



Handläggare:

Datum:
2017-05-16

Diarienummer:
RÄN-2017-0088

Räddningsnämnden

Hyresavtal Viktoriaanläggningen.

Förslag till beslut

Räddningsnämnden föreslås besluta

att översända bifogad hemställan till kommunstyrelsen i Uppsala kommun.

Sammanfattning

Brandförsvaret har anlitat en konsult, FS Fastighetsstrategi AB, för att bedöma en marknadshyra för Viktoriaanläggningen. Marknadshyran bedöms till 10 700 000 kr per år. Räddningsnämnden betalar idag en hyra på 16 757 632 kr, skillnaden är således 6 057 632 kr. Hyresavtalen för Viktoriaanläggningen, Bärby brandstation och Rosendals brandstation är otydliga och med flertal tillägg.

Anders Ahlström
Brandchef

RÄDDNINGSNÄMNDEN

Akt:
Dnr:

RÄN-2017-0088

Datum 2017-05-31

Kommunstyrelsen
Uppsala kommun

Hyresavtal Viktoriaanläggningen

Räddningsnämnden hyr Viktoriaanläggningen av kommunstyrelsen i Uppsala kommun. Kommunstyrelsen hyr i sin tur in anläggningen av fastighetsägaren Brand HB, ett handelsbolag ägt av Industrihus AB. Anläggningen hyrs genom två hyresavtal, ett avtal beträffande en brandstation, ett övningsfält och kontorslokaler och ett avtal beträffande en räddningscentral. Räddningsnämnden har låtit en extern konsult, FS Fastighetsstrategi AB, se över hyresnivåerna på grund av att nämnden identifierat en risk för att nuvarande hyresnivå är alldeles för hög.

FS Fastighetsstrategi AB bedömer marknadshyran för hela anläggningen till 10 700 000 kr (1 634 kr/m²). Räddningsnämnden betalar en årshyra på 16 757 632 kr för anläggningen genom kommunstyrelsen till Brand HB. Skillnaden mellan bedömd marknadshyra och vad räddningsnämnden betalar är 6 057 632 kr, vilket är cirka 57 procent mer än bedömd marknadshyra.

Brand HB äger förutom Viktoriaanläggningen även Bärby brandstation och Rosendals brandstation vilka räddningsnämnden hyr in genom kommunstyrelsen. Avtalen är svårtolkade och med flertal tillägg. Att avtalen med tillägg är svårtolkade kan exemplifieras med att Brand HB har fakturerat felaktiga hyresnivåer till betydande belopp, en återbetalning gjordes 2005 på cirka 1 200 000 kr och en återbetalning ska göras i år på cirka 1 700 000 kr.

De andra brandstationerna i kommunen ägs av Förvaltningsfastigheter AB förutom Knutby brandstation som ägs av Skolfastigheter AB på grund brandstationen är en del av en skolfastighet. Räddningsnämnden menar att de brandstationer och övningsfält som idag ägs av Brand HB är objekt som ska ägas av Förvaltningsfastigheter AB.

För att skapa ordning och reda i hyresavtalen och hyresnivåerna hemställer räddningsnämnden att kommunstyrelsen

- vidtar åtgärder för att räddningsnämndens hyra för Viktoriaanläggningen inte ska överstiga bedömd marknadshyra
- vidtar åtgärder för att säkerställa att hyresavtalen är ändamålsenligt utformade
- vidtar åtgärder för att Förvaltningsfastigheter AB ska ta över ägandet av Viktoriaanläggningen, Bärby brandstation och Rosendals brandstation

Bilaga: Hyresbedömning avseende Viktoria genomförd av FS fastighetsstrategi AB.

Vänliga hälsningar

Patrik Kjellin
Ordförande i räddningsnämnden

VI SAMVERKAR I EN GEMENSAM RÄDDNINGSNÄMND



Postadress: Uppsala kommun, Räddningsnämnden • 753 75 Uppsala
Telefon: 018-727 00 00 (växel) • Fax: 018-727 30 19
E-post: raddningsnamnden@upsala.se
www.upsala.se



Hyresbedömning avseende lokaler,
brandstation Viktoria, i fastigheten Danmark-
Säby 6:5, Uppsalas kommun



Stockholm 2017-05-08

FS Fastighetsstrategi AB

Stig Sjöberg



Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Uppdrag	5
Beskrivning av hyresobjektet	6
Kontraktsanalys	20
Marknadsanalys	23
Definitioner och metoder	24
Marknadshyra	28

Bilaga: Areauppmätning

p:\2017\d\danmarks-säby 6kolon5\hyresbedömning station viktorias år 2017-05.docx



Sammanfattning

Allmänt

Objektet har adress Almungevägen 27. Beläget inom Gnistaområdet på södra sidan Almungevägen vid Uppsalas södra infart med Boländernas handelsområde i väster. Norr om Almungevägen vidtar nyöppnat arbetsområde Östra Fyrislund under utbyggnad. Till Uppsalas mest centrala delar vid resecentrum är det cirka 4 kilometer fågelvägen. Mycket god access till Europaväg 4 i sin nya sträckning via Almungevägen (väg 282) liksom till Uppsalas södra och västra delar.

Hyresbedömningen avser en marknadshyra för hyresobjektet som helhet. Bedömningen har skett genom hyressättning av objektets olika delar och en summering av dessa. Någon särskild rabatt med hänsyn till objektets relativa storlek är inte beaktat.

Lokaler i brandstationsbyggnad ändamålsenliga och allmängiltiga. Byggnad i gott skick. Kommunikationsmässigt bra läge för lager/logistikverksamhet med god access till omgivande vägnät.

Lokaler i kontorsbyggnad ändamålsenliga och allmängiltiga, dock med planmässiga brister. Gemensamma ytor delas med hotell- konferensanläggning i samma byggnad. Mindre bra kontorsläge. Lager/förråds/personalutrymmen i stor omfattning i källarplan.

Tidigare larm- och räddningscentral RC med mycket högt ställda krav på driftsäkerhet. Nu konverterat till utbildningslokaler utan dessa krav. Hyra för denna enhet redovisas även separat.

Komplementbyggnader i form av kontors/garage/förrådsbyggnader av relativt sett mindre omfattning. Varierande skick och standard.

Övningsfält har separat åsatts en markhyra.

**Marknadsvärde**

Efter en sammanvägning bedöms en marknadshyra för Brandstation Viktoria, Uppsala vid värdetidpunkten maj 2017 ligga kring 10 700 000 kronor som mittvärde i ett sannolikhetsintervall och då inkluderad båda hyresavtalen.

Marknadshyra:

10 700 000 kr

Tiomiljonersjuhundratusen kronor

Nyckeltal

Marknadshyra/Uthyrbar area (LOA)	(M/A)	1 634 Kr/m ²
----------------------------------	-------	-------------------------

Av total hyra ovan avser 1 000 000 kr hyra för RC (hyresavtal 6838-002).

Marknadshyresbedömningar är alltid behäftade med en viss osäkerhet.

Stockholm 2017-05-08

Stig Sjöberg
FS Fastighetsstrategi AB



Uppdrag

Hyresobjekt

"Brandstation Viktoria" belägen inom fastigheten Danmarks-Säby 6:5, Uppsala.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Uppsala kommun, Brandförsvaret genom Ekonomichef Mikael Lundqvist.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är maj 2017.

Syfte

Syftet med uppdraget är att bedöma objektets marknadshyra vid värdetidpunkten.

Uppdragsgivarens syfte med utlåtandet är att det ska användas som underlag för interna överväganden samt eventuella kommande hyresförhandlingar.

Förutsättningar

För definition av marknadshyra och värdetidpunkt, se "Definitioner och metoder".

Redovisning sker uppdelat med beaktande av två hyresavtal.

Uppdraget är utfört av en av organisationen Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare samt medlem av RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) – för mer information se www.samhallsbyggarna.org respektive www.rics.org.

För mer information om Fastighetstrategi AB, se www.fastighetsstrategi.se eller www.fastighetsvärdering.se.

Underlag

Besiktning är utförd 2017-03-15 respektive 2017-04-06 av undertecknad Stig Sjöberg tillsammans med Mikael Lundkvist som representant för uppdragsgivaren. Lokaler och allmänna utrymmen har besiktigats. Vid sistnämnda tillfälle medverkade även Magnus Gramstrup-Cristensen från Svensk Areamätning AB som på uppdrag av undertecknad har mätt upp hyresobjektet.

Nedan följer en sammanställning av övrigt underlag av väsentlig betydelse som använts vid värderingen.



- Kopior på lokalhyreskontrakt
- Hyresdebiteringslista
- Uppgifter från hyresgäst avseende fysisk gränsdragning av hyresobjekt
- Fastighetsinformation från Fastighetsdatasystemet (FDS)
- Taxeringsuppgifter
- Byggnadsritningar, planritningar
- Fastighetskarta
- Databaserad hyresinformation

Beskrivning av hyresobjektet

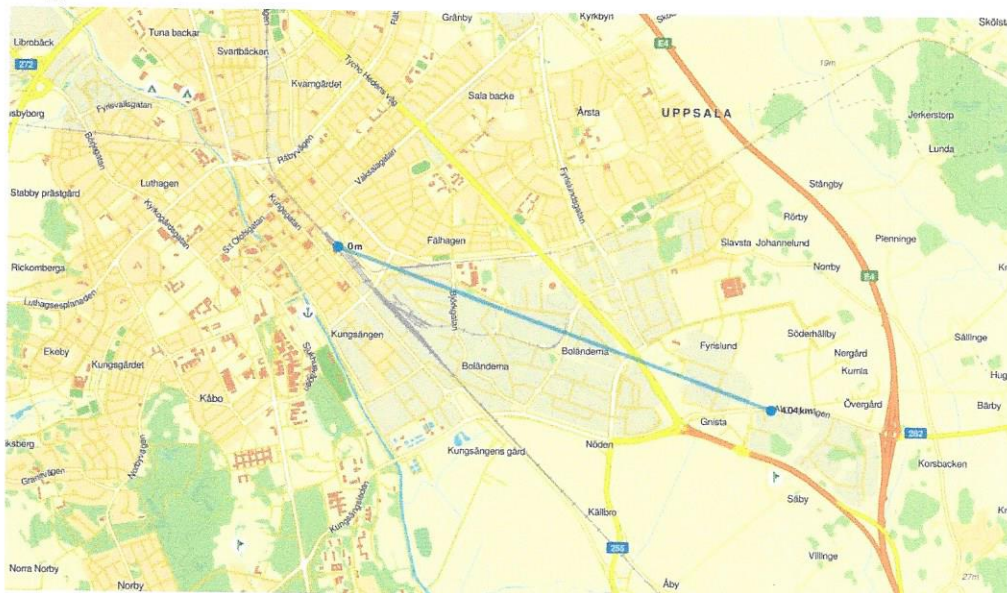
Typ av objekt

Objektet utgörs av brandstationen Viktoria omfattande brandstation, administrativa lokaler, övningsfält samt tidigare larm- och ledningscentral.

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare är Uppsala kommuns Industrihus Brand HB, org. nr. 9696434480

Läge



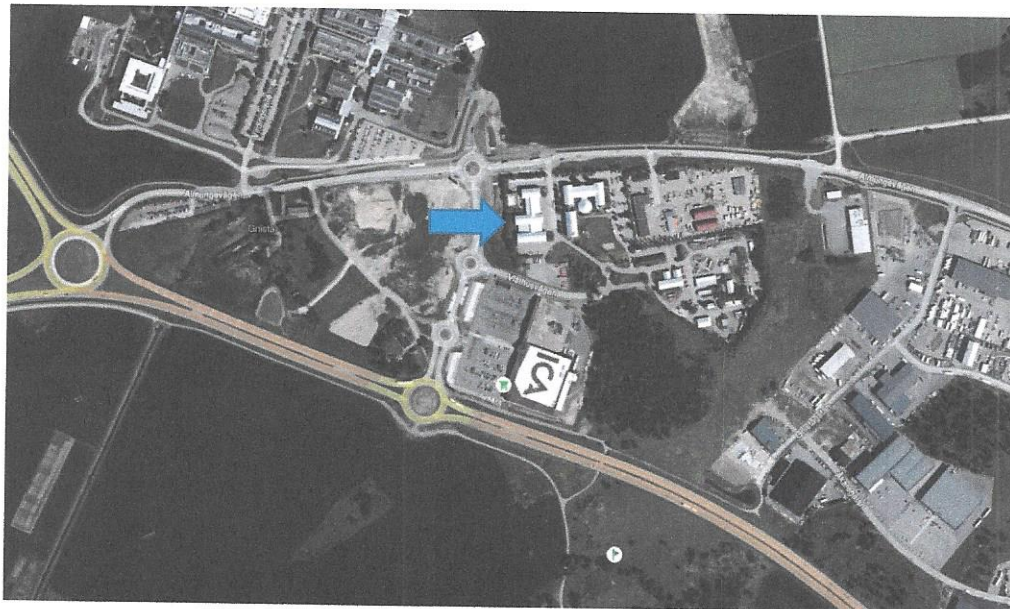


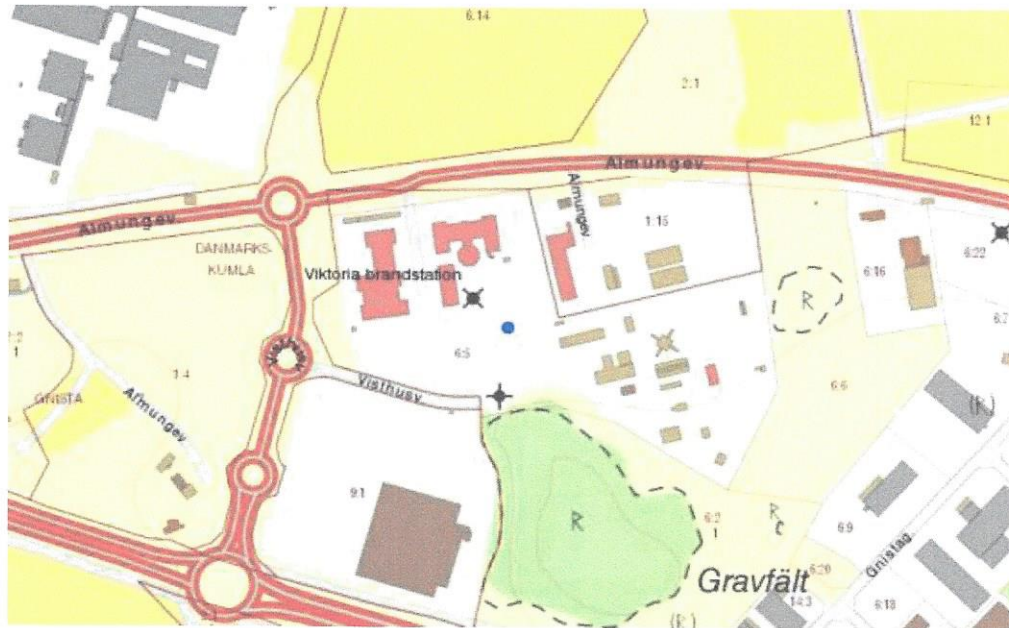
Objektet har adress Almungevägen 27. Beläget inom Gnistaområdet på södra sidan Almungevägen vid Uppsalas södra infart med Boländernas handelsområde i väster. Norr om Almungevägen vidtar nyöppnat arbetsområde Östra Fyrislund under utbyggnad. Till Uppsalas mest centrala delar vid resecentrum är det cirka 4 kilometer fågelvägen. Mycket god access till Europaväg 4 i sin nya sträckning via Almungevägen (väg 282) liksom till Uppsalas södra och västra delar. Närmaste granne Svevia (tidigare Vägverket produktion) i öster samt relativt nyuppförd ICA Maxi i söder.

Objektets läge bedöms vara mycket gott i orten med hänsyn till bedriven verksamhet.

Exakt läge framgår av karta ovan.

Tomt





Tomten omfattar en areal om 65 851 m² och är i huvudsak plan och anordnad för parkering, uppställning och kommunikation i den norra och östra delen där tomten disponeras tillsammans med ytterligare hyresgäst på fastigheten. I södra och östra delen är tomten främst anpassad för pågående övningsverksamhet inom brandförsvaret.

Tomten är ansluten till kommunalt vatten- och avloppsnät.

Undergrund bedöms vara väsentligen lera.

Tomtens läge och tomtefigur framgår av tomtkarta ovan.

Byggnader

På tomten finns uppförd ett flertal byggnader eller byggnadsverk.



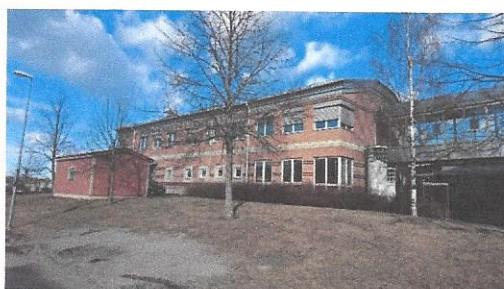
Nedan beskrivs kortfattad de byggnader som omfattas av denna hyresutredning. Utöver dessa finns byggnader och byggnadsverk som tillförts/uppförts av Brandförsvaret och därmed är Brandförsvarets egendom.

Byggnaderna relativa är läge markerade med blå pil på kartskiss ovan. Byggnadernas exteriör samt viss interiör framgår av foton nedan.

Byggnad **Kontorshus** (nummer 1 i skiss ovan) är uppfört cirka 1999 i två våningsplan ovan mark samt källare. Fasader tegel, tak plåt. Byggnaden samnyttjas med Viktoria Hotell & Konferens som är en anläggning med hotell, konferenslokaler och restaurang. Hyresgästen delar entré och trapphus med denna verksamhet. Uthyrningsobjektet omfattar kontorslokaler karaktär cellkontor i plan 1 tr med förbindelsegång till lokaler i byggnad RC. Kontorslokaler med glasade partier mot enkelkorridor. Linoleummatta på golv och vävklädda målade väggar. Pentry och wc-utrymmen. Lokalerna är nyttjandemässigt uppdelade på två enheter. Korridor mot hotellrum i östra flygeln utgör gemensam kommunikationsyta. Hiss finns i det gemensamma trapphuset.



Byggnad kontorsbus, exteriör, fasad gemensam entré



Fasad sydväst



Fasad nordväst



Kontorslokaler 1 tr



Kontorslokaler 1 tr

*Förbindelsegång RC**Typlokal i källare**Gemensam förbindelsegång källare**Entré till kontorslokal 1 tr*

Byggnad **Brandstation** (nummer 3-4 i skiss ovan) är en friliggande byggnad i 1-2 våningsplan uppförd cirka 1999. Fasader tegel, tak plåt. Omfattar i bottenplanet administrativa lokaler, personalutrymmen, garage- och verkstadsytor samt gymnastikhall. Varierande ytskikt beroende på verksamhet. Övre planet med personalutrymmen samt teknikutrymmen. Totalt 10 vikportar mot garage/verkstadsytor.

*Byggnad Brandstation, exteriör fasad öster med garageportar*



Fasad öster



Fasad öster



Personalutrymmen



Personalutrymmen



Gymnastikhall



Garage



Garage



Tvättbhall

Byggnad **Räddningcentral RC** (Byggnad 2 i skiss ovan) är uppförd i två våningsplan. Fasaderna tegel, tak plåt. Förbindelsegång i plan 2 från kontorsbyggnad samt via separat entré, ej hiss. Inrymmer i övre plan kontorslokaler av karaktär storkontor, installationsgolv parkett, wc-utrymmen med kakel/plast/ klinker. Delar av lokaler med förhöjt skalskydd och tillgång till reservkraft. Bottenplan med garage med två vikportar samt sammanträdesrum, wc-utrymmen och teknikutrymmen.



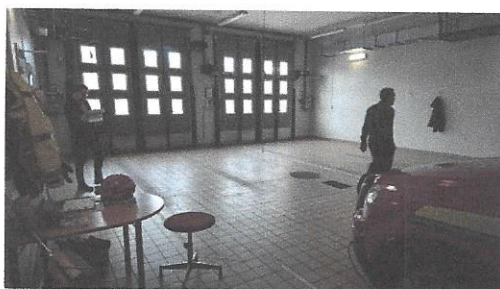
Byggnad RC exteriör



Storkontor



Personalutrymmen



Garage bottenplan



Byggnad **Kallförråd och kontor** (Byggnad 29 i skiss ovan) omfattar två moduler inrymmande kontor- och personalutrymmen samt ett vidbyggt kallförråd. Del av förrådet isolerat och varmhållt. Uppvärmning via elpanna, vattenburen värme via radiatorer. Kallförrådet med möjlighet till genomfart. Kommunikation möjlig mellan en av kontorsmodulerna och kallförråd, dock inte mellan kontorsmodulerna. Kallförråd med stomme av stål, fasader tegel och plåt, taktäckning plåt. Två manuella vikportar mot gavlar, betonggolv. Kontors- och personalutrymmen i form av pentry/lunchrum samt omklädnadsrum/duschar. Lokaler med linoleumgolv, målad vägg. Våtutrymmen med klinker och kakel.



Byggnad 29 exteriör



Kallförråd gavel



Moduler kontor och personal

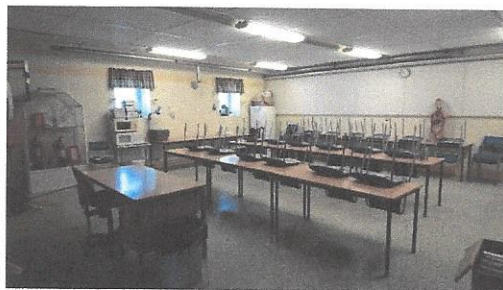
*Personal**Kontor**Kallförråd**Personal lunchrum*

Byggnad **Reparationsgarage** (Byggnad 17 i skiss ovan) uppförd i ett våningsplan. Stomme av trä och limträbalk, fasader och tak av plåt, betongolv. Fyra manuella portar mot gård. Uppvärmning via aerotempers. Något enklare standard.

*Byggnad Reparationsverkstad exteriör*

*Interiör**Interiör*

Byggnad **Grovlektion** (Byggnad 22 i skiss ovan) uppförd i ett våningsplan. Fasader tegel och plåt, taktäckning plåt. Stomme av betong, skyddsrumsklassad byggnad. Inrymmer två lektionssalar samt wc-utrymmen med separata ingångar från gavel. Golv betong, våtutrymmen plastmatta/våttapet. Uppvärmning via elpanna, vattenburen värme till radiatorer.

*Byggnad Grovlektion exteriör**Lektionssal**WC-utrymme*

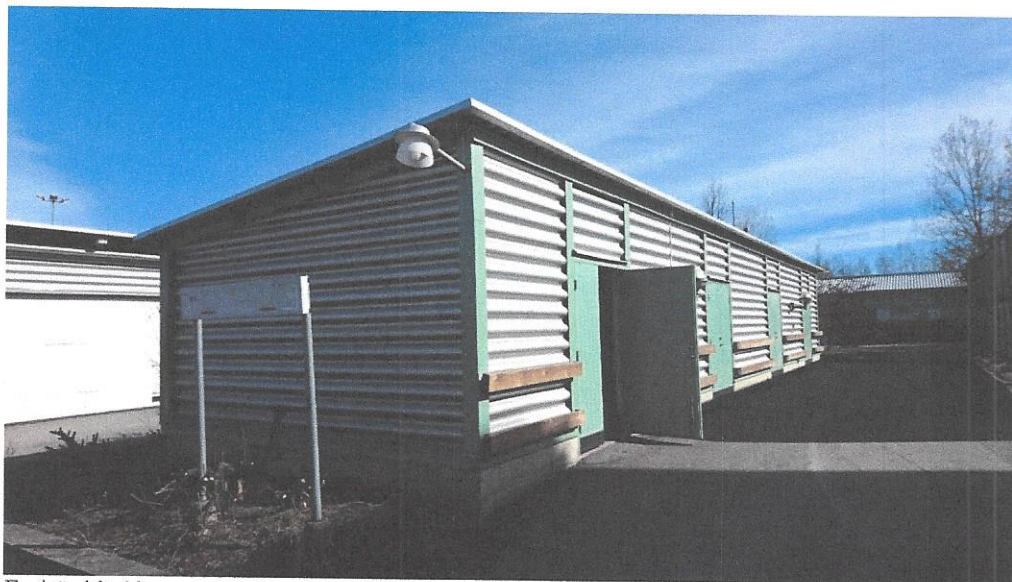


Byggnad **Förråd** (Byggnad 30 i skiss ovan). Stomme trä, fasader och tak plåt, betonggolv. Isolerat kallförråd alternativt uppvärmt via areotempers el, uppdelat på tre enheter med port i var enhet, en enhet är genomgående med två portar. Skärmtak.

*Byggnad exteriör**Interiör**Baksida med skärmtak*



Byggnad **Fastbränsleförråd** (Byggnad 21 i skiss ovan). Stomme av trä, fasader och tak plåt, betonggolv. Isolerat kallförråd uppdelat på fyra enheter.



Fastbränsleförråd

Baserat på inhämtat underlag är vår bedömning att byggnaderna generellt har ett underhållsskick och en standard som är normal med hänsyn till ålder och nyttjande.

Byggnadernas area

Byggnaderna har inför denna hyresutredning mätts upp på plats. Uppmätningen är utförd den 2017-04-06 av Svenska Areamätning AB/ Magnus Gramstrup-Cristensen.

Mätningen gjordes med lasermätare och areaberäkningen utförs med hjälp av ett CAD-program med mätregler enligt Svensk Standard 02 10 54:2009.

Precision i uppmätning är cirka +/- 0,5 procent på totalnivå.

Redovisad area avser LOA_e = enskild lokalarea samt LOA_b = lokalarea garage. LOA_g = gemensam lokalarea, med vilket avses gemensamma kommunikationsytor i kontorshuset är exkluderade liksom ÖVA = driftutrymmen.

Resultat av mätningen redovisas nedan men finns också att tillgå som bilagt dokument inkluderat illustrationer.



Typ	Area (m ²)	Fördelning (%)
Kontorshus kontor plan 03 - 1 tr	711	11
Kontorshus lokaler plan 01 - kv	644	10
Delsumma kontorshus	1 355	21
Brandstation plan 02 - entréplan	1 456	22
Brandstation plan 02 - garage	870	13
Brandstation plan 03 - 1 tr	768	12
Delsumma brandstation	3 094	47
Räddningscentral RC plan 02 - entréplan	285	4
Räddningscentral RC plan 03 - 1 tr	455	7
Delsumma Räddningscentral	740	11
Byggnad 29 Kontor/personal - bottenplan	248	4
Byggnad 29 Varmförråd - bottenplan	44	1
Byggnad 29 Kallförråd - bottenplan inkl entresol	436	7
Delsumma Byggnad 29	727	11
Reparationsgarage garage - bottenplan	215	3
Reparationsgarage lokal - bottenplan	25	0
Delsumma reparationsgarage	240	4
Byggnad grovlektion - bottenplan	132	2
Delsumma grovlektion	132	2
Byggnad förråd - bottenplan	190	3
Delsumma förråd	190	3
Byggnad fastbränsle förråd - bottenplan	81	1
Delsumma fastbränsle förråd	81	1
Summa totaler	6 559	100

Tabell 1 - Areafördelning

Taxeringsuppgifter

Objektet har i Allmän fastighetstaxering 2013 (AFT -13) taxerats dels som specialenhet skolbyggnad – typkod 825 samt industrienhet, annan övrig byggnad – typkod 433. Specialenheter åsätts inget taxeringsvärde medan industridelen har åsatts följande taxeringsvärden;

Typ	Typ-kod	Värdeår	Taxeringsvärde 2013/16 (kr)		
			Mark	Byggnad	Totalt
Industri	433	1990	4 750 000	15 600 000	20 350 000
Summa			4 750 000	15 600 000	20 350 000

Tabell 2 – Taxeringsuppgifter



Skatteverkets typkod	Typ av taxeringsenhet
100-serien	Jordbruksenhet
200-serien	Småhusenhet
300-serien	Hyreshusenhet
400-serien	Industrienhet
800-serien	Specialenhet

Tabell 3 - Typkoder för fastigheter, www.skatteverket.se

Noteras att taxeringsvärdet bara omfattar del av mark och byggnader.

Den innevarande taxeringsperioden för industrienheter är 2013-2019.

Allmän fastighetstaxering (AFT) sker vart sjätte år enligt en rullande plan. Dessutom sker förenklade fastighetstaxeringar (FFT) mellan de allmänna fastighetstaxeringarna för småhus-, hyreshus och jordbruksenheter. Industrienheter och övriga specialenheter omfattas endast av den allmänna fastighetstaxeringen.

Planer och bestämmelser

För fastigheten gäller detaljplaner fastställda 1997 respektive 2003. Genomförandetid till 2002-10-18 respektive till 2008-02-13.

En detaljplan gäller även efter det att genomförandetiden gått ut och tills den upphävs eller ersätts med ny detaljplan. Dock har fastighetsägaren inte längre något ekonomiskt skydd mot att detaljplanen ändras eller upphävs.

Planbestämmelser har inte närmare studerats. Verksamhet förutsätts enligt plan.

Kontraktsanalys

Allmänt – bakgrund

För fastigheten finns två avtalsförhållanden som berör Brandförsvaret.

1. Mellan Uppsala kommuns industrihus och Uppsala kommuns Räddnings- och beredskapstjänst tecknades under år 1997 ett hyresavtal att börja gälla preliminärt 1999-07-01 med en hyrestid till 2025-12-31 avseende Brandstation, kursgård och övningsfält, i princip hela fastigheten undantaget larm- och ledningscentral (RC), där separat avtal upprättades. Bashyra enligt avtal var 19 052 983 kr att till 95 procent justeras med förändringen av konsumentprisindex (KPI) med oktober månad år 1996 som bas. Hyran avsåg i princip en kallhyra och hyresgäst ansvarade för och bekostade drift- och underhåll. Objektets area var ej angiven utan var markerad på ritningsbilaga (ej tillhanda).



År 1998 tecknades ett tilläggsavtal 1 beroende på utbyggnad och ombyggnad av 129 + 90 m² förrådsutrymmen. Investering 1 700 000 kr att betalas med 11 procent av redovisad investeringskostnad. Hyresgäst hade rätt att själv svara för hela eller delar av investeringskostnaden vilket i så fall skulle justera hyran i förhållande till den egna insatsen. I vilken omfattning så skedde är inte känt.

År 1999 tecknades ett tilläggsavtal 2 som gav hyresgäst rabatt på 2 000 000 kr/år från och med 1999-07-01 till och med 2004-12-31. För återstående kontraktstid därefter, till och med 2025 skulle förhandlingar tas upp för eventuell förlängning av hyresrabatten. I vilken omfattning så skedde är inte känt.

År 1999 tecknades ett tilläggsavtal 3 avseende tilläggshyra på 180 000 kr/år beroende på ombyggnad av lokaler. Tilläggshyran skulle utgå under återstående avtalstid.

År 1999 tecknades ett tilläggsavtal 4 avseende tilläggshyra på 32 300 kr/år beroende på ombyggnad av entré och receptionsdisk. Tilläggshyran skulle utgå under återstående avtalstid.

År 2004 tecknades ett tilläggsavtal 5 innebärande att hyresvärden återtog de ytor i kursgården som Brandförsvaret primärt inte använde. Ytorna markerade på ritningsbilaga och omfattar en mindre area i plan 0 (källare), hela plan 1 (entréplan) samt hela östra flygeln i plan 2 (1 tr). Årshyran reduceras med 2 000 000 kr/år och indexklausul justeras ned till 25 procent. Som ett tillägg till detta avtal avtalades också om att Brandförsvaret skulle betala all mediakostnad som tidigare men skulle ha rätt att fakturera hyresvärden för mediakostnader överstigande 175 000 kr för frånträdde ytor.

Från år 2011 har Uppsala kommuns fastighetsnämnd inträtt som part gentemot fastighetsägaren Uppsala Industrihus. Mellan Uppsala kommuns fastighetsnämnd som hyresvärd och Räddnings- och beredskapsnämnden (5200-239401) som hyresgäst finns sedan tecknat ett internhyreshyresavtal rörande objekt 6838 Brandstation Viktoria, kontraktsnummer 6838-001. Avtalet löper från 2012-01-01 till och med 2025-12-31. Uppsägning ska ske senast 12 månader för kontraktstidens utgång. Annars förlängs avtalet med 36 månader år gången.

Hyresobjektet omfattar enligt detta avtal en lokalarea (LOA) på 5 595 m² med en total hyra 2012 på 15 288 399 kr. I avtalet noteras att hyran baseras på en självkostnadsprincip som alltid gäller. Justering av hyra för kommunens egna lokaler sker årligen i enlighet med kommunens självkostnadsprincip, vilket innebär att hyresgäst ska bära fastighetskontorets självkostnad för objektet. I hyra ingår fastighetsförsäkring, reparationer och underhåll samt fastighetsskatt. Drift och skötsel utförs i enlighet med gränsdragningslista mellan hyresvärd och hyresgäst.

I tilläggsavtal nr 1 daterat 2013-02-14 justeras hyra med minus 154 000 kr/år beroende på att fastighetsägaren avstått mark till ICA fastigheter Sverige och markarealen därmed minskat. Totalt minskade markarealen med 3 849 m².



I tilläggsavtal 7 daterat 2014-04-16, gällande från 2014-05-01 och under en tid av 10 år justeras hyran med månatligen 14 719 kr (176 628 kr/år) för hyresgäst Anpassningar till en kostnad av 1 300 000 kr. Beloppet är beräknat som en annuitet vilket betyder att det utgår med ett oförändrat belopp under överenskommen tid.

För larm- och ledningscentral (RC) finns upprättat ett separat avtal.

2. Mellan Uppsala kommuns industrihus och Uppsala kommuns Räddnings- och beredskapstjänst tecknades under år 1997 ett hyresavtal att börja gälla preliminärt 1999-07-01 med en hyrestid till 2025-12-31 avseende Larm- och ledningscentral. Hyra enligt avtal att beräknas baserat på faktorer som investeringskostnad, ränta, avskrivning och planerat underhåll att till 75 procent justeras med förändringen av konsumentprisindex (KPI) med oktober månad år 1996 som bas. Hyran avsåg i princip en kallhyra och hyresgäst ansvarade för och bekostade drift- och underhåll. Objektets area var $510+489 \text{ m}^2 = 999 \text{ m}^2$.

Uthyrning i andra hand medgavs till SOS Alarm.

År 2000 tecknades ett tilläggsavtal 1 beroende på slutkostnader för utbyggnad av larm- och ledningscentral och låsning av räntefaktor och investeringskostnad.

Från år 2011 har Uppsala kommuns fastighetsnämnd inträtt som part gentemot fastighetsägaren Uppsala Industrihus. Mellan Uppsala kommuns fastighetsnämnd som hyresvärd och Räddnings- och beredskapsnämnden (5200-239401) som hyresgäst finns sedan tecknat ett internhyreshyresavtal rörande objekt 6838 Brandstation Viktoria, kontraktsnummer 6838-002. Avtalet löper från 2011-09-01 till och med 2025-12-31. Uppsägning ska ske senast 12 månader för kontraktstidens utgång. Annars förlängs avtalet med 36 månader år gången.

Hyresobjektet omfattar enligt detta avtal en lokalarea (LOA) på 854 m² med en total hyra 2012 på 1 664 614 kr. I avtalet noteras att hyran baseras på en självkostnadsprincip som alltid gäller. Justering av hyra för kommunens egna lokaler sker årligen i enlighet med kommunens självkostnadsprincip, vilket innebär att hyresgäst ska bära fastighetskontorets självkostnad för objektet. I hyra ingår fastighetsförsäkring, reparationer och underhåll samt fastighetsskatt. Drift och skötsel utförs i enlighet med gränsdragningslista mellan hyresvärd och hyresgäst.

I tilläggsavtal nr 1 daterat 2012-11-01 justeras hyra med 135 868 kr/år beroende på att fastighetsägaren gjort anpassningar av lokalen till ett belopp om 1 000 000 kr. beloppet utgår som en årlig annuitet med start 2012-11-01 och upphör efter 10 år.

Utgående hyra

Utgående hyra för avtal 1 är för år 2017, enligt tillhandahållen redovisning, 15 056 008 kr plus tillägg utöver hyra på 1 324 822 kr, totalt 16 380 830 kr. Detta belopp dividerat med area 5 595 m² enligt avtal blir 2 928 kr/m². Exkluderas tilläggen blir hyran 2 691 kr/m².



Utgående hyra för avtal 2 är för år 2017, enligt tillhandahållen redovisning, 1 705 624 kr plus tillägg utöver hyra på 45 518 kr, totalt 1 751 142 kr. Detta belopp dividerat med area 854 m² enligt avtal blir 2 051 kr/m². Exkluderas tilläggen blir hyran 1 997 kr/m².

Marknadsanalys

Orten

Kommun:	Uppsala	Ranking företagande 2016:	185/290
Befolkning dec. 2015:	210 126	Medianinkomst 2014: jfr Riket	258 000/253 000
Tillväxt 2012-2015: jfr Riket	3,7/3,1 %	Arbetslöshet 2016:	5,5/7,6 %

Uppsala kommun med centralort Uppsala är Sveriges till storleken fjärde stad och har närhet till Storstockholmsområdets gemensamma marknad för arbetskraft och näringsliv med totalt 2,2 miljoner invånare. Kommunen genomkorsas av Europaväg 4 och inom relativ närhet ligger också Arlanda som är Sveriges överlägset största flygplats och nav för flygtrafiken i Sverige, både vad gäller passagerarbefordran och godstrafik. Kommunen har ett strategiskt läge vad gäller kommunikationer och logistik vilket medför bra förutsättningar för näringslivsetableringar.

Uppsala kommun ligger i en av Europas snabbast växande regioner. Kommunledningen räknar med att år 2050 kan Uppsala ha mellan 75 000 och 135 000 fler invånare och 70 000 fler arbetstillfällen än idag. Uppsala har två år i rad rankats som Sveriges bästa stadskommun att bo i, det enligt tidningen Fokus stora kommunrankning 2015.

Det finns cirka 7 000 företag i Uppsala kommun, oräknat enmansföretag. Tjänstesektorn dominerar där konsultverksamhet främst inom IT har vuxit snabbast de senaste åren. Verkstads-, läkemedels-, livsmedels- och grafisk industri finns också väl representerade. Handel och distribution spelar också en viktig roll.

Tillverkningsindustrin är till stor del högteknologisk och starkt knuten till forskning vid universiteten. Den offentliga sektorn är största arbetsgivaren - Universiteten, Kommunen och Landstinget sysselsätter omkring 30 000 personer.

Största privata arbetsgivare är Frilans Finans AB med 1 225 anställda.



Definitioner och metoder

Definition av marknadshyra

Med en **marknadshyra** avses den mest sannolika hyran vid en överenskommelse på en fri och öppen hyresmarknad vid ett visst givet tillfälle, den så kallade **värdetidpunkten**. En överenskommelse förutsätts ske efter det att objektet varit utbudet på ett för fastighets/lokaltypen sedvanligt sätt under en normal exponeringstid. Vad som är en normal exponeringstid beror i det enskilda fallet på faktorer som fastighets/lokaltyp, geografiskt läge och konjunktur.

En hyresbedömning sker normalt genom en ortsprismetod som är en analys av genomförda jämförbara tecknade avtal och/eller avstämning mot hyresdatabaser. Beroende på objektets karaktär varierar tillgången till och relevansen av jämförbara objekt. Ju mer allmängiltigt objekt desto bättre tillgång till referensobjekt.

Hyresmarknad - generellt

En marknadshyra för lokaler varierar inom en ort beroende på typ av lokal och geografiskt läge. Även lokalens storlek och disposition spelar roll liksom kostnads- och ansvarsfördelning mellan hyresgäst och hyresvärd.

En hyra normeras vanligen till förhyrd area, en hyra i kr/m². Inom vissa branscher och för vissa typer av lokaler förekommer även normering till omsättning eller lönsamhet - en omsättningshyra. I aktuellt fall är en normering till förhyrd area det tillämpliga.

Högst hyra per m² erhålls normalt i citylägen för butiker i uttalade gångstråk eller inom centrumgallerior. Där blir lokaler med bästa lägen en bristtillgång, det finns fler intressenter än lokaler vilket driver upp marknadshyran.

Även hyra för kontorslokaler är lägesberoende. Goda kommunikationslägen premieras och tillgång till allmänna kommunikationer blir allt viktigare. Högsta hyra inom Uppsala erhålls i nyproduktion med närhet till Resecentrum där hyresnivåer i nivån 3 000 kr/m² diskuteras i Uppsalas nya landmärke "Juvelen". Annars kan en hyra på 2 500 kr/m² anses vara en marknadshyra för moderna kontorslokaler i centrumläge nära Resecentrum. Hyran faller sedan mot periferin, inom ett så kallat A-läge ligger en förväntad hyra för en kontorslokaler av god standard inom intervallet 1 750 – 2 250 kr/m². En normalhyra inom övriga innerstaden ligger mellan 1 200 – 1 800 kr/m² och inom övriga tätorten mellan 1 000 – 1 500 kr/m².

För industri- och logistik/lagerlokaler ligger en marknadshyra inom intervallet 800 – 1 300 kr/m² i goda lägen och för icke uppvärmda lokaler ligger en marknadshyra inom intervallet 300 – 500 kr/m². Även här spelar läge en viktig roll med avseende på omgivande infrastruktur. Även tomtfigur och möjligheter till uppställning, rangering och rundfart spelar roll.



I geografiska delområden där marken inte är en uttalad bristvara blir hyran ofta en funktion av produktionskostnad inklusive en kostnad för markförvärv. Motsvarar inte marknadens betalningsvilja den hyra som ger en skälig förräntning på en investering sker heller ingen nybyggnation.

Detta innebär också att lokaler som är byggda och anpassade för en specifik hyresgäst och specifik verksamhet kan motivera en högre hyra än marknadshyran då övrigt tillgängligt utbud inte motsvarat efterfrågade krav.

För upplåtelse av ren mark beror hyran på läge och i vilken omfattning markytan förhyrs med eller utan markanläggningar av typen stängsel, grindar, belysning, hårdgjorda ytor etc.

Hyresmarknad – brandstationer referens

Brandförsvaret är en del av den kommunala samhällsservicen. Hyresmarknaden för specifikt brandstationer är naturligt mycket liten. Hyresvärdar är oftast kommunerna själva eller kommunala bolag. Dock har fastigheter av karaktär samhällsfastigheter generellt blivit allt vanligare investeringsobjekt för den privata investerarmarknaden. Vad som gör kategorin särskilt intressant är kombinationen av stabila hyresgäster och långa hyresavtal.

Uppsala, Tierp och Östhammar samverkar i en gemensam räddningsnämnd och Uppsala brandförsvaret har totalt 17 stationer i de tre kommunerna utöver denna. Dessa 17 stationer är fördelade med 8 stationer i Uppsala, 4 stationer i Tierp och 5 stationer i Östhammar.

Totalt utgående hyra inklusive kostnadsersättningar varierar för dessa stationer mellan 459 och 1 780 kr/m² med ett genomsnitt på 1 053 kr/m².

Ny brandstation i Tierp - referens

Tierps kommun har under vintern 2016 upphandlat ny brandstation i Tierp med lokaler för ambulans och brandförsvaret. Vinnande anbudsgivare var Skanska AB med den lägsta totala hyreskostnaden, 7 500 000 kronor per år.

Detta objekt omfattar en total bruttoarea BTA på 3 247 m². För normering av hyra till kr/m² LOA har antagits en faktor LOA/BTA på 0,90 vilket skulle innebära 2 922 m² LOA. Hyran kan därmed beräknas till 2 567 kr/m².

Hyresbedömning

Objektet bedöms ha ett bra lager/logistikläge med god access till större genomfartsleder. Objektet bedöms ha ett ordinärt kontorsläge. Byggnader är generellt i gott skick.

Baserat på inhämtad information har följande hyresbedömning gjorts. Med hyra avses här en kallhyra där hyresgäst tecknar egna abonnemang avseende media alternativt att fastighetsägaren debiterar självkostnad. Hyresgäst ansvarar för inre underhåll.

**Hyra för lokaler**

Typ	Area	Hyra kr/m ²	Hyra kr
Kontorshus kontor plan 03 - 1 tr	711	1 500	1 066 500
Kontorshus lokaler plan 01 - kv	644	800	515 200
Delsumma kontorshus	1 355	1 167	1 581 700
Brandstation plan 02 – entréplan	1 456	1 500	2 184 000
Brandstation plan 02 – garage	870	1 200	1 044 000
Brandstation plan 03 – 1 tr	768	1 500	1 152 000
Delsumma brandstation	3 094	1 416	4 380 000
Räddningscentral RC plan 02 – entréplan	285	1 200	342 000
Räddningscentral RC plan 03 – 1 tr	455	1 500	682 500
Delsumma Räddningscentral	740	1 384	1 024 500
Byggnad 29 Kontor/personal – bottenplan	248	1 300	322 400
Byggnad 29 Varmförråd – bottenplan	44	800	35 200
Byggnad 29 Kallförråd – bottenplan inkl entresol	436	500	218 000
Delsumma Byggnad 29	727	791	575 600
Reparationsgarage garage – bottenplan	215	800	172 000
Reparationsgarage lokal – bottenplan	25	800	20 000
Delsumma reparationsgarage	240	800	192 000
Byggnad grovlektion – bottenplan	132	1 000	132 000
Delsumma grovlektion	132	1 000	132 000
Byggnad förråd – bottenplan	190	500	95 000
Delsumma förråd	190	500	95 000
Byggnad fastbränsle förråd – bottenplan	81	500	40 500
Delsumma fastbränsle förråd	81	500	40 500
Summa totaler	6 559	1 223	8 021 300

Tabell 4 - Hyresberäkning

Hyra för mark

Utöver hyra för byggnader ovan är rimligt att viss hyra även erläggs för mark tillhörande övningsfältet, då det markområdet inte kan anses vara en naturlig del av lokalförhyrningen. Fastigheten omfattar totalt cirka 65 000 m² varav vissa delar tas i anspråk för parkering och kommunikation i anslutning till byggnader och dels även försörjer hotell- och konferensanläggningen. Betydande del avser dock Brandförsvarets övningsfält. Denna del kan anses omfatta cirka 45 000 m² enligt skiss nedan.



För upplåtelse av mark beror hyran på läge och i vilken omfattning markytan förhyrs med eller utan markanläggningar av typ stängsel, grindar, belysning, hårdgjorda ytor etc.

I aktuellt fall antas att fastighetsägaren inte tillfört några markanläggningar av betydelse.

Markhyran ska ge fastighetsägaren en skälig avkastning på underliggande markvärde. Fastighets taxeringsvärde avseende mark är 950 kr/m² i den del som är taxerad vilket skulle innebära ett marknadsvärde kring 1 250 – 1 300 kr/m² baserat på senaste fastighetstaxering.

I nyöppnade områden vid södra infarten till Uppsala och Östra Fyrislund är Uppsala kommun en stor markinnehavare. Vid försäljning tillämpas en prissättningsmodell som beror på storlek och eventuellt skyltläge, prisintervall hamnar normalt inom 900 - 1 400 kr/m². För närvarande tecknas här optionsavtal med intressenter i avvaktan på att infrastrukturen färdigställs. Efterfrågan uppfattas som god.

Läget är gott varför ett markvärde kring 1 300 – 1 400 kr/m² bedöms som rimligt. Vid ett antagande om ett marknadsmässigt avkastningskrav på 4-5 procent skulle detta innebära en markhyra på cirka 52 – 70 kr/m².

Noteras som jämförelse att vid fastighetsreglering 2013 då fastighetsägaren avstod 3 849 m² mark reducerades årshyran med 154 000 kr. Detta innebar att hyran då bedömdes vara 40 kr/m².

En skälig markhyra bedöms till 2 700 000 kr baserat på ovanstående, med antagande om 45 000 m² disponerad tomtarea motsvarar detta 60 kr/m².

**Hyra totalt**

Summeras hyra enligt ovan erhålls en sammanlagd hyra på avrundat 10 700 000 kr (10 721 300 kr). Fördelat på de olika verksamhetsdelarna innebär detta;

• Brandstation Viktoria	7 000 000 kr
• RC	1 000 000 kr
• Övningsfält	2 700 000 kr

Bedömningen avser ett mittvärde i ett sannolikhetsintervall.

Marknadshyra

Allmänt

Objektet har adress Almungevägen 27. Beläget inom Gnistaområdet på södra sidan Almungevägen vid Uppsalas södra infart med Boländernas handelsområde i väster. Norr om Almungevägen vidtar nyöppnat arbetsområde Östra Fyrislund under utbyggnad. Till Uppsalas mest centrala delar vid resecentrum är det cirka 4 kilometer fågelvägen. Mycket god access till Europaväg 4 i sin nya sträckning via Almungevägen (väg 282) liksom till Uppsalas södra och västra delar.

Hyresbedömningen avser en marknadshyra för hyresobjektet som helhet. Bedömningen har skett genom hyressättning av objektets olika delar och en summering av dessa. Någon särskild rabatt med hänsyn till objektets relativa storlek är inte beaktat.

Lokaler i brandstationsbyggnad ändamålsenliga och allmängiltiga. Byggnad i gott skick. Kommunikationsmässigt bra läge för lager/logistikverksamhet med god access till omgivande vägnät.

Lokaler i kontorsbyggnad ändamålsenliga och allmängiltiga, dock med planmässiga brister. Gemensamma ytor delas med hotell- konferensanläggning i samma byggnad. Mindre bra kontorsläge. Lager/förråds/personalutrymmen i stor omfattning i källarplan.

Tidigare larm- och räddningscentral RC med mycket högt ställda krav på driftsäkerhet. Nu konverterat till utbildningslokaler utan dessa krav. Hyra för denna enhet redovisas även separat.

Komplementbyggnader i form av kontors/garage/förrådsbyggnader av relativt sett mindre omfattning. Varierande skick och standard.

Övningsfält har separat åsatts en markhyra.



Marknadshyra

Efter en sammanvägning bedöms en marknadshyra för Brandstation Viktoria, Uppsala vid värdetidpunkten maj 2017 ligga kring 10 700 000 kronor som mittvärde i ett sannolikhetsintervall och då inkluderad båda hyresavtalen.

Marknadshyra:

10 700 000 kr

Tiomiljonersjuhundratusen kronor

Nyckeltal		
Marknadshyra/Uthyrbar area (LOA)	(M/Å)	1 634 Kr/m ²

Av total hyra ovan avser 1 000 000 kr hyra för RC (hyresavtal 6838-002).

Marknadshyresbedömningar är alltid behäftade med en viss osäkerhet.

Stockholm 2017-05-08

Stig Sjöberg

Civ. Ing, Auktoriserad fastighetsvärderare
MRICS

FS Fastighetsstrategi AB

Box 7644
103 94 Stockholm

Besök Sveavägen 166
Telefon 08 - 545 297 30

www.fastighetsstrategi.se

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



Svensk Areamätning AB

2017-04-12

Kv Danmarks-Säby 6:5

AREAMÄTNING-Sammanställning

Beteckningar enl SS 021554:2009

LOAe betecknar enskild Lokalarea

LOAg betecknar gemensam Lokalarea

LOAb betecknar Lokalarea garage

ÖVA betecknar övrig area (allmän kommunikation o drift)

BRA betecknar Bruksarea

Brandstation		BRA					
Plan	Beteckning	LOA				ÖVA	
		LOAe	LOAb	LOAg			
02	Entréplan	1456	870			57	2 383
03	1 tr	768				342	1 110
SUMMA		2224	870	0	0	399	3493

Kontorshus Viktoria

Plan	Beteckning	LOA				ÖVA	
		LOAe	LOAb	LOAg			
01	Kv	644		188		361	1 193
02	Entréplan	0	0	0		0	-
03	1 tr	711		56		53	820
SUMMA		1355	0	244	0	414	2 013

Räddningscentral RC

Plan	Beteckning	LOA				ÖVA	
		LOAe	LOAb	LOAg			
02	Entréplan	285				155	440
03	1 tr	455				14	469
SUMMA		740	0	0	0	169	909

Byggnad 29

Plan	Beteckning	LOA				ÖVA	
		LOAe	LOAb	LOAg			
02	Entréplan	655				10	
03	1 tr	72					72
SUMMA		727	0	0	0	10	737

Övriga byggnader

Plan	Beteckning	LOA				ÖVA	
		LOAe	LOAb	LOAg			
02	Entréplan	428	215			11	654
SUMMA		5474	1085	244	0	1003	7806

Se även bif illustrationer

Magnus Gramstrup-Christensen, Arkitekt

Medlem i  Swedish Standards Institute

Svensk
Areamätning AB

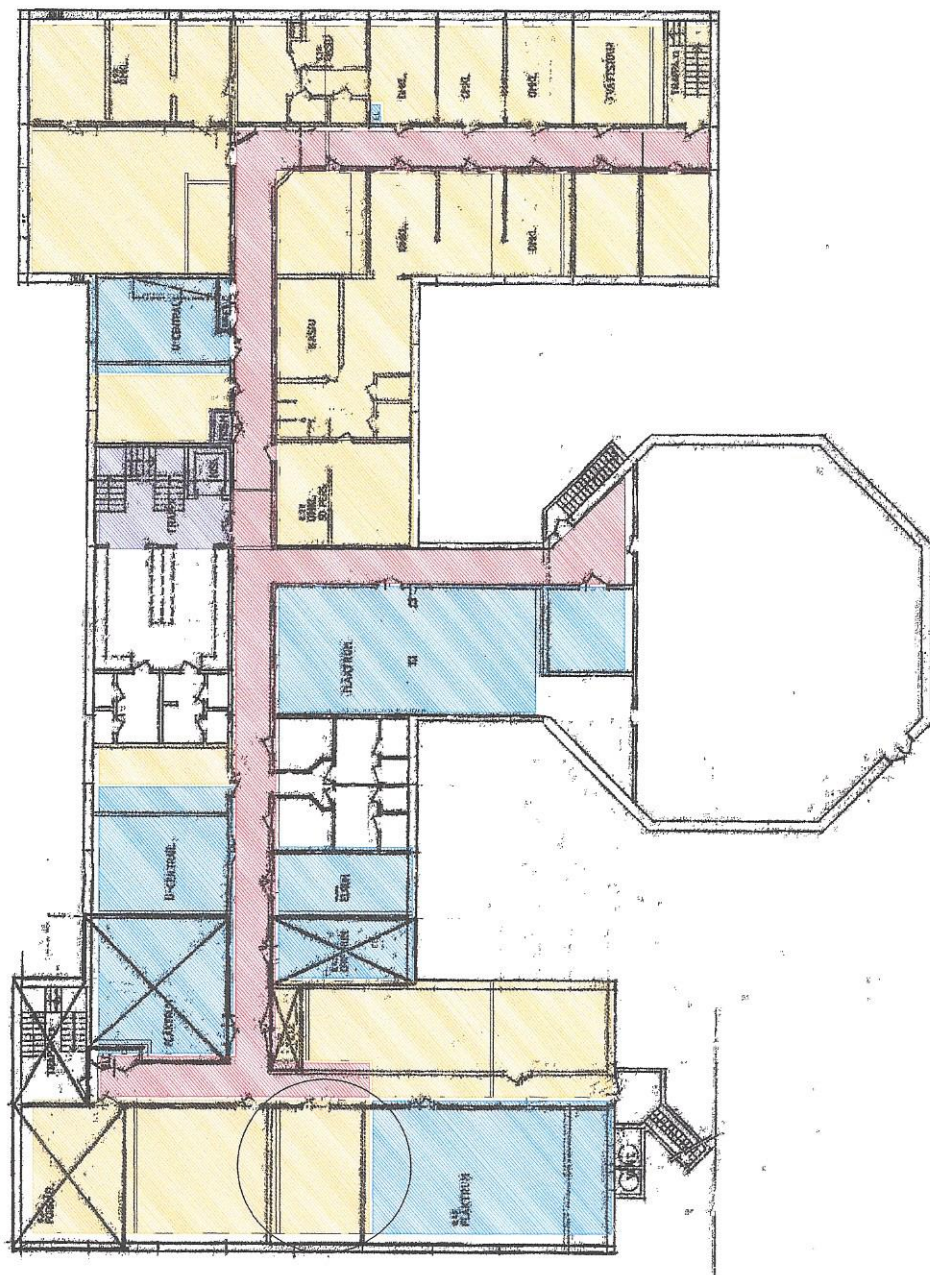
Bellmansgatan 14A
SE-118 20 Stockholm

www.svenskarea.se
info@svenskarea.se

Telefon 08-440 00 33
Säte Stockholm

Org nr 556468-1590

BG 5109-8861
PG 83 26 56-3



KONTORSHUSET

- 644 m² LOAe (Lokalarea enskild)
- 188 m² LOAg (Lokalarea gemensam)
- 33 m² ÖVak (Övrig area kommunikation)
- 328 m² ÖVad (Övrig area drift)

AREAILLUSTRATION

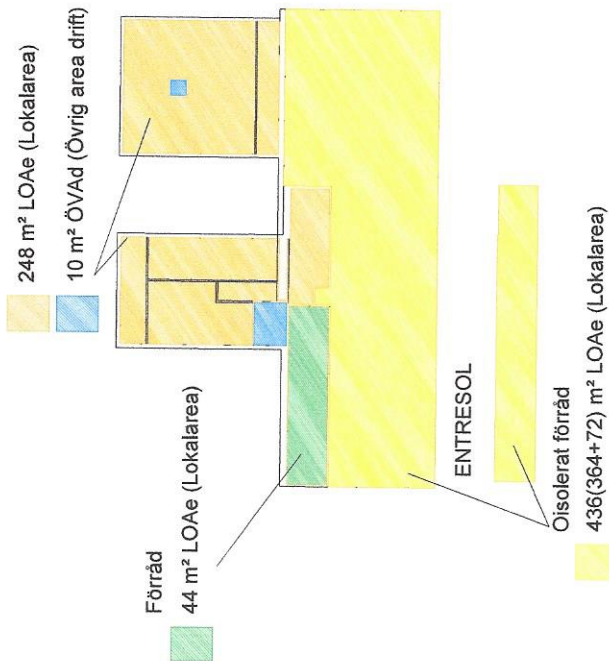


Svensk Areamätning AB

Bellevuegatan 14A, 118 20 Stockholm, tel 08-24 000 33

DATUM	SKALA	Upprättad av
2017-04-12	1:250	M. Gramstrup
Kv DANMARKS--SÄBY 6:5		
Viktoria Brandstation, Uppsala		
Plan 0 Källare		
KONTRAKTSNR:		

BYGGNAD 29



FÖRRÅD

190 m² LOAe (Lokalarea)



FASTBRÄNSLE FÖRRÅD

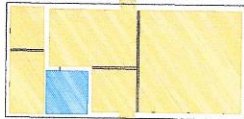
81 m² LOAe (Lokalarea)



GROVLEKTION

132 m² LOAe (Lokalarea)

11 m² ÖVAd (Övrig area drift)



AREAILLUSTRATION



Svensk Areamätning AB

Belimgatan 14A, 118 20 Stockholm, tel 08-44 000 33

DATUM 2017-04-12 SKALA 1:500 Upprättad av M. Gramstrup

Kv DANMARKS-SÄBY 6:5

Viktoria Brandstation, Uppsala

ÖVRIGA LOKALER

KONTRAKTSNR:

REPARATIONSGARAGE

215 m² LOAb (Lokalarea garage)

25 m² LOAe (Lokalarea)

