



2020-02-05

Tjänsteskrivelse Förvärv av fastigheten Ulricehamn Brunnsnäs 2:1 m.fl.

Diarienummer 2020/75, löpnummer 340/2020

Förvaltningens förslag till beslut

Ulricehamns kommun förvärvar fastigheterna Ulricehamn Brunnsnäs 2:1, 2:3-2:7 samt 2:10-2:11 enligt bifogat "Köpekontrakt – Brunnsnäs 2:1 m.fl."

Ansökan om investeringsmedel beviljas.

Investeringsmedel för att förvärva fastigheterna Ulricehamn Brunnsnäs 2:1, 2:3-2:7 samt 2:10-2:11 för totalt 30,15 mnkr varav 0,15 mnkr för lantmäteriförrättning och ansökan om förvärvstillstånd, sker genom att 12,71 mnkr finansieras via avsatta medel för markförvärv och exploateringsverksamhet i 2020 års investeringsbudget. Resterande 17,44 mnkr anslås genom en utökning av investeringsbudgeten för 2020.

Anslaget kan finansieras inom den lånelimit för 2020 som kommunfullmäktige har fastställt.

Sammanfattning

Förvaltningen föreslår att Ulricehamns kommun förvärvar fastigheterna Ulricehamn Brunnsnäs 2:1, 2:3-2:7 samt 2:10-2:11 för 30,15 mnkr varav 0,15 mnkr för lantmäteriförrättning och ansökan om förvärvstillstånd. Förvärvet är strategiskt och innebär att kommunen utökar sin markreserv med attraktiv mark för nutida och framtida exploatering. Kommunalt innehav av fastigheterna ger kommunen möjlighet att styra utbyggnadstakten och inriktningen på bostadsbyggandet i området.

Köpekontraktet avseende fastigheterna är giltigt under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna förvärvet och att beslutet vinner laga kraft. Kommunen ska dessutom ha erhållit förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen senast 2020-05-20.

Utöver utgiften för fastigheterna om 30,0 mnkr tillkommer en utgift om totalt 0,15 mnkr för lantmäteriförrättning och ansökan om förvärvstillstånd. I investeringsbudgeten för 2020 finns 12,71 mnkr för markförvärv och exploateringsverksamhet. Förvaltningen ansöker därför om 12,71 mnkr från investeringsbudgeten och ytterligare investeringsmedel om 17,44 mnkr för att finansiera hela förvärvet.

Kompensation för kapitalkostnader hanteras i enlighet med kommunens regler för hantering av budget för kapitalkostnader.

Övriga driftkostnadskonsekvenser om ca 0,51 mnkr per år hanteras i internbudgeten 2020 i anslaget kostnadsökningar till följd av investeringar. Övriga driftkostnadskonsekvenser är kostnader för el inklusive uppvärmning, försäkring, VA och sophämtning, reparation och underhåll, skötsel och grönytor samt försäkring och underhåll av transportvägar kopplat till skogsmarken. Om byggnadsbeståndet hyrs ut samt om marken arrenderas ut kommer inkomna intäkter att minska kompensationen för driftkostnaderna.

Ärendet

Fastigheterna Ulricehamn Brunnsnäs 2:1, 2:3-2:7 samt 2:10-2:11 har legat ute till försäljning på bostadssajten Hemnet för utgångspriset 29,0 mnkr. Länsförsäkringar Fastighetsförmedling i Ulricehamn ansvarade för försäljningsprocessen.

Exploateringsenheten har deltagit i en offentlig, öppen och villkorslös budgivning avseende fastigheterna. Inför budgivningen togs ett värderingsunderlag fram av kommunens anlitate värderingsman. I budgivningen deltog kommunen och ytterligare en budgivare. Med stöd av genomförd värdering lade kommunen det vinnande budet om 30,0 mnkr.

Köpekontraktet avseende fastigheterna är giltigt under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna förvärvet och att beslutet vinner laga kraft. Kommunen ska dessutom ha erhållit förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen senast 2020-05-20.

Fastigheterna Ulricehamn Brunnsnäs 2:1, 2:3-2:7 samt 2:10-2:11 utgörs av totalt ca 45 hektar (ha) mark fördelat på ca 18 ha skogsmark, ca 1 ha skogsimpediment (myr), ca 23 ha jordbruksmark och ca 3 ha övrig mark (vägar, gårdsplan med mera). Virkesförrådet uppgår till ca 3 300 m³sk (skogskubikmeter). Skogen är i en god tillväxtsålder.

I förvärvet ingår, utöver marken, även befintligt byggnadsbestånd. Ägandet av byggnadsbeståndet underlättar en framtida planläggning av området och ska, om det inte föreligger något kommunalt behov, säljas i anslutning till genomförd planläggning. En eventuell värdeminskning på byggnadsbeståndet fram till försäljningstidpunkten bedöms med god marginal kunna täckas upp av intäkterna från en framtida exploatering.

Byggnadsbeståndet utgörs av sex bostadshus, ladugård, stall, vagnslid och ett mindre pumphus. Det finns goda möjligheter att med en rimlig avkastning på insatt kapital hyra ut bostadsbyggnaderna samt kontorslokaler, trots höga driftkostnader. Under förutsättning att samtliga bostadsbyggnader och kontorsutrymmen hyrs ut beräknas intäkterna uppgå till cirka 0,8 mnkr per år. I samband med värderingen utförde värderingsmannen en okulärbesiktning av byggnaderna. Besiktningen visade att byggnaderna överlag är i bra skick och att inga större akuta åtgärder behöver utföras. En kompletterande besiktning av byggnadsbeståndet (överlåtelsebesiktning) ska utföras under februari 2020. Syftet med besiktningen är att i ännu högre grad fastställa om de föreligger några akuta och kostsamma åtgärder som behöver göras.

Förvärvet är strategiskt och innebär att kommunen utökar sin markreserv med attraktiv mark för nutida och framtida exploatering. Kommunalt innehav av fastigheterna ger kommunen möjlighet att styra utbyggnadstakten och inriktningen på bostadsbyggandet i området. Förvärvet är sålunda förenligt med den gällande markförvärvspolicy för Ulricehamns kommun (kommunstyrelsen, 2017-03-09, § 70).

Delar av fastigheterna är utpekade som "bostadsområde" respektive "LIS-område" i förslaget till översiktsplan för 2040.

Utöver utgiften för fastigheterna om 30,0 mnkr tillkommer en utgift om totalt 0,15 mnkr för lantmäteriförrättning och ansökan om förvärvstillstånd. I investeringsbudgeten för 2020 avsattes 12,71 mnkr för markförvärv och exploateringsverksamhet. Förvaltningen ansöker därför om 12,71 mnkr från investeringsbudgeten och ytterligare investeringsmedel om 17,44 mnkr för att finansiera hela förvärvet.

Övriga driftkostnadskonsekvenser om ca 0,51 mnkr per år hanteras i internbudgeten 2020 i anslaget kostnadsökningar till följd av investeringar. Övriga driftkostnadskonsekvenser är kostnader för el inklusive uppvärmning, försäkring, VA och sophämtning, reparation och underhåll, skötsel och grönytor samt försäkring och underhåll av transportvägar kopplat till

skogsmarken. Om byggnadsbeståndet hyrs ut samt om marken arrenderas kommer inkomna intäkter att minska kompensationen för driftskostnaderna.

Ekonomichefens yttrande

Nivån på investeringen innebär att beslut ska fattas av kommunfullmäktige. Budgetmedel för ändamålet finns endast avsatt till en del i investeringsbudgeten för 2020. Ska köpet genomföras krävs finansiering med ytterligare 17,44 mnkr. Ett utökat anslag med 17,44 mnkr ryms inom den lånelimit för 2020 som kommunfullmäktige har fastställt.

Kompensation för kapitalkostnader hanteras i enlighet med kommunens regler för hantering av budget för kapitalkostnader.

Övriga driftkostnadskonsekvenser om cirka 0,51 mnkr per år hanteras i internbudgeten 2020 i anslaget kostnadsökningar till följd av investeringar. Övriga driftkostnadskonsekvenser är kostnader för el inklusive uppvärmning, försäkring, VA och sophämtning, reparation och underhåll, skötsel och grönytor samt försäkring och underhåll av transportvägar kopplat till skogsmarken. Om byggnadsbeståndet hyrs ut samt om marken arrenderas ut kommer inkomna intäkter att minska kompensationen för driftskostnaderna.

Beslutsunderlag

- 1 Investeringskalkyl Brunnsnäs 2_1 m.fl.
- 2 Köpekontrakt - Brunnsnäs 2_1 m.fl.
- 3 Rapport - Beskrivning av fastigheten Brunnsnäs 2_1 m.fl. (Brunnsnäs Säteri)
- 4 Visningsbroschyr - Länsförsäkringar Fastighetsförmedling i Ulricehamn
- 5 Värdeutlåtande - Nai Svefa (2017)
- 6 Besiktningsprotokoll (2020)
- 7 Second opinion - Forum Fastighetsekonomi AB (2019)
- 8 Värdeutlåtande - Forum Fastighetsekonomi AB (2020)

Beslut lämnas till

Tf. samhällsbyggnadschef
Tf. ekonomichef

Andreas Ekman
Tf samhällsbyggnadschef
Sektor miljö och samhällsbyggnad

Caroline Ahlberg
Tf. ekonomichef
Kommunledningsstaben

Fredrik Larsson
Exploateringsingenjör
Exploateringsenheten
Sektor miljö och samhällsbyggnad



Huvudbyggnad

Värdeutlåtande

Brunnsnäs 2:1, 2:3 – 2:7.

i Ulricehamns kommun

1. Uppdraget

Uppdragsgivare	Ulricehamns kommun, Exploateringsenheten genom enhetschef Andreas Ekman.
Syfte	Värderingen syftar till att beskriva värderingsobjektet samt bedöma dess marknadsvärde, exklusive exploateringsvärden . Detta skall användas som beslutsunderlag vid ett eventuell köp. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en fri och öppen marknad. Marknadsvärdet kan inte bestämmas utan endast bedömas.
Värderingsobjekt	Fastigheterna Brunnsnäs 2:1 och 2:3 – 2:7 i Ulricehamns kommun, se karta i bilaga 3.
Värdetidpunkt	Värdetidpunkt är juli månad 2017.
Förutsättningar	Utförd besiktning är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt JB 4:19. Se även allmänna villkor för fastighetsvärderingar, bilaga 1.
Underlag	- Besiktning av fastigheten är utförd av undertecknad 2017-07-03. - Utdrag ur fastighetsdataregistret. - Taxeringsuppgifter. - Ortsprismaterial. - Mäklarprospekt från Colliers

2. Objektsbeskrivning

Läge	Värderingsobjektet består av ett skifte som är beläget vid Åsundens strand strax väster om Ulricehamn. De direkta omgivningarna utgörs av jordbruks- och skogsmark samt småhusbebyggelse.
Areal	Den sammanlagda arealen uppgår enligt fastighetsregisterutdrag till ca 45 ha. Arealen bedöms efter grafisk mätning/fältbesiktning fördelas på ca 18 ha skogsmark, 1 ha skogsimpediment (myr), ca 12 ha åkermark, ca 11 ha betesmark och ca 3 ha övrig mark (vägar, gårdsplan med mera).

Taxeringsvärde Objektet (2:1) är vid fastighetstaxeringen 2014 åsatt typkod 120 (bebyggd lantbruksenhet) och taxeringsvärdet för 2016 är följande:

Byggnad	2 751 000 kr	
Tomtmark	320 000 kr	
Skogsmark	650 000 kr	(17 ha)
Skogsimpediment	3 000 kr	(1 ha)
Åkermark	134 000 kr	(6 ha)
Betesmark	188 000 kr	(16 ha)
Ekonomibyggnad	103 000 kr	
Övrig mark		(6 ha)
Totalt	4 149 000 kr	(46 ha)

Ägare är Jan-Erik Brorsson.

Rättigheter Enligt uppgift i fastighetsregistret har fastigheten ett lastande servitut för bland annat vatten- och avloppsledning med mera, se bilaga 3. Fullständig utredning ej utförd.

Samfälligheter med mera Fastigheten har enligt fastighetsregistret andel i en gemensamhetsanläggning (troligen väg).

Skogsmark Skogsmarken bedöms enligt fältinventering till ca 18 ha. Totalt finns ca 3.000 m³sk som domineras av ca 40-årig granskog. Skogen har nyligen gallrats. Markens produktionsförmåga bedöms ligga i nivå med snittet i Västra Götaland. Positivt är att det i genomsnitt är kort avstånd till bilväg, hög andel gran och att den löpande tillväxten är hög. Jaktvärdet har lagts till värdet för skogsmarken. Enligt Skogsstyrelsen finns inga registrerade Nyckelbiotoper som påverkar skogsskötseln.

Jordbruksmark Totalt finns ca 23 ha jordbruksmark varav ca 11 ha bedöms utgöra betesmark. Stora delar av betesmarken utgörs av glest trädbevuxen mark. Åkermarken består huvudsakligen av lerjordar med en tillfredställande dränering. EU-stöd finns.

Bostadshus *Huvudbyggnad*
2-plans byggnad i trä från ca 1770 med ca 400 kvm boarea. Har en mindre källare, torpargrund, tvåglasfönster, tegeltak, vattenburen uppvärmning via jordvärmepump från ca 1998. Jordvärmepumpen förser även två av flygelbyggnaderna med värme via kulvertar. Nedervåningen har en takhöjd på ca 2,8 meter och inrymmer bland

annat kök, separat WC, hallar, bibliotek, stor sal, mindre tvättstuga och flera sällskapsrum. På övervåningen finns ett stort rum och flera sovrum, två badrum varav ett med bubbelbadkar, förråd och klädkammare. I huset finns fyra kakelugnar varav två är ok att elda i. I öster mot Åsunden finns en altan och en balkong. Vatten via djupborrad brunn och avlopp till trekammarbrunn med infiltration. Vattnet från brunnen är gemensamt för gården och det finns tre avloppsbrunnar. Huset genomgick 1990 en större renovering med nytt kök, ny groventré, nytt badrum med mera. Vid renoveringen har den äldre stilen bevarats med till exempel tidstypiska dörröverstycken, franska spegeldörrar och engelska mässingsbeslag. Huset har ett mycket fint läge och är i bra skick. Inga större arbeten bedöms nödvändiga idag men sprickor i plattan för balkongen samt mindre målningsarbeten på fasaden bör åtgärdas inom kort.

Flygelbyggnad, nordöstra

1,5-plans byggnad i trä från ca 1770 med ca 83 kvm i boarea. Har en krypgrund, tvåglasfönster, tegeltak och vattenburen uppvärmning via kulvert med golvvärme på nedervåningen. 2011 gjordes en omfattande renovering som också innebar att rumsindelningen öppnades upp och idag finns ett stort rum på nedervåningen med utgång till stor altan samt kök, badrum, hall och tvättstuga. På övervåningen finns flera sovrum och klädkammare. Byggnaden är fullt modern och håller en hög klass. Huset hyrs idag ut för ca 8.400 kr/månad i varmhyra.



Flygelbyggnad, sydöstra

Flygelbyggnad, nordvästra

1,5-plans byggnad i trä från ca 1770 med ca 75 kvm i boarea. Har en kryppgrund, tvåglasfönster, tegeltak och uppvärmning via direktverkande el element. På 1970-talet gjordes en större renovering men huset har kvar en äldre rumsindelning och även två snedställda murstockar. Nedervåningen inrymmer hall, kök, vardagsrum och badrum med tvättmaskin. På övervåningen finns sovrum och klädkammare. Öppen spis i vardagsrum som är ok. Byggnaden står idag obebodd. För att få en mer modern standard behövs renovering av främst badrum men även köket är något äldre. Trappan upp till övervåningen är ganska smal och brant.

Flygelbyggnad, sydöstra

2,5-plans byggnad i trä från ca 1770 med ca 220 kvm i boarea. 1999 byggdes ett helt nytt källarplan och en en större altan i öster och söder. Även övriga delar av byggnaden renoverades och den äldre stilen har överlag bevarats. Har tvåglasfönster, tegeltak och vattenburen uppvärmning via kulvert. Det finns även en separat elpanna som reserv. I källaren finns tre rum, två badrum, tvättstuga och klädkammare med mera. På nedervåningen finns stort kök, vardagsrum, hall, och badrum. På övervåningen finns bland annat ett stort öppet rum och badrum. Något högre takhöjd på nedervåningen än normalt och det finns tre eldstäder i huset. Byggnaden används idag av barn till ägaren. Något större behov av renovering och underhåll bedöms inte föreligga.

Flygelbyggnad, sydvästra

1,5-plans byggnad i trä från ca 1770 med ca 82 kvm i boarea. Har en kryppgrund, tvåglasfönster, tegeltak och uppvärmning via direktverkande el element. En renovering gjordes i mitten av 1970-talet. Nedervåningen inrymmer hall, kök, tre rum och badrum. I badrummet finns även en tvättmaskin. På övervåningen finns sovrum, separat WC och förråd. Det finns även ett rum med dusch som inte längre används på grund av osäker funktion i tätskikt. Öppen spis i vardagsrum med osäker funktion. Uteplats i söder. Byggnaden används idag av barnbarn till ägaren. Huset är i bra skick med en något äldre standard och bedöms inte ha några större renoveringsbehov.

Förvaltarbostad, Nygård

2-plans byggnad i trä från ca 1915 med ca 150 kvm i boarea. Har torpargrund, tvåglasfönster, tegeltak och vattenburen uppvärmning via kulvert från jordvärmepump i ladugården. På nedervåningen finns kök, stort vardagsrum, tvättstuga, förråd, hallar, och nyrenoverat badrum. På övervåningen finns bland annat fyra rum

och separat WC och även separat dusch och utrymme med tvättställ. Kakelugn i vardagsrum som fungerar och stor altan i söder samt en mindre balkong i norr. Huset genomgick en större renovering i slutet av 1990-talet och under senare år har köket renoverats. Huset används idag av närstående. Något större behov av renovering och underhåll bedöms inte föreligga. Visst behov av målning av fasad föreligger.

Ekonomibyggnader

Ladugård

Ursprungligen äldre byggnad på ca 400 kvm som är tillbyggd 1985. Byggt i trä med tegeltak och delvis gjuten grund. Inrymmer bland annat fårhall, verkstad med el och vatten, snickarbod, förråd, stort kontor på övervåning med kök och badrum. Balkong och förråd i norr. Varm och kallförråd på vindsvåning. Uppvärmning via jordvärmepump som även förser förvaltarbostad med värme. Det kan finnas möjlighet att bygga om kontoret till en lägenhet. Byggnad i bra skick.



Ladugård med kontor med mera

Stall och vagnslid

Stallbyggnad i trä/betong som inrymmer fyra boxar och förrådsutrymmen samt höloft. El och vatten finns. Under senare år har en öppen vagnslid byggts till med grusgrund och med tre fack. Byggnad i bra skick med något sliten boxinredning.



Stall och vagnslid

Pumphus

Mindre byggnad i betong som har en överbyggnad i trä för att bättre smälta in med övriga byggnader.

På fastigheten finns även ett mindre vindskydd för betesdjur.

3. Värderingsmetod

Värdering skall företrädesvis ske genom ortsprismetoden. Ortsprismetoden bygger på jämförelser av köp av liknande fastigheter. Metoden har fördelen att den ger en direkt indikation på marknadsvärdet. Begränsningen är att det ofta, speciellt vid värdering av mer udda karaktär, saknas tillräckligt antal jämförbara köp för att några slutsatser om marknadsvärdet skall kunna dras. Respektive delvärde har analyserats var för sig. Som komplement till ortsprisanalysen har en avkastningsberäkning gjorts för bostadshusen.

4. Värdering

Ortsprismetoden

Genom en sökning i NAI Svefas databas över sålda lantbruksenheter inom Västra Götaland från 2010 och framåt fås sju intressanta jämförelseobjekt fram som närmare har studerats. Objekten går översiktligt igenom nedan.

Herrljunga Ollestad 5:11, såld i juni 2010 för 10,5 miljoner kr, ca 2 ha plus eget vatten. Har varit ute till försäljning sedan 2016 med begärt pris om ca 18,5 miljoner kr, slutpris ej funnet.

Objekt med ganska likaratat läge. Huvudbyggnad från 2006 som bedöms ha en något högre standard och vara i bättre skick än Brunnsnäs. Taxeringsvärde om ca 3,1 Tkr vilket ger ett K/T värde om ca 5,1 vid ett slutpris om ca 16 miljoner kr. Värdet på huvudbyggnaden och tomtmarken (läget) på Ollestad bedöms till ca 10-12 miljoner vilket i så fall skulle indikera ett värde på Brunnsnäs huvudbyggnad, inklusive tomt (läge), om ca 8-10 miljoner kr.



Vy över Ollestad 5:11

Ulricehamn Toarp 1:1, såld i mars 2015 för ca 27,8 miljoner kr, ca 226 ha

Arealmässigt stor fastighet med mycket skog och jordbruksmark. Huvudbyggnad om ca 530 kvm boyta plus ytterligare tre bostäder. Läget bedöms som sämre än för Brunnsnäs. K/T hamnar på ca 2,3. En uppdelning enligt taxeringsvärdet ger att huvudbyggnaden och tomtmarken såldes för ca 3,7 miljoner kr. Med tanke på Brunnsnäs bättre läge indikerar det ett värde på Brunnsnäs huvudbyggnad och tomt om ca 5-6 miljoner kr.

Borås Uddetorp 1:1 och Källargärde 1:1, såld i december 2013 för 15,9 miljoner kr, ca 188 ha

Stor fastighet med mycket skog och ganska mycket jordbruksmark. Huvudbyggnad om ca 390 kvm boyta som har ett sämre läge än Brunnsnäs. K/T hamnar på ca 1,6 och

huvudbyggnad med tomtmark har enligt taxeringsvärdet sålts för ca tre miljoner kr. Indikerar ett värde på Brunnsnäs, huvudbyggnad och tomtmark, om ca 5-6 miljoner kr med tanke på läget.

Alingsås Österbodarna 1:13, såld i september 2012 för 37 miljoner kr, ca 102 ha

Mycket skog och jordbruksmark samt många ekonomibyggnader samt ytterligare tre bostadshus varav ett nybyggt. Huvudbyggnad i bra skick om ca 550 kvm i boyta som inte har ett sjönära läge men endast ca fyra mil från Göteborg. K/T om ca 5,0. Taxeringsvärdet indikerar att huvudbyggnaden och tomtmarken såldes för ca 15 miljoner kr vilket indikerar ett värde om ca 12-14 miljoner för Brunnsnäs, huvudbyggnad och tomtmark.

Alingsås Bryngenäs 1:4, såld i juni 2015 för 22 miljoner kr, ca 87 ha

Ganska likartad fastighet som Brunnsnäs med ett mycket fint sjönära läge intill Alingsås och med ca fyra mil till Göteborg. K/T om ca 1,9. Huvudbyggnad om ca 630 kvm i boyta och taxvärdet ger att huvudbyggnad och tomtmark såldes för ca 8 miljoner kr vilket indikerar ett värde på Brunnsnäs, huvudbyggnad och tomtmark, om ca 7-9 miljoner kr.

Tidaholm Stora Håven 1:8 såld i mars 2013 för ca 41,3 miljoner kr, 264 ha

Fastighet med mycket åkermark och lite skog. Huvudbyggnad om ca 450 kvm boyta. K/T om ca 2,2. Beräknat efter taxeringsvärdet såldes huvudbyggnad och tomtmark för ca 2,2 miljoner kr vilket jämfört med Brunnsnäs indikerar ett värde på huvudbyggnad och tomtmark om ca 4-5 miljoner kr med tanke på läget.

Mark Kinna 26:47 såld i oktober 2015 för 6,5 miljoner kr, ca 8 ha

Mindre fastighet i sämre läge med ett komplementhus och ekonomibyggnader. Huvudbyggnad i bra skick med ca 410 kvm bostadsyta. K/T om ca 2,2. Enligt taxeringsvärdet såldes huvudbyggnad och tomtmark för ca 4,1 miljoner kr vilket sett till Brunnsnäs indikerar ett värde om ca 6-7 miljoner kr.

I genomsnitt indikerar ovanstående försäljningar ett värde på huvudbyggnad och tomtmark för Brunnsnäs på ca 7,5 miljoner kr (inom spannet 4-14 miljoner kr) och det genomsnittliga K/T värdet om ca 2,6 indikerar ett värde om ca 11 miljoner kr (mellan ca 7-21 miljoner kr) på hela fastigheten exklusive värde för exploatering.

Avkastningsberäkning	Idag hyrs en av flyglarna ut och en tänkbar köpare skulle kunna hyra ut samtliga bostäder och kontorsdelen i ladugården. För de fem mindre bostadshusen bedöms en genomsnittlig hyra (varmhyra) om ca 8.000 kr/månad och för huvudbyggnaden till ca 15.000 kr/månad. För kontorsdelen i ladugården bedöms hyran till ca 4.000 kr/månad. Sammanlagt ger detta en årlig hyra om ca 60.000 kr/månad eller ca 720.000 kr/år. Enligt Colliers mäklarprospekt ligger driftskostnaderna inklusive reparation och underhåll om ca 340.000 kr/år. En årlig intäkt om ca 400.000 kr/år ger ett nuvärde om ca 13 miljoner kr med 3% i diskonteringsränta. Om räntan sätts till ca 2,5% blir nuvärdet ca 16 miljoner kr.
Ortspris bostäder	En sökning i NAISvefas ortsprisdatabas ger att under det senaste året har småhus inom Ulricehamns kommun med strandklass 3 (75 – 150 meter från strand) sålts för ca 15.000 kr/kvm boarea och med ett K/T värde om ca 2,7. Bostadsbyggnader och tomtmark har ett totalt taxeringsvärde på värderingsobjektet om 3.071 Tkr och en total boarea om ca 1.000 kvm vilket indikerar ett värde om ca 8,3 miljoner kr (2,7 x 3.071 Tkr) respektive ca 15 miljoner kr (15.000 kr/kvm x 1.000 kvm).
Delvärdesmetod	<i>Skogsmark</i> Ca 3.000 m³sk skog på goda marker, nära bilväg bedöms till ca 1.700.000 kr eller ca 567 kr/m³sk med tanke på att snittet i västra Götaland idag ligger på 540 kr/m³sk. Slaktvärdet bedöms till ca 350 kr/m³sk eller totalt ca en miljon kr med tanke på att andelen massaved fortfarande är stor då åldern ligger på ca 40 år. <i>Jordbruksmark</i> Jordbruksmark inom Västra Götaland varierar från ca 30.000 kr/ha (utanför Svenljunga) till ca 200.000 kr/ha (vid Vara). För en hästgårdsköpare är de 2-3 första hektaren av störst betydelse. För värderingsobjektet bedöms jordbruksmarken runt gårdscentrum som mest värdefull. En samlad bedömning ger ett värde om ca 52.000 kr/ha det vill säga totalt ca 1.200.000 kr. <i>Bostadshus</i> Enligt ovanstående ortspris genomgång och avkastningsberäkning hamnar värdet för bostäder inom intervallet ca 10-16 miljoner kr. Det som talar för ett högt värde är; - Ett mycket fint läge nära Ulricehamn - Byggnaderna är överlag i bra skick, inga större akuta åtgärder krävs

- Det finns goda möjligheter att hyra ut bostäderna och få en rimlig avkastning på insatt kapital

Det som talar för ett lägre värde är;

- De fyra flygelbyggnaderna ligger nära huvudbyggnaden och förminskar något den ostörda zonen kring huvudbyggnaden.
- För att få en fullt modern standard på alla byggnader krävs en viss renovering av kök och badrum framförallt på de västra flyglarna
- Driftskostnaderna är ganska höga, speciellt kostnader för uppvärmning, vilket ger en hög total ägandekostnad.

En samlad bedömning där läget får en avgörande betydelse ger ett värde på ca **15 miljoner kr** för bostäderna.

Ekonomibyggnader

Ekonomibyggnader är i bra skick och kan användas för många ändamål. Om de hade uppförts idag hade de troligen inte byggts lika stora utan något mindre hade räckt för att tillgodose de behov som finns med nuvarande driftinriktning med mindre djurhållning av betesdjur och ett småskaligt jordbruk med mera. Med tanke på skick och användbarhet bedöms ekonomibyggnader till totalt ca **2 miljoner kr**.

4. Slutsatser**Slutlig marknadsvärdebedömning**

Mot bakgrund av vad som ovan redovisats bedöms marknadsvärdet, exklusive exploateringsvärden, för Ulricehamn Brunnsnäs 2:1 uppgå till:

=====

20 000 000 kr
kronor

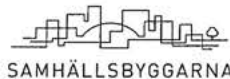
=====

Bedömningen av en fastighets marknadsvärde grundas på kännedom om marknadsförutsättningarna och tillgänglig information. Kring det bedömda marknadsvärdet finns en osäkerhet som all fastighetsvärdering är behäftad med.

Göteborg 2017-10-05

Erik Einarsson
Jägmästare, civilekonom
Auktoriserad lantbruksvärderare

**AUKTORISERAD
LANTBRUKSVÄRDERARE**

**Bilagor:**

- Bilaga 1: Allmänna villkor värdeutlåtande
- Bilaga 2: Utdrag från fastighetsregistret
- Bilaga 3: Översiktskarta

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden 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, 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 arrendavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts 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 förutsatts ha det skick och den standard som okulär besiktningen 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.

FASTIGHET

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
ULRICEHAMN BRUNNSNÄS 2:1 Nyckel: 140689180	2011-02-17	2013-01-02	2017-07-03
Församling Okänd			

ADRESS

Adress
Brunnsnäs 100, 101, 102, 103, 104, 105 523 37 Ulricehamn

LÄGE, KARTA

Område	N(SWEREF 99)	E(SWEREF 99)	N(Lokalt)	E(Lokalt)	Registerkarta
1	6406973.8	404186.6			ULRICEHAMN

AVSKILD MARK

Beteckning	Status
ULRICEHAMN BRUNNSNÄS 2:3	
ULRICEHAMN BRUNNSNÄS 2:4	
ULRICEHAMN BRUNNSNÄS 2:5	
ULRICEHAMN BRUNNSNÄS 2:6	
ULRICEHAMN BRUNNSNÄS 2:7	
ULRICEHAMN BRUNNSNÄS 2:8	
ULRICEHAMN BRUNNSNÄS 2:9	
ULRICEHAMN SÄBY 2:21	

AREAL

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	444420 kvm	444420 kvm	0 kvm

LAGFART

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
19430913-5574 Brorsson, Jan-Erik BRUNNSNÄS 100 523 37 ULRICEHAMN Bodelning: 1987-12-12 Köpeskilling: Ingen redovisad köpeskilling.	1/1	1987-12-16	87/4584

ANTECKNINGAR

Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning.
--

INSKRIVNINGAR

Nr	Inskrivningstyp	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsnyttjanderätt TELE	1969-11-19	69/3899

INTECKNINGAR

Totalt antal inteckningar: 3			
Totalt belopp: 3 700 000 SEK			
Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag
2	Datapatentbrev	1 292 900 SEK	1995-01-13
3	Datapatentbrev	1 357 100 SEK	2001-02-20
4	Datapatentbrev	1 050 000 SEK	2013-01-02
			Akt
			95/537
			01/3239
			13/97

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: HANDELSTRÄDGÅRDEN I BRUNN	1991-03-21 Genomf. start: 1991-04-26 Genomf. slut: 2000-12-31	1584-482

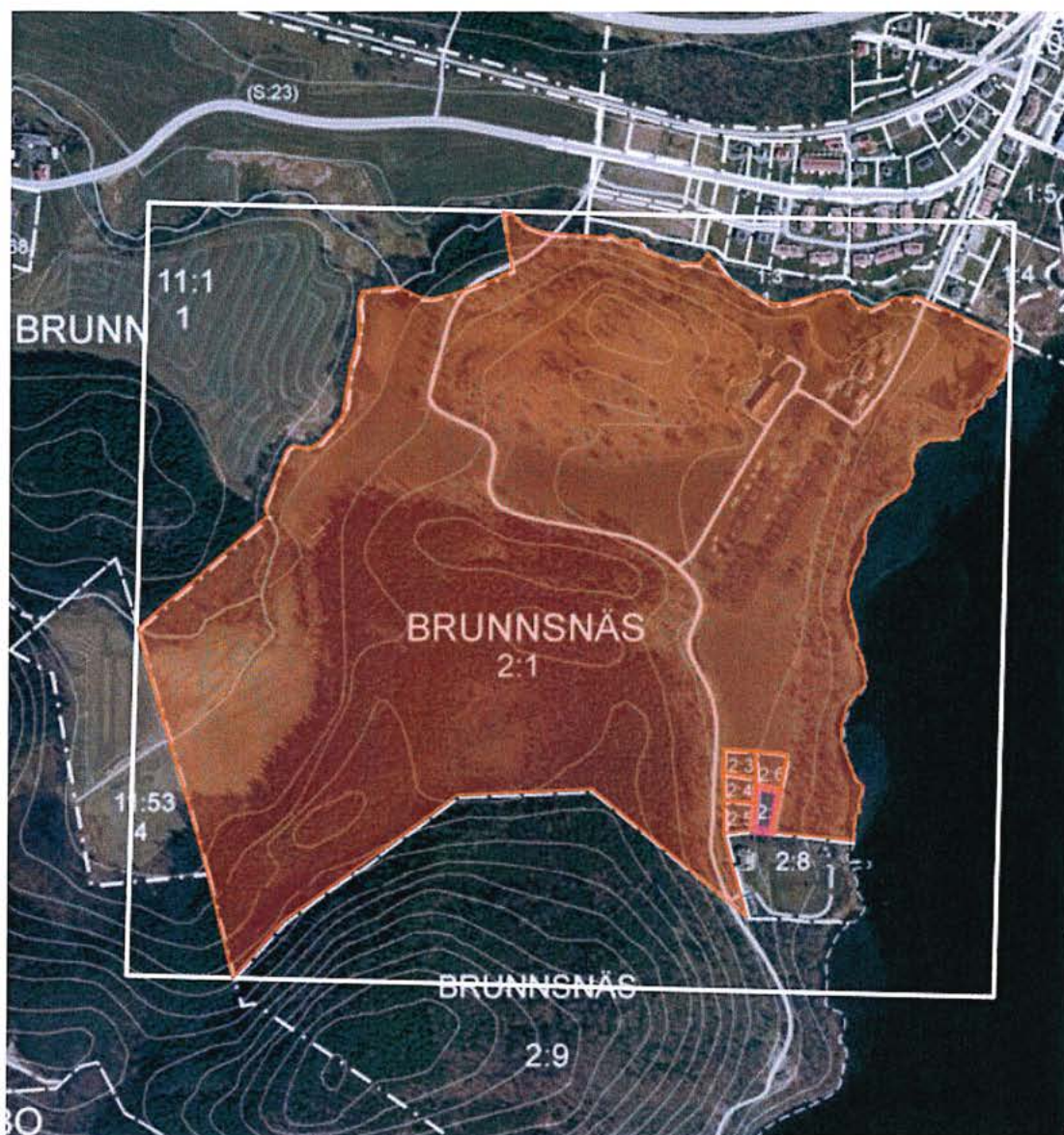
RÄTTIGHETER

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstypberörkrets	Rättighetsbeteckning
VÄG VATTEN- OCH AVLOPPSLEDNING	Last	Officialservitut	15-BRH-138.1

TAXERINGSPERSONAL			
Taxeringsenhet BEBYGGD LANTBRUKSENHET. (120) 370906-8 Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.	Uppgiftsår 2016	Taxeringsår 2014	
Taxvärde 4 149 000 SEK	Taxvärde byggnad 2 751 000 SEK	Taxvärde mark 320 000 SEK	
Samtaxering för registerenheter			
ULRICEHAMN BRUNNSNÄS 2:6			
ULRICEHAMN BRUNNSNÄS 2:3			
ULRICEHAMN BRUNNSNÄS 2:4			
ULRICEHAMN BRUNNSNÄS 2:5			
ULRICEHAMN BRUNNSNÄS 2:7			
ULRICEHAMN BRUNNSNÄS 2:1			
ULRICEHAMN BRUNNSNÄS 2:1			
Taxerad ägare 19430913-5574 Brorsson, Jan-Erik BRUNNSNÄS 100 523 37 ULRICEHAMN	Andel 1/1	Ägartyp Lagfaren/Tomträttsinneh.	Juridisk form Fysisk person
19430913-5574 Brorsson, Jan-Erik BRUNNSNÄS 100 523 37 ULRICEHAMN	1/1	Lagfaren/Tomträttsinneh.	Fysisk person
19430913-5574 Brorsson, Jan-Erik BRUNNSNÄS 100 523 37 ULRICEHAMN	1/1	Lagfaren/Tomträttsinneh.	Fysisk person
19430913-5574 Brorsson, Jan-Erik BRUNNSNÄS 100 523 37 ULRICEHAMN	1/1	Lagfaren/Tomträttsinneh.	Fysisk person
19430913-5574 Brorsson, Jan-Erik BRUNNSNÄS 100 523 37 ULRICEHAMN	1/1	Lagfaren/Tomträttsinneh.	Fysisk person
19430913-5574 Brorsson, Jan-Erik BRUNNSNÄS 100 523 37 ULRICEHAMN	1/1	Lagfaren/Tomträttsinneh.	Fysisk person
19430913-5574 Brorsson, Jan-Erik BRUNNSNÄS 100 523 37 ULRICEHAMN	1/1	Lagfaren/Tomträttsinneh.	Fysisk person
19430913-5574 Brorsson, Jan-Erik BRUNNSNÄS 100 523 37 ULRICEHAMN	1/1	Lagfaren/Tomträttsinneh.	Fysisk person
Värderingsenhet skog 35865312			
Taxvärde 650 000 SEK	Areal 17 ha	Riktvärdeområde 1442	
Värde före storlekskorrigering	Värde före ev. justering		
Virkesförråd 122 kbm/ha	Virkesförråd, barr 0 kbm/ha	Virkesförråd, löv 0 kbm/ha	
Godhetsklass	Kostnadsklass	Kostnadspoäng 0	
Virkesklass 003			
Värderingsenhet skogsimpedimentsmark 45944312			
Taxvärde 3 000 SEK	Areal 1 ha	Riktvärdeområde 1442	
Värde före storlekskorrigering	Värde före ev. justering		
Värderingsenhet åkermark 35866312			
Taxvärde 134 000 SEK	Areal 6 ha	Riktvärdeområde 14059	
Värde före storlekskorrigering	Värde före ev. justering		
Brukningsvärde (3) Normal godhet	Dränering (3) Otillfredsställande		
Värderingsenhet betesmark 35867312			
Taxvärde 188 000 SEK	Areal 16 ha	Riktvärdeområde 14059	
Värde före storlekskorrigering	Värde före ev. justering		
Beskaffenhet (3) Normal avkastn och kvalitet. Avviker max 30%.			
Värderingsenhet ekonomibyggnad 35868312			

Taxvärde 103 000 SEK	Riktvärdeområde 14059	
Värde före storlekskorrigering	Värde före ev. justering	Justeringsorsak Okänd
Byggnadsyta 555 kvm	Byggnadsvolym 0 kbm	Byggnadskategori (11) Djurstall, maskinhall mm, värdeår före 1980
Värdeår	Beskaffenhetsklass Enklare (3)	Beskaffenhetspoäng 0
Under byggnad Nej		
Värderingsenhet småhusbyggnad på lantbruk 35874312 (Id-vemark 35869312)		
Taxvärde 271 000 SEK	Antal lika värderingsenheter	
Värde före storlekskorrigering	Värde före ev. justering	Justeringsorsak Okänd
Värdeyta 95 kvm	Bostadsyta 75 kvm	Biutrymmesyta 125 kvm
Värdeår 1929	Nybyggnadsår 1770	Tillbyggnadsår
Standardpoäng 28	Under byggnad Nej	
Värderingsenhet småhusbyggnad på lantbruk 35873312 (Id-vemark 35869312)		
Taxvärde 222 000 SEK	Antal lika värderingsenheter	
Värde före storlekskorrigering	Värde före ev. justering	Justeringsorsak Okänd
Värdeyta 81 kvm	Bostadsyta 81 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm
Värdeår 1929	Nybyggnadsår 1778	Tillbyggnadsår
Standardpoäng 26	Under byggnad Nej	
Värderingsenhet småhusbyggnad på lantbruk 35872312 (Id-vemark 35869312)		
Taxvärde 222 000 SEK	Antal lika värderingsenheter	
Värde före storlekskorrigering	Värde före ev. justering	Justeringsorsak Okänd
Värdeyta 74 kvm	Bostadsyta 74 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm
Värdeår 1929	Nybyggnadsår 1770	Tillbyggnadsår
Standardpoäng 28	Under byggnad Nej	
Värderingsenhet småhusbyggnad på lantbruk 35871312 (Id-vemark 35869312)		
Taxvärde 241 000 SEK	Antal lika värderingsenheter	
Värde före storlekskorrigering	Värde före ev. justering	Justeringsorsak Okänd
Värdeyta 81 kvm	Bostadsyta 81 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm
Värdeår 1929	Nybyggnadsår 1770	Tillbyggnadsår
Standardpoäng 28	Under byggnad Nej	
Värderingsenhet småhusbyggnad på lantbruk 35870312 (Id-vemark 35869312)		
Taxvärde 1 347 000 SEK	Antal lika värderingsenheter	
Värde före storlekskorrigering	Värde före ev. justering	Justeringsorsak Okänd
Värdeyta 405 kvm	Bostadsyta 405 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm
Värdeår 1929	Nybyggnadsår 1770	Tillbyggnadsår
Standardpoäng 32	Under byggnad Nej	
Värderingsenhet småhusbyggnad på lantbruk 46694312 (Id-vemark 2480312)		

Taxvärde	Antal lika värderingsenheter	
448 000 SEK		
Värde före storlekskorrigering	Värde före ev. justering	Justeringsorsak
		Okänd
Värdeyta	Bostadsyta	Biutrymmesyta
150 kvm	150 kvm	0 kvm
Värdeår	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
1929	1770	
Standardpoäng	Under byggnad	
27	Nej	
Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 2480312		
Taxvärde	Riktvärdeområde	Antal lika värderingsenheter
135 000 SEK	1491006	
Värde före storlekskorrigering	Värde före ev. justering	Justeringsorsak
145 000 SEK		Okänd
Areal	Vatten och avlopp	Belägenhet
2000 kvm	Enskilt vatten året om. Enskilt avlopp	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m
Bebyggelsestyp	Fastighetsrättsliga förhållanden	
Friliggande	Avstyckningsbar	
Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 35869312		
Taxvärde	Riktvärdeområde	Antal lika värderingsenheter
185 000 SEK	1491006	
Värde före storlekskorrigering	Värde före ev. justering	Justeringsorsak
198 000 SEK		Okänd
Areal	Vatten och avlopp	Belägenhet
5000 kvm	Enskilt vatten året om. Enskilt avlopp	(Strandnära) mer än 75 m men högst 150 m
Bebyggelsestyp	Fastighetsrättsliga förhållanden	
Friliggande	Självständig	
ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER		
Gemensamhetsanläggningar		
ULRICEHAMN BRUNNSNÄS GA:1		
SKATTETAL		
Skattetal	Typ av skattetal	
1/4	Mantal	
ÅTGÄRDER		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Enskifte AV INÄGOR A	1810-12-31	15-BRH-7
Storskifte AV VIST MADER	1812-07-14	
Gränsbestämning	1932-00-00	15-BRH-97
Gränsbestämning	1933-00-00	15-BRH-108
Fastighetsreglering	1995-05-18	1584-885
Anläggningsåtgärd	2007-10-31	1491-614
Fastighetsbestämning	2009-08-18	1491-766
TIDIGARE BETECKNING		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
P-BRUNN BRUNNSNÄS 1:1	1943-02-22	
P-ULRICEHAMN STG 1154	1990-06-06	1584-420



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning
Brunnsnäs 2:10
Adress
Brunnsnäs 100
523 37 Ulricehamn
Ulricehamn

Uppdragsgivare

Ulricehamns Kommun
Brunnsnäs 100
523 37 Ulricehamn

**Fastighetsägare**

Namn	Gatuadress	Postnummer	Ort
Jan-Erik Brorsson	Brunnsnäs 100	523 37	Ulricehamn

Besiktningsuppgifter

Internt uppdragsnummer	O13284
Besiktningsdatum	2020-02-25
Besiktningsföretag	OBM Besiktning Väst AB
Besiktningsförrättare	Magnus Henriksson/Daniel Good
Närvarande	Säljaren och representanter från kommunen.
Giltig till och med	2021-02-24

Mäklare

Företagsnamn	Namn på mäklare
Länsförsäkringar Fastighetsförmedling	Henrik Dahlgren

Väder vid besiktningsdagen

Vädertyp	Temperatur	Snödjup	Snö på tak
Mulet	Ca 0°	Mindre än 1 dm	Ja

OBM GRUPPEN**Huvudkontor: Generatorgatan 12, 195 60 Arlandastad****Tel 08-591 211 80 E-mail: info@obm.se www.obmgruppen.se**

Byggnadsinformation

Byggnadsbeskrivning	Byggnadsår
Huset är ett 1½-planshus med källare och torpargrund.	1770
Till eller ombyggnad	Övrigt
Om, till byggnader samt omfattande renoveringar, se objektbeskrivning.	Besiktningen omfattar huvudbyggnad, Flygelbyggnader nordöstra, nordvästra, sydöstra, sydvästra samt förvaltarbostad Nygård. Bostäderna var normalt möblerad vid besiktningen.

Byggnadsdel

Tak:	Sadeltak med betongpannor/lertegel
Fasad:	Träpanel
Fönster:	2 glas kopplade fönster
Stomme:	Trä/timmer
Grund:	Källare och torpargrund

Installationer

Värme:	Jordvärme med vattenburet system samt direktverkande el
Ventilation:	Självdraagsventilation
Vatten:	Enskilt
Avlopp:	Enskilt

Frågor till säljaren

Uppgifter från ägare eller representant

Huset förvärvades 1981 av nuvarande ägare.

Fortlöpande underhåll och renoveringar, se mäklarens objektbeskrivning samt lämnad info i frågelistan.

Kända fel och brister samt information från frågelistan: Ja ett fel är konstaterat och det gäller altan bottenvåning HB. Den bör renoveras, bärigheten har provisoriskt säkrats med träbalk o trästöttor under i källaren. I Flygel SV ligger ytterligare ett fel och det är duschrummet 2:a våning, som läckt vatten vid tröskeln. Nu avstängd och bör åtgärdas före nytt användande.

Tak	Taken har renoverats fortlöpande med takpapp, läkt och pannor monterades, arbetet utfördes av entreprenör.	
Våutrymme	Badrummen har renoverats fortlöpande av entreprenör, kvalitetsdokument saknas.	
Utvändig grund	Källarytterväggarnas fuktisolering och dränering är i originalutförande.	

Har radonhalt i boendemiljön kontrollerats?	Nej	Bör övervägas
Energideklaration	Nej	Bör upprättas
Regelbunden sotning?	Nej	Eldstad används ej
Provtryckning av murstock?	Nej	Bör utföras
Har brandskyddskontroll utförts?	Nej	Bör utföras
Finns frågelista upprättad?	Ja	Se upprättat dokument
Finns vattenanalyser för eget vatten?	Ja	Uppgift saknas
Fungerar eget avlopp tillfredsställande?	Ja	Uppgift saknas

Besiktningsresultat					
Bedömningsskala: 1 = Utan anmärkning, 2 = Påpekande, 3 = Bör åtgärdas, 4 = Ej besiktningsbart					
Byggnadsdel	1	2	3	4	Anmärkning
Utvändigt					
Allmänt alla hus				x	Yttertak, hängrännor, balkonger, altaner, fönsterbleck och markförhållanden var snötäckta vid besiktningen.
Allmänt alla hus				x	Torpargrunder, vindar somnock/sidovindar med parallelltak eller som saknar inspektionsluckor är inte besiktningsbara. Se kommentar/riskanalys
Allmänt alla hus		x			Utrymmen/rum som ej står redovisade håller ett förväntat skick med hänsyn till byggnadsår och konstruktioner.
Huvudbyggnad					
Utvändigt					
Vind		x			Äldre fuktfläckar noterades på underlagstak samt fuktrelaterade skador kring murstock, se kommentar/riskanalys.
Invändigt					
Allmänt		x			Golv, väggar lutar, bågnar och avger knarr/missljud. Detta anses mer normal i äldre liknade hus. Om eventuella förändringar sker är det viktigt att kontrollera orsaken till och omfattningen av detta.
Våtrum			x		Våtrum med äldre standard samt brister i ytskikt. Porslin sitter löst monterat, se kommentar/riskanalys
Kök		x			Köksö med spishäll saknas diskho.
Klädkammare Öp		x			Varmvattenberedare installerad utan golvbrunn/tätskikt.
Källare		x			Äldre uppbyggd källare, se kommentar riskanalys. Viss oljelukt noterades efter tidigare uppvärmningssystem.
Förråd/källare			x		Fuktrelaterade skador noterades i underkant av balkong/altan samt ovanliggande konstruktioner, se kommentar/riskanalys
Byggnad syd/öst					
Invändigt					
Våtrum		x			Våtrum med äldre standard samt förhöjningsringar i golvbrunn, se kommentar/riskanalys Vidare saknas ventilationsdon
Övre plan			x		Det noterades fuktgenomslag kring murstock i sovrum, se kommentar/riskanalys. Den mekaniska frånluftsventilationen är ej i bruk. (installerad i sidovind)
Byggnad nordöstra					
Våtrum		x			Våtrum med rörgenomföringar i golvkonstruktion, se kommentar/riskanalys Vidare saknas ventilationsdon
Kök		x			Inspektionslucka finns till vinkällare, inget fuktpåslag/vatten noterades i utrymmet vid besiktningen. Se även allmän information om torpargrund.
Byggnad Nordväst					
Allmänt		x			Avvikande lukt upplevdes vid inträde (avlopp)
Trappförråd		x			Äldre standard, skadat, yt/tätskikt. risk för fuktskador vid ett rör/vattenläckage.
Passage		x			Vattenrör inbyggda i vägg bakom lucka, Risk för fuktskador vid ett rör/vattenläckage.
Dusch/Tvättstuga			x		Äldre standard, skadat och otätt, yt/tätskikt. Risk för fuktskador vid ett rör/vattenläckage. Bristfällig golvlutning. Golvsvikt. Golvbeläggningen har delvis släppt från underlaget.
Sydväst					
Allmänt		x			Avvikande lukt upplevdes vid inträde (målarfärg/gummilukt)
Trappförråd		x			Äldre standard med yt/tätskikt samt med en installerad golvklack som saknar tätskikt invändigt. Risk för fuktskador vid ett rör/vattenläckage.

Besiktningresultat					
Bedömningsskala: 1 = Utan anmärkning, 2 = Påpekande, 3 = Bör åtgärdas, 4 = Ej besiktningsbart					
Byggnadsdel	1	2	3	4	Anmärkning
Dusch/Wc		x			Rör genomförningar finns i golv. Bristfällig golvlutning.
Tv-rum			x		Fuktfläckar/missfärgningar förekommer lokalt på golv och i tak. Förhöjd fuktindikering i tak. Se även övreplan, förhöjd fuktindikering i golv som rest sig i allrum. Kontrollera orsaken till och omfattningen av detta.
Allrum			x		Golvets ytskikt (trägolv) har rest sig. Vid fuktindikering i ytskiktet noterades förhöjd fuktindikering. Kontrollera orsaken till och omfattningen av detta.
Byggnad Nygård					
Förråd		x			Fuktsäkert ytskikt finns ej på golv, flertalet rör/vatteninstallationer nya och äldre i utrymmet. Risk för fuktskador vid ett eventuellt rör/vattenläckage.
Passage		x			Missfärgning/fuktfläck på vägg i anslutning till murstock. Ingen förhöjd fuktindikering vid besiktningstillfället.
Krypgrund/torpargrund			x		Mikrobiell lukt samt påväxt. Ej sett hela utrymmet på grund av begränsad framkomlighet. Mark lutar mot huset. Se kommentar/riskanalys.
Utvändigt generellt					
Allmänt alla hus		x			Väderskydd saknas på vissa skorstenar. Bristfällig anslutning/fall hängrännor. Stuprör avslutas intill grund. Målning/underhåll fasad/trädetaljer, rötskador/otätheter förekommer. Målning/underhåll fönster/dörrar. Sprickor/putssläpp förekommer i grundmur/sockel.
Allmänt alla hus		x			Sprickor i sockel och exponerad syll med noterade spår av träskadeinsekter och fuktelaterade skador. Se kommentar/riskanalys
Invändigt generellt					
Allmänt alla hus					Det rekommenderas att kontrollera vattenkvalitén. Det förekommer äldre installerad el och Vvs vilket bör ses över av behörig fackman.
Allmänt alla hus		x			Fuktskydd rekommenderas under vitvaror och diskbänksskåp i kök. Tillfredsställande från och tilluftsventilation rekommenderas efter behov. Takfönster. Allmän riskkonstruktion och bör hållas under uppsikt.

Torpargrund/krypgrund: Det noterades fukt och mikrobiell påväxt samt lukt i krypgrunden Nygård. Det rekommenderas att kontrollera orsaken till och omfattningen av detta. Byggnader med krypgrundsutrymme har en ökad risk för fuktnrelaterade skador. Utifrån erfarenhet betraktas krypgrunder som riskkonstruktioner. På grund av förhöjd fuktstatus- dels orsakad av fuktvandring från marken och dels orsakad av uteluft som släpps in i grunden främst under den varma tiden av året – kan följdskador med negativ inverkan på såväl byggnaden som inomhusmiljön uppstå i utrymmet och angränsande konstruktioner (t.ex. överliggande bjälklag och uppreglad golvkonstruktion). Pågående fuktnrelaterade skador går således ej att utesluta.

Vindar: Underlagstak med lokala fuktnrelaterade missfärgningar. Vid besiktningen noterades inga pågående skador men områdena/vindar skall hållas under uppsikt. Vindar somnockvind, sidovind samt under parallella tak har ökad risk för att bli drabbade av fukt. Om/när det finns brister i tätningen mellan ett kallt och ett varmt utrymme finns det en risk att relativt varm och fuktig luft kommer ut från det varma utrymmet till det angränsande kalla utrymmet och träffar en kall yta och kondenserar. Missfärgning på yttertakskonstruktionen är en indikering på att ineluften har kommit ut i vinden så att ett gynnsamt klimat för en mikrobiell tillväxt har uppstått. Det kan vara en indikering på att ventilationen inomhus är undermålig. För detta fortgå finns det en risk att man kan få skador på konstruktioner som i en förlängning påverkar byggnaden och inomhusmiljön negativt.

Träpanel, utv trä. När det finns brister i underhållet av fasadpanel/snickerier, fönster/dörrar finns det en risk att man kan få skador i det organiska materialet/kringliggande konstruktioner vilket kan påverka byggnaden och inomhusmiljön negativt.

Källare: En äldre källare av detta slag utsätts i regel mer eller mindre för permanent fuktpåverkan från angränsande mark. Utifrån erfarenhet är det känt att konstruktioner och beläggningar/beklädnader med organiska material mot golv- och väggytor bör undvikas, då fuktpåverkan och mikrobiell tillväxt (mögel/bakterier) och rötskador kan uppstå i sådana. Det utvändiga fuktskyddet är också äldre. Det kan inte uteslutas att brister föreligger alternativt kommer att uppstå i det utvändiga fuktskyddet vilket medför att källarens utvändiga fuktskydd måste åtgärdas.

HB Balkong/förråd: Det noterades fukt, puts, färgsläpp, rostangrepp i armeringsjärn i balkong/altanens konstruktioner. Kontakta fackman för vidare bedömning samt åtgärder.

Våtrum: Brister och avvikelser enligt rådande branschregel noterades i våtutrymmena. I våtutrymmen skall golv- och väggytor ha vattentäta skikt samt tillfredställande fall till/mot golvbrunn. När det saknas, är av äldre modell eller om det har brister i dess funktion, finns det en risk att fukt kan tränga in i bakomvarande konstruktioner och orsaka skador som kan påverka byggnaden och dess inomhusklimat negativt. Skador i bakom/omkringliggande konstruktioner kan ej uteslutas.

SÖ Övre plan: Det noterades fuktnrelaterade skador/fuktfläckar kring murstocken. Det rekommenderas att kontrollera orsaken till och omfattningen av detta.

SV Tvrum-allrum: Fuktfläckar och förhöjda fuktindikationer noterades på golv/tak. Det rekommenderas att kontrollera orsaken till och omfattningen av detta.

Sockel: Växter, sprickor och exponerad syll och spår av träskadeinsekter och fuktnrelaterade skador noterades. Detta är en ökad risk för att kringliggande konstruktioner blir påverkade negativt med fuktskador och avvikande lukt som möjlig följd.

Datum

2020-02-25



Magnus Henriksson/Daniel Good

Besiktningsförrättare

Bilaga 1 för kontroll av valda konstruktioner

Konstruktion

Byggnadsdel Sekundär byggnad/stall och ladugård med kontor.
Konstruktionsdel
Konstruktionsuppbyggnad

Kommentar

Byggnaderna ingår inte i uppdraget men en okulär enklare kontroll är utförd.
På vindsutrymmet intill/ovan kontor noterades en förhöjd fuktighet samt en mikrobiell påväxt.
Övriga delar utvändigt, se allmänt under kommentar/riskanalys.

Sammanfattning

Allmänna villkor

1. Besiktningens omfattning

Uppdraget omfattar en överlåtelsebesiktning varvid besiktnings-förrättaren genomför en byggnadsteknisk undersökning av fastighetens bostadsbyggnad vid besiktningstillfället. Besiktningen kan avse även andra byggnader på fastigheten om detta särskilt överenskommit.

Besiktningen sker med utgångspunkt från fastighetens ålder och skick.

Till grund för besiktningen ligger de handlingar som besiktnings-förrättaren tillhandahållits och som antecknats i besiktningsutlåtandet. I granskningen ligger inte att kontrollera lämnade uppgifter, såvida inte en uppgift bedöms som felaktig.

Med okulär besiktning avses en besiktning av synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader och mark. Tillgängliga utrymmen är sådana som kan nås genom öppningar, dörrar och inspektionsluckor och vilka medger en besiktning av hela eller större delar av utrymmet och som åtminstone är krypbara. Ej besiktigade utrymmen skall i besiktningsutlåtandet antecknas liksom anledningen till detta. Lösöre och annat som försvårar besiktningen flyttas ej av besiktningsförrättaren. Yttertak med takbeklädning som besiktningsmannen bedömer som olämplig eller riskabel att beträda besiktigas ej. I besiktningsutlåtandet skall besiktningsförrättaren notera sådana avvikelser som en köpare med fog inte har att förvänta sig vid köpet. Skavanker och andra byggnadstekniskt obetydliga uppgifter noteras ej.

Besiktningen fullgör endast en del av köparens undersökningsplikt och beställaren skall ta aktiv del i besiktningsutlåtandet och avgöra huruvida rekommendationer från besiktningsmannen gällande åtgärder eller fördjupade undersökningar skall genomföras eller inte. Det ligger normalt i köparens totala undersökningsplikt att på annat sätt undersöka utrymmen eller ytor som inte varit fysiskt möjligt att besiktiga vid överlåtelsebesiktningen, t.ex. ej besiktningsbara krypgrunder och vindar.

Säljaren skall på besiktningsförrättarens begäran lämna uppgifter om förekomsten av de avvikelser i byggnaden från vad en köpare med fog haft anledning räkna med och som säljaren känner till. Säljaren kan inte bli ansvarig för avvikelser som han upplyst köparen om. Om upplysningar ej lämnats av säljaren antecknas detta i utlåtandet.

2. Riskanalys

Besiktningsförrättaren skall utlåta sig om byggnadens skick utifrån sina iakttagelser samt egna och allmänt kända erfarenheter om särskilda risker förknippade med jämförliga byggnader.

Synliga fuktfläckar, nedböjningar eller andra tecken kan påverka bedömningen. Allmän kunskap om området eller särskild kunskap om viss byggnadsteknik kan också påverka bedömningen.

Det är viktigt att observera att riskanalysen inte kan omfatta muntliga upplysningar som besiktningsförrättaren inte fått del av. I besiktningsutlåtandet redovisar besiktningsförrättaren sin bedömning. Besiktningsmannen kan om en konstruktion eller byggnadsdel inte säkert kan bedömas vid besiktningen välja mellan att upprätta en riskanalys eller att rekommendera en fortsatt teknisk undersökning.

3. Fortsatt teknisk utredning

Finner besiktningsförrättaren att behov föreligger av fortsatt teknisk utredning skall detta antecknas i utlåtandet. Om konstruktion riskanalyserats eller rekommenderats fortsatt teknisk undersökning kan anspråk p.g.a. skador i densamma ej ställas mot besiktningsförrättaren. Fortsatt teknisk utredning ingår inte i besiktningsuppdraget.

4. Undantag

Besiktning av befintlig maskinell utrustning, värmeanläggningar, eldstäder el ,vvs samt rökångar ingår inte i uppdraget.

Undersökning innehållande Ingrepp, mätning, provtryckning etc. ingår ej i besiktningsuppdraget. Inom ramen för detta uppdrag lämnas ej förslag till avhjälpande av fel. Skador eller oangelägenheter orsakade av husdjur ingår ej att bedöma i detta uppdrag.

5. Ansvarsbegränsningar

Besiktningsföretaget ansvarar, med nedan angivna begränsningar, för skada som han förorsakar genom vårdslöshet eller försummelser vid uppdragets utförande. Besiktningsuppdraget består av en muntlig och en skriftlig del och besiktningsföretaget ansvarar endast för innehållet i besiktningsprotokollet gentemot sin uppdragsgivare. Besiktningsföretaget s sammanlagda skadeståndsskyldighet för ett och samma uppdrag begränsas till 15 basbelopp. Besiktningsföretaget ersätter inte skadebelopp upp till ett halvt basbelopp. Krav gentemot besiktningsföretaget skall anmälas till denne inom skälig tid efter det att skadan märkts eller bort märkas (reklamation). Reklamation får dock inte ske senare än två år efter uppdragets avslutande. Sker inte reklamation inom de tider som angivits i denna punkt, förlorar den skadelidande rätten att åberopa skadan. Utöver vad som angivits i ansvarsbegränsningen har besiktningsföretaget inget ansvar p g a uppdraget och dess utförande. Besiktningsföretaget har tecknat konsultansvarsförsäkring för denna typ av uppdrag.

Det åligger alltid den skadedrabbade att i händelse av skada begränsa denna och dess följdverkningar. Skador eller följdverkningar därav som beror på underlåtenhet ersätts ej. Vid beräkning av ev. skadebelopp nedsätts beloppet i samtliga fall för ålder och normal förslitning s.k. åldersavdrag.

Undertecknad uppdragsgivare har tagit del av besiktningens omfattning och allmänna villkor.

Ort och datum

Uppdragsgivarens namnunderskrift

Bedömningsgrunder

OBM Gruppen har valt att redovisa besiktningsresultatet i kolumner där stegen, ”utan anmärkning”, ”påpekande” och ”bör åtgärdas” är de varianter som förekommer. Detta system används för att den som läser protokollet skall förstå vikten av den anmärkning som förekommer. Anmärkning under kolumnen påpekanden kan dock betyda olika saker beroende på vad som anmärkts. Ofta finns en kommentar, riskanalys eller liknande som kompletterar påpekandet längst ner på sidan 3 under rubriken kommentar/riskanalys. Det är därför mycket viktigt att den text som står under ”kommentar/riskanalys” läses mycket noggrant eftersom det är där besiktningsförrättaren ofta utvecklar sina bedömningar. Det är också viktigt att inse att besiktningsmannen skall avgöra om fel som ev. förekommer kan anses vara normalt eller inte med tanke på husets ålder och skick. Den fjärde kolumnen används för att informera uppdragsgivaren om att utrymmet eller byggnadsdelen inte varit tillgänglig för besiktning vid besiktningstillfället.

Information om Köpargenomgång

Om besiktningen har utförts med säljaren som uppdragsgivare så rekommenderar vi att köparen överväger att låta utföra en s.k. köpargenomgång. Vid en köpargenomgång går man igenom huset på plats och informerar om det som noterats i protokollet. Detta för att öka förståelsen och minska risken för missförstånd. När man är på plats är det också lättare för besiktningsmannen att besvara frågor och funderingar på ett pedagogiskt sätt. Köpargenomgången kan även genomföras via telefon men det medför en risk att besiktningsmannen ev. inte kan besvara alla frågor på samma sätt.

Allmän information

Vad är fukt?

Fukt är en naturlig del av vår miljö och livsnödvändig för oss alla. Ibland kan dock fukt ställa till med bekymmer i våra bostäder och byggnader. I våra hus fortgår hela tiden fuktvandringar såväl inifrån som utifrån. Inifrån genom brukarna från t.ex. matlagning, duschning, mm. och utifrån genom t.ex. regnvatten, snö, ytvatten, fukt från marken, etc. I vissa fall medför dessa fuktvandringar skador på fukt känsligt material och skapar sekundärskador såsom mikrobiella skador, kemiska emissioner eller t.ex. formförändringar men även estetiska skador.

Radon i luft

Radon är en gas som uppkommer när radioaktivt material sönderfaller. Radon är en lättflyktig gas utan lukt eller annan egenskap vi normalt sett kan uppleva. Socialstyrelsen har lagt ut riktlinjer med målsättningen att samtliga bostäder skall ha en radongashalt som understiger 200 Bq/m³ före 2020. Vid besiktningar anger därför generellt sett våra besiktningsmän att radonförekomsten bör kontrolleras om inte mätprotokoll finns tillgängligt. Detta behöver inte alltid innebära att mätning behöver ske utan att kontakt med kommunens miljöförvaltning kan ge vägledning i denna fråga. Radon kan härröra både ur byggnadsmaterial och ur marklagren under byggnaden.

Radon i vatten

Vissa hus har egen brunn för dricksvatten eller tar vatten via gemensam vattenbrunn. Radonhalten i vatten bör ej överstiga 1000 Bq/l vatten.

Vattenkvalité

Vatten tagna ur egna brunnar eller gemensamma brunnar bör kontrolleras med jämna mellanrum för att vara säkra på att vatten-kvalitén är tillfredsställande. Rådgör med kommunens miljöförvaltning för vägledning.

Besiktning av oljetankar

Den 1 juli 2000 trädde en ny föreskrift i kraft som innebär att alla oljetankar mellan en och tio kubikmeter måste besiktigas regelbundet. För oljetankar utomhus ska en första besiktning vara genomförd senast den 1 juli 2004, och för oljetankar inomhus senast den 1 juli 2006. En korrosionsskyddad cistern (vanligast utomhus) ska besiktigas med tolv års intervall och en stålcistern (vanligast inomhus) ska besiktigas med sex års intervall.

EnergideklARATION

Villor till försäljning skall, enligt ny lag, efter den 1a januari 2009 vara energideklarerade. Villor som är energideklarerade skall sedan alltid ha en energideklARATION som inte är äldre än 10 år vid försäljning. Nyproducerade byggnader ska ha en deklARATION i samband med färdigställandet.

Avloppssystem

Besiktningen omfattar inte egna eller gemensamma avlopps-anläggningar. Rådgör med kommunens miljöförvaltning för vägledning om den aktuella fastigheten avloppssystem.

Provtryckning av rökgångar

Besiktningen omfattar inte undersökning av rökgångar och dess täthet etc. Vår generella inställning är att kontakta skorstensfejaren om den murade skorstensstocken inte kontrollerats de sista 5-6 åren. Eldstäder som inte används erhåller normalt sett automatiskt eldningsförbud.

Brandskyddskontroll

För att erhålla information vilka krav som föreligger på husets eldstäder kan följande föreskrift inhämtas från Räddningsverket. ”Föreskrifter och allmänna råd om rengöring (sotning) och brandskyddskontroll MSBFS 2014:6”.

Tak och vindar

1. Plana/låglutande tak

Ett plant eller låglutande tak kräver i regel mer underhåll och är svårare att kontrollera än t.ex. ett vanligt sadeltak med inspekterbar vind. Skadorna som uppträder efter läckage eller t.ex. kondensation är ofta missfärgade innertak, rötskadad råspont etc.

Eftersom takkonstruktionerna i regel inte medger besiktnings-möjligheter av takkonstruktionen i sig finns ytterst begränsade möjligheter för besiktningsmannen att bedöma dess kondition och funktion.

Takets funktion påverkas i första hand av ångspärrens täthet, men också av bl.a. isoleringstjocklek, i vissa fall av takets ventilation etc. Eftersom det också oftast krävs relativt omfattande förstörande håltagning för att säkert undersöka takkonstruktionerna ses denna konstruktion därför som en s.k. dold konstruktion. Det är dock alltid ytterst upp till köparen att bedöma vilka undersökningar som skall vidtagas och vilka risker man accepterar. Det fuktskyddande tätskiktet på taket kräver regelbunden kontroll och underhåll. Tätskikt av papp har en förväntad livslängd på ca 10-20 år.

2. Äldre takpannor av tegel eller betong samt gammal underlagspapp på yttertak

Det föreligger påtaglig risk för fuktgenomslag igenom gamla takpannor. Orsaken är att takpannorna fuktar igenom vilket medför skador på läkt och underlagspapp och ev. underliggande konstruktion. Takpannor får med åren frostsprängningar vilket innebär ökad risk för läckage. Äldre underliggande takpapp har även en bristande förmåga att fungera tillfredsställande på grund av att tätskiktet torkat ut och vatten kan läcka igenom och skada underliggande konstruktioner.

Moss påväxt och liten överlappning på takpannorna, liten taklutning och utsatt läge medför också ökad risk.

Normal underhållsintervall för underlagspapp och takpannor är ca 30-40 år.

3. Vind med mikrobiella skador

En vind som har mikrobiella skador på yttertakets insida och där läckage genom yttertaket kan uteslutas bör undersökas noggrant. Orsaken kan vara att varm inneluft tränger upp på vinden på grund av otätheter i vindsbjälklaget. Den varma luften som befuktats i inomhusmiljön kan kondensera eller skapa en hög fuktighet i det kallare yttertaket. Om detta inträffar är det av största vikt att även undersöka byggnadens allmänventilation, vindens isoleringstjocklek, ångspärr, ventilationsspalter m.m.

Fasader

4. Tegelfasader med missfärgning saltutfällningar, med utsatt läge m.m.

Hög fuktinträngning i tegelfasader leder ofta till att bakomvarande konstruktioner erhåller mikrobiella skador. Orsaken kan vara undermålig luftspalt bakom skalmuren, undermålig vattenavledning i dess nederkant eller brukspill som leder in fukten i väggkonstruktionen. Även s.k. sommarkondens kan inträffa när varm solinstrålning träffar den fuktiga väggen och medför fuktvandring in i väggkonstruktionen.

5. Enstegsfasader

Nyare hus med s.k. tunnputs där putsen sitter direkt på vägg-isoleringsskivan kallas enstegsfasad.

Dessa ytterväggar saknar ventilationsspalt i väggkonstruktionerna och risk för fuktinträngning i vägg föreligger. Skadorna i väggarna förblir ofta osynliga både invändigt och utvändigt i inledningsskedet.

En teknisk undersökning av en sådan fasad medför relativt omfattande håltagning.

Källare

6. Källarväggar

Om källarytterväggarnas utvändiga fuktisolering består av tjärstrykning har denna en begränsad livslängd (ofta ca 15-25 år). Detta innebär att utvändiga åtgärder i många fall skall ses som naturligt och nödvändig efter denna tidsperiod. Om den utvändiga fuktisoleringen förlorar sin täthet kan det medföra skador på ytterväggarnas insida, se även utreglade väggar nedan.

7. Utregling på källarväggarnas insida

Om utregling förekommer på källarytterväggarnas insida kan fukt- och mikrobiella skador uppstå, främst i dess nederdel. Träreglar, syllar och väggskivor riskerar att utsättas för hög fuktighet med mikrobiella skador som följd.

Även kondensutfällning kan förekomma i väggarna vid för väggarna ogynnsamma temperaturer.

Golvkonstruktioner

8. Flytande golv på betongplatta

Flytande golv betraktas ofta som en riskkonstruktion då konstruktionen generellt sett har flera möjliga fuktelaterade brister. Organiskt material under golvets ångspärr eller cellplast exponeras ofta för en hög fuktighet från betongplattan och mikroorganismer erhåller en acceptabel livsmiljö. Detta kan på sikt medföra lukter eller annan oangenäm luftkvalité inomhus.

Ytter- och innerväggssyllar saknar i många fall fuktspärr, under dess undersida, vilket kan ge samma typ av skador som i golvet.

9. Uppreglade golv på betongplatta

Det uppreglade golvets risker ligger generellt sett i följande, organiskt material såsom träreglar, spånrester m.m. ligger i kontakt med den betongplattan som om den är fuktig ger upphov till mikrobiella skador.

Den överliggande isoleringen ger en temperaturskillnad som skapar en högre relativ fuktighet under densamma. Det är dessutom inte ovanligt att betongplattan har ingjutna reglar med stor risk för mikrobiella skador som följd. Ytter- och innerväggssyllarna saknar i många fall fuktspärr, under dess undersida, vilket kan ge samma typ av skador som i golvet.

10. Torpargrund/krypgrund

Den självdragsventilerade krypgrunden betraktas i de flesta fall som en riskkonstruktion. Orsaken är bl.a. den förhöjda fuktigheten i grunderna under sommarhalvåret som ofta kan leda till mikrobiella skador. Avsaknad av fuktspärr med högt fukttillskott från marken till grunden kan också vara en orsak liksom kylande berg i dagen i grunden m.m. Vi anser det vara mycket viktigt att alltid ta upp en lucka och inspektera grunden om detta rekommenderas i besiktningsprotokollet. Om grunden inte bedöms vara fysiskt besiktningssbar kan det vara nödvändigt med håltagning i bjälklaget för kontroll av dess status.

11. Fönster

Fönster med isolerkassetter och 3 glasfönster kan med tiden tappa sin täthet och ge upphov till missfärgningar mellan fönsterrutorna. Detta är i huvudsak en skada av estetiskt natur då fönstrets isolerings-förmåga bara marginellt påverkats. Fönster av aktuell typ anses generellt sett ha en livslängd på ca 25-30 år även om nyare fönster-typer anses ha en längre livslängd än de äldre från slutet av 1970-talet och början av 1980-talet. Fönster av typen tvåglasfönster och fönster med träkarmar anses ha en liknande teknisk livslängd (25-30 år) som ovan nämnda fönster-typer även om skadorna istället är orsakade av fukt- och rötskador.

12. Äldre badrum

Äldre badrum med kakel och eller klinkers har ofta svagheter gällande bakomvarande tätskikt och golvbrunnens anslutning till tätskiktet. Golvbrunnen och rören är ofta gjorda av gjutjärn och kan vara rostangripna. Risken för fuktskador bedöms därför vara högre.

13. Klinkers på träbjälklag

Klinkers på träbjälklag är i många fall en olämplig konstruktion då mindre rörelser alltid uppstår i träkonstruktioner dels beroende på årstidsförändringar men även på grund av belastningar. Detta kan leda till sprickor i klinkers, klinkerfogar och/eller i underliggande tätskikt. Om underliggande tätskikt skadas i våtutrymmen riskeras att fuktskador uppstår om golvet exponeras för vatten.

14. Golvbrunnar

Golvbrunnar är i sig installationer som inte ingår i besiktningen eftersom de hanteras under VVS installationer och är undantagna i besiktnings omfattning. Golvbrunnens anslutning till golvytskiktet är av största vikt för våtrumsgolvets funktion. Det finns därför en branschrekommendation som säger att om våtutrymmet renoverades efter 1990 så bör golvbrunnen bytas och efter 2007 så skall den bytas. Gjutjärnsbrunnar skall dock alltid bytas. Om golvbrunnen är smutsig vid besiktningen kan inte anslutningen till omgivande tätskikt eller ytskikt bedömas, vilket då noteras i protokollet.

Risikanalytisk och fortsatt teknisk undersökning

Det är i många fall svårt eller omöjligt att fastställa vissa byggnadskonstruktioners kondition och funktion vid överlåtelsebesiktningen utan håltagning och användande av tekniska hjälpmedel såsom t.ex. fukt- och temperaturgivare.

Risikanalytisk och rekommendationen om fortsatt teknisk undersökning ger därför besiktningsförrättaren möjlighet att varna för risker och rekommendera undersökningar som inte ingår i en överlåtelsebesiktning. Ofta kan förrättaren inte bedöma om föreliggande konstruktioner fungerar tillfredsställande eller inte.

Många konstruktioner fungerar förträffligt trots att dessa rent generellt betraktas som riskkonstruktioner medan andra likadana konstruktioner inte alls fungerar tillfredsställande.

För en beställare av en överlåtelsebesiktning är det därför viktigt att ta aktiv del av besiktningsprotokollet och avgöra om t.ex. den fortsatta tekniska undersökningen skall utföras, eller om man som beställare kan tänka sig att ta föreliggande risker och lägga in dessa i den totala kalkylen av fastighetsköpet.

Avskrivningstider för olika material och installationer

Följande lista redovisar generell teknisk livslängd för installations- och byggnadsmaterial.

Utvändigt

Tak:

Takpapp	20 år
Takduk	30 år
Takpapp, under takpannor	30 år
Korrugerad takplåt (underliggande takpapp)	35 år
Bandfalsad plåt (med underliggande takpapp)	35 år
Plåtdetaljer	35 år
Hängrännor o stuprör	25 år
Underlagstak	40 år

Fasader:

Träpanel	40 år
Färg på fasad o trädetaljer	10 år
Puts	30 år

Fönster:

Isolerglas	25 år
Fönster, trä	40 år
Dörrar	35 år

Källaryttersväggar:

Fuktisolering, tjära	25 år
Dräneringsledning	25 år

Invändigt

Målning/tapetsering	10 år
Plastmatta på golv	15 år
Laminatgolv	20 år
Parkett	40 år

Invändigt

Ytskikt våtutrymmen

Våtrumsmatta	25 år
Tätskikt under klinker	30 år
Tätskikt under klinker (dispersion cax1980-1995)	15 år
Våtrumstapeter	15 år

Installationer för vatten

Avloppsledningar, gjutjärn	50 år
Avloppsledningar, pvc (installerad före 1974)	25 år

Avloppsledningar pvc (installerad efter 1974)	40 år
--	-------

Vattenrör galvad	35 år
Vattenrör koppar	50 år

Värmeledningar och radiatorer av stål	*
Porslin	30 år

Elinstallationer

Kablage, centraler	45 år
--------------------	-------

Vitvaror	10 år
----------	-------

Varmvattenberedare	20 år
Luft/luft värmepump	8 år
Värmepumpar, övriga	15 år

*Kan ej anges, beror av hur mycket luft systemet påverkats av.

Uppgifterna kommer bl.a. från renoveringshandboken, SABO avskrivningsregler, meddelande M84:10 Statens institut för byggforskning samt erfarenhetsmässiga värden.

Second opinion avseende värdeutlåtande gällande Ulricehamn Brunnsnäs 2:1 utförd av NAI Svefa med värdetidpunkt oktober 2017.

<i>Uppdragsgivare</i>	Ulricehamns kommun genom exploateringsingenjör Fredrik Larsson.
<i>Syfte</i>	Värdeutlåtandet utgörs av en second opinion utifrån tidigare värdebedömning avseende Brunnsnäs 2:1 i Ulricehamns kommun. Både det tidigare utlåtandet samt detta avser värdet vid pågående markanvändning, utan hänsyn till förväntning om framtida exploatering. Observera att angiven värdenivå ej är att jämföras med ett formellt bedömt marknadsvärde utan är mer att betrakta som ett indikativt värde.
<i>Förutsättningar</i>	Fastigheterna, läget och dess byggnader förutsätts motsvara beskrivningarna i tillhandahållet material. Vidare förutsätts att objektens underhållsskick motsvara det som angivits i NAI Svefas utlåtande.

SECOND OPINION

<i>Värderingsobjekt</i>	Brunnsnäs 2:1, Ulricehamns kommun
<i>Metod</i>	Några av jämförelseköpen analyseras. Därefter granskas delvärdena vart och ett.
<i>Ortspris</i>	Några av NAI Svefas jämförelseköp kommenteras och ett nytt har tillfogats. Huvudsakligen byggnadsdominerade objekt. De presenteras kortfattat och jämförs med värderingsobjektet:

Herrljunga Ollestad 5:11

Byggnadsdominerad fastighet med 390 kvm huvudbyggnad (2006) och tre renoverade gästbostäder. Vid tidpunkten för Erik Einarssons utlåtande var fastigheten osåld. Hans antaganden om en köpeskilling kring 16 mkr stämde mycket bra. Den såldes 2017 för 16,2 mkr, varav 10-12 mkr torde kunna tillskrivas huvudbyggnaden med tomt. Det bedöms rimligt att detta köp indikerar ett värde för VO om ca 8-10 mkr.



Ollestad 5:11 byggnad från 2006. Från prospekt.

Ulricehamn Ånäs 3:1, del av.

20 hektar med sjöläge. Sålades 2019-03-29 för 6,95 mkr. Fint hus (180 kvm) vid mindre sjö. Huset är dock inte av herrgårdskaraktär. Jord, skog och ekby ca 2 mkr. Bostaden är mindre än Vos huvudbyggnad. Köpet indikerar ett värde på *tydligt över* 5 mkr för huvudbyggnaden på VO. Med hänsyn till Vos läge och storlek bedöms ovanstående indikera ett värde kring 7-10 mkr.



Bostad, Ånäs 3:1. Från prospekt.

Alingsås Österbodarna 1:13.

Såld i september 2012 för 37 mkr. Fint byggnadsbestånd, jord och skog och några övriga bostäder. Nära till Göteborg. En uppdelning av byggnadernas och de olika ägoslagens del av köpeskillingen ger ett något mindre värde än vad NAISvefa angav för huvudbyggnaden; ca 11-12 mkr. Det bedöms indikera ett värde kring 8-9 mkr för VO (2012).



Alingsås Österbodarna, huvudbyggnad. Från prospekt.

Alingsås Brynngenäs 1:4.

Ca 90 hektar. Sålt 2015-06-12 för 22 mkr. Med hänsyn till värdet för jord, skog, ekonomi- och arrendebyggnader görs en liknande analys av huvudbyggnadens del av köpeskillingen (I storleksordningen 8 mkr), som NAI Svefa gjorde. Med tanke på läget, nära Göteborg, så bedöms det indikera ett något lägre värde för huvudbyggnaden på Brunnsnäs; ca 6-8 mkr.



Brynngenäs. Från prospekt.

Dessa fyra köp indikerar ett värde mellan 6 och 12 mkr. Herrljunga Ollestad 5:11 bedöms vara det bästa jämförelseköpet, då fastigheten är helt dominerad av huvudbyggnaden och några komplementbyggnader. Avståndet till Göteborg är även jämförbart. En sammanvägd indikation, för huvudbyggnaden med tomt, med störst hänsyn till köpet av Ollestad 5:11, pekar mot ett värde kring 8,5 mkr.

Övriga delvärden

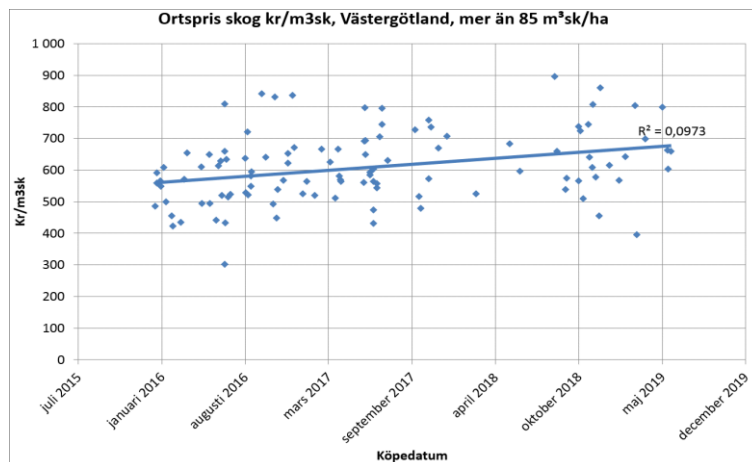
Flyglar och kontor:

Einarsson har gjort en hyreskalkyl och resonerat kring vad läget, invid huvudbyggnaden, har för betydelse för marknadsvärdet. Att marknadsvärdet, för de uthyrningsbara delarna, blir lägre än vad en kalkyl med full uthyrning indikerar känns rimligt. Husen kan inte jämföras med objekt som utgör egna fastigheter. Kalkylvärdet 13 mkr, med 3% ränta, bör med tanke på det är komplementbyggnader som även kan drabbas av vakanser, bör reduceras för att komma närmare ett marknadsvärde. En reduktion med 1/3 ger ca 8,5 mkr.

Delvärde bostad och uthyrningsbara delar: 8,5 + 8,5 mkr= 17 mkr.

Skogsmark

Enligt utlåtandet uppskattades virkesförrådet till 3000 m³sk 2017. Skogen är i en mycket växtlig ålder och marken är god. En försiktig uppräknings till 3 200 m³sk kan göras, förutsatt att inget avverks. Trenden och det senaste årets indikationer tyder på en trolig köpeskilling, för en i materialet genomsnittlig fastighet, kring 650 kr/m³sk. Det tyder på ett värde kring 2,1 mkr, eller 656 kr/m³sk.



Jordbruksmark

Enligt beskrivningen 23 hektar varav 12 hektar åker och 11 hektar betesmark. Den öppna åkermarken, i 4 fält, torde vara eftertraktad då det verkar finnas aktiva jordbrukare i närheten. I Ulricehamn görs få köp av renodlad åkermark. De flesta köpen görs i mer utpräglade jordbruksbygder. Enligt LRF-konsults statistik för 2018 ligger prisnivån i området (Omr 5, utom Norrland) kring 60 000 kr/hektar. Värdenivån sjönk mellan 2017 och 2018. För betesmark bedöms motsvarande till mellan 35 och 50 tkr/hektar. Sammantaget görs samma bedömning som gjordes av NAI Svefa. Värdet för jordbruksmarken bedöms till 1,2 mkr.

Ekonomibyggnader

Den större ladugården samt stallet är, förutom vad som beskrivits som uthyrningsbart och isolerat, ganska enkla byggnader om än i bra skick och med tydliga estetiska värden. De bidrar till helhetsintrycket även om deras ursprungliga funktion delvis har försvunnit. Byggnadernas, förutom vad som kan hyras ut, värde bedöms till 1,5 mkr.

Summan av delvärdena blir 21,8 mkr.

Med tanke på att de olika delvärdena i flera fall värderats i jämförelse med renodlade köp, bedöms att det totala marknadsvärdet är något lägre än summan av delvärdena.

Forums värdeindikation Givna förutsättningar, ortspriset ovan samt Forums bedömda delvärden indikerar att det bedömda marknadsvärdet för ovan nämnda fastighet bör ligga ca 5 % högre än de bedömda marknadsvärdena i värderingarna utförda av NAI Svefa 2017.

2019-10-10

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



Anders Dalbert
Skogsmästare

AUKTORISERAD
LANTBRUKSVÄRDERARE



SAMHÄLLSBYGGARNA

Värdeutlåtande

avseende fastigheten

Brunnsnäs 2:1 mfl, del av

Ulricehamns kommun



2020-02-27

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Ulricehamns kommun, Exploateringsenheten genom Fredrik Larsson.
<i>Syfte</i>	Att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och att utgöra underlag för interna bedömningar och beslut.
<i>Värderingsobjekt</i>	Brunnsnäs 2:1,2:3 – 2:7, 2:11 Ulricehamns kommun, se karta nedan med röd markering



Bild från Svefas utlåtande 2017-11-20

Byggnader och 8 ha runt byggnaderna ingår inte i värdeutlåtandet.

Värdetidpunkt Värdetidpunkt är februari 2020.

Förutsättningar För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".

Alla intäkter är angivna exklusive mervärdesskatt. Kostnaderna inkluderar mervärdesskatt endast för bostäder och för lokaler där ej mervärdesskattepliktig verksamhet bedrivs.

Ingen besiktning av värderingsobjektet har gjorts. Ortsprisanalyser är utförda i slutet av oktober 2019.

Underlag

- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).
- Taxeringsuppgifter.
- Utdrag ur förslag till ny översiktsplan.
- Marknadsinformation.
- Kartmaterial.
- Tidigare värdeutlåtande upprättat av Svefa AB 2017-11-20.

BESKRIVNING

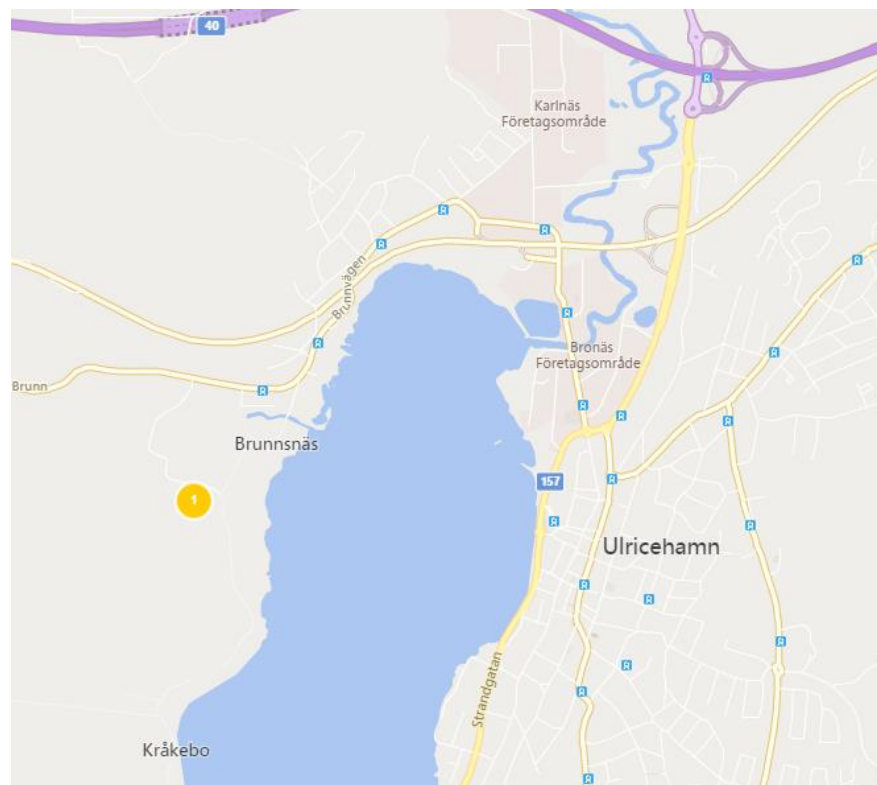
Fastighetstyp

Bebyggd lantbruksenhet.

Läge

Värderingsobjektet är beläget strax väster om Ulricehamn vid Åsunden. Avståndet till Ulricehamns centrum är knappt 3 km.

Näromgivningen utgörs av bostäder (småhus) samt jordbruks- och skogsmark.



Planförhållanden

Värderingsobjektet ligger utanför detaljplanelagt område men är i förslag till ny översiktsplan 2040 utpekad som bostadsområde och LIS-område (landsbygdsutveckling i strandnära läge).



Ur förslag till översiktsplan 2040. Ljuskult är LIS-område. Mörkgult är "vanligt" bostadsområde.

Textutdrag ur förslag till ny ÖP 2040 finns i bilaga 1.

Servitut, samfälligheter, inteckningar etc.

Eventuella servitut, nyttjanderätter, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och inteckningar etc. framgår översiktligt av bilagda utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).

Areal

Värderingsobjektets areal har i tidigare värdeutlåtande uppskattats till ca 37 ha och fördelas på ca 17 ha skogsmark, 1 ha skogsimpediment (myr), ca 9 ha åkermark, ca 9 ha betesmark och ca 1 ha övrig mark (vägar med mera).

Skogsmark

Skogsmarken fältinventerades 2017 av Svefa AB som uppskattade skogsmarken till 17 ha som domineras av 40-årig granskog med ca 3 100 m³sk. Skogen hade nyligen gallrats 2017. Vidare bedömde Svefa AB att markens produktionsförmåga ligger i snittet

med Västra Götaland, att det är kort avstånd till bilväg, att det är hög andel gran och att den löpande tillväxten är god.

Jordbruksmark

Enligt det tidigare värdeutlåtandet uppgår jordbruksmarken till 18 ha varav 9 ha betesmark. Betesmarken är glest trädbevuxen mark och åkermarken består av lerjord med tillfredställande dränering. EU-stöd finns.

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.

För att få med de olika markslagen och förväntningar så har olika delvärden för skogsmark, jordbruksmark och mark med bebyggelseförväntningar tagits fram för att sedan vägas samman i slutet.

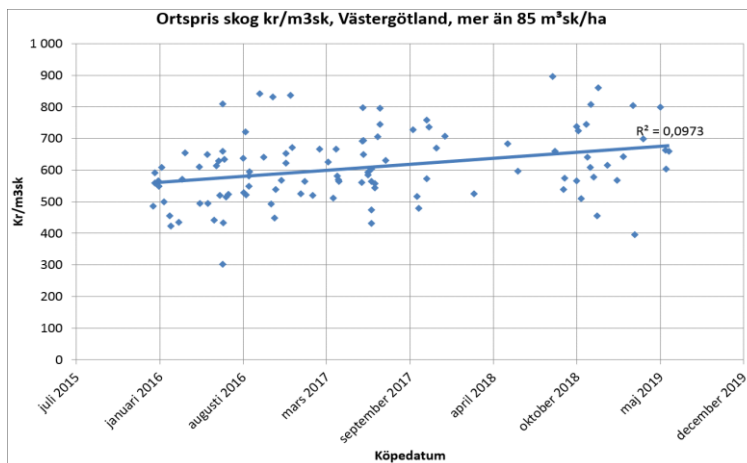
Vid bedömning av värdet av mark med förväntningsvärden kan i princip två metoder användas. Det ena är den så kallade ortsprismetoden, jämförelser med noterade priser för liknande markområden. Den andra metoden är en kalkylmetod, exploateringskalkyl för råmark. I kalkylen utgår man från priser för byggklara tomter eller värdet vid färdig bebyggelse för nybyggnadsprojekt och drar av byggkostnader, exploateringskostnader, projektutvecklingskostnader och projektpremie för att erhålla markvärdet.

Ortsprismetoden har tydliga svagheter vid värdering av råmark. Det är oftast svårt att hitta köp med liknande egenskaper som skett nära i tiden. Rådande värdenivåer på kvartersmark har avgörande betydelse för råmarksvärdena på en ort. För marknaden är antalet möjliga byggrätter och dessas värde avgörande för betalningsviljan medan exempelvis arealen är sekundär.

Skogsmark

Enligt tidigare beskrivning uppskattades virkesförrådet till 3 100 m³sk 2017. Skogen är i en mycket växtlig ålder, är nyligen gallrad och marken är god. En uppräknig, med två års tillväxt, till 3 300 m³sk kan göras, förutsatt att inget avvercats eller blåst ner eller har torkat. Nedanstående jämförelsematerial utgörs av 106 köp av skogsdominerade fastigheter i Västergötland, fr.o.m. 2016. Genomsnittligt virkesförråd; 154 m³sk/hektar. Minst 85 m³sk/hektar. Medelbonitet; 8,1 m³sk/ha och år. Trenden och det senaste årets

indikationer tyder på en trolig köpeskilling, för en i materialet genomsnittlig fastighet, kring 650 kr/m³sk. Det tyder på ett värde kring **2 150 000 mkr**, eller 652 kr/m³sk.



Jordbruksmark

Enligt beskrivningen 18 hektar varav 9 hektar åker och 9 hektar betesmark. Den öppna åkermarken torde vara eftertraktad då det verkar finnas aktiva jordbrukare i närheten.

I Ulricehamn görs få köp av renodlad åkermark. I Forums eget material ingår främst köp i mer utpräglade jordbruksbygder, som t.ex. norra Skaraborg. Taxeringsvärdet (2017) ger en viss indikation. Åkermarken är taxerad till 27,7 tkr/hektar och betesmarken till 14 tkr/ha. För betesmarken skulle det innebära att den är mindre värd än skoglig kalmare. Dessa schablonmässiga värden bedöms vara underskattade, även om de antyder att marknadsvärdet är lägre än i jordbruksdominerade bygder. De flesta köpen görs också i mer utpräglade jordbruksbygder. LRF-konsult redovisar årligen värdenivåer från större delar av riket. Enligt deras statistik för 2018 ligger prisnivån i området (Omr 5, utom Norrland) kring 60 000 kr/hektar. Med tanke på kringliggande jordbruk bedöms värdet vara något högre än detta. För betesmark bedöms motsvarande till mellan 35 och 50 tkr/hektar. Sammantaget bedöms värdet för jordbruksmarken till **1 000 000 mkr**. *Det motsvarar för åkermarken; ca 70 000 kr/hektar och för betesmarken; ca 41 000 kr/hektar.*

Förväntningsvärden

Kommunen har tagit fram en vision om hur området kan utvecklas i framtiden och visionen innehåller ett tillskott på ca 2 000 bostäder fördelat mellan fler- och enbostadshus.



Bild från PM Brunnsnäs.

Ortspris

Det finns ett ortspris för köp av mark med förväntningsvärden i Ulricehamn. Derome Hus AB köpte Stadsskogen 1:58 för strax under 60 kr/kvm i slutet av 2016. Säljaren av fastigheten hade strax innan försäljningen fått positivt planbesked för fastigheten som i översiktsplanen ingick i område för ny sammanhållen bebyggelse.

LIS-området (ljusgult i förslag till ÖP)

Vad är ett LIS-område? Följande text är hämtad från Boverkets hemsida:

Sedan 2010 kan kommunerna i sin översiktsplan peka ut områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen – LIS-områden. Syftet är att långsiktigt stimulera den lokala och regionala utvecklingen på landsbygden. Redovisningen i översiktsplanen ska vara vägledande när man prövar ansökningar om dispenser från strandskyddet och upphävande av strandskyddet i detaljplaner.

Vidare om LIS-områden från Boverket:

LIS-områden kan framförallt pekas ut i områden som har god tillgång till strandområden och där man kan bygga i viss utsträckning utan att allmänhetens tillgång till stränder hämmas och utan att djurlivet och växtlivet påverkas negativt.

...

Utpekandet ska ske på ett sådant sätt att det långsiktiga skyddet för stränderna upprätthålls. Det ska fortfarande finnas god tillgång till strandområden för allmänheten och för att bevara goda livsvillkor för djur och växter.

...

Inom ett LIS-område kan det särskilda skälet för landsbygdsutveckling användas vid dispens och upphävande av strandskyddet. Kommunen ska kunna motivera beslutet i varje enskilt fall. Åtgärden ska till exempel bidra till att skapa långsiktiga arbetstillfällen eller till att det fortsatt ska kunna finnas butiker och offentlig service på landsbygden. Exempel på åtgärder som kan få dispens:

- *En turistanläggning där tillgång till stränder och vatten är en förutsättning, eller åtminstone en avsevärd fördel.*
- *Livsmedelsförädling som behöver ligga vid vatten, till exempel fiskodling och fiskförädling.*
- *Verksamheter som behöver kombineras för att täcka upp säsongen och få bättre lönsamhet.*
- *Nya bostäder för att ge tillräckligt många boende i området så att kommersiell och offentlig service ska kunna finnas kvar.*

Om dispensen gäller enstaka en- eller tvåbostadshus inom ett LIS-område är kravet istället att huset ska byggas i anslutning till ett befintligt bostadshus.

Av punkterna ovan så bedöms bostäder generera det högsta värdet på marken och används därför för att beräkna förväntningsvärdet.

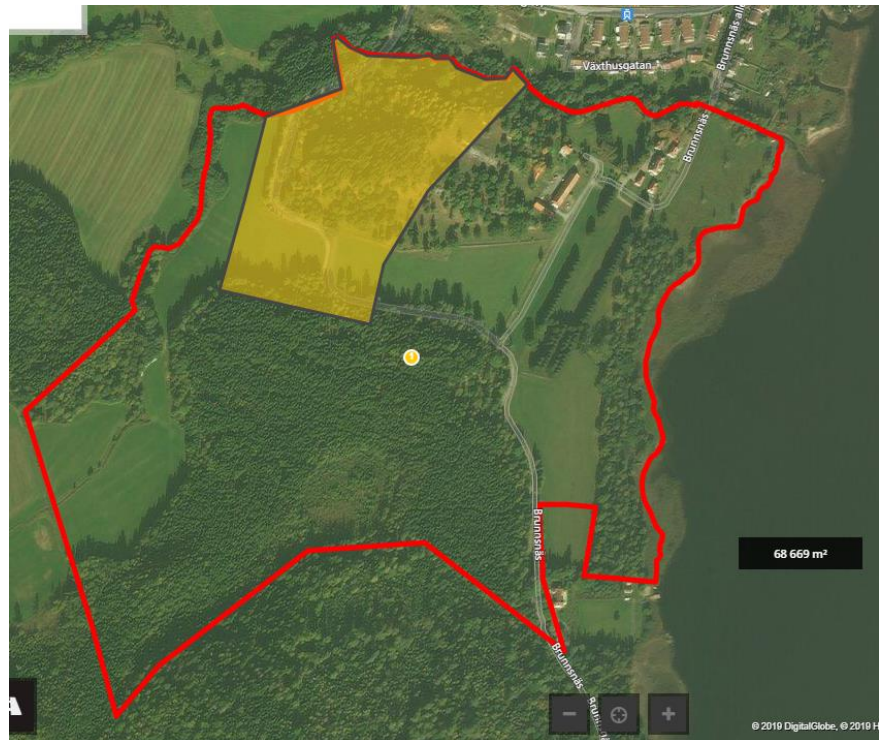
Det område som bedöms kan bli aktuellt för byggnation av bostäder inom LIS-området är översiktligt uppskattat i nedanstående bild.



Översiktligt uppmätning - 82 900 kvm.

För marken utpekad som LIS-område har man i förslag till ny ÖP 2040 bedömt att området kan rymma cirka 400 bostäder i blandad bebyggelse. I det här tidiga skedet är det dock svårt att anta en så pass hög exploateringsgrad, mer rimligt för ett område med skyddsbestämmelser är en mer gles bebyggelse med en exploateringsgrad mellan 0,1 och 0,3. Med ett genomsnitt om 150 kvm BTA per bostad så skulle byggrätterna inom värderingsobjektet kunna omfatta cirka 10 000 kvm BTA.

"Vanligt"
bostadsområde



Översiktligt uppmätning - 68 650 kvm.

För aktuell mark har exploateringen bedömts utifrån utpekandet i förslag till ÖP 2040 där man beräknar att det ryms 100 småhus. Med i genomsnitt 150 kvm BTA per bostad så skulle byggrätterna inom värderingsobjektet då omfatta cirka 15 000 kvm BTA.

Exploateringskalkyl

Värderingsuppdragets förutsättningar är sådana att värdet avser mark i ett mycket tidigt planskede där exploatören kommer att bekosta såväl utbyggnad av kvartersmark som allmänplatsmark. Kalkylen kan ställas upp som nedan.

- + Projektvärde vid färdigställd bebyggelse
- Exploateringskostnader
- Byggekostnad bostäder, mark
- Byggekostnad parkeringsanläggning
- Marknadsföring och försäljning av bostäder
- =Projektvärde

- Projektpremie, andel av projektvärdet
- = Råmarksvärde

Avdrag för parkeringsanläggning görs i de fall ett projekt kan bedömas ha en högre kostnad för anläggningen jämfört med vad som är normalt för orten. I aktuellt projekt antas planen medge markparkering vilket är kostnadsmässigt fördelaktigt och något avdrag görs därför inte.

Den procentuella projektpremien skall spegla projektutvecklarens krav på riskpremie för projektet, ett stort projekt med liten risk åsätts ett mindre procenttal medan ett litet högriskprojekt åsätts en hög procentuell premie.

Projektvärde vid färdigställd bebyggelse

Som underlag för bedömningen av projektvärdet vid färdigställd bebyggelse har en analys gjorts av betalningsviljan för andra bostäder i beståndet.

En sökning har gjorts efter årsskiftet 2017/2018 sålda småhusfastigheter i området kring värderingsobjektet. Sökningen har begränsats till byggår 2000 eller senare. Köpen redovisas nedan.

Beteckning	Adress	Datum	Boarea	Kvmpris
Seglet 5	Solbacksgatan 19	2019-05-14	180,0	24 972
Jollen 9	Brunnsnäs Allé 7	2019-02-01	130,0	24 615
VÄXTHUSET 9 m.f.	Växthusgatan 14 m.f.	2018-07-23	140,0	20 357
Ulricehamn Skeppet 6	Solbacksgatan 14	2018-03-15	136,0	27 941
Ekan 8	Brunnvägen 9	2018-10-01	145,0	21 379

I det "vanliga" bostadsområdet åsätts ett projektvärde om 24 000 kr/kvm BOA per bostad.

Stora delar av LIS-området kommer få ett mer strandnära läge och en andel av mindre bostäder varför det kan antas att totala betalningsviljan är högre, 25 500 kr/kvm BOA per bostad.

Exploateringskostnader

Kostnaderna för exploatering är mycket svårbedömda i detta tidiga planskede. Som mycket översiktlig schablon åsätts 1 000 kr/kvm BTA.

Byggkostnad

Byggnadskostnaden inklusive byggherrekostnader och moms kan uppskattas till 17 500 kr/kvm BTA.

Försäljning

Marknadsföring och försäljning av bostäderna kan bedömas kosta 500 kr/kvm BTA.

Projektpremie

Byggrättsvärdet ska fördelas mellan en förvärvare av råmark (projektutvecklare) och markägaren. En rimlig fördelning, med de förhållandesvis små förväntningar som finns om att exploatera i när-tid, kan bedömas vara 80 % premie för projektutvecklaren och 20 % tillfallande markägaren.

Kalkyler

Småhus "Vanliga" bostadsområdet	
Projektvärde småhus, kr/kvm BOA	24 000
Relation BOA/BTA	0,85
+ Projektvärde bostäder, kr/kvm BTA	20 400
= Projektvärde, kr/kvm BTA	20 400
- Byggekostnad, kr/kvm BTA	17 500
- Försäljningskostnad kr/kvm BTA	500
- Exploateringskostnad, kr/kvm BTA	1 000
= Kostnader, kr/kvm BTA	19 000
= Projektvärde, kr/kvm BTA	1 400
Projektpremie, %	80
= Projektvärde efter premie, kr/kvm BTA	1 120
= Råmarksvärde, kr/kvm BTA	280

Småhus LIS-området	
Projektvärde småhus, kr/kvm BOA	25 500
Relation BOA/BTA	0,85
+ Projektvärde bostäder, kr/kvm BTA	21 675
 = Projektvärde, kr/kvm BTA	 21 675
 - Byggekostnad, kr/kvm BTA	 17 500
- Försäljningskostnad kr/kvm BTA	500
- Exploateringskostnad, kr/kvm BTA	1 000
 = Kostnader, kr/kvm BTA	 19 000
 = Projektvärde, kr/kvm BTA	 2 675
 Projektpremie, %	 80
 = Projektvärde efter premie, kr/kvm BTA	 2 140
 = Råmarksvärde, kr/kvm BTA	 535

*Sammanställning
förväntningsvärden*

För det "vanliga" bostadsområdet blir värdet 280 kr/kvm BTA * 15 000 BTA kvm = avrundat 4 200 000 kr.

För LIS-området blir värdet 535 kr/kvm BTA * 10 000 BTA kvm = 5 350 000 kr.

För övrig mark inom fastigheten som inte är utpekad i kommande ÖP kan det finnas en viss bebyggelseförväntan, det värdet bedömts dock vara lågt i dagsläget.

SLUTLIG BEDÖMNING

De olika delvärdena uppgår till:

Vanligt bostadsområde	4 200 000 kr
LIS-område	5 350 000 kr
Skogsmark	2 150 000 kr
Jordbruksmark	1 000 000 kr
	12 700 000 kr

Delvärden kan normalt sett inte bara adderas till varandra utan en sammanvägning måste göras. En del av skogs- och jordbruksmarken tas i anspråk av de två områdena med förväntningsvärden och kan därför inte ge fullt utslag i sammanräkningen.

Slutligen bedöms värdet av Brunnsnäs 2:1 med förväntningsvärdet till:

Elva miljoner femhundra tusen kronor
11 500 000 kr

Värdet motsvarar ca 30 kr/kvm för värderingsobjektet.

Göteborg 2020-02-27

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



Madelene Gustafsson
Civilingenjör



Torgny Gunnarsson
Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Anders Dalbert
Skogsmästare

**AUKTORISERAD
LANTBRUKSVÄRDERARE**



Bilagor;

1. Textutdrag från Förslag till ny ÖP 2020.
2. Allmänna villkor för värdeutlåtande.

Nya bostäder Brunnsnäs

Vanligt bostadsområde

Beskrivning

Området ligger i anslutning till utpekad LIS-område. Terrängen är kuperad och innehåller en brant sluttning norrut. Söder om området ligger Åsakullen. Här finns goda möjligheter till sjöutsikt. Åsundenledens sträckning går genom området. Närmsta busshållplats finns på Brunnvägen. Förslaget innebär ny bostadsbebyggelse i form av småhus och flerbostadshus.

Hänsyn och avvägning

Området ligger inom riksintresse för naturvård. Riksintresset för naturvård ska beaktas vid planläggning av området. Disponeringen av området ska ske på ett sätt som minimerar negativ påverkan på de värden som avses skyddas. Vid eventuell konflikt mellan tänkt exploatering och riksintresset ska det som riksintresset avser skydda prioriteras. Området ligger inom värdetrakt för skyddsvärda träd samt värdetrakt för skog. Disponering av området ska ske på ett sätt som minimerar negativ påverkan på de värden som avses skyddas. Exploatering inom skogsmark är motiverat med hänvisning till att det sker i kantläge, samt att det syftar till utveckling av befintlig tätort vilket är ett väsentligt samhällsintresse. Ny bebyggelse föreslås på brukningsvärd jordbruksmark. Den tilltänkta exploateringen bedöms vara av väsentligt samhällsintresse eftersom den bidrar till tätortens utveckling och då inga andra platsalternativ bedömts vara tillfredsställande. Ianspråktagandet av brukningsvärd jordbruksmark anses därför vara lämpligt.

Allmänna intressen

Genom att möjliggöra för exploatering som syftar till att utveckla tätorten skapas förutsättningar att tillgodose det allmänna intresset om bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Konsekvenser

Miljökonsekvenserna av en exploatering i enlighet med vägledningen bedöms ge viss påverkan på naturvärden och ekosystemtjänster för biologisk mångfald. Inga negativa, utan snarare positiva och utvecklande effekter bedöms medföras för det rörliga friluftslivet. En fördjupad miljökonsekvensutredning behöver ske vid detaljplanläggningen.

Vägledning:

- Detaljplanläggning behövs för att möjliggöra byggnation.
- Föreslagen bostadsbebyggelse utgörs av småhus och flerbostadshus.
- Behovet av kommunal service inom området ska bedömas tillsammans med intilliggande bostadsområdets behov.
- Bebyggelsen ska anpassas till bäcken som rinner genom norra delen av området.
- Bebyggelsen ska anpassas till de skyddsvärda ekarna i området.
- Bebyggelsen ska anpassas efter Åsundenleden.
- Trafikförsörjning av området sker via Brunnvägen.
- Naturvärdesinventeringar ska göras i samband med detaljplanläggning.
- Disponering av området ska ske utefter genomförda naturvärdesinventeringar på ett sätt som minimerar negativ påverkan på värden som värdetrakten avser att skydda.
- Hänsyn ska tas till betesmarkerna i samband med detaljplanläggning.
- Bebyggelsen innebär en utveckling av befintlig tätort och anses därför vara ett väsentligt samhällsintresse. Den får därmed uppföras på brukningsvärd jordbruksmark.
- Bebyggelsen sker i kantläge av skogsmarken samt innebär utveckling av befintlig tätort vilket är ett väsentligt samhällsintresse. Den får därmed uppföras på skogsmark.
- Området beräknas rymma cirka 100 småhus.

LIS bostäder LIS Brunnsnäs

Beskrivning

Landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS) avser områden som kommunen pekar ut inom strandskydd. Kommunen kan peka ut LIS-områden för verksamheter och bostäder. Syftet med att

peka ut LIS-områden är att stimulera den lokala och regionala utvecklingen i områden med god tillgång till fria strandområden, framförallt i områden som inte ligger i närheten av större tätorter. Ett LIS-område innebär inte att strandskyddet har upphävts eller att dispens inte behöver sökas. Prövning sker alltid i det enskilda ärendet. Området ligger utmed Åsundens västra strand intill utpekade område för bostäder i Brunnsnäs. I områdets norra del ligger Brunnsnäs säteri med tillhörande flygelbyggnader, ekonomibyggnader och stall. Genom norra delen av området rinner Brunnsbäcken. Söder om området ligger Åsakullen. Ett antal fornlämningar finns utspridda i området och en sumpskog med lövkaraktär återfinns längs stranden. Ett större antal skyddsvärda träd finns inom området. Det innehåller även alléer samt betesmarker med särskilda värden. Ett område inom 50 meter från strandkanten löper risk att översvämmas vid 100-200 årsflöden. Området består till största delen av jordbruksmark. Närmsta busshållplats finns på Brunnvägen. Nya kollektivtrafikförbindelser krävs för att trafikförsörja området ihop med intilliggande utpekade område för bostäder. Syftet med utpekandet av LIS-området är att möjliggöra för bostadsutveckling i tätorten samt en utbyggnad av tätorten på Åsundens västra sida. Exploatering i området skapar förutsättningar för bostäder i ett attraktivt läge med sjöutsikt och en långsiktig utveckling av Ulricehamns tätort.

Hänsyn och avvägning

Området ligger inom riksintresse för naturvård och riksintresse för friluftsliv. Riksintressena ska beaktas vid planläggning av området. Disponeringen av området ska ske på ett sätt som minimerar negativ påverkan på de värden som avses skyddas. Vid eventuell konflikt mellan tänkt exploatering och riksintressena ska det som riksintressena avser skyddas prioriteras. Området ligger inom värdestrakt för skyddsvärda träd samt värdestrakt för skog. Disponering av området ska ske på ett sätt som minimerar negativ påverkan på de värden som avses skyddas. Ny bebyggelse föreslås på brukningsvärd jordbruksmark. Den tilltänkta exploateringen bedöms vara av väsentligt samhällsintresse eftersom den bidrar till tätortens utveckling och då inga andra platsalternativ bedömts vara tillfredsställande. Ianspråktagandet av brukningsvärd jordbruksmark anses därför vara lämpligt.

Allmänna intressen

Genom att möjliggöra för exploatering som syftar till att utveckla tätorten skapas förutsättningar att tillgodose det allmänna intresset om bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Konsekvenser

Miljökonsekvenserna av en exploatering i enlighet med vägledningen bedöms ge viss negativ påverkan på naturvärden och ekosystemtjänster för biologisk mångfald. Inga negativa konsekvenser för det rörliga friluftslivet bedöms uppstå utan snarare positiva och utvecklande effekter. En fördjupad miljökonsekvensutredning behöver ske vid detaljplanläggningen.

Vägledning:

- Detaljplanläggning behövs för att möjliggöra byggnation.
- Föreslagen bostadsbebyggelse utgörs av flerbostadshus och småhus.
- Behovet av kommunal service inom området ska bedömas tillsammans med intilliggande bostadsområdets behov.
- Bebyggelsen ska anpassas till bäcken som rinner genom norra delen av området.
- Bebyggelsen ska anpassas till de skyddsvärda ekarna i området.
- Trafikförsörjning av området sker via Brunnvägen.
- Översvämningsrisken ska beaktas vid detaljplanläggning.
- Naturvärdesinventeringar ska göras i samband med detaljplanläggning.
- I samband med detaljplanläggning och lovgivning ska det bedömas om eventuella värden av betydelse för riksintresset för friluftsliv kan skadas.
- Hänsyn ska tas till betesmarkerna i samband med detaljplanläggning.
- Alléerna i området ska bevaras och bebyggelse anpassas till sådana miljöer.
- Bebyggelse som innebär en utveckling av befintlig tätort är ett väsentligt samhällsintresse och får därmed göras på brukningsvärd jordbruksmark.
- Ett stråk närmast sjön ska lämnas obebyggt för att säkra allmänhetens tillgång till strandkanten.
- Gårdsmiljön i området ska bevaras.
- Området avgränsas norrut av befintlig bebyggelse, västerut av gräns för strandskydd och det utpekade friluftsområdet vid Åsakullen samt söderut av utpekade LIS-område för verksamheter vid Åstugan.
- Förutsättningar för ras, skred och erosion finns i området. Detta ska beaktas i samband med detaljplanläggning.
- Området beräknas rymma cirka 400 bostäder.

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

2.4 Värderingsobjektet förutsatts 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 förutsatts 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.

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

Kungsgatan 56 C, 601 86 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