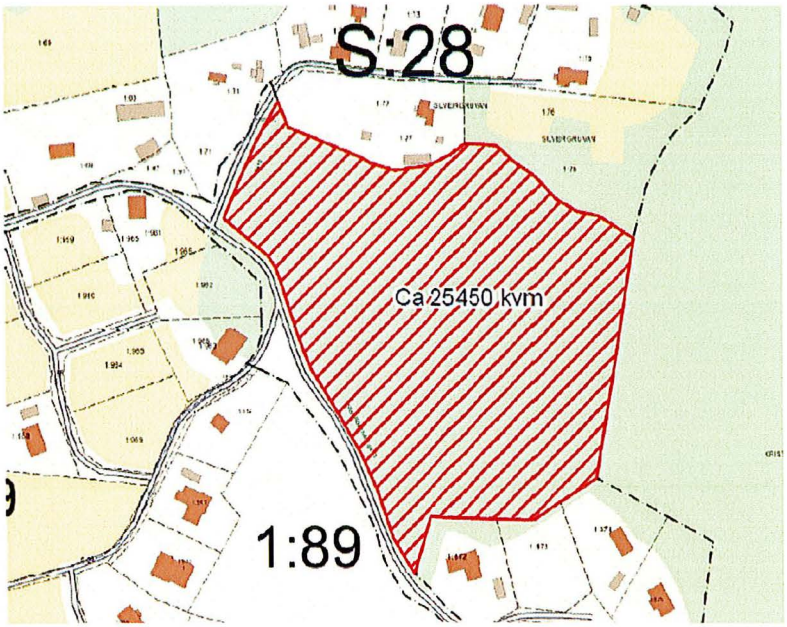
Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2020-06-03.

Förutsättningar

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande", där det bl.a. framgår att marken förutsätts att ej vara belastad med miljöföroreningar. Vidare förutsätts markförhållandena vara normala.

Värdebedömningen avser del av Kristina 4:15 i Sala kommun om ca 25 450 kvm med rött markerat på nedanstående karta.



I värdebedömningen förutsätts detaljplan finnas laga kraftvunnen som medger byggnation av småhus på 15 småhustomter.

FORUM

Underlag

- Översiktlig besiktning av värderingsobjektet 2020-06-02 av undertecknad.
- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).
- Uppgift från uppdragsgivaren om planerade tomter.
- Utkast till köpeavtal.
- Taxeringsuppgifter.
- Marknadsinformation.
- Kartmaterial.

BESKRIVNING

Lagfaren ägare

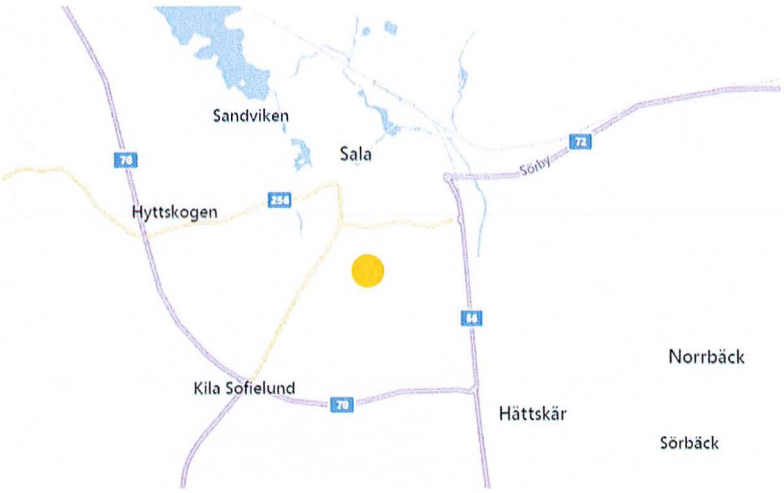
Sala kommun(org.nr 212000-2098).

Fastighetstyp

Tomtmark för småhusbebyggelse.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Marielund söder om Sala tätort. Avståndet till centrala Sala är ca två km. Näromgivningen utgörs av småhusbebyggelse. Kollektiva kommunikationer finns inom ca en km avstånd i form av buss.



Planförhållanden

Värderingsobjektet förutsätts i värdebedömningen vara detaljplanelagt som bostadsbebyggelse i form av 15 småhus.

Servitut, samfälligheter, inteckningar etc.

Vid värdebedömningen förutsätts att värderingsobjektet ej omfattas av några belastningar i form av servitut, gemensamhetsanläggningar, nyttjanderätter etc som påverkar marknadsvärdet.

Tomtbeskrivning

Värderingsobjektets areal uppgår till 25 450 kvm och utgörs i dagsläget av skog.

FORUM

VÄRDERING

Metodtillämpning

Syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden.

Marknadsvärdet bedöms med en ortsprisanalys av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Marknadsanalys

Allmänt

Covid-19-pandemin har medfört att den svenska ekonomin på mycket kort tid har hamnat i en djup lågkonjunktur. Hushållens efterfrågan har sjunkit kraftigt med ändrade konsumtionsvanor, stora prisfall på aktiemarknaden och högre arbetslöshet. Om bostadspriserna dessutom börjar sjunka kommer hushållens konsumtion att dämpas ytterligare. Näringslivet har drabbats av leveransproblem som gör det svårt för tillverkningsindustrin att hålla igång produktionen. Omvärldens omfattande åtgärder för att stoppa smittspridningen med minskad efterfrågan och stängda gränser har dessutom påverkat Sveriges export.

Osäkerheten hur den svenska och globala ekonomin kommer att utvecklas framöver är stor. Utöver covid-19 har ett oljepris- och marknadsandelskrig mellan Ryssland och Saudiarabien blossat upp. Den tidigare handelskonflikten mellan USA och Kina riskerar att ta fart igen och spridas till andra länder. Svaga statsfinanser i Italien (och även i andra länder) medför att möjligheterna att motverka nedgången i ekonomin begränsas. Förhandlingarna om hur handelsrelationerna mellan Storbritannien och EU ska se ut i framtiden riskerar dessutom att dra ut på tiden. En ljusglimt i tillvaron är dock att det ser ut som om att södra Europa börjar närma sig kulmen för smittspridningen.

Allmänt bostäder

Under det senaste året har bostadspriserna haft en positiv utveckling. Marknaden för nyproducerade bostäder har förbättrats och antalet försäljningar av nyproducerade bostadsrätter ökade under 2019 och bostadsbyggandet stabiliserades efter att ha minskat kraftigt under 2018. Dock råder stora regionala skillnader; i Stockholmsregionen har byggtakten planat ut, Göteborgsregionen har en fortsatt hög bostadsproduktion medan Malmö har en tydlig inbromsning.

Enligt Boverkets prognos kommer 50 000 nya bostäder påbörjas 2020 vilket är marginellt mindre än 2019 (51 000). Antalet påbörjade bostadsrätter bedöms enligt prognosen minska med 7 % i år medan antalet påbörjade hyresrätter väntas i princip ligga på samma nivå som 2019.

Nedgången på nyproduktionsmarknaden under 2017/2018 slog hårdast mot bostadsrätter som påverkades av tuffare finansieringsvillkor. I Stockholmsregionen säljs allt fler nyproducerade bostadsrättslägenheter närmare inflyttning jämfört med toppåren vilket innebär att nyproduktionen allt mer börjar konkurrera med successionsmarknaden.

Vid förvärv av nyproducerade hyresrätter har det blivit allt vanligare med forward funding, d.v.s. investeraren åtar sig att förvärva fastigheterna till ett förutbestämt pris när de är inflyttningsklara. Denna finansieringsform är dock förenat med risker då bl.a. byggkostnaderna kan stiga och hyresnivån är okänd.

Bankerna har sedan prisnedgången 2017/2018 varit mer restriktiva avseende finansiering av projekt, vare sig det rör sig om hyresrätter, bostadsrätter eller kommersiellt om det inte finns kassaflöden. En del av bostadsutvecklingsbolagen har valt att inte starta planerade projekt då de har problem med finansiering. Mycket tyder dessutom på att bankerna kommer att bli mer restriktiva i utlåningen framöver till följd av coronaviruset och konjunkturnedgången.

Sala

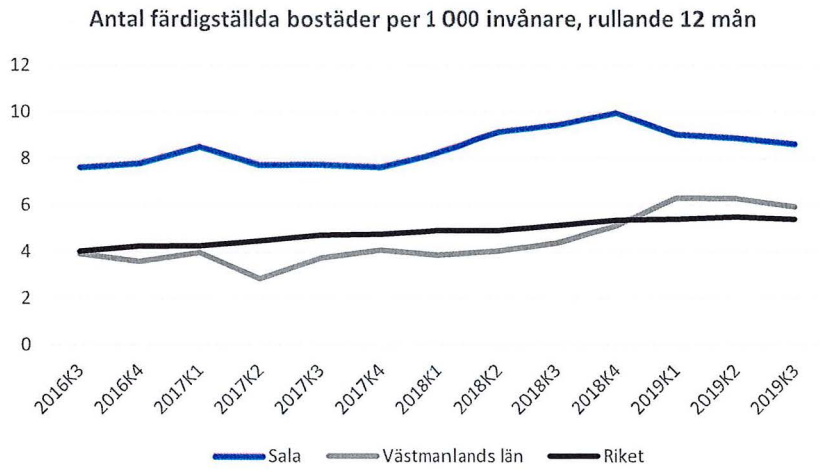
Sala kommun hade vid årsskiftet 22 894 invånare. Befolkningstillväxten i kommunen har det senaste året varit 0,3 % att jämföra med 0,9 % för hela Västmanlands län och 1,0 % för hela landet.

De största arbetsgivarna i Sala förutom kommun och landsting är kriminalvården (Salbergaanstalten) och Metso Minerals. Arbetslösheten i kommunen är 8,3 % (feb 2020) att jämföra med 7,4 % för hela landet.

	Sala	Västmanlands län	Riket
Befolkning, kv 4 2019	22 894	275 845	10 327 589
Befolkningstillväxt 2019	0,3%	0,7%	1,0%
Arbetslöshet, feb 2020	8,3%	9,1%	7,4%
Medianinkomst, 2018	255 900	265 700	267 100
Andel högutbildade*	9%	13%	16%

Av det totala bostadsbeståndet i Sala kommun utgörs 59 % av bostäder i småhus, motsvarande andel i hela landet är 42 %. Av alla bostäder i kommunen utgörs 51 % av äganderätt, 11 % är upplåtna med bostadsrätt och 38 % är upplåtna med hyresrätt.

Antalet färdigställda bostäder per 1 000 invånare och kvartal i Sala ligger över genomsnittet både i länet och i hela landet.



Nyproduktionen i kommunen utgörs av både bostadsrätter, hyresrätt och småhusbebyggelse. I värderingsobjektets närområde har ett antal småhus byggts under de senaste åren.

Ortspris exploateringsmark

I Gäddeholm öster om Västerås tätort i Västerås kommun köpte Västanforshus oktober 2019 mark detaljplanelagd för 20 småhustomter i kvarteret Fäboden. Priset motsvarade 525 000 kr/tomt. I samma område köpte Carpenter mark för sex tomter detaljplanelagda för småhus, parhus, kedjehus, radhus. Priset motsvarade 650 000 kr/tomt.

I Arkösund i Norrköpings kommun markanvisade kommunen i mars 2019 till Båthuset i Norrköping mark för 13 tomter för ett pris motsvarande 205 000 kr/tomt, entreprenören ska bygga ut vägen vilket beräknas kosta ca 4,5 mkr vilket blir 551 000 kr/tomt. Byggrätt 80 kvm per tomt.

I mars 2019 köptes del av Skiftinge 3:1 i Eskilstuna av Ellfolk Projektutveckling AB som planerar att bygga sex småhus och 13 radhus på det aktuella området. Köpeskillingen om 15,8 milj kronor motsvarar 833 000 kr per småhus/radhustomt.

I juni 2018 såldes fastigheten Åkermönjan 1 i området Stavlund i Strängnäs. Fastigheten utgörs av exploateringsmark detaljplanelagd för 10 småhustomter. Köpeskillingen uppgick till 4,9 mkr plus ett gatukostnadsbidrag om 600 tkr. Köpare var Verold AB och säljare Strängnäs kommun. Köpeskillingen motsvarar 550 000 kr/småhustomt.

I december 2017 såldes mark i Jönköping i kvarteret Vejden, detaljplanelagd för 12 gruppbyggda småhus. Köpeskillingen om 5,4 miljoner kronor motsvarar 450 000 kr/tomt. Köpare var Byggkompaniet i Nässjö AB. Säljare var kommunen.

I november 2017 såldes fastigheten Stomnätet 20 i stadsdelen Skälby i västra Västerås. Köpare var Stomnätet Projekt AB och säljare kommunen. Fastigheten köptes för att bebyggas med 34 bostadsrättsradhus med en boarea om 115 kvm per lägenhet. Köpeskillingen om 10 765 000 kronor motsvarar 317 000 kr/radhus respektive 2 200 kr/kvm BTA.

I Strängnäs såldes i februari 2016 såldes Kilenkrysset sålde till SN Montering del av Gaveln 7 för 1,6 milj kronor. Köpeskillingen motsvarade 400 000 kr/tomt. Vidare såldes Grunden 1 i juni 2016, planerad för 12 radhus, för 3,5 milj kronor, 5 979 kvm tomtareal; ca 290 tkr/tomt. Gaveln 1 såldes i april 2016, också planerad för 12 radhus, för 3,6 milj kronor, 6 238 kvm tomtareal; 300 000 kr/tomt.

I februari 2015 tecknade Eskilstuna kommun markanvisningsavtal med Duces Förvaltning AB avseende tomtmark i Bjällersta i västra delen av Torshälla tätort. Marken är detaljplanelagd för småhusbebyggelse i form av friliggande villor, parhus och radhus. Exploatören står för kostnaderna i samband med exploateringen. Köpeskillingen uppgick till 1,8 miljoner kronor, motsvarande 100 000 kr/radhustomt.

Ortspris småhustomter styckeförsäljning

I värderingsobjektets närområde, Marielund med omnejd har under de senaste tre åren sålts sammanlagt 17 obebyggda småhustomter. Dessa har sålts till priser mellan 414 000 kr och 1,2 milj kronor, med ett genomsnitt om 680 000 kronor. Köpen redovisas i tabellen nedan.

Fastighet	Adress	Datum	Tomtareal	Köpesumma	
			kvm	kr	kr/kvm
Silvergruvan 1:960	Hammarhagen 98	2020-04-22	1 472	675 000	459
Silvergruvan 1:900	Rönnkullestigen 5	2020-04-22	1 300	800 000	615
Silvergruvan 1:911	Tallstigen 3	2019-11-29	949	1 225 000	1 291
Silvergruvan 1:962	Hammarhagen 97	2019-10-18	1 466	675 000	460
Silvergruvan 1:959	Hammarhagen 99	2019-10-10	1 400	675 000	482
Silvergruvan 1:957	Hammarhagen 92	2019-05-08	1 672	675 000	404
Silvergruvan 1:964	Hammarhagen 95	2019-03-05	1 333	675 000	506
Silvergruvan 1:617	Utmarksvägen 2	2019-03-05	4 200	696 000	166
Silvergruvan 1:963	Hammarhagen 96	2018-12-03	1 389	675 000	486
Silvergruvan 1:943	Frebergs 107	2018-07-06	3 042	595 000	196
Silvergruvan 1:940	Hammarhagen 124	2018-01-15	1 280	675 000	527
Silvergruvan 1:956	Hammarhagen 91	2017-11-20	1 569	675 000	430
Silvergruvan 1:960	Hammarhagen 98	2017-11-13	1 472	675 000	459
Silvergruvan 1:952	Viksberg 149	2017-11-01	1 895	414 000	218
Silvergruvan 1:961		2017-10-24	1 315	675 000	513
Silvergruvan 1:926	Måns-Olsvägen 33	2017-10-23	1 354	455 000	336
Silvergruvan 1:958	Hammarhagen 93	2017-09-08	1 558	675 000	433
Medel			1 686	682 941	470

Marknadsvärdet av avstyckad småhustomt inom värderingsobjektet bedöms ligga i nivå med ovanstående genomsnitt och bedöms till 680 000 kr/tomt vid försäljning till slutkund inkl gata, vilket för 15 tomter sammanlagt motsvarar 10,2 miljoner kronor.

Exploateringskostnader gata, avstyckning mm

Kostnader för gator, avstyckning, VA-lösning mm bedöms sammantaget uppgå till 350 000 kr/tomt, vilket för 15 tomter ger en sammanlagd kostnad om 5,25 miljoner kronor.

Väntetid

Efter en färdig detaljplan bedöms rimligen småhustomter i området säljas i etapper. Om en femtedel antas säljas per år under en femårstid och en kalkylränta om 5 % antas ger det ett avdrag för väntetid om 660 0000 kronor.

Risk

Som framgår ovan antas i värdebedömningen färdig detaljplan finnas lagakraftvunnen, varför ingen planrisk bedöms föreligga. Dock antas en ändå en viss risk beträffande osäkerhet i kostnader, risk att marknadsförutsättningar förändras innan tomterna hinner säljas mm. Ett riskavdrag om 5 % antas.

Sammanvägd bedömning

Ovanstående tomtvärde och kostnader sammanfattas i tabellen.

Värde 15 avstyckade tomter	10 200 000
Kostnader	-5 250 000
Justering för väntetid	-660 000
Justering för risk	-250 000
Marknadsvärde	4 000 000

Ett marknadsvärde om 4,0 miljoner kronor för värderingsobjektet om 2,545 hektar motsvarar 157 kr/kvm tomtareal respektive 270 000 kr/tomt, vilket också ligger i nivå med de försäljningar av exploateringsmark som gjort de senaste åren i jämförbara lägen.

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av del av fastigheten **Kristina 4:15 i Sala kommun** som om denna vore detaljplanelagd bedöms vid värdetidpunkten 2020-06-03 till:

Fyra miljoner kronor
[4 000 000 kr]

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Västerås 2020-06-03

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

Victoria Tatti

Victoria Tatti
Civilingenjör

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor;
1. Allmänna villkor för värdeutlåtande

FORUM

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield 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, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

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

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

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

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

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

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

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

2.4 Värderingsobjektet 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.

2017-01-18 Ver 3

FORUM

VÅRA KONTOR

Stockholm
Kungsgatan 29, Box 7044, 103 86 Stockholm
Tel 08 696 95 50

Göteborg
Drottninggatan 36, 411 14 Göteborg
Tel 031 10 78 50

Malmö
Södra Promenaden 59, 211 38 Malmö
Tel 040 12 60 70

Norrköping
Sankt Persgatan 27, 602 33 Norrköping
Tel 011 12 61 21

Nyköping
Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping
Tel 0155 778 70

Sundsvall
Södra Förmansvägen 12, 857 53 Sundsvall
Tel 070 229 05 15

Umeå
Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck
Tel 076 846 99 55

Västerås
Sigurdsgatan 23, 721 30 Västerås
Tel 021 665 53 15

Östersund
Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund
Tel 076 114 99 88

FORUM

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Ink. 2020 -09- 22
Diarienr 2020/1289
Aktbilaga 4

Tomt	Areal	Tax-värde 1981020	Tax-värde 1981030	Marknads-värde	Pris efter avdrag
1	1497	495	404	538666,7	-2872640
2	1237	495	391	521333,3	-2889973
3	1425	495	401	534666,7	-2876640
4	1398	495	399	532000	-2879307
5	1193	495	389	518666,7	-2892640
6	1788	515	419	558666,7	-2852640
7	1485	495	404	538666,7	-2872640
8	1715	510	415	553333,3	-2857973
9	1509	495	405	540000	-2871307
10	1708	509	415	553333,3	-2857973
11	1976	528	428	570666,7	-2840640
12	1483	495	404	538666,7	-2872640
13	1473	495	403	537333,3	-2873973
14	1943	526	427	569333,3	-2841973
15	1833	518	421	561333,3	-2849973
	23663			8166667	-4,3E+07
		7561		544444,4	-2866862
		504,0667		130555,6	
		672,0889			

Räven 8 jämförelse

Värdeområ	1981029
	340
	130
	35
	50
	555

MB Arkitekthus har sålt tomter för:	675000
Värdeområde område närmare Sala:	1981020
Värdeområde nya området:	1981030

elanslutning (behöver elnätet förstärkas?)	362500
Avgift för förhandsbesked och nedlagt eget arbete	36666,6667
fastighetsbildning	230000
Bygga väg	1000000
Silvergruvan ga:13 (anslutningsavgift väg)	20000
Silvergruvan ga:22 (anslutningsavgift va)	1260000
va-anslutningsavgift till kommunen	362140
avdrag för grovplanering av tomt	140000
	3411306,67

Kjella godkänner ett pris på 3050000 kr

SALA KOMMUN

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Ink. 2020 -09- 22
Diarienr 2020/1289 Aktbilaga 5

KÖPEAVTAL

Nedan benämnt "köpeavtal", "detta avtal" eller "avtalet".

Parter;

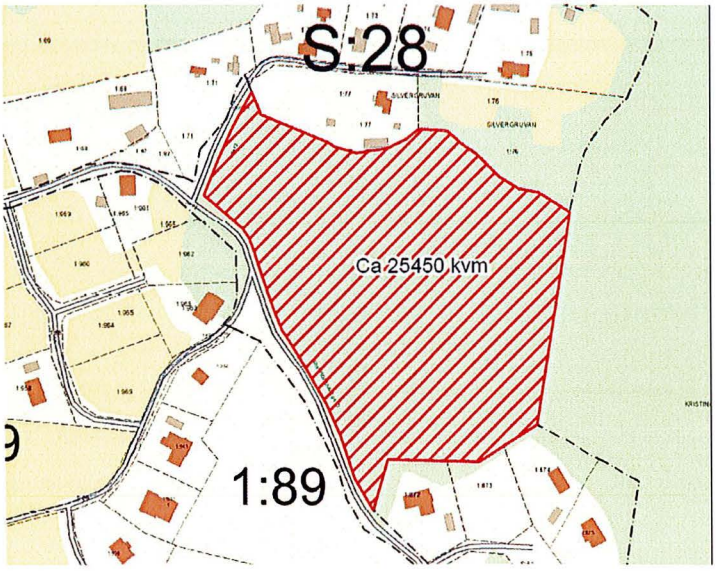
Säljare
Sala kommun genom dess kommunstyrelse
org.nr 212000-2098
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten
Box 304
733 25 Sala,
nedan kallad Kommunen

och

Köpare
MB Arkitekthus AB
org.nr 556497-8624
Snickargatan 8
733 38 Sala,
nedan kallad Köparen

1. Köpeobjektet

Del av fastigheten Kristina 4:15 i Sala kommun enligt skraffering på karta nedan, med en areal om ca 25 450 kvm, nedan kallad Köpeobjektet.



2. Överlåtelse och köpeskilling

Kommunen överlåter och försäljer Köpeobjektet till Köparen mot en köpeskilling om enmiljonetthundratusen (1 100 000) kronor.

Kommunen ska svara för:

a) Arkeologiska undersökningar som kan krävas i samband med kommande exploatering,

Köparen ska utöver priset för Köpeobjektet svara för:

a) Kostnader avseende gator och andra allmänna anläggningar,
b) Övriga allmänna anläggningar,
c) Kostnader avseende flytt av befintliga ledningar eller andra anläggningar inom Köpeobjektet,
d) Tomrör för anslutning till bredband,
e) Marksaneringskostnader inom Köpeobjektet,
f) Grovutjämning av Köpeobjektet.
g) Samtliga kostnader som är förenade med projektering och bygg- och anläggningsåtgärder på kvartersmark inom Köpeobjektet, inklusive bl.a. sprängnings- och schaktningsarbeten, anslutning till omgivande område,
h) Dagvattenlösningen i sin helhet,
i) Anslutningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa,
j) Anslutningsavgift för el,
k) Kostnader för utredningar och undersökningar,
l) Kostnader för geotekniska undersökningar samt övriga undersökningar som kan krävas i samband med exploateringen av Köpeobjektet,
m) Kostnader för fastighetsbildning, fastighetsbestämning, bildande av gemensamhetsanläggningar och servitut m.m.,
n) Kostnader i samband med inskrivning och lagfart,
o) Pantsättnings-, expeditions- och uppläggningskostnader för upptagande av nya lån,
p) Granskningsavgift vid förhandsbesked,
q) Bygglovsavgifter,
r) Anslutningsavgift för bredband och annan teknisk försörjning eller motsvarande,
s) Kostnader för detaljmätning och lägeskontroller,
t) Kostnader avseende konstnärlig utsmyckning,
u) Kostnader avseende grundläggningsförhållanden inom Köpeobjektet,
v) Kostnad för nybyggnadskarta,
x) Kostnad för värdeintyg,
y) Kostnader för sådant som enligt detta avtal inte uttryckligen framgår att Kommunen ska svara för.

3. Betalning

Köpeskillingen ska betalas på följande sätt:

Handpenning	20 000 kr
Kontant vid tillträde	1 080 000 kr
Summa:	1 100 000 kr

När Köparen undertecknat och signerat tre exemplar av detta avtal och dessa har kommit Kommunen tillhanda i original skickar Kommunen faktura till Köparen på handpenningen. Betalningsvillkor är 10 dagar från fakturadatum. Om Kommunen mottagit handpenningen inom föreskriven tid undertecknar och signerar Kommunen samtliga köpeavtal och sänder ett exemplar åter till Köparen. Resterande del av köpeskillingen betalas mot faktura vid tillträde.

Om inte villkoren enligt punkt 21 uppfylls inom den tid som där anges har Kommunen rätt att häva detta avtal och behålla hela handpenningen som skadestånd.

Dröjsmål som inte föranleder hävning berättigar Kommunen rätt till dröjsmålsränta enligt lag.

4. Tillträde

Köparen tillträder Köpeobjektet när villkoren enligt punkt 21 uppfyllts och att för köpet nödvändig fastighetsbildning har vunnit laga kraft. Äganderätten övergår vid tillträdet.

I samband med tillträdet ska Kommunen till Köparen överlämna handlingar som krävs för Köparens lagfart.

5. Skick

Köpeobjektet överlåts i befintligt skick och av Köparen godkänt skick. Köparen har före detta avtals tecknande genom egen besiktning beretts tillfälle att förvissa sig om skicket på Köpeobjektet. Köparen förbinder sig att godta Köpeobjektets skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk gentemot Kommunen p.g.a. fel och brister i Köpeobjektet.

Med anledning av ovanstående avstår Köparen, med undantag för vad som särskilt följer av detta avtal, från alla anspråk på ersättning för eventuella fel och brister i Köpeobjektet.

Köparen är medveten om att närområdet kan vara under utbyggnad och godtar de olägenheter som kan föranledas av pågående och kommande byggarbeten. Köparen har inte rätt till ersättning för sådana olägenheter.

6. Markföroreningar, schakt, bygg- och anläggningskostnader

I de fall Kommunen (Miljöenheten) bedömer att det inom Köpeobjektet kan antas förekomma föroreningar som kan medföra skada för människors hälsa eller miljön beställer, utför och bekostar Köparen provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom Köpeobjektet.

Köparen tar vid behov fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas för bostadsändamål.

Köparen ansvarar för och bekostar marksanering genom schaktning och avlämning av jordmassor på extern mottagningsanläggning (deponi) vid behov. I annat fall schaktas jordmassor till Kommunens egen tipp beroende på kontaminationsgrad efter markundersökning.

Köparen ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom Köpeobjektet.

7. Friskrivning markföroreningar m.m.

Köparen köper Köpeobjektet i befintligt skick. Köparen tar på sig ansvaret för framtida sanerings- och miljömässiga åtgärder i enlighet med gällande miljölagstiftningar.

Köparen godtar att Kommunen friskriver sig ifrån:

- ansvar för markföroreningar och saneringsåtgärder enligt Jordabalken och Miljöbalken,
- att markföroreningarna ska anses som ett fel enligt Jordabalken,
- ansvar för alla påföljder som kan åläggas denne för markföroreningarna såsom tidigare ägare och/eller verksamhetsutövare,
- utgifter för saneringsrelaterade åtgärder.

8. Faran för fastigheten

Kommunen står för faran för Köpeobjektet fram till tillträdesdagen om Köpeobjektet skadas eller försämras genom olyckshändelse. Faran övergår på Köparen från och med tillträdesdagen även om Köpeobjektet inte tillträtts på grund av Köparens dröjsmål.

9. Fastighetsbildning

Kommunen ansöker och skickar in ansökan om avstyckning av Köpeobjektet till Lantmäteriet. Samtliga förrättningskostnader inkl. eventuell fastighetsbestämning betalas av Köparen. Detta även sådan fastighetsbestämning som syftar till att åstadkomma en exakt areal för marköverlåtelse enligt detta avtal. Kommunen ska inte få några utgifter med anledning av de åtgärder som Lantmäteriet behöver göra i samband med avstyckningen. Köparen ska därför betala de ersättningar och utgifter som annars hade ålagts Kommunen. Köparen biträder denna ansökan om lantmäteriförrättning genom underskrift av detta avtal. Köparen är medveten om att överenskommelse med Hermans-hammarhagens samfällighetsförening och Hermans

va samfällighetsförening kan underlätta lantmäteriförrättningen. Köparen bör därför nå överenskommelse med dessa samfällighetsföreningar om andel i gemensamhetsanläggningen Sala Silvergruvan ga:13 för väg till allmän väg och andel i gemensamhetsanläggningen Sala Silvergruvan ga:22 för vatten och avlopp. Köparen behöver i samband med ansökan till lantmäteriet ansöka om alla de lantmäteriåtgärder och inrättande av gemensamhetsanläggning som kan komma att behövas för exploateringen med anledning av att Köpeobjektet i sig själv möjligen inte uppfyller lämplighetsvillkoren för avstyckning.

Parterna är skyldiga att tåla de mindre justeringar av Köpeobjektets areal, gränser, rättigheter m.m. som Lantmäteriet eller efterföljande instanser anser nödvändiga.

10. Penninginteckningar, nyttjanderätter m.m.

Kommunen garanterar att Köpeobjektet på tillträdesdagen inte besväras av några penninginteckningar, servitut och nyttjanderätter eller annan rätt som utan inskrivning kan göras gällande mot varje ägare av Köpeobjektet.

11. Handlingar/Lagfart

När tillträde skett ska Kommunen överlämna kvitterat köpebrev samt de övriga handlingar som behövs för att få lagfart. Både Kommunen och Köparen har rätt att ansöka om lagfart för förvärvet.

12. Avkastning m.m.

Utgifter för Köpeobjektet, som belöper på tiden före tillträdesdagen, ska betalas av Kommunen och för tiden därefter av Köparen. Motsvarande fördelning gäller inkomster av Köpeobjektet. Parterna skickar faktura på de verkliga beloppen utan vare sig påslag, debitering för arbetstid eller några andra tillägg.

13. Ändamål/Bebyggelse

Köpeobjektet omfattas inte av detaljplan och Köparen förbinder sig att Köpeobjektet endast används för permanentbostad.

14. Ledningar m.m.

För anvisande av anslutningspunkt för t.ex. vatten, avlopp, el och fiberoptik ska Köparen kontakta respektive ledningsägare.

15. Byggnadsskyldighet

Köparen är skyldig att på Köpeobjektet uppföra bostadshus. Enligt Plan- och bygglagen ska slutbesked ha utfärdats inom fem år från beviljat bygglov har vunnit laga kraft.

16. Vite

Köparen ska betala trehundratusen (300 000) kronor i vite per berörd bostad till Kommunen om:

- Köparen inte i enlighet med Plan- och bygglagen påbörjat byggnationen på Köpeobjektet inom tre år från tillträdesdagen,
- Köpeobjektet överlåts innan slutbesked har utfärdats,
- Köpeobjektet används till annat än bostadsändamål.

Kommunen kan medge tidsförlängning om godtagbara skäl finns.

17. Byggplatsåtgärder/Upplag

Det är inte tillåtet att, utan Kommunens skriftliga medgivande, använda Kommunens mark för upplag eller för avstjälpning.

18. Dagvatten

I ansökan om bygglov ska Köparen redovisa hur dagvatten ska hanteras inom Köpeobjektet. Utredning av dagvattenhanteringen i bygglovsprocessen ska utföras i samråd med Sala kommun (Samhällstekniska enheten).

Det är Köparens ansvar att planera Köpeobjektet och placera byggnaderna så att problem med dagvatten inte uppstår på grund av olämpliga lutningar och/eller för lågt placerade byggnader. I första hand ska byggnaderna anpassas till befintliga nivåer så att naturmarken lämnas orörd. Köparen ansvarar för eventuella fyllnader med berg- och jordmassor och/eller att berg- och jordmassor avlägsnas från tomten.

Dag- och dränvatten får inte tillföras spillvattenledning. För fristående småhus, radhus och kedjehus/parhus ska dagvatten från tak tas om hand via stuprör med utkastare med fördröjning inom fastigheten. För flerbostadshus ska dagvatten fördröjas om minst 10 mm per kvadratmeter fastighetsarea. Dämningsnivå för dagvattensystemet är i markytan vid förbindelsepunkten.

Köparen ska acceptera Kommunens vid varje tid gällande regelverk för dagvattenhantering.

Det är viktigt att höjdsätta hela Köpeobjektet och ta hänsyn till höjden på anslutande mark vid planeringen av Köpeobjektet och placering av byggnader. Befintliga och planerade höjder kommer att framgå av nybyggnadskartan.

Det är inte tillrådigt att tvätta fordon så att avfallsvattnet belastar dagvattensystemet. Se vidare angående biltvätt på Sala kommuns hemsida, www.sala.se.

19. Överlåtelse av avtalet

Detta avtal får inte överlåtas till annan part utan motpartens skriftliga medgivande.

20. Hävningsrätt

Kommunen äger rätt att häva köpet och Köpeobjektet återgår till Kommunen om Köparen försätts i konkurs före tillträdesdagen.

21. Villkor

Avtalet är giltigt under förutsättning att:

- Avtalet godkänns och undertecknas av behörig instans i Kommunen.
- Köparen erhållit positivt lagakraftvunnet förhandsbesked för permanentbostad på Köpeobjektet inom tjugofyra (24) månader från dennes undertecknande av detta avtal.
- Alla sidor utom den sida som skrivs under i detta avtal har signerats i nedre högra hörnet av Kommunen och Köparen.
- Hela köpeskillingen har betalats inom den tid som anges i punkt 3.

Vid avtalets ogiltighet förfaller detta avtal till alla delar utan ersättnings- och skadeståndsanspråk från någon av parterna annat än vad som framgår av detta avtal. Köpeobjektet återgår till Kommunen. I detta avtal under punkt 3 anges att handpenningen behålls av Kommunen under vissa förutsättningar. I annat fall återbetalas handpenningen till Köparen.

22. Tillägg, ändringar

Samtliga överenskommelser, utfästelser och uppgifter av betydelse för Parterna rörande överlåtelsen av Köpeobjektet har intagits i detta avtal. Utöver detta avtal har inga överenskommelser, utfästelser eller uppgifter lämnats eller gjorts i samband med överlåtelsen. Ändringar i och tillägg till detta avtal ska för att vara bindande avtalas skriftligt och undertecknas av Parterna.

23. Tvist

Tvist på grund av detta avtal ska hänskjutas till allmän domstol.

24. Övrigt

I övrigt gäller vad som i fjärde (4) kapitlet Jordabalken eller annars i lag stadgas om köp av fast egendom.

Detta avtal är upprättat i tre likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt och ett exemplar kommer att överlämnas till Lantmäteriet i samband med ansökan om lantmäteriförrättning.

Ort: ..... datum: .....

För **Sala kommun**

.....

Ort: ..... datum: .....

För **MB Arkitekthus AB**

.....
Per Höglund

Säljarens namnteckning(ar) **bevittnas**:

.....
Namnteckning

.....
Namnförtydligande

.....
Namnteckning

.....
Namnförtydligande