Uppsala kommunfullmäktigetryck 2014
Ser A nr 15

Kallelse

Utöver tidigare kungjorda ärenden kommer vid Uppsala kommunfullmäktiges sammanträde den 27 januari 2014 nedanstående ärende att behandlas

Beslutsärende

15. Förvärv av Kronåsen 3:1 och 4:1 från Uppsala läns landsting

Handlingarna till sammanträdet finns tillgängliga i Stadshuset, kommunledningskontoret och kommuninformationen, stadsbiblioteket Svartbäcks-gatan 17, samt på uppsala.se

Kommunfullmäktiges sammanträde direktsänds i TV Uppsala och på uppsala.se

Uppsala den 17 januari 2014

Lars Bäcklund
ordförande

Astrid Anker
sekreterare

Nr 15. Förvärv av Kronåsen 3:1 och 4:1 från Uppsala läns landsting KSN-2013-0610

Kommunfullmäktige

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

att godkänna förvärvet av fastigheterna Kronåsen 3:1 och 4:1 i Uppsala kommun för en köpeskilling om 1 835 000 000 kronor,

att bemyndiga kommunstyrelsen att fullfölja förhandlingar samt fatta nödvändiga beslut för att verkställa köpet av fastigheterna i enlighet med föredragningen i ärendet.

Maria Gardfjell och Frida Johnsson (båda MP) reserverar sig i form av särskilt yttrande, *bilaga A.*

Ilona Szatmári Waldau (V) reserverar sig i form av särskilt yttrande, *bilaga B.*

Uppsala den 15 januari 2014
På kommunstyrelsens vägnar

Fredrik Ahlstedt/*Astrid Anker*

I avgörandet deltagande: Fredrik Ahlstedt, Cecilia Forss, Liv Hahne, Mats Gyllander (alla M), Mohamad Hassan, Cecilia Hamenius (båda FP), Karin Ericsson (C), Ebba Busch Thor (KD), Marlene Burwick, Ulrik Wärnsberg, Hilde Klassson, Bengt Westman (alla S), Maria Gardfjell, Frida Johnsson (båda MP) och Ilona Szatmári Waldau (V).

Dessutom närvarande: Christopher Lagerqvist, Simone Falk, Louise Landerholm Bill (alla M), Peter Nordgren (FP), Irene Zetterberg, Milischia Rezai (båda S), Rickard Malmström (MP) och Emma Wallrup (V).

Ärendet
Bakgrund
Uppsala kommun växer. År 2011 blev Uppsala kommun en av Sveriges fyra storstäder med en befolkning över 200 000 invånare. Befolkningsökningen har under de senaste tio åren varit hög, perioden 2007-2013 har den årliga ökningen legat över 2000 personer, och de senaste fem åren har kommunen sammanlagt vuxit med 15 000 invånare. Befolkningsprognoser visar en fortsatt årlig befolkningsökning på cirka 2 400 personer. Kommunen förbereder sig emellertid för en ännu högre befolkningstillväxt och plane-rar för att Uppsala kommun kan komma att öka med 3 000 personer per år. En stor del av befolkningsökningen i kommunen sker i Uppsala tätort.

Efterfrågan på bostäder är hög och ökar varje år i stadens alla delar oavsett upplåtelseform, lägenhetsstorlekar och hustyper. För att Uppsala ska möta efterfrågan på bostäder måste Uppsala nå en nivå på nyproduktion av bostäder på 3 000 nya bostäder per år.

Områden med blandade funktioner och stadsliv värdesätts och efterfrågas alltmer. Kommunen har förbundit sig att tillsammans med länets övriga kommuner se till så att bostadsbyggandet tar kraftig fart. Genom tecknande av intentionsavtal med en rad olika aktörer har förutsättningarna för en ökande bostadsproduktion blivit än bättre. Kommunens beredskap ska ge de förutsättningar som behövs för att möta de höga ambitioner som följer av efterfrågan.

Uppsala kommun äger förhållandevis lite exploaterbar mark i staden. Strategiska förvärv är en förutsättning för att aktivt bidra till och styra stadsutvecklingen i den inriktning och omfattning som kommunens måldokument anger.

Ulleråker
Landstinget i Uppsala län förvärvade 1966 Ulleråkersanläggningen – mark och byggnader – och har sedan dess ansvarat för verksamheten i området. Verksamheten i Ulleråker har förändrats över tid och landstinget har successivt flyttat från området. Landstinget har därför för avsikt att avyttra fastigheterna Kronåsen 3:1 och 4:1. En strukturplan har arbetats fram av landstinget i syfte att uppnå en samsyn kring markanvändningen i området i en kommande plan-process.

Utgångspunkten för strukturplanen har varit att skapa en väl sammanhållen stadsdel försörjd med de funktioner som ger förutsättningar för en hållbar stadsutveckling.

Uppsala kommun avser förvärva fastigheterna Kronåsen 3:1 och 4:1, omfattande ca 76 ha. *Ärendets bilaga 1 och 2*. Köpeskillingen är 1 835 000 000 kr. Förvärvet ligger i linje med ÖP 2010.

Stråket kring Dag Hammarskjölds väg från Polacksbacken och BMC i norr till Sunnersta i söder pekas ut som utvecklingsområde i översiktsplan 2010. *”Stråket är ett förhållandevis centralt område med natur- och jordbruksmark som både besitter kvaliteter för rekreation och landskapsbild, men som också utgör barriär mellan flera stadsdelar. Området ingår i ett band av universitetsverksamheter och andra institutioner som bör kopplas samman genom tät stadsbebyggelse och parker. Dag Hammarskjöldsstråket kan bli den centrala stadens förlängning söderut med en sammanhängande stadsbebyggelse från staden ut till Kronåsen-Ulleråker-Ultuna. Områdets centrala läge förstärks med utvecklingen av Rosendal, Ulleråker, Ultuna och Gottsunda samt med planerad gata mellan Gottsunda och Dag Hammarskjölds väg.”*

Ulleråker definieras i ÖP 2010 som en del av stadsväven där bebyggelse, grönstruktur, kollektiva transportsystem och tekniska försörjningssystem ska göras tätare för att klara klimat- och miljökrav samt krav på stadslivskvaliteter. I syfte att klara ut en övergripande struktur för trafiksystem, bebyggelse och grönt i hela stråket har ett arbete inletts för att lägga grunden för kommande detaljplaneläggning, omvandling och exploatering.

Utvecklingsområdet har en total storlek på ca 774 000 kvm inklusive Fyrisån. Den stukturplan som landstinget har låtit ta fram för området prövar exploatering för bebyggelse (bostäder, service, torg, parkering) på ca 460 000 kvm, vilket utgör 60 procent av det totala markområdet. Grönytor och parkmark (inklusive Åstråket) utgör ca 212 000 kvm. *Bilaga 3*

Med en exploateringsgrad på 1,3 till 1,7 inklusive kvartersgator skapas förutsättningar för bebyggelse på 600 000 till 780 000 kvm ljus bruttoarea (BTA). Detta motsvarar, räknat enbart i bostäder, ca 6 000-8 000 lägenheter. Exploateringsgraden prövas slutligen under planarbetet med hänsyn taget till områdets förutsättningar.

Förhandlingsprocess
Uppsala Kommun meddelade våren 2013 sitt intresse att inleda förhandling om att förvärva fastigheterna Kronåsen 3:1 och Kronåsen 4:1 av landstinget. Förhandlingar har förts under hösten och löpande rapporterats till kommunstyrelsens ordförande samt kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott.

Förhandlingarna har resulterat i förslag till avtal där Uppsala kommun förvärvar fastigheterna Kronåsen 3:1 och Kronåsen 4:1 genom att kontant på tillträdesdagen erlägga 1 835 000 000 kronor och därmed överta landstingets samtliga förpliktelser för området.

Tillträdesdagen är planerad till 2014-03-01.

Status avseende begärd planläggning
Mellan Landstinget i Uppsala län och Uppsala kommun, plan- och byggnadsnämnden, har avtal träffats om upprättande av planprogram som grund för detaljplanläggning för Kronåsen 3:1 och 4:1 inom Ulleråker, i enlighet med landstingets begäran och underlag i form av en strukturplan för området.

I beslutet (PLA2012-20250) skriver plan- och byggnadsnämnden att en utbyggnad av Ulleråker bedöms gå att utföra på ett sätt som är förenligt med översiktsplanen 2010. *Bilaga 4*

I samband med förvärv av fastigheterna Kronåsen 3:1 samt Kronåsen 4:1 övertar Uppsala kommun landstingets samtliga förpliktelser i enlighet med upprättat planavtal efter landstingets ansökan om plan- och byggnadsnämndens skriftliga medgivande för överlåtelse av avtal. Härtill kommer att Uppsala kommun ersätter landstinget för hittills upplupna kostnader, delbetalning 1 i samband med avtalets tecknande om 1 075 000 kr, i enlighet med upprättat planavtal.

Extern marknadsvärdering av området

För att på ett tidigt skede kunna få en bedömning av värdet på området har marknadsvärderingar av området genomförts. Värderingarna har uppskattat värdet vid tidpunkten för en godkänd detaljplan. Marknadsvärderingen från CBRE har legat till grund för de förhandlingar som genomförts med Landstinget i Uppsala län. *Bilaga 5*

Köpeavtal – omfattning
Överlåtelsen av fastigheterna Kronparken 3:1 och Kronparken 4:1 bygger på en överenskommen köpeskilling om 1 835 000 000 kronor.

Beloppet betalas kontant på tillträdesdagen den 1 mars 2014.

Till det beloppet kommer ersättning för den nedlagda kostnaden för planeringsarbetet enligt avtalet mellan Uppsala kommun, plan- och byggnadsnämnden, och landstinget (PLA2012-20250) om totalt 1 075 000 kronor.

I Ulleråkerområdet hyrs lokaler in av Uppsala kom-mun bl.a. för Lundellska skolans verksamhet med tillhörande idrottsanläggning samt en kommunal förskola på ofri grund. Anläggningar för kommunal verksamhet föreslås överlåtas till av kommunen helägda bolag. Därtill kommer att Uppsala kommun hyr in lokaler för vård och omsorgsverksamhet i området.

Hyresavtal kommer att upprättas för de byggnader/lokaler som landstinget använder för egen verksamhet under en övergångsperiod. Avtalens längd föreslås vara 5 år med rätt att säga upp efter 3 år, samt med möjlighet till förlängning. Till det kommer landstinget och Uppsala kommun att verka för ett koncentrerat och effektivt lokalutnyttjande som bidrar till att exploateringsprocessen i området underlättas. Det betyder att frånträde av ytor kommer att kunna göras successivt under avtalsperioden.

Existerande hyresavtal för övriga verksamheter och bostäder i området övertas i sin helhet i samband med överlåtelsen. Drift och förvaltning sker därefter i kommunal regi. Driftavtal kommer att upprättas.

Ett antal byggnader i området är sedan länge tomställda och en rivningsprocess kommer att initieras i de delar då värdena är ringa och byggnadernas status dålig. I övrigt sker en omgående prövning av vilka byggander i området som kan försäljas i syfte att utveckla dessa för långsiktig förvaltning.

Ekonomiska konsekvenser
Ett förvärv av området till den framförhandlade köpeskillingen innebär dels att en finansieringslösning avseende köpeskilling måste tryggas, dels att de kostnader som förvärvet och exploatering av området ger måste kunna återvinnas genom att området successivt avyttras till byggherrar/fastighetsbolag.

Köpeskillingen har förhandlats med utgångspunkten att området kan bebyggas med minst 6000 lägenheter om 100 kvm BTA vardera samt att värdet av byggrätterna varierar inom området mellan 1900 kr per kvm BTA för hyresrätter till 4050 kr per kvm BTA för bostadsrätter i de mest attraktiv lägena. Priset är således beräknat för ett planlagt område trots att planläggning ännu inte genomförts. Detta pris bör kunna utvecklas i en sådan takt att det täcker de räntekostnader som förvärvet ger.

Det förhållande att området inte är planlagt innebär att förvärvet innehåller en risk i det fall att det inte går att få ut minst 6000 lägenheter inom området, samtidigt som området har en potential upp emot 8000 lägenheter. För att få ut mer än 6000 lägenheter i området kan krävas antingen en högre exploateringsgrad inom vissa kvartersbildningar eller att möjligheter skapas i syfte att bebygga delar av området där förutsättningarna för bebyggelse inte är optimala. Inom området finns även fornlämningar som ger begräsningar i möjligheten att bygga, samt höga natur och kulturmiljövärden att ta hänsyn till i planprocessen. Förvärvet innehåller således en viss ekonomisk risk samtidigt som kommunen genom planläggning, av bl.a. ytor som kommunen redan idag äger inom området, bedöms kunna skapa förutsättningar att möta kostnaderna med försäljnings- och exploateringsintäkter för bebyggelse.

Finansiering föreslås ske genom upplåning av ett belopp motsvarande förvärvspriset. Då området förvärvas för att omsättas relativt snabbt, inom en 6 till 10 års period där de första delarna kan avyttras redan under 2015, förslås att en rörlig ränta ska användas i större utsträckning än vad gällan-

de finanspolicy anger. Kommunstyrelsen har möjlighet att göra sådant undantag. Förslaget är att låta 60 procent av beloppet löpa med rörlig ränta medan resterande 40 procent fördelas i två lika poster med bunden ränta på tre respektive fem år.

Räntekostnaderna för kapitalet kan beräknas, vid nuvarande räntenivåer, uppgå till 31 Mkr per år de första åren. Räntan förslås läggas till värdet på området, from det att området har fått sin planläggning klar, varigenom alla utgifter för områdets utveckling kommer att ställas mot de inkomster som försäljningarna ger.

Bilagor
1. Fastighetskarta Kronåsen 3:1
2. Fastighetskarta Kronåsen 4:1
3. Strukturplan
4. Planavtal
5. Marknadsvärdering CBRE

Bilaga A
MP-reservation

Yttrande

Förvärv av Kronåsen 3:1 samt 4:1

Miljöpartiet anser att det är bra att kommunen gör detta förvärv från Landstinget. Vi vill dock peka på några faktorer som vi anser är så viktiga att de, även om det inte går att lägga som villkor för köpet, ändå ska ligga till grund för utvecklingen av Ulleråker.

Det ger en felaktig bild att Landstingets upprättade översiktliga plan ligger som bilaga i beslutsunderlaget. Denna strukturplan saknar relevans nu när kommunen tar över planeringen av området.

Miljöpartiet anser att det är helt felaktigt att exploatering ska ske ner till gränsen 100 meter från Fyrisåns strand. Det innebär ett allvarligt ingrepp i naturmiljön och inkräktar på möjligheten att uppleva Årike Fyris naturvärden. Vi anser att hela området fram till ca 300 meter ska sparas och att det området ska utvecklas som en förlängning av Stadsträdgården. De fina värden som finns i området, bland annat med gamla fruktlundar med unika äppelsorter bör bevaras och utvecklas till en park för rekreation, stadsodling och återhämtning. Parken kommer inte enbart vara av värde för boende i Ulleråker utan vara alla Uppsalabors nya stadspark.

Översvämningsrisk och djupaste lerlagren, på 70-100 meter gör dessutom området olämpligt för byggnation.

Vi anser att det går att bygga en den mängd bostäder i Ulleråker, som det talas om i underlaget, utan att värdefull natur och parkmark bebyggs och förstörs. Det handlar om att planera relativt tät bebyggelse i kollektivtrafikstråk, samt planera för en satsning på spårvagnsdragning i den nya utvecklade stadsdelen.

Miljöpartiet anser också att det är av högsta prioritet att service med dagligvaror, cykelreparatör, vårdcentral etc etableras tidigt i utvecklingsskedet för att de boende i stadsdelen inte ska vara beroende av bil i sin vardag men också för att intresset att bygga bostäder i området ska komma igång.

Vi tycker att höga miljö- och energikrav ska ställas i alla de markupplåtelser som ska göras. Det är stor vikt att vi når det bostadspolitiska målet om en större andel hyresrätter i området, samt att arkitektoniskt nytänkande kan uppmuntras genom att fastigheter uppförs som byggemenskap, dvs en grupp människor som i egen regi och utifrån sina egna ambitioner tillsammans planerar, låter bygga och använder en byggnad.

Maria Gardfjell (MP)

Bilaga B
V-reservation

Förvärv av Kronåsen 3:1 samt 4:1

Vänsterpartiet ser positivt på att kommunen förvärvar ytterligare markområden för att bygga bostäder. Vi anser att köpeskillingen är väl hög eftersom det kommer att påverka hyrorna i bostadsområdena.

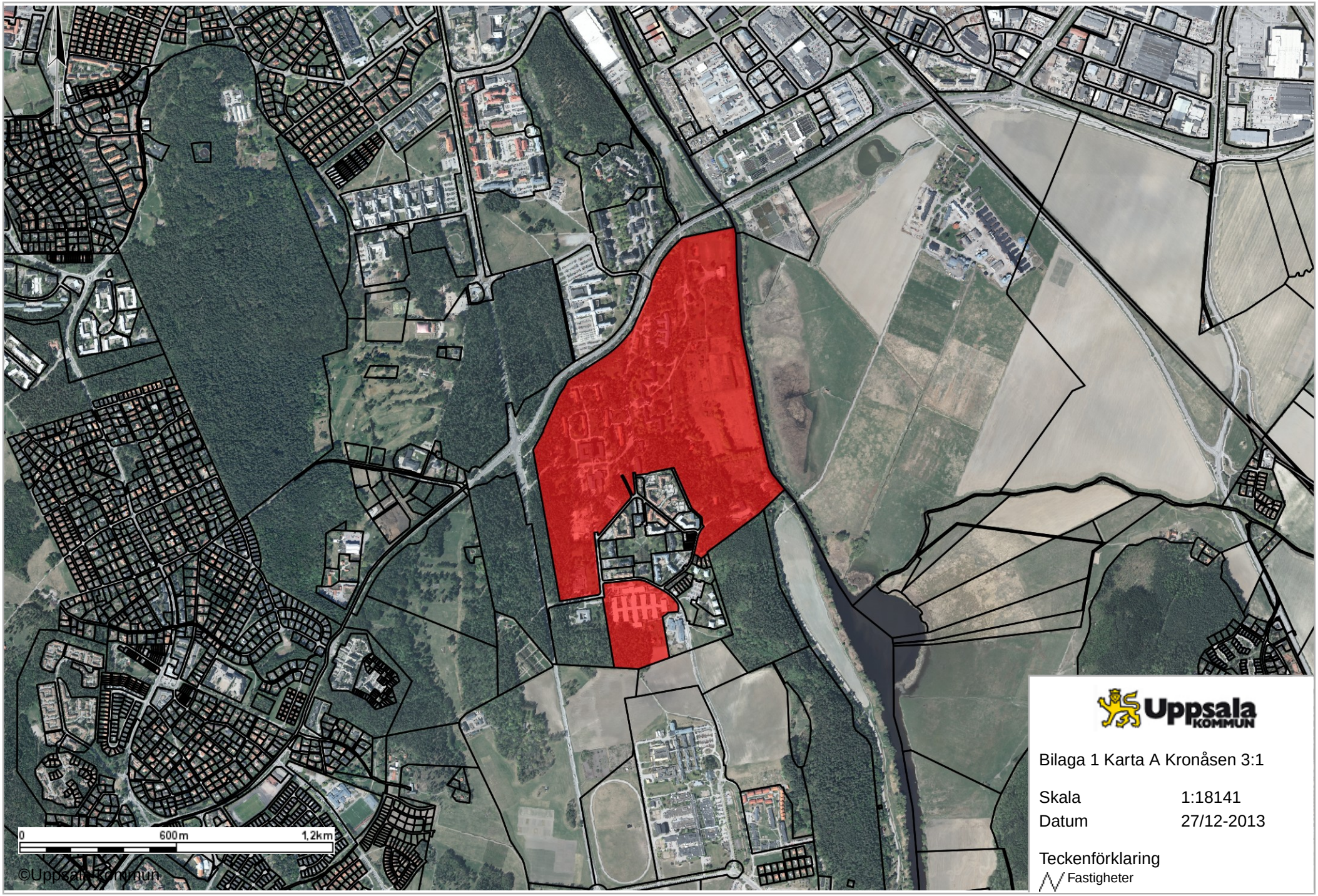
Den plan för bebyggelse som Landstinget tagit fram har flera brister, bland annat föreslås bebyggelse nära Fyrisån. Vi vill därför påpeka att strandskyddet måste gälla, dels för Uppsala-

bornas tillgång till åstråket, dels för översvämningsrisken.

Bebyggelsen måste också förläggas så att den nya stadsdelen blir grön med en bevarad sjukhusträdgård.

I diskussionen har 30 % hyresbostäder förts fram. Enligt Uppsala kommuns bostadsprogram är målet 30 % hyresrätter i det totala bostadsbeståndet. För att det målet ska uppnås måste kommande bebyggelse innehålla mer än 30 % hyreslägenheter. Den nya stadsdelen måste därför bestå av minst 50 % bostäder med hyresrätt.

Ilona Szatmári Waldau (V)



Uppsala KOMMUN

Bilaga 1 Karta A Kronåsen 3:1

Skala	1:18141
Datum	27/12-2013

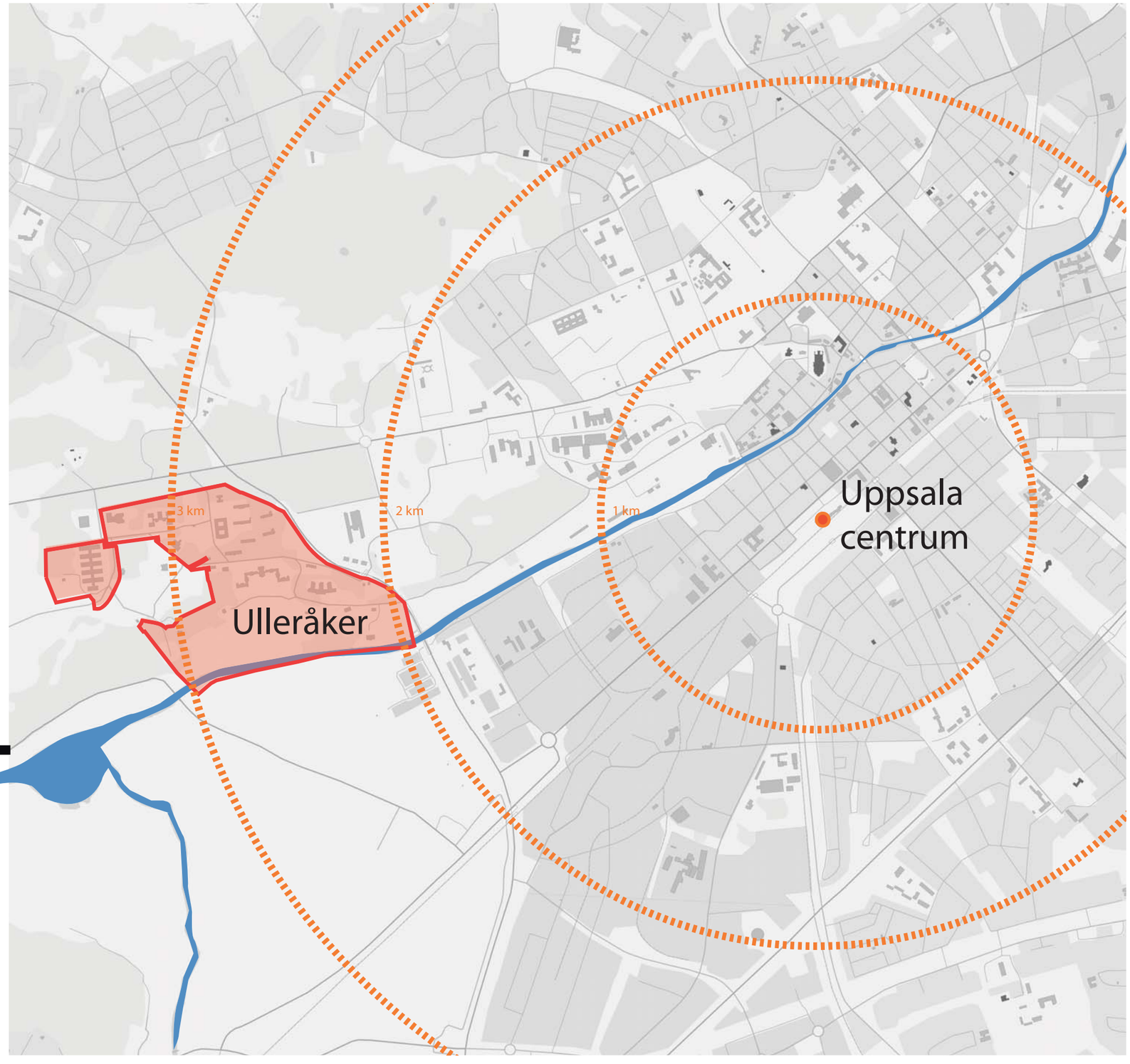
Teckenförklaring

Fastigheter

Uppsala KOMMUN

Bilaga 2 Kronåsen 4:1

Skala	1:4535
Datum	10/1-2014



Kronåsen 3:1
Ulleråker

Strukturplan
oktober 2012

Landstinget i Uppsala län

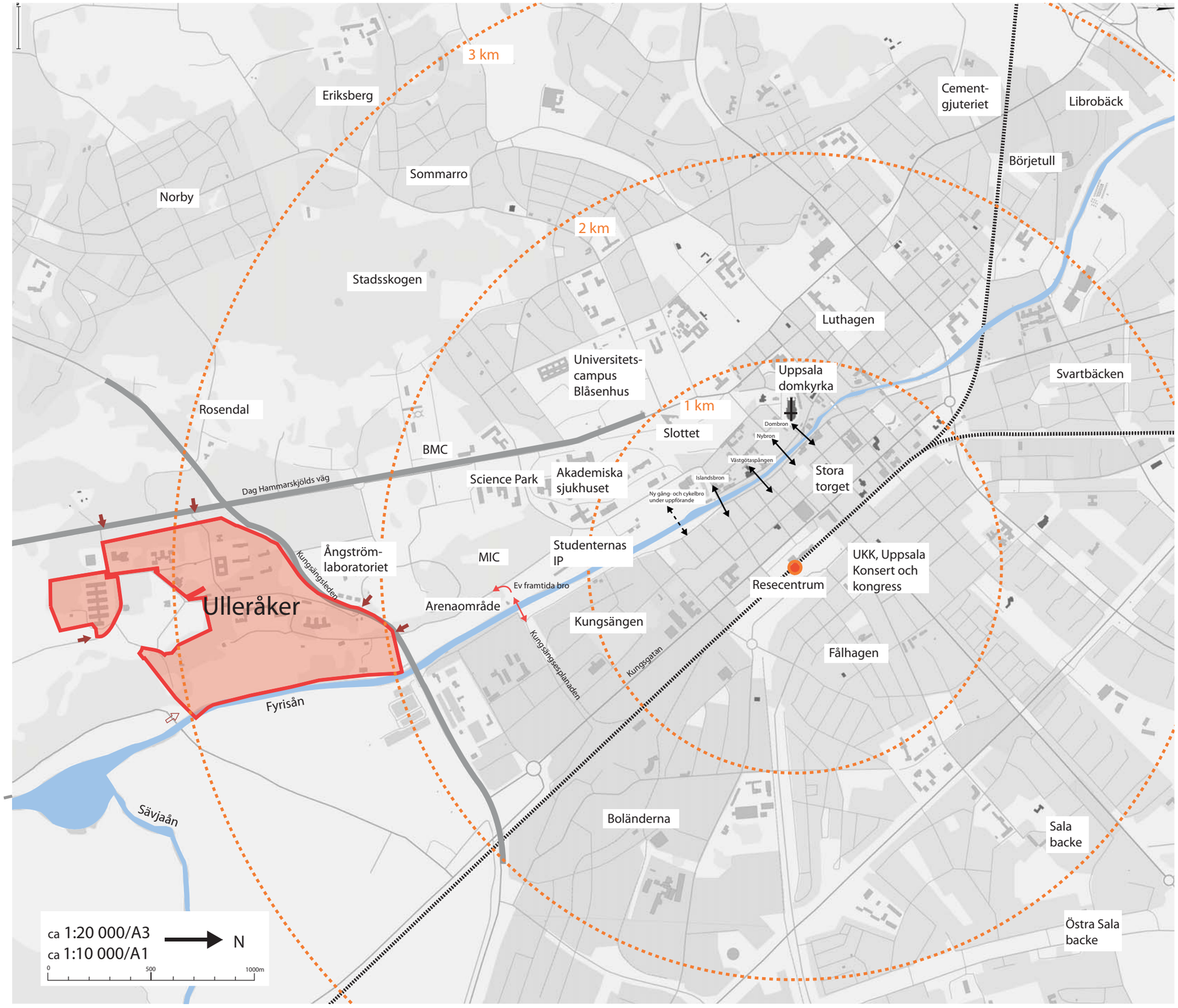
SWECO

Innehåll

Ulleråker enligt ÖP 2010	3
Uppdraget	4
Strukturplan	5
Ulleråker - historisk mark	6
Områdets möjligheter	7
Historisk tillbakablick	11
Tidsaxel för Ulleråker	13

Uppsala Research triangle

SLU - Sveriges Lantbruksuniversitet
UDS - Universitetsdjursjukhuset

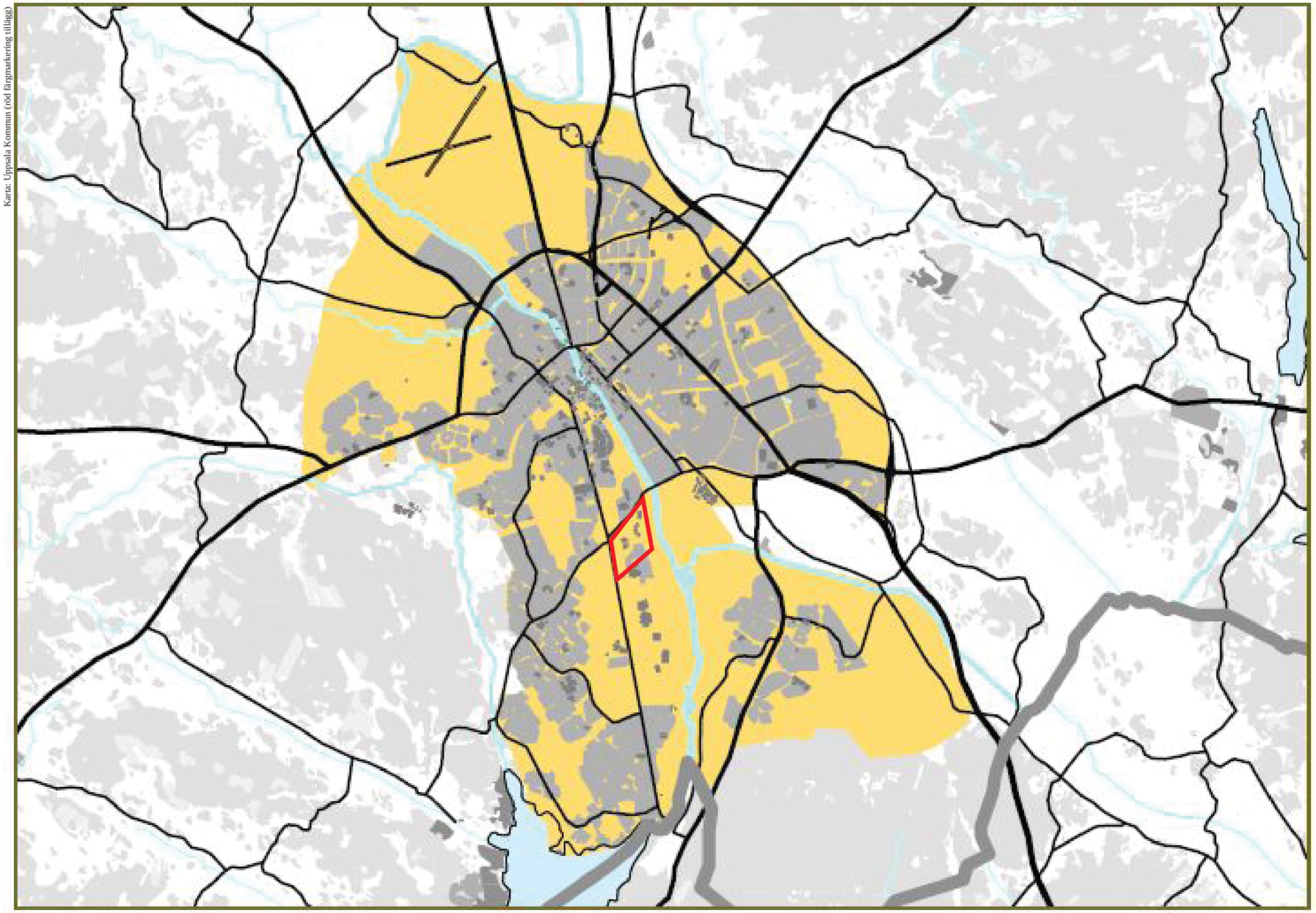


Ulleråker ligger ca 2 km från centrala Uppsala. Området kan när det gäller avstånd jämföras med stadsdelar som Eriksberg, Svartbäcken och Östra Sala backe. Tre stora stråk tangerar området: Dag Hammarskjölds väg och Kungsängsleden, samt det viktiga gång- och cykelstråket längs Fyrisån.

© Copyright Sweco Architects 2012 www.sweco.se

Ulleråker enligt ÖP 2010

Karta: Uppsala Kommun (röd färgmarkering tillägg)



FIGUR 3.4. *Stadsväven, ungefärlig utbredning 2030.*

Enligt ÖP 2010 tillhör Ulleråker stadsväven och ska därför rymma stadslivskvaliteter. Ulleråkersvägen definieras som stadsstråk. Ulleråker markerat med rött. Bild från Uppsala Kommun, ÖP 2010.

© Copyright Sweco Architects 2012 www.sweco.se

Uppdraget

Övergripande strukturplan

Landstinget i Uppsala Län förvärvade 1966 Ulleråkersanläggningen – mark och byggnader - och har sedan dess ansvarat för verksamheten. Landstingets medicinska verksamhet inom området har förändrats över tid och flyttar nu successivt från området. Landstinget har därför för avsikt att avyttra fastigheten Kronåsen 3:1, Ulleråker. Inför avyttring av området är det av största vikt att uppnå en samsyn med kommunen kring markanvändningen i en planprocess för omvandling och utveckling av området.

Detta dokument är en bilaga till ansökan om detaljplaneprogram och detaljplan för Kronåsen 3:1, Ulleråker. Dokumentet är en strukturplan som syftar till att redovisa områdets möjligheter till exploateringsgrad och markanvändning för ett fortsatt planarbete.

Planarbetet

Ulleråkersområdet har stora möjligheter till att utvecklas till en stadsdel med egen profil, en planering baserad på värderingar som är miljövänliga, långsiktiga, hållbara och som har höga arkitektoniska kvaliteter - en förutsättning för en attraktiv och bekväm stadsdel!

Strukturplanen syftar till att vara ett måldokument för markanvändning och exploateringsgrad under planarbetet. Under planprocessen fördjupas planarbetet i stort och kan komma att påverka markanvändningens utbredning och exploateringsgrad. Viktigt är att markanvändning och exploateringsgrad optimalt utnyttjas för att kunna skapa underlag för en stadsmässig utveckling av kollektivtrafik, offentlig och privat service, handel, kultur, parker etc.

Stadens innehåll, närhet och tillgänglighet är viktiga faktorer till att bygga långsiktigt hållbart. Ulleråker tillhör enligt ÖP 2010 stadsväven - där bebyggelse, grönstruktur, kollektiva transportsystem och tekniska försörjningssystem görs tätare för att klara klimat- och miljökrav samt krav på stadslivskvaliteter.

Ulleråkersvägen är upptagen i ÖP 2010 som stadsstråk med stomlinjesystem för kollektivtrafik och tät stadsbebyggelse.

Behovet av kommande service, handel etc. utreds och planeras under det fortsatta arbetet. Vidare studeras intilliggande områdens integrering och påverkan som bland annat Dag Hammarskjöldstråket och Södra Å-stråket.

Foto: JÅ, Sweco Architects

Fyrisån är en tillgång för friluftsliv och rekreation.

Foto: JÅ, Sweco Architects

Längs Ulleråkersvägen eftersträvas en levande gatumiljö med verksamheter i byggnadernas entréplan. Exempel från Östra Ågatan, Uppsala.

Foto: JÅ, Sweco Architects

Små rum längs ån gör Årummet mer tillgängligt. Exempel från Gotlandsparken, Uppsala.

© Copyright Sweco Architects 2012 www.sweco.se

Strukturplan Ulleråker

Kronåsen 3:1

ULLS PARK - BOSTADSKVARTER
Bebyggelse med öppen gårdsstruktur.

KRONPARKEN - HUS I PARK
Bebyggelse med öppen kvartersstruktur infogade bland åsens tall och lärk.

EKUDDEN - BOSTADSKVARTER
Bebyggelse med öppen gårdsstruktur.

ÅSPARKEN - HUS I PARK
Bebyggelse med öppen kvartersstruktur infogade bland åsens tall och lärk.

SANDVIK STRAND OCH SANDVIKSKÄLLAN - TRÄDGÅRDSSTAD
Bebyggelse vid åsens fot orienteras med avseende på viktiga siktlinjer. Höjden på bebyggelsen är i samklang med åskrönets topografi.

ULLERÅKER BRYGGA
Ulleråkers egna centrala nod utmed Å-stråket.

Exploateringsmark, m²
Grönområde
Befintlig bebyggelsemark
Å-stråket
Fastighetsgräns

Total fastighetsarea
inkl. Fyrisån
774 000 m²

Exploateringsmark	Grönyta	Övrig mark
inkl. handel, parkering och torg	inkl. årummet	(vägar, vatten mm)
460 000 m²	212 000 m²	102 000 m²
60%	27%	13%

ca 1:5000/A3
ca 1:2500/A1
N
0 150 300m

© Copyright Sweco Architects 2012 www.sweco.se

Ulleråker - historisk mark

ULLS TINGSPLATS OCH AROSFJÄRDEN (ca 800 e Kr)
Arosfjärden nådde omkring 10 meter över havsytan under sen järnålder. Ulleråker var då en av de viktigaste platserna vid Arosfjärden, och i området fanns en tingsplats helgad åt guden Ull.

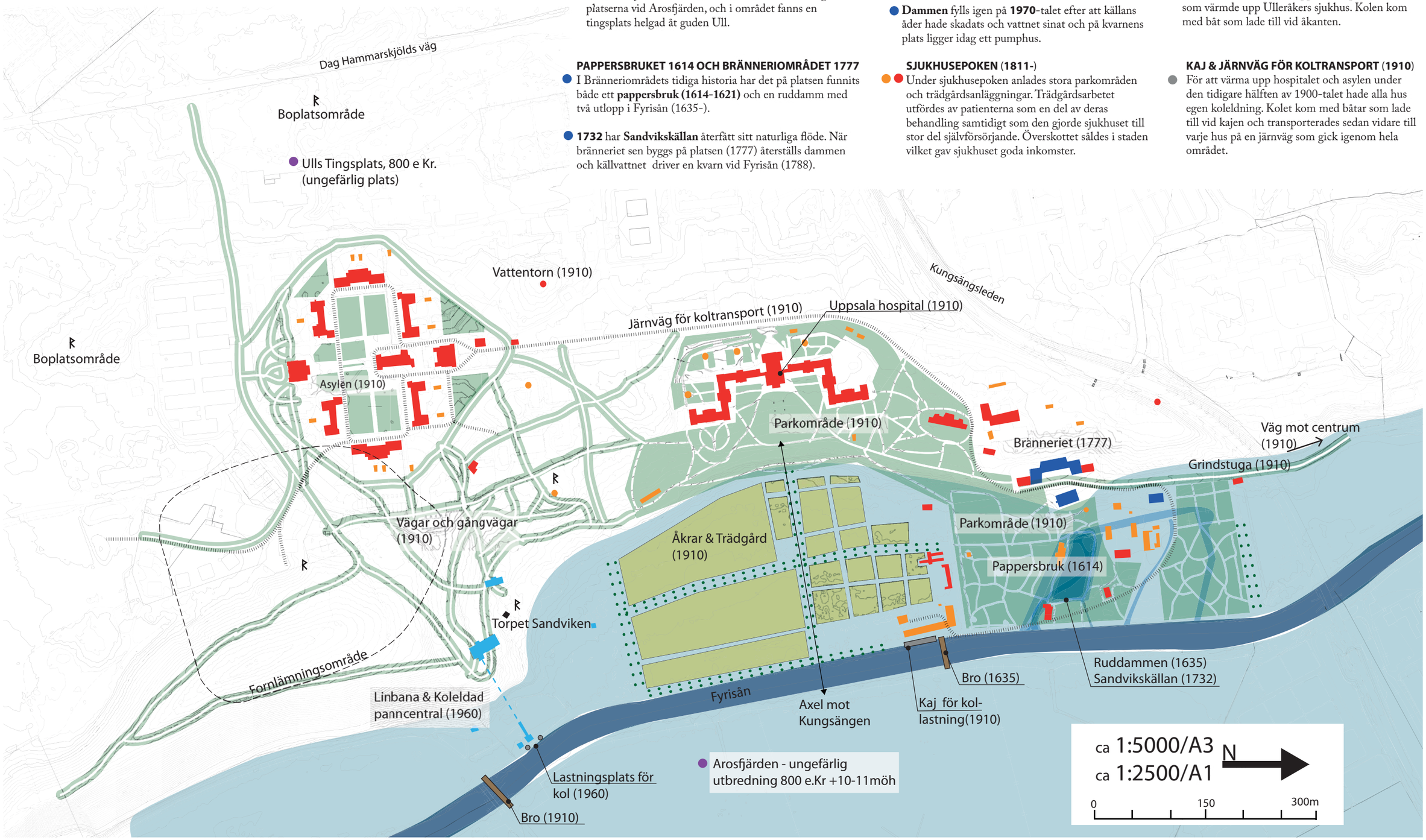
PAPPERSBRUKET 1614 OCH BRÄNNERIOMRÅDET 1777
- I Bränneriområdets tidiga historia har det på platsen funnits både ett **pappersbruk (1614-1621)** och en ruddamm med två utlopp i Fyrisån (1635-).
- **1732** har **Sandvikskällan** återfått sitt naturliga flöde. När bränneriet sen byggs på platsen (1777) återställs dammen och källvattnet driver en kvarn vid Fyrisån (1788).

- **1811** flyttar **stadens hospital** in i bränneriets lokaler och grunden till Ulleråkers sjukhus läggs.
- **Dammen** fylls igen på **1970**-talet efter att källans åder hade skadats och vattnet sinat och på kvarnens plats ligger idag ett pumphus.

SJUKHUSEPOKEN (1811-)
Under sjukhusepoken anlades stora parkområden och trädgårdsanläggningar. Trädgårdsarbetet utfördes av patienterna som en del av deras behandling samtidigt som den gjorde sjukhuset till stor del självförsörjande. Överskottet såldes i staden vilket gav sjukhuset goda inkomster.

LINBANAN & PANNCENTRALEN (1960)
Linbanan användes under senare hälften av 1900-talet för att forsla upp kol till panncentralen som värmde upp Ulleråkers sjukhus. Kolen kom med båt som lade till vid åkanten.

KAJ & JÄRNVÄG FÖR KOLTRANSPORT (1910)
För att värma upp hospitalet och asylen under den tidigare hälften av 1900-talet hade alla hus egen koleldning. Kolet kom med båtar som lade till vid kajen och transporterades sedan vidare till varje hus på en järnväg som gick igenom hela området.



Historiska källor: Uppsala kommun (2001) - Detaljplaneprogram för Ulleråker, Scribo (2011) - http://www.scribo.se/sandvikskallan-i-norra-ulleraker, Scribo (2012) - http://www.scribo.se/linbanan-i-ulleraker

© Copyright Sweco Architects 2012 www.sweco.se

Områdets möjligheter

Ulleråkerområdets möjligheter att omvandlas till en aktiv del av den centrala staden är en stor tillgång och resurs för ett starkt växande Uppsala. Området har potential att erbjuda bra boendemiljöer i ett centralt, trivsamt och bekvämt bostadsområde inbäddat mellan natursköna omgivningar så som Å-stråket, Stadsskogen och Kronparken. Bebyggelsen vävs samman av insprängda parker och grönstråk.

Ulleråker kan bli ett bra exempel på hur en stadsdel planeras ekologiskt, socialt och tekniskt hållbart utifrån energi- och miljöriktiga system och med ett blandat integrerat boende.

Utveckling av området

Utveckling av områdets infrastruktur avseende gatunät, tekniska system, service, handel, kultur, skolor, äldreboende, idrott, grönområden, årummet etc, är delar att beakta i den kommande planeringsprocessen. Kommunens vision enligt ÖP 2010 är att Ulleråker blir en ny stadsdel i staden med exploateringsnivåer som ger förutsättningar för utvecklad handel, privat och offentlig service samt bra kollektivtrafik.

Bebyggelsen är företrädelsevis i kvarters- och stadsstruktur som inpassas i områdets grönstruktur, topografi, siktlinjer och arkitektoniska axlar. Områdets historia och karaktär har fått ge namn åt de olika bebyggelseområdena; Ekudden, Ulls park, Kronparken, Åsparken, Sandvik Strand och Sandvikskällan. Bebyggelsestrukturen vävs samman med Ulleråkers omväxlande natur med tallar, ekblandskog och alléer. Planeringen av området skall präglas av höga arkitektoniska kvaliteteter såväl i delar som i helhet. Övergripande mål i arbetet skall vara att skapa attraktiva, bekväma och trygga miljöer och bostäder. Vidare skall:

- Ulleråkersvägen utvecklas som stadsstråk med kollektiva stomlinjer.
- Möjligheterna till att öka tillgängligheten till Ulleråker studeras, dels från Ultuna via Ulls väg och via Vindbrovägen, och dels från Ångströmlaboratoriet och universitetscampus.
- Ulleråkersområdet ska medverka till att sammanbinda staden med Ultuna och Gottsunda.

Fotograf okänd

Olika typer av kollektivtrafik och nya stomlinjer kan serva Ulleråker. Idébild.

Foto: Aros Architects

Öster Mälarstrand, Västerås.

Foto: JÅ, Sweco Architects

Exempel på tillgängligt årum från Fyrisån, norr om Uppsalas centrum.

© Copyright Sweco Architects 2012 www.sweco.se

© Copyright Sweco Architects 2012 www.sweco.se

- Området planeras för långsiktiga energieffektiva och hållbara lösningar.
- Delar av årummet inom området utvecklas till ett attraktivt stråk för stadsdelen och staden.
- Omhändertagande av dagvattnet ska bidra till naturupplevelser och biologisk mångfald.

Anpassning till befintlig bebyggelse

Verksamheten i medicinsk vård inom Uppsala läns landsting har börjat avvecklas inom området och kommer att på sikt vara helt avvecklad. Flertalet byggnader är svåra att återanvända utan avses att rivas. Några byggnader ska utredas vidare och kan komma att bevaras och integreras i den nya bebyggelsen. Inom området finns bebyggelse som vävs in i den nya stadsdelens utformning. Ett klart avgränsat område är den äldre och nya bebyggelse som finns inom f.d. Asylen, numera Lindparken, och i de bostäder som under senare tid byggts och idag gemensamt kallas för Ulleråker. Detta område ingår ej i exploateringsområdets area.

Befintliga skolor ges möjlighet att utvecklas på sina tomter. Gamla vårdbyggnaden, f.d. Uppsala hospital (”Vingmuttern”), som ligger centralt i området bevaras med sin yttre miljö men skulle kunna tillbyggas. När det gäller flera av de andra husen som är utspridda i området kommer deras möjlighet att bevaras studeras ytterligare under planprocessen.

Centrumbildning

Inom området planeras för ett centralt beläget lokalt centrum med handel och utvecklad service. Utmed stadsstråket planeras lokaler för handel service och andra verksamheter.

Grönytor och friluftsliv

Ulleråkerområdet - en framtida levande och aktiv stadsdel nära staden och nära naturen.

Å-stråket utvecklas i linje med Uppsalas tradition att hantera årummet i staden och i de stadsnära miljöerna.

Med inspiration från Arosfjärdens utbredning 800 e Kr vid tiden för Ulls tingsplats vid Ulleråker, och Fyrisåns tidigare roll som

Fotograf okänd

Bostadsområdet Nysäter i Mölnycke, Göteborg. Idébild.

Fotograf okänd

Idébilder från Eriksberg, Göteborg och Västra Hamnen, Malmö (nedan tv).

Fotograf okänd

Ett aktivt årum med aktiviteter på och runt vattnet gör Ulleråker till en levande stadsdel.

© Copyright Sweco Architects 2012 www.sweco.se

kommunikationsled in till Uppsala, har Fyrisån breddats. Ytterligare en nod skapas här, Ulleråker brygga, mitt för axeln till Uppsala hospital. En mer stadsmässig strandpromenad framhäver denna plats betydelse med aktivitetsytor och en mindre gästhamn.

Den livliga verksamheten utmed Å-stråket som har kännetecknat området under historisk tid återuppväcks med friluftsaktiviteter av olika slag.

Den idag förvildade parkanläggningen vid fd Ruddammen införlivas i årummets friytor och Ruddammen återskapas, en plats för biologisk mångfald i vattenmiljö och strandzoner.

De gamla lastningsplatserna utmed Fyrisån återfår sin aktiva roll som ankringsplats för fritidsbåtar. Å-stråket ska stimulera till upplevelser, aktivitet och rekreation. Att färdas utmed Fyrisån genom Ulleråkerområdet erbjuder åter igen en omväxlande, omhändertagen och upplevelserik miljö.

Inom Ulleråkerområdet införlivas den nya bebyggelsen med äldre grönstrukturer som trädgårdsanläggningar, alléer, promenadvägar, kyrkogård, Kronparkens tallar och blandskogen på åsens sluttning. Grönstrukturen bildar stråk som en naturlig del i stadsväven.

Åsbrantens skogsbestånd vårdas för friluftsliv med öppningar för pulkabacke, promenadvägar och motionsslingor. Från Å-stråket upp över åsbranten skapas länkar in mot Linnéstigen, Ulleråker och Stadsskogen. Kronparkens trädbestånd sträcker sig in mellan bebyggelsen och ingår i stadens siluett. Kyrkogården infogas i grönytorna som ett meditativt rum.

I den historiskt viktiga axeln genom sjukhusets åkrar och trädgårdsodlingar öppnas siktlinjen ned mot Fyrisån och Kungsängen. Trädgårdsanläggningen vid f.d. Uppsala hospital, utvecklas tillsammans med Kronparken som centralt parkområde med länkar mot Stadsskogen och ner mot Å-stråket och Ulleråker brygga.

Fotograf okänd

Åsbranten skapar möjligheter till olika sorters friluftsliv.

Foto: JÅ, Sweco Architects

Uppsalas Å-stråk norr om centrum där park möter vattenlinjen.

Fotograf okänd

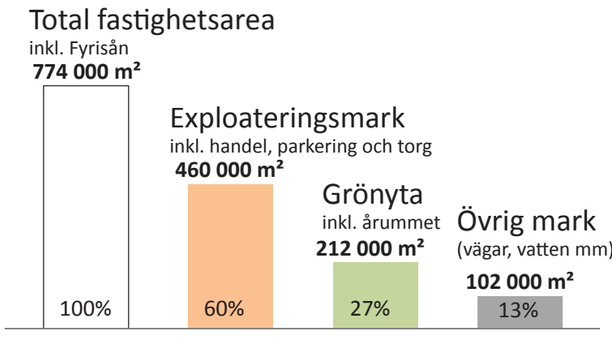
Strandpromenad med bryggor och caféer.

© Copyright Sweco Architects 2012 www.sweco.se

Exploatering

Utvecklingsområdet har en total storlek på ca 774 000 m² inklusive Fyrisån. Den exploaterade marken för bebyggelse utgör ca 460 000 m², eller 60 % av det totala markområdet. Grönytor och parkmark utgör ca 212 000 m², varav Å-stråket 71 000 m². Tillsammans utgör grönytorna 27% av hela området.

Den sammantagna exploateringsnivån inom strukturplanen redovisar för den bebyggelseexploaterade marken ett uppskattat värde av e = 1,3 till 1,7 inklusive kvartersgator, vilket motsvarar 600 000 - 780 000 BTA ovan mark. Exploateringsgraden torde variera mellan kvarter och mellan respektive område i planen. Det är viktigt att markanvändning och exploateringsgrad optimalt utnyttjas till att skapa underlag för stadsmässig utveckling, varför exploateringsgraden ska prövas under planarbetet.



Strukturplanens markfördelning .

Förutom bostäder inryms områdets verksamheter, handel, service etc. i BTA-siffran. Räknat enbart i bostäder skulle 600 000 BTA motsvara ca 6000 lägenheter.

Beräkningen baseras teoretiskt på utformade stadskvarter 80x80 m inklusive 22 m breda kvartersgator. Kvartersgårdarna är kringbyggda på tre sidor och med en öppen gårdssida. Alla delar av markområdet är inte tillämpbart att gestalta i kvartersstruktur utan utformningen anpassas till topografiska och geometriska förutsättningar, där bebyggelsen infogas i områdets natur. Exploateringen behöver inte nödvändigtvis minska i dessa avsnitt.

Parkering är övervägande under mark men markparkering förekommer där så är lämpligt. Val av parkering under eller ovan mark påverkar exploteringsgraden.

Bebyggelsen är i II-VIII våningar. Eventuella landmärken har sin egen gestaltning och våningsantal. Jämförande exploateringstal för pågående exploateringsområden centralt i Uppsala är:

Kungsängen e≈1,7
Östra Sala Backe e≈1,8
Cementgjuteriet e≈1,7
Börjetull e≈1,7
Librobäck e≈1,8

För befintliga kvarter i Ulleråker, Gustaf Kjellbergs väg är e≈1,25. Kvarter i Ulleråker skiljer sig ifrån de övriga med att det finns en blandning av markparkering, parkeringsdäck och garageparkering.

Foto: Google Earth

Exploateringen i Ulleråker är beräknad på kvarter 80x80 m, inkl 22 m breda gaturum. Idébild från Eriksberg, Göteborg.

Foto: Google Earth

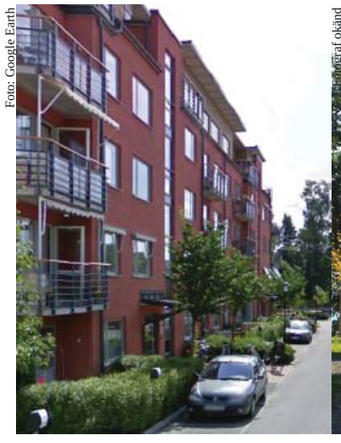


Foto: Okänd

Idébilder.

Historisk tillbakablick

Ulleråker har en lång historia av verksamhet i området. Redan på 800-talet fanns en tingsplats vid den utbredda Arosfjärden. Andra verksamheter är Medicinsk mentalsjukvård som funnits inom Ulleråkersområdet sedan 1811, och före dess fanns ett pappersbruk under 1600-talet.

Sandvikskällan - porten till Ulleråker

De äldsta spåren hittar vi utmed Fyrisån, en gång den naturliga infarten till staden. I kanten av åsen lokaliserades tidigt ett pappersbruk (1614) med tillhörande ruddamm. Dammen kom sedan att ingå i de efterföljande verksamheterna som bränneriet (1777), kvarnen (1788) och i parkanläggningen vid Ulleråkers sjukhus. 1811 flyttar stadens hospital in i bränneriets lokaler och grunden till Ulleråkers sjukhus läggs. Under sjukhusepoken stannade båtar till för lossning av kol nedanför den gamla Vindbron och i ett senare skede flyttades lossningsplatsen längre söderut när sjukhuset fick centralvärme. Från kolhamnarna fraktades kolet vidare med järnväg och senare linbana upp till sjukhusområdet. Här nere på slätten mellan Fyrisån och åsen låg också sjukhusets åkrar, trädgårdsodlingar och växthus, en intensiv verksamhet som gav sjukhuset goda inkomster.

Idag är årummet ett populärt rekreations- och cykelstråk. Markområdet innanför är i det närmaste övergivet. Kvar finns de gamla alléerna som omslöt sjukhusanläggningen, rester av fruktträdgårdar, odlingskvarter och inslag av stora träd från den gamla

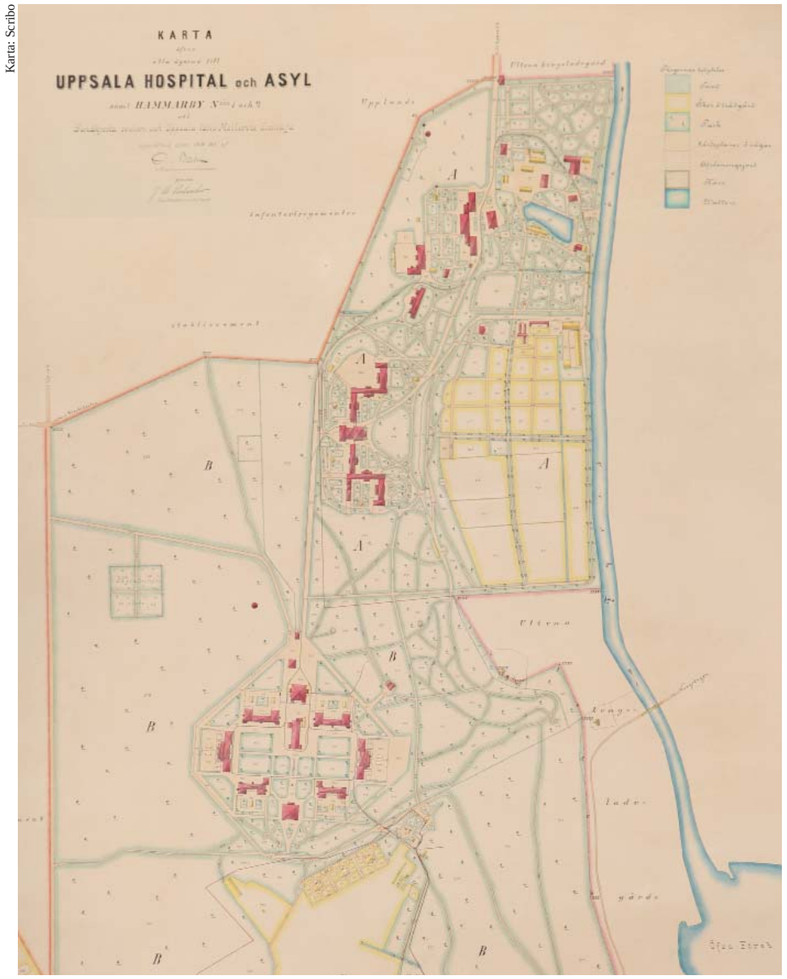
Kartunderlag: Lantmäteriet, Gävle

Arosfjärdens utbredning 500 e Kr. Ulleråker markerat med rött.

Foto: Alfred Dahlgren

Sandvikskällan 1892. Bilden tagen från väster mot dammen och pumphuset.

Kartat: Scribo



Uppsala hospital 1910. I nordöstra hörnet syns Sandvikskällan.

© Copyright Sweco Architects 2012 www.sweco.se

parkanläggningen, vilket ger karaktär åt området. Ulleråkersvägen följer nu det gamla järnvägsspåret upp i området och byggnaderna från bryggeriets dagar står kvar och ingår i verksamheten.

Uppsala hospital - Åsparken

Här uppe på höjden bland Kronparkens tallar byggdes Ulleråkers sjukhus upp i slutet av 1800-talet. Byggnadens placering på kanten av åsen med utsikt över odlingar och Kungsängens åkrar erbjuder en storslagen vy. Åsens skogsklädda sluttning genomkorsas än idag av stigar från sjukhusperioden. Området längre väster ut mot Dag Hammarskjölds väg var länge obebyggt. På 50-talet fogades ny bebyggelse i form av ”hus i park” till sjukhusområdet, där träden når ända intill husen och Kronparkens tallar ger karaktär åt området. Det relativt plana området bakom åsen rymmer ett par höjdryggar. På en av dem reser sig Ulleråkers gamla vattentorn.

Kyrkogården

Omgärdad av en stenmur ligger Ulleråkers kyrkogård, en stilla meditativ plats med stora uppvuxna träd i gränsen mellan skog och bebyggelse. Begravningsplats var en del av sjukhusets ansvar.

Asylen - Lindparken

Asylen byggs upp med Ulleråkersvägen som axel och med Lindparken som det centrala motivet. Här har en mer genomgripande förnyelse och upprustning ägt rum under slutet av 1900-talet. Och kvarteret är idag i stort sätt färdigt. Parken bjuder på generösa grönytor och är väl frekventerat av kringboende såväl som av förbipasserande cyklister.

Ekudden

Här möter Ulleråkerområdet odlingslandskapet och i de skogsklädda partierna ger ekblandskogen områdets karaktär. På höjdryggen i området finns spår av en forntida boplats. Idag finns en skola och ett vårdboende i området.

Sammanfattning

Ulleråkers historia sträcker sig långt tillbaka i tiden, och området har använts och utvecklats i flera omgångar. Nu är det dags att återigen, med respekt till det förflutna, fortsätta utvecklingen mot ett framtida Ulleråker.

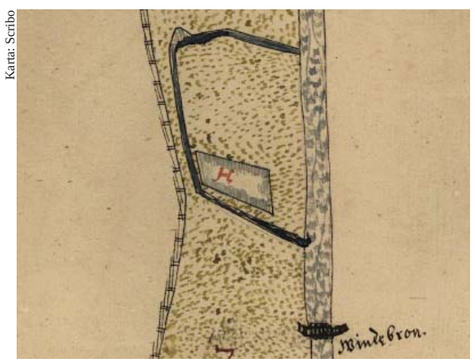
Karta: Scribo

Uppsala hospital som vänder sig mot Fyrisån och Kungsängens åkrar. Karta från 1910.

Karta: Scribo

På kartan syns sjukhusets kyrkogård, som idag inte längre används som begravningsplats. Karta från 1910.

Karta: Scribo



Kartbild från 1635 som visar Sandvikskällan, en av Ulleråkers äldsta delar.

© Copyright Sweco Architects 2012 www.sweco.se

Tidsaxel för Ulleråker

800-tal
Områdets tidigaste **bosättningar**. Ulls tingsplats vid Arosfjärden.

1614-1621
Pappersbruk vid Sandvikskällan.

1777
Bränneri byggs vid Ruddammen och källvattnet från Sandvikskällan driver en kvarn.

1811
Hospitalanläggning för mentalsjukvård etbleras av staten.

1966
Uppsala läns **landsting förvärvar** av staten anläggning och mark för mentalsjukvård på Ulleråker och driver verksamheten vidare.

Slutet av **1980**
Viss sluten **mentalsjukvård avvecklas**. Detaljplanearbete för bostadsbebyggelse påbörjas och bostadsproduktion sätts igång.

1998
Kommunstyrelsen gav byggnadsnämnden i uppdrag att **upprätta detaljsplaneprogram** för Rosendal, Ultuna och Ulleråker

2001 februari
Detaljplaneprogram för Ulleråker är **upprättat** av Uppsala kommun.

2007 juni
Landstinget genomför **exploateringsanalys** för området.

2008-11-13
Landstinget **ansöker om detaljplan** för Kronåsen 3:1 Ulleråker.

2010-01-13
I samband med **Översiktsplanen 2010** gav Byggnadsnämnden Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att **upprätta program** för Kronåsen södra, Ulleråkersområdet.

2010-06-09
Workshop inför nytt programarbete arrangerat av landstinget och Uppsala stadsbyggnadskontor

2010 december
Landstinget genomför en **förstudie** inför exploateringsbeslut.

2011
Landstinget beslutar analysera försäljningsstrategi.

2012
Exploateringsanalys baserad på ÖP 2010. Framtagande av strukturplan.

2012 november
Detaljplaneansökan med bifogad **strukturplan** inlämnas till Uppsala kommun.

2013 mars
Detaljplanearbete påbörjas

2015
Byggproduktion påbörjas för det nya Ulleråkersområdet.

Uppsala kommuns pågående planutredningar i angränsande områden

2011 Södra åstråket

2012 Program för Dag Hammarskjöldsstråket

2012 Omarbetad detaljplan för Rosendalsområdet

© Copyright Sweco Architects 2012 www.sweco.se

Datum
2013-06-18

Diarienummer
PLA 2012-20250

PLANAVTAL

Mellan Landstinget i Uppsala län, 232100-0024, nedan kallad Byggherren, och Uppsala kommun, plan- och byggnadsnämnden, har denna dag träffats följande planavtal med anledning av Byggherrens förfrågan om att upprätta detaljplan inklusive planprogram för Kronåsen 3:1 inom Ulleråker, Uppsala kommun. Detta avtal omfattar endast upprättande av planprogram.

Detta avtal tar sin grund i 12 kap §9 Plan- och bygglagen (2010:900), som anger att plan- och byggnadsnämnden kan ta ut en planavgift för att täcka programkostnader inför detaljplaneläggning, samt i den taxa som gäller för plan- och byggnadsnämndens verksamhetsområde i Uppsala kommun, antagen av Kommunfullmäktige 2 maj 2011.

1. Avtalets syfte

Avtalet syftar till att fastställa fördelning av kostnader mellan parterna i samband med upprättande av planprogram för Kronåsen 3:1 inom Ulleråker. Planprogrammet ska ligga till grund för efterkommande detaljplaneläggning.

Separata avtal kommer att upprättas för kommande detaljplaner och avgift utgå enligt byggnadsnämndens taxa. Övriga kostnader som kan komma att belasta Byggherren i exploaterings- och genomförandeskedet redovisas under rubriken ”Upplysningar”.

2. Kommunens åtagande

Plan- och byggnadsnämnden, genom kontoret för samhällsutveckling (KSU), leder planprocessen, tar fram programhandling samt svarar för den formella handläggningen fram till godkännande.

3. Kostnadsfördelning

3.1. Byggherren bekostar samtliga utredningar som behövs för planens framtagande. Beställning av utredningar sker i samråd mellan Uppsala kommun och Byggherren. Exempel på utredningar som kan bli aktuella omfattar miljökonsekvensbeskrivning, dagvatten, geoteknik, hydrologi, trafik, buller, luft, parkering, bedömning av platsens naturvärden, arkeologisk utredning och kulturhistorisk värdering av byggnaderna.

3.2. Byggherren betalar en ersättning för kommunens programarbete. Ersättning till plan- och byggnadsnämnden uppgår till 4,3 miljoner (fyramiljonertrehundratusen) kronor.

3.3. För det fall beloppen inte erläggs på fakturans förfallodag i enlighet med betalningsplan, ska ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) utgå.

Plan- och byggnadsnämnden
Postadress: Uppsala kommun, kontoret för samhällsutveckling • 753 75 UPPSALA •
Besöksadress: Lokföraren, Stationsgatan 12
Telefon: +46 18 - 727 87 00 • Fax: +46 18 - 727 87 10 • E-post: plan-byggnadsnamnden@uppsala.se
www.uppsala.se

3.4. Plan- och byggnadsnämnden är inte skyldig att ersätta byggherren för nedlagda utredningskostnader eller andra kostnader med anledning av detta avtal.

4. Avbrytande av programarbete med mera

Om något av följande inträffar:
- byggherren beslutar att avbryta programarbetet;
- programarbetet avbryts till följd av politiskt beslut;
- programmet godkänns inte,

ska byggherren betala ersättning till plan- och byggnadsnämnden enligt betalningsplan i detta avtal. Byggherren ska också betala ersättning för redovisat nedlagt arbete från senaste faktureringstillfället enligt betalningsplanen, dock ej mer än vad betalningsplanen anger för nästa delbetalning.

Om programarbetet avbryts före det första faktureringstillfället, ska byggherren betala ersättning för redovisat nedlagt arbete från plan- och byggnadsnämndens beslut om planuppdrag, dock ej mer än vad betalningsplanen anger för delbetalning 1.

Nedlagd tid debiteras med timpris som anges i taxan för plan- och byggnadsnämndens verksamhetsområde i Uppsala kommun, tabell 2.

5. Tidplan

Plan- och byggnadsnämnden, genom KSU, ska verka för att ta fram program enligt nedanstående tidplan som parterna är överens om.
Beslut om samråd, juni 2014
Beslut om godkännande i plan- och byggnadsnämnden, december 2014
Parterna ska verka för att gemensamt lösa de frågor som är föranledda av programarbetet.

6. Tvist

Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta planavtal ska avgöras av allmän domstol.

7. Överlåtelse av avtal

Byggherren får inte överlåta detta avtal utan plan- och byggnadsnämndens skriftliga medgivande.

<u>Upplysningar:</u>
Övriga kostnader som kan komma att belasta Byggherren i exploaterings- och genomförandeskedet är:

Exploateringsmedel för genomförande av åtgärder på allmän plats samt överlåtelse av mark till allmän plats. Detta regleras i förekommande fall i ett exploateringsavtal som ingås innan detaljplanen antas.
Avgifter för fastighetsförrättningar, upprättande av servitut, ledningsrätter med mera.
Bygglovavgifter, avgifter för utstakning och lägeskontroll.
Anslutningsavgifter till allmänt vatten och avlopp
Kostnader för flytt av allmänna ledningar
Gatukostnadsavgifter.

BETALNINGSPLAN

Program för Kronåsen 3:1 inom Ulleråker, Uppsala kommun

Typ av ersättning	Ersättning	Faktureringstillfälle
Planavgift, delbetalning 1	1 075 000 kr	Vid tecknande av avtal
Planavgift, delbetalning 2	1 075 000 kr	Vid slutet av januari månad 2014
Planavgift, delbetalning 3	1 720 000 kr	När plan- och byggnads-nämnden beslutar att sända programmet på samråd
Planavgift, delbetalning 4	430 000 kr	När plan- och byggnads-nämnden beslutar att god-känna programmet
SUMMA PLANAVGIFT	4 300 000 kr	

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna har tagit var sitt.

Uppsala 2013-06-18	Uppsala 2013-06-18
För plan- och byggnadsnämnden	För Landstinget i Uppsala län

VÄRDERINGSRAPPORT

Kronåsen 3:1 & 4:1 inkl. byggrätter
Uppsala Kommun
Sverige

Landstinget i Uppsala Län

Värdetidpunkt 30 april 2013

VÄRDERINGS-RAPPORT

Kronåsen 3:1 & 4:1 inkl. byggrätter

Uppsala

Värdetidpunkt
30 april 2013

På uppdrag av
Landstinget i Uppsala Län

SAMMANFATTNING

Värderingsobjekt	Kronåsen 3:1 & 4:1 inkl. byggrätter, Uppsala
Värdetidpunkt	30 april 2013
Rapportdatum	30 april 2013
Uppdragsgivare	Landstinget i Uppsala Län
Uppdragsbeskrivning	CBRE har fått i uppdrag att marknadsvärdera fastigheten med angiven värdetidpunkt.
Ändamål	Intern planering och ev. försäljning
Typ av Värderare	Extern

Sammanfattning och värdesammanställning

Landstingets fastigheter i Ulleråker är ett 76 ha stort sjukhusområde som ligger bara 2 km söder om Uppsala Centralstation. Verksamheterna som de senaste två hundra åren bestått av vård av psykiskt sjuka håller nu på att avvecklas och området skall bli en ny stadsdel i Uppsala med modern bostadsbebyggelse. Med utgångspunkt i en Strukturplan framtagen av Sweco i oktober 2012 har CBRE utfört en värdering av befintliga byggnader som är värda att bevara samt en värdering av de byggrätter som beskrivs i strukturplanen. De marknadsvärden som här presenteras förutsätter att den utbyggnad som skissas i strukturplanen fullföljs med detaljplaner. Värderingen är lagd på strukturplanens lägsta exploateringsnivå och är på så sätt konservativ.

Denna värdering har identifierat den gamla huvudbyggnaden (den sk. Vingmuttern), Lundellska skolan och dess gymnastiksalsbyggnad samt 10 bostadsbyggnader som objekt att spara. Dessa har värderats utifrån hyresintäkter och driftskostnader och ett marknadsmässigt avkastningskrav.

Tillkommande byggrätter som lagts till grund för värderingen är 2 000 lägenheter upplåtna med hyresrätt och 4 000 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt 8 000 kvm lokaler för lokal service. Byggrätterna har värderats utifrån aktuella priser i Uppsala. Byggrättsvärdena har reducerats med kostnader för rivning av befintliga byggnader. En gardering för höga kommunala exploateringsavgifter har också gjorts genom avdrag på byggrättsvärdet.

OBJEKT	MARKNADSVÄRDE (KR)
Bevarade hus	
Vingmuttern fd huvudbyggnad	62 000 000
Lundellska skolan	108 000 000
Bostäder 10 byggnader	25 000 000
Byggrätter	
Bostäder med bostadsrätt	1 960 000 000
Bostäder med hyresrätt	380 000 000
Lokaler för handel och service	24 000 000
Extraordinära kostnader	
Rivningskostnad större byggnader	-134 000 000
Exploateringsbidrag högre än normalt	-304 000 000
TOTALT	2 121 000 000
Vilket avrundas till	**2 100 000 000**

MARKNADSVÄRDE

Bedömt marknadsvärde för Kronåser 3:1 & 4:1 vid värdetidpunkten 30 april 2013:

2 100 000 000 kr

(TVÅMILJARDER ETTHUNDRA MILJONER KRONOR)

Värdeintervall	**1 900 000 000 kr - 2 300 000 000 kr**		
Initial direktavkastning	0,45%	Marknadsvärde (kr/kvm)	-
Direktavkastning kalkylslut	6,73%	Aktuellt driftnetto, helår (tkr)	9 347
Kalkylränta driftnetton år 1	8,87%	Aktuell hyra (tkr)	20 242
Kalkylränta restvärde	8,87%	Marknadshyra (tkr)	27 198

Lennart Fallström MRICS
Auktoriserad Fastighetsvärderare
CBRE Sweden AB
T: +46 8 4101 8738
E: lennart.fallstrom@cbre.com

Duncan Sunter MRICS
Auktoriserad Fastighetsvärderare
CBRE Sweden AB
T: +46 8 4101 8745
E: duncan.sunter@cbre.com

Gunnar Larsson
Analytiker
CBRE Sweden AB
T: +46 8 4101 8754
E: gunnar.larsson@cbre.com

CBRE – Valuation Advisory
T: +46 8 4101 8700
F: +46 8 678 15 23
W: www.cbre.se

INNEHÅLL

VÄRDERINGSRAPPORT 6
INTRODUKTION 7
BESKRIVNING AV VÄRDERINGSOBJEKTET 9
EKONOMISK DATA – BEVARADE BYGGNADER 21
STRUKTURPLAN - FÖRUTSÄTTNINGAR OCH EXPLOATERINGSKOSTNADER 24
ORTSPRISUTREDNING OCH SLUTSATSER 29
SUMMERING OCH SLUTSATS 33
MARKNADSVÄRDERING – PRINCIPER OCH TILLVÄGAGÅNGSSÄTT 34
MARKNADSVÄRDESBEDÖMNING VIA KASSAFLÖDESANALYS 36
NYCKELTAL 37

BILAGOR

A. HYRESGÄSTLISTA – BEVARADE BYGGNADER 38
B. BILDER – RIVNINGSOBJEKT 41
C. FASTIGHETSKARTOR 44
D. FDS-UTDRAG 47
E. VÄRDERINGSINSTRUKTION 55
F. ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE 68

CBRE

1

VÄRDERINGSRAPPORT

INTRODUKTION

Uppdraget

Av Landstinget i Uppsala Län har CBRE Sweden AB erhållit uppdraget att genomföra en marknadsvärdebedömning för intern planering och ev. försäljning avseende fastigheterna Kronåsen 3:1 och Kronåsen 4:1 i Ulleråker baserat på en strukturplan för området framtagen av Sweco oktober 2012. Värdebedömningen är utförd i april 2013 med värdetidpunkt 30 april 2013. Värderingen är utförd med förutsättningen att exploateringen kan genomföras enligt Strukturplanen.

Värderingsförutsättningar

Värdebedömningen grundas vad gäller sakuppgifter på uppgifter som erhållits från uppdragsgivaren. Detta avser strukturplan för utvecklingsområdet, uthyrbara areor, hyresintäkter och övriga hyresvillkor, uppgifter om vakanta lokaler etc. Vi reserverar oss för riktigheten av befintliga byggnaders ytor.

Någon närmare kontroll av dessa uppgifter, utöver en allmän rimlighetskontroll, har inte utförts inom ramen för detta uppdrag. Om någon sakuppgift eller värderingsförutsättning som värderingen grundas på visar sig vara felaktig bör värderingen utföras igen med den riktiga informationen. Objektet har besiktigats av Lennart Fällström och Gunnar Larsson 8 april 2013. Värdebedömningen grundar sig på objektets skick vid besiktningstillfället. Det antas vidare att objektet inte belastas av miljöskuld, föreläggande (av myndighet), annat fel eller brist än vad som framgår av detta utlåtande. Utförd besiktning är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

Ansvarsbegränsning

CBRE:s skadeståndsansvar omfattar endast ersättning för direkt skada för fel och försummelse. Det omfattar inte indirekt skada såsom utebliven vinst, förväntad besparing, förlust av inkomst eller annan allmän förmögenhetsskada. CBRE:s ansvar omfattar inte skada som beror på att felaktiga förutsättningar eller felaktig information lämnats till oss vare sig informationen erhållits från uppdragsgivaren eller officiella register. Uppdragsgivarens rätt till skadestånd enligt ovan är förverkad om anspråk på ersättning inte framställs skriftligen utan dröjsmål, dock senast ett år efter att uppdraget har utförts. CBRE accepterar inget skadeståndsansvar mot annan part än uppdragsgivaren för respektive värdeutlåtandes innehåll. För ytterligare information se Bilaga ”Allmänna Villkor för Värdeutlåtande”.

Värderingsstandard

Värderingen har upprättats i enlighet med IVSC internationella värderingsstandard, nionde upplagan. Vi kan också försäkra att vi har följt Samhällsbyggarnas (f.d. ASPECT) etiska regler. De fastighetsegenskaper som ligger till grund för värderingen är angivna i denna rapport. Värderingen är utförd av Lennart Fällström MRICS, av ASPECT auktoriserad fastighetsvärderare samt Gunnar Larsson, analytiker. Vi bekräftar att vi har tillräckligt med lokala och nationella kunskaper om fastighetsmarknaden och har den kompetens och förståelse som krävs för att genomföra värderingen på ett fullvärdigt sätt.

Övrigt

Det arvode som CBRE erhåller för att utföra denna värdering är ett förutbestämt belopp och ej kopplat till fastighetens marknadsvärde. Värderingen finns tillgänglig för tillsyn av uppförande hos RICS disciplinnämnd, i enlighet med RICS standard. I händelse av att Ni anser att vi inte uppnått de höga krav som vi ställt oss i de tjänster vi tillhandahåller, meddela i så fall oss. En skriftlig kopia av vår handlingsplan för klagomål kommer att göras tillgänglig på begäran.

BESKRIVNING AV VÄRDERINGSOBJEKTET

Objektstyp	F.d. sjukhusområde för omvandling till ny stadsdel med bostäder
Fastighetsbeteckningar	Kronåsen 3:1 & 4:1 inkl. byggrätter
Adress	Ulleråkersvägen 48-50 m.fl.
Kommun	Uppsala
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren Ägare	Uppsala Läns Landsting
Tomt	779 345 kvm (inkl. 19 325 kvm vatten) varav Kronåsen 3:1 utgör 777 336 kvm (varav mark 758 011 kvm) och Kronåsen 4:1 utgör 2 009 kvm. Dvs. 76,02 ha mark
BTA befintliga byggnader:	ca 94 325 kvm, 57 byggnadsobjekt
BTA som bedöms bevaras:	Ca 26 420 kvm, 13 byggnader + 7 komplement
BTA som bedöms rivas:	ca 67 867 kvm, 37 byggnader
Byggrätter	Mellan 600 000 och 780 000 kvm BTA bostäder
Exploateringstid	Förväntas utvecklas etappvis under ca 15 år
Byggnadsår	2 bostadshyreshus från 1700-tal, huvudbyggnad från 1882, bostadshus från 1920, 3 hus från 1930-tal, Tallåsen och husen i detta område är från 1950-talet, husen i centrum är 1960-tal, fd Hjärnskadeavdelningen (nr 78) och Kronparkens sjukhem är från 1970-tal och Lundellska skolan och gymnastiksal är från 1985.
Uthyrningsbar area	Se tabell nedan

Uthyrningsbar area

Lokaltyp	Total area [kvm]	Lokaltyps andel [%]	Uthyrd area [kvm]	Vakant area [kvm]	Långsiktig vakans [%]
Bostäder	2 864	11	2 864	0	1,0
Kontor	950	4	950	0	10,0
Aula	1 000	4	1 000	0	10,0
Kyrka	1 000	4	1 000	0	10,0
Vård, barnomsorg	448	2	448	0	1,0
Utbildning	11 361	45	11 361	0	3,4
Vårdlokal	5 274	21	1 294	3 980	13,7
Parkering/garage/skylt	0	0	0	0	1,0
Övrigt (utan area)	0	0	0	0	-
Övrigt (med area)	2 205	9	0	2 205	15,0
Summa	**25 102**	**100**	**18 917**	**6 185**	**6,5**

I ovanstående tabell har endast medtagits de byggnader som har bevarandestatus eller av andra skäl är värda att bevaras. Dessa byggnader är den sk Vingmuttern, Lundellska skolan med separat gymnastiksal, 1700-tals hyreshusen 26 och 30 och villan 25 vid Sandvikskällan, villorna 70 och 71 vid Kungsängsleden, Studiegården 24 i Åsparken, hyreshusen 43 och 44 vid Lindparken samt villorna 40 och 41 bortom Kronparken.

Övriga byggnader på fastigheterna förutsätts bli evakuerade på kvarvarande verksamheter för att kunna rivas eller byggas om för annan användning. Byggnadskvaliteten eller omfattningen av ombyggnadsbehov för att inrymma nya verksamheter har bedömts vara sådan att värdet av dessa byggnader är försumbart i detta sammanhang. Därmed medför de en betydande rivningskostnad (detta behandlas under ”extraordinära kostnader”).

Långsiktig vakans

All uthyrningsbar area redovisas som uthyrd. I värderingssammanhang bör dock ändå kalkyleras med en långsiktig vakansgrad. För lokalslaget bostäder antas vakansen till 1 procent. Den underliggande efterfrågan på bostäder i Uppsala är mycket god, men enligt vår samlade erfarenhet uppstår dock ”glapp” i samband hyresgästsuccession exempelvis vid renoveringar vilket beaktats därigenom.

Avseende skollokalerna har vi antagit en långsiktig vakansgrad på 2 procent, vilket då skall ses som att byggnaden blir outhyrd omkring vart 50:e år. Vakansavdraget inträffar efter att pågående hyresavtal löpt ut.

För den stora gamla huvudbyggnaden har vi bedömt den långsiktiga vakansgraden till mellan 10 och 15 procent. Byggnaden är mycket stor och lokalerna är delvis svåra att anpassa till ny verksamhet.

Servitut mm

De servitut som enligt FDS-utdraget belastar fastigheten finns redovisade i tabellen nedan.

Servitut

Ändamål	Rättsförhållande	Typ
Kraftledning	Last	Avtalsservitut
Kraftledning	Last	Avtalsservitut
Vattentäkt	Last	Avtalsservitut
Fjärrvärme	Last	Avtalsservitut
Gång- och cykelväg	Last	Avtalsservitut
Spillvattenledning, vattenledning	Last	Avtalsservitut
Väg	Förmån	Officialservitut
Väg	Förmån	Officialservitut
Väg	Last	Officialservitut
Utrymme	Last	Officialservitut
Vatten, avlopp	Last	Ledningsrätt

Intresseanmälan

Det finns en intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt inom fastigheten Kronåsen 3:1 .

Detta bör särskilt beaktats i samband med eventuell försäljning.

Gemensamhetsanläggning

Inga gemensamhetsanläggningar finns antecknade enligt FDS-utdrag.

Plansituation

Kronåsen 3:1 berörs av stadsplan: "Kungsängsleden" från 1978-12-21 samt detaljplanerna: "Ulleråker" från 1991-07-25 och "Ulleråkers skola" från 2003-11-24. Kronåsen 4:1 berörs endast av detaljplan: "Ulleråker" från 1991-07-25. En översiktsplan 17 juni 2010 innefattar Ulleråkersområdet.

Inteckningar

Inga inteckningar.

Lägesbeskrivning (Makro)

Uppsala är centralort i Uppsala kommun och residensstad i Uppsala län. Uppsala kommun är belägen i de östra delarna av länet, med gräns mot Stockholms län. Uppsala stad är Uppsala läns största stad, och Sveriges fjärde största stad. Folkmängden i staden är drygt 150 000 och i kommunen lite drygt 200 000, att jämföra med 100 000 i kommunen år 1960.

E4 motorväg förbinder Uppsala med Haparanda i norr och Helsingborg i söder. Avståndet till Stockholm är sju mil och knappa fyra mil till Arlanda flygplats. Uppsala är välkänt för sin vetenskapliga profil, två högt rankade universitet är belägna i staden, med 40 000 studenter och forskare, samt regionsjukhuset Akademiska sjukhuset med 8 000 anställda.

Uppsala har en ung befolkning i jämförelse med riket i övrigt. Medelåldern i Uppsala är knappa 39 år i jämförelse med genomsnittet i Sverige på 41 år. Det är den arbetsföra delen av befolkningen, människor mellan 20 och 64 år, som relativt sett inom kommunen är överrepresenterad.

2010 var årsmedelinkomsten i Uppsala kommun ca 254 000 kr, i länet ca 260 000 kr och i riket ca 265 000 kr. Andel arbetssökande i Uppsala kommun var 2012 ca 5 % jämfört med ca 7 % i riket.

Största privata arbetsgivare i kommunen är GE Healthcare Bio-Sciances, Fresenius Kabi, ISS Facility Services, Förenade Care AB, Aleris Omsorg, Frilans Finans Sverige, Phadia och Coop.

Lägesbeskrivning (Mikro)

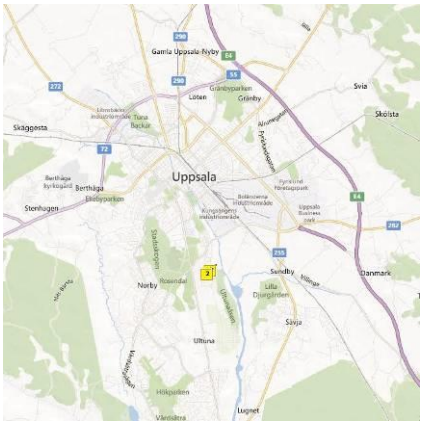
Fastigheterna är belägna i Ulleråker mellan Fyrisån och Dag Hammarskiölds väg strax söder om Kungsängsleden drygt 2 km söder om Uppsala centralstation. Ulleråker ligger på rullstensåsen som löper parallellt med Fyrisån. Det har nyttjats som mentalsjukhus sedan början av 1800-talet. Verksamheterna har numera avvecklats eller flyttat. Redan på 1990-talet byggdes en del av lokalerna om till bostäder samtidigt som en förtätning skedde. Området har parkkaraktär med mäktiga alléer, en tallpark och gamla trädgårdsanläggningar ner mot ån.

Kommunikationer

Flera linjer med lokalbussar trafikerar området. Via Kungsängsleden kommer man snabbt ut på E4. Dag Hammarskiölds väg och dess förlängning leder till Luthagsleden med snabb access till Enköpingsvägen och väg mot Sala/Falun.

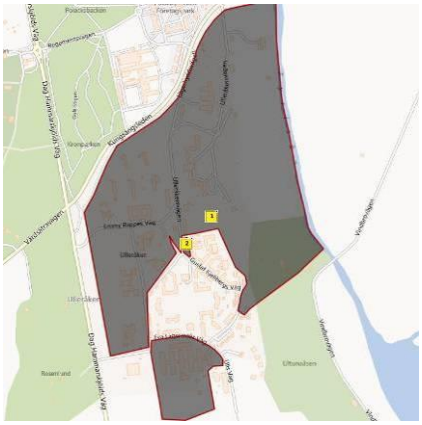
Kartor

Fastighetens läge
Karta, makro



Källa: Datscha

Fastighetens läge
Karta, mikro



Källa: Datscha

Fastighets- och Byggnadsbeskrivningar

Ulleråkers sjukhusområde sträcker sig från Lantbruksuniversitetets åkrar i söder till Kungsängsleden i norr. Från Dag Hammarskiölds väg i väster till Fyrisån i öster. 76 ha stort med 2/3 av arealen uppe på åsen och 1/3 nere på strandängarna längs ån. Som en enklav i Kronåsen 3:1, som är beteckningen på Landstingets stora fastighet skjuter gamla Asylen in, ett område som byggdes om till bostäder på 1990-talet och har förtätats ytterligare under senare år.

Bebyggelsen på Landstingets fastigheter består idag av 33 större byggnader och ett 20-tal mindre komplement typ jordkällare. Byggnaderna har 2 – 3 våningar ofta med källare. Kronparken (hus 39A med 13 093 kvm) är ett byggnadskomplex i ett plan utan källare liksom kommunens barnstuga i det nordvästra hörnet. Ett annat undantag är centrumhuset med 8 våningar (hus 75 med 18 680 kvm). Byggnaderna är uppförda som i ett Campus med mycket grönytor, parkvårdade träd delvis skogstätt samt gamla trädgårdar med planteringar eller rester därav. Området är försett med ett vägnät av asfalterade gator. Det finns 5 infarter. Flera busslinjer går genom området. Ett dussintal byggnader från Kronparken i söder till Tallåsen i norr är förbundna med en kulvert. Denna går i huvudsak i stråket Ulleråkersvägen – Bernhard Jacobowskys väg. Den är helt underjordisk och kan trafikeras med små truckar/transportfordon för distribution av gods och sopor. Den är förbunden med en centralt belägen sopstation. Andra underjordiska ledningar ligger på vanligt sätt nedgrävda och inte i gångbara kulvertar. I området finns också en liten kyrkogård omgärdad av en låg stenmur.

Alla hus är anslutna till kommunalt vatten och avlopp. Fjärrvärme finns till alla bostadshus och lokaler som nyttjats under senare tid. I alla lokaler finns mekanisk ventilation. Denna är moderniserad i de lokaler som fortfarande används. Ett löpande inre och yttre underhåll tillämpas. Just nu pågår renovering av fasader på Vingmuttern (fd huvudbyggnaden).

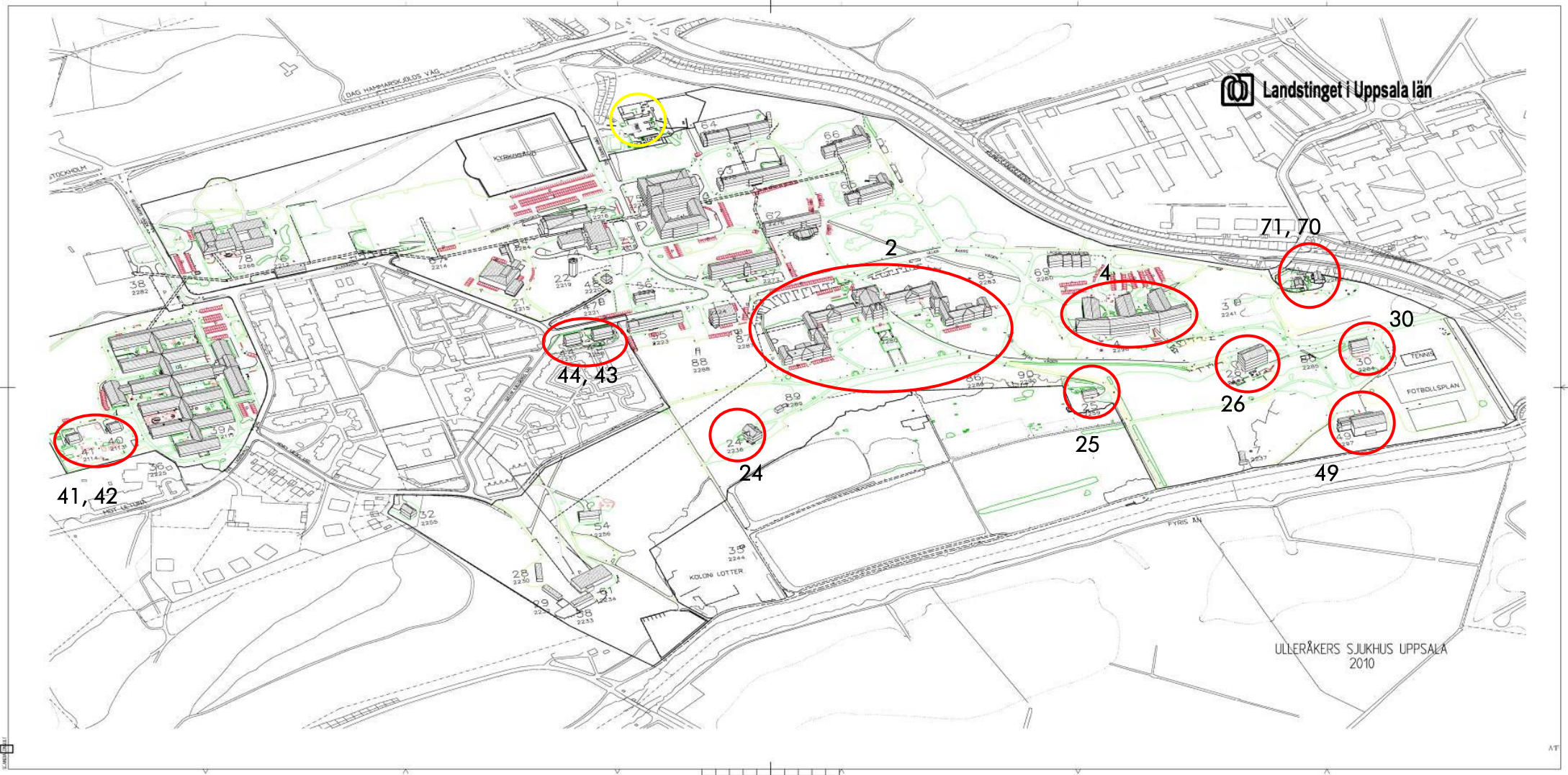
De flesta hus har putsade fasader med tegeltak. Den stora Vingmuttern har plåttak. Några 60-tals hus har platta papptak och tegelfasader.

De flesta byggnader ligger inom fastigheten Kronåsen 3:1 med undantag för bostadshyreshusen 43 och 44 (totalt 8 lägenheter) som båda ligger inom Kronåsen 4:1.

En uppdelning har gjorts av beskrivningar för de byggnader som skall bevaras och för de som skall rivas. De som ska rivas har kortare byggnadsbeskrivningar då dessas detaljer har mindre relevans i värderingen.

I kartan på nästa sida finns numreringar för samtliga byggnader inom fastigheterna, med undantag för vissa mindre byggnader, samt en förskola vars byggnad ägs av kommunen. De byggnader som bedöms bli bevarade är inringade i rött och har tydligare numreringar. Kommunens förskola är inringad i gult.

ÖVERSIKTSKARTA ÖVER BYGGNADERNA INOM FASTIGHETERNA



Uthyrningsbara byggnader att bevara (13 st)

I följande byggnadsbeskrivningar nämns en total BTA för byggnaden vilken har beaktats i kalkylen om exploatering och rivning (där det är applicerbart). Uthyrbar area som använts i kalkylen utgår från uppdragsgivarens information om hyreskontrakt. Relationen mellan BTA och uthyrbar area skiljer sig avsevärt mellan byggnaderna. Samtliga byggnader ligger inom fastigheten Kronåsen 3:1 med undantag för byggnaderna 43 och 44 som ligger inom fastigheten Kronåsen 4:1.

2, Vingmuttern

BTA:18 660 kvm

Den centrala byggnaden i området och huvudbyggnaden i det som tidigare var mentalsjukhus. Idag drivs skola för barn med särskilda behov i största delen av fastigheten, men även kontor, kyrka och aula (som delvis används av gymnasieskolan i byggnad 4) inryms. Byggnaden är i normalt skick och har en godtagbar standard. Vissa kontorsdelar har en mycket god standard. I arbetsmedicins lokaler har fler renoveringar gjorts bl.a. av ventilationen. Byggnaden har 2 hissar. Den har utsikt över den gamla handelsträdgården samt Fyrisån och Kungsängen.

4, Lundellska skolan

BTA: 9 200 kvm

Populär gymnasieskola med kapacitet för 800 elever. Skolan använder förutom denna huvudbyggnad också gymnastiksalen med bollplaner vid åbrinken samt ibland lokaler i Vingmuttern. Byggnaden är uppförd i högkvalitativa material, är väl underhållen och i gott skick. Den uppfördes 1985. Den har två plan med källare. Mekanisk ventilation och ansluten till fjärrvärme.

24, Studiegården

BTA: 880 kvm

Har använts till konferens och utbildning. Hyrs nu av CVO för deras skolverksamhet. Huset blir troligtvis anpassat för bostadsändamål i utvecklingsplanen. Två plan med källare. Normalt skick och relativt enkel standard.

25, Bostad

BTA: 140 kvm

Liten enplans villa med källare. Enkel standard och normalt skick.

26, Bostad

BTA: 2 100 kvm

Flerbostadshus från 1776 med 9 uthyrda lägenheter om totalt 1 013 kvm. 2 mindre lägenheter och 7 stora, varav en på 235 kvm. Relativt enkel standard. Centralvärme ansluten till fjärrvärme. Två våningar och hel källare.

30, Bostad

BTA: 660 kvm

Flerbostadshus från 1777 med 5 uthyrda lägenheter om totalt 296 kvm. Mindre lägenheter än 26:an. 2 våningar och souterrängvåning. Enkel standard dock med wc i varje lägenhet och kök med elspis och kylskåp. Gott skick.

40 & 41, Bostad

BTA byggnad 40: 335 kvm

BTA byggnad 41: 335 kvm

2 flerbostadshus med 4 uthyrda lägenheter i vardera om totalt 246 kvm (byggnad 40) respektive 244 kvm (byggnad 41). Trähus utan källare sannolikt från början av 1900-talet.

43, (inom Kronåsen 4:1) – Bostad

BTA: 870 kvm

Flerbostadshus (främre huset på bilden) med 4 uthyrda lägenheter om totalt 395 kvm.

Uppfört 1920 i trä i två plan med källare. Enkel standard.

Ligger inom fastigheten Kronåsen 4:1.

44, (inom Kronåsen 4:1) – Bostad

BTA: 590 kvm

Flerbostadshus (mittersta huset på bilden) med 4 uthyrda lägenheter om totalt 256 kvm.

Uppfört 1920 i två plan med källare.

Ligger inom fastigheten Kronåsen 4:1.

49, Gymnastiksal för Lundellska Gymnasiet

BTA: 1 290 kvm

Gymnastiksal till Lundellska skolan. Alla 1 290 kvm hyrs enligt kontraktet.

70 & 71, Bostad

BTA byggnad 70 (bakre): 300 kvm
BTA byggnad 71 (främre): 260 kvm
2 enskilda villor nära Kungsängsleden.
Byggnad 70 (bakre) har 140 kvm uthyrbar och byggnad 71 (främre på bilden) har 166 kvm uthyrbar area, trots en mindre BTA.

Övriga anläggningar (7 st)

68, Kulvertar – BTA: 4 500 kvm
88, Klockstapel
84, Högspänningsställverk
36, Pumpstation – BTA: 20 kvm
47, Tryckstegringsstation
22, Vattentorn – BTA: 70 kvm
Kyrkogård (kyrkogården bedöms svår att riva/flytta. Gottsunda församling är beredd att överta vården av den. Kyrkogården är en lugn park och ses ofta som en tillgång i en bostadsmiljö, särskilt för äldreboende)

Byggnader att riva (37 st)

1, Tomställda lokaler – BTA: 1 820 kvm
3, Transformatorhus – BTA: 30 kvm
7, Vattenverk – BTA: 90 kvm
21, Verkstäder – BTA: 1 540 kvm
27, Kontor – BTA: 4 660 kvm
28, Förråd/garage – BTA: 170 kvm
29, Förråd/garage – BTA: 170 kvm
32, Tallbacken – BTA: 270 kvm
35, Pumpstation – BTA: 10 kvm
38, Transformatorstation – BTA: 15 kvm
39 A-B, Kronparkens sjukhem A1-A6, B1-2 – BTA: 13 093 kvm
48, Livsmedelsbutik – BTA: 160 kvm
54, Bostad – BTA: 570 kvm
55, Vårdlokaler – BTA: 2 230 kvm
56, Kontor CVO – BTA: 600 kvm
58, Ställverk, reservkraftverk – BTA: 170 kvm
61, Bilverkstad/förråd – BTA: 1 980 kvm
62, Folkhögskola & kontor – BTA: 3 780 kvm
63, Rättspsykiatrisk avdelning – BTA: 3 305 kvm
64, Vård – BTA: 3 674 kvm
65, Rättspsykiatrisk avdelning – BTA: 2 190 kvm
66, Tallåsen (Rättspsykiatrisk avdelning) – BTA: 2 594 kvm
67, Undercentral – BTA: 30 kvm
69, Studentbostad – BTA: 1 430 kvm
72, Kök – BTA: 2 130 kvm

73, Matsal och förråd – BTA: 2 600 kvm
74, Samlingssal – BTA: 880 kvm
75, Centrumhuset vård – BTA: 18,680 kvm
76, Sopstation – BTA: 560 kvm
78, Rehabiliteringshem – BTA: 4 040 kvm
83, Transformatorstation – BTA: 4 kvm
85, Jordkällare – BTA: 36 kvm
86, Jordkällare – BTA: 100 kvm
87, Garage – BTA: 15 kvm
89, Garage – BTA: 30 kvm
90, Jordkällare – BTA: 10 kvm
Kommunal förskola på ofri grund – BTA: ca 300 kvm (inringad gul i ovanstående kartbild)

Kommunen äger en byggnad där det bedrivs förskola. Byggnaden står inom fastighetsgränsen för Kronåsen 3:1 och marken ägs således av Landstinget i Uppsala Län. Detta är mark som räknas in i strukturplanen. Byggnaden bedöms som ett rivningsobjekt.

EKONOMISK DATA – BEVARADE BYGGNADER

Hyresintäkter

I tabellen nedan redovisas en sammanställning över hyresförhållanden för respektive lokalslag inom fastigheten. En mer detaljerad sammanställning återfinns i hyresgästlistan, bilaga A.

Hyresintäkter uthyrda lokaler

Lokaltyp	Total area	Uthyrda areor	Utgående hyra		Marknadshyra	
	[kvm]	[kvm]	[tkr]	[kr/kvm]	[tkr]	[kr/kvm]
Bostäder	2 864	2 864	2 000	698	2 085	728
Kontor	950	950	1 423	1 497	1 423	1 497
Aula	1 000	1 000	0	0	600	600
Kyrka	1 000	1 000	0	0	600	600
Vård, barnomsorg	448	448	547	1 220	547	1 220
Utbildning	11 361	11 361	14 612	1 286	14 612	1 286
Vårdlokal	5 274	1 294	1 638	1 266	1 638	1 266
Parkering/garage/skylt	0	0	23	0	23	0
Övrigt (utan area)	0	0	0	0	0	0
Övrigt (med area)	2 205	0	0	0	0	0
Summa	**25 102**	**18 917**	**20 242**	**1 070**	**21 527**	**1 138**

Hyresintäkterna genereras främst från utbildning. Kommunens grundskolan Kajan för barn med särskilda behov hyr 3 lokaler i Vingmuttern, kommunen hyr också lokaler som upplåts för Lundellska skolan, härutöver hyr kommunen ett par vårdlokaler. Därmed är Uppsala kommun största hyresgäst med 57 % av totalt bedömda hyror på 27 miljoner kronor. Dessa hyror ligger på 1 200 – 1 400 kr/kvm vilket är marknadsmässigt för skollokaler. Bostadshyrorna är låga med endast 698 kr/kvm i genomsnitt. Vi har bedömt att bostadshyrorna kan höjas till 850 kr/kvm för normalstora lägenheter och med några 10-tal kr/kvm för stora lägenheter. Vi har dragit av en kostnad för viss standardhöjning.

Ingen intäkt erhålls idag för Frödingsalen (Aulan). Vi har bedömt att de som nyttjar salen bör betala en hyra som åtminstone täcker driftskostnaderna. Vi har bedömt att salen har ett värde motsvarande hyran 600 kr/kvm. Det samma gäller kyrksalen med tillhörande utrymmen. Den disponeras gratis av Gottsunda församling. Det är rimligt att även de betalar en ersättning som åtminstone täcker driften. Vi har bedömt samma hyresvärde här som för intilliggande Frödingsalen. En annan tillgång som nyttjats gratis är marken som kommunens barnstuga disponerat sedan den byggdes. I vår värdeberäkning har vi antagit att verksamheten flyttas och att byggnaden rivs. Därför har ingen intäkt tagits upp för markarrendet.

Alla hyreskontrakt är korta. De löper ut nästa år och ett kontrakt 2015. Bostäderna är vanliga ”tills vidare” - kontrakt. Se hyresgästlistan, bilaga A, för mer detaljerad information.

Antagna hyresintäkter för vakanta lokaler

Lokaltyp	Area	Marknadshyra	
	[kvm]	[tkr]	[kr/kvm]
Bostäder	0	0	0
Kontor	0	0	0
Aula	0	0	0
Kyrka	0	0	0
Vård, barnomsorg	0	0	0
Utbildning	0	0	0
Vårdlokal	3 980	4 577	1 150
Parkering/garage/skylt	0	0	0
Övrigt (utan area)	0	0	0
Övrigt (med area)	2 205	882	400
Summa	**6 185**	**5 459**	**883**

I Vingmuttern är hela norra flygeln vakant. Här har varit vårdlokaler. Vi bedömer att liknande användning kan bli aktuellt även i framtiden och har bedömt hyran för befintliga lokaler till 1 200 kr/kvm. I Vingmuttern finns också souterränglokaler och enklare lokaler som hyressatts till 400 kr/kvm. Vi har antagit att vakanta lokaler hyrs ut mellan 2015 och 2017 till bedömda hyror. Detta antagande har gjorts bara för att spegla värdet av befintliga lokaler.

Drift- och Underhållskostnader

Följande långsiktiga drift- och underhållskostnader har antagits, vilka grundas på erfarenhetsmässiga uppgifter samt jämförelser med liknande typ av förvaltningsobjekt.

Drift- och Underhållskostnader

Lokaltyp	Total area	Driftskostnad		Underhållskostnad		Summa DoU	
	[kvm]	[tkr]	[kr/kvm]	[tkr]	[kr/kvm]	[tkr]	[kr/kvm]
Bostäder	2 864	974	340	344	120	1 317	460
Kontor	950	290	305	143	150	432	455
Aula	1 000	305	305	150	150	455	455
Kyrka	1 000	305	305	150	150	455	455
Vård, barnomsorg	448	137	305	67	150	204	455
Utbildning	11 361	3 465	305	1 704	150	5 169	455
Vårdlokal	5 274	1 609	305	791	150	2 400	455
Parkering/garage/skylt	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt (utan area)	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt (med area)	2 205	496	225	110	50	606	275
Summa	**25 102**	**7 580**	**302**	**3 459**	**138**	**11 039**	**440**

Reparationsbehov, Extraordinär Kostnad/Investering

Inför värderingen har vi haft en dialog med förvaltningsorganisationen angående underhålls och investeringsbehov under kalkylperioden. Vi har också bedömt ett investeringsbehov som genereras av nyuthyrning eller förhandling om bostadshyror.

Vingmuttern rustas för 10 000 000 kr fördelat över 4 år. Till Gymnasieskolan avsätts 500 000 kr och för bostäderna avsätts 2 500 000 kr.

Taxeringsvärde

Kronåsen 3:1 är en specialfastighet och har därmed inget taxeringsvärde och belastas inte av fastighetsskatt. Kronåsen 4:1 är en hyreshusenhet och har därmed ett taxeringsvärde. Nedan anges fastigheternas taxeringsvärden.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde 2013 [tkr]	Mark	Byggnad	Totalt
Bostäder	720	2 306	3 026
Lokaler	0	0	0
Industri	0	0	0
Summa	**720**	**2 306**	**3 026**

Typkod 823,820,825,320

Värdeår 1929

Fastighetsskatt

Fastigheten Kronåsen 4:1 belastas av kommunal fastighetsavgift. Fastighetsavgiften för hyresfastigheter är 1 210 per bostadslägenhet. Om 0,4 procent av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas i stället. Fastighetsavgiften blir i detta fall endast 9 680 kr/år. Vid genomförandet av strukturplanen kommer dock nuvarande bostäder inom området som går under beteckningen specialfastighet, d.v.s. ytterligare 37 lägenheter bli föremål för fastighetsskatt och kalkylen grundas därför på 45 lägenheter istället för de 8 st som ingår i Kronåsen 4:1. Den fastighetsavgift som tagits med i värderingen är 54 450 kr/år.

Direktavkastningskrav

Bostäder:	3,5 %
Vingmuttern:	7,25 %
Lundellska:	7,0 %
Viktat/totalt:	6,73 %

STRUKTURPLAN - FÖRUTSÄTTNINGAR OCH EXPLOATERINGSKOSTNADER

Sammanfattande beskrivning av strukturplan

Sweco har utarbetat en strukturplan för kommande utveckling av området. Planen är från oktober 2012. Den ligger till grund för värderingen av byggrätterna som alla ligger inom Kronåsen 3:1. De två byggnader som ligger inom Kronåsen 4:1 kommer, som nämnt ovan, behållas och hålls därmed utanför värderingen av byggrätterna.

Strukturplanen utgår från Översiktsplanen från 2010. Detta innebär att utformningen av den nya bebyggelsen skall göras så att området knyts ihop med övriga staden i ett stadsstråk med stomlinjesystem för kollektivtrafik och tät stadsbebyggelse. Med inpassning av den nya bebyggelsen i den attraktiva parkmiljön inom området, med tillvaratagande av områdets topografi och närhet till Fyrisån finns förutsättningar att skapa en unik och mycket attraktiv del av Uppsala. På kort cykelavstånd från centrala staden, mitt emellan två universitet och med gångavstånd till ett storsjukhus ligger Ulleråker.

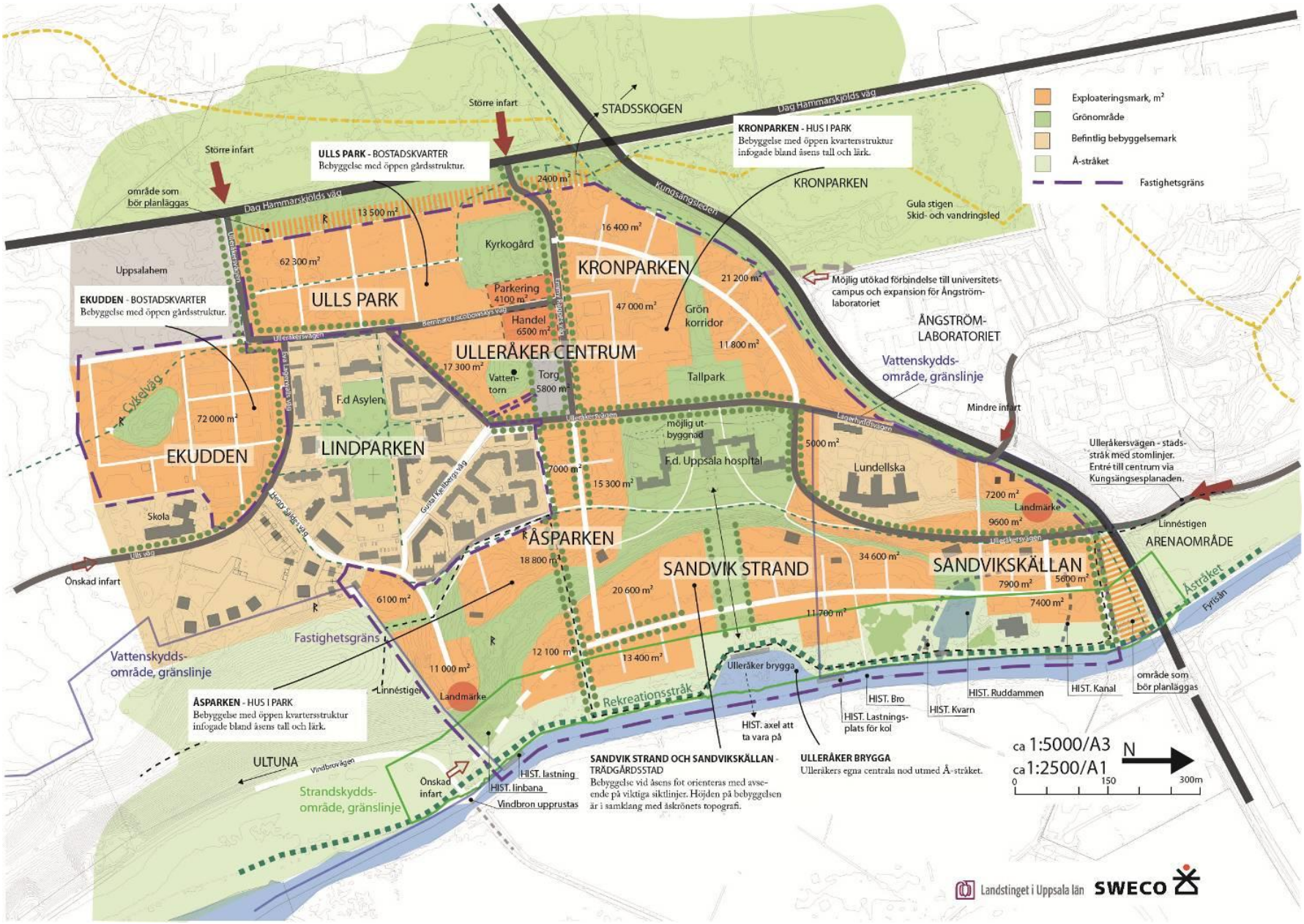
För att ta tillvara områdets kvaliteter och dess värde bör följande uppmärksammas.

- Starta utbyggnaden med attraktiva bostäder i åsbranten mot ån och nere på åbrinken. Detta skapar ett intresse för området som kan ge konkurrensfördelar gentemot andra universitetsstäder i Europa.
- Planera för så stort antal bostäder och så sammanhållen bebyggelse att det ger underlag för lokal service med små caféer, restauranger, barndaghem etc. Ett stadsdelscentrum med matvarubutik, vårdcentral och liknande bör också finnas.
- Ta tillvara miljövärdena, inte bara vackra träd, utblickar och märkliga hus, utan även vattnet i rullstensåsen som kan ge en kostnadseffektiv och miljövänlig uppvärmning. En utredning om akviferen i åsen pågår.
- Skapa ett namn för stadsdelen som inte har en historisk negativ belastning.

I Strukturplanen anges en exploateringsgrad inom intervallet 1,3 -1,7 vilket motsvarar 600 000 – 780 000 kvm BTA. För att få en sammanhängande stadsbild är 600 000 kvm ett minimum. Detta motsvarar ca 6 000 lägenheter. I jämförelse med andra nybyggnadsområden i Uppsala är 600 000 kvm en lägre exploatering. Den övre nivån, 780 000 kvm är i paritet med Kungsängen, Cementgjuteriet och Börjetull. Östra Sala Backe och Librobäck planeras få en högre exploateringsgrad. Andra kända nya stadsmiljöer i Sverige är Hammarby Sjöstad med e=1,43 och Västra Hamnen i Malmö med e=1,5.

I denna värdering har vi utgått från den lägre nivån 600 000 kvm bostäder och 8 000 kvm lokaler. Detta bedöms ge 6 000 lägenheter där flertalet är i flerbostadshus i 4 – 5 våningar.

STRUKTURPLAN



Infrastruktur, vägar, VA, värdefulla miljöer

Inom Ulleråker finns ett vägnät med asfalterade gator. Detta behöver breddas och kompletteras med trottoarer och cykelvägar. I branten och åbrinken finns inga bilvägar. Tillfarterna kräver sannolikt rondeller och ytterligare en bro över Kungsängsleden mot Ångströmslaboratoriet kan bli aktuell. Belysning och trädplantering längs gatorna kan också behövas. Förbindelsevägen till Ulltuna behöver förstärkas.

Kommunalt vatten och avlopp finns i området men ledningarna är inte dimensionerade för en utbyggnad som här är aktuell. De är dessutom mycket gamla. Utbyte och komplettering av ledningsnätet samt komplettering med pumpstationer i de lågt liggande partierna. En översyn av vattentornet och dess tryckstegringsutrustning kan bli aktuell.

Fjärrvärmenätet finns framdraget i området. De flesta byggnader är idag anslutna till detta. Huruvida en utbyggnad med 6 000 lägenheter kräver ökad kapacitet måste utredas. Om den nya bebyggelsen kan värmas via värmepumpar anslutna till en akvifer måste också utredas vidare. Förutsättningarna för detta bedöms hittills vara goda. I detta fall behövs fjärrvärmen endast som komplement.

I Ulleråker finns många värdefulla miljöer som bör integreras i den nya staden. Tallparken vid Ulleråkersvägen ovanför Vingmuttern är en sådan. Den bör kunna knytas ihop med Stadsskogen på andra sidan Dag Hammarskiölds väg för att få en access till joggingspår, golfanläggningar, nya tennis- och basketbollarenan m.m. Parken med Astrid Taubes vackra skulptur runt Vingmuttern förlängd i en axel ner mot ån är ett annat värdefullt element i Ulleråker. Längs ån finns spår av aktiviteter sedan århundraden. Att skapa rum och mötesplatser här och dessutom förstärka promenadstråken in mot staden och idrottsarenorna kan skänka området unika kvalitéer.

Upplåtelseformer

Ett kommunalt önskemål är att de tillkommande bostäderna skall till en tredjedel upplåtas med hyresrätt och resterande bli bostadsrätter eller äganderätter. Detta har varit utgångspunkten i denna värdering. Skillnaden i markvärde mellan hyresrätter och bostadsrätter är betydande. Hyresrätterna måste anpassas till en reglerad marknad med ett begränsat hyresuttag medan bostadsrätterna säljs på en öppen marknad och priserna kan marknadsanpassas.

Förutom bostäder kommer området innehålla handel, service, daghem och skola. Dessa lokaler bedöms bli hyresobjekt liksom bevarade byggnader. De nybyggda hyresrätterna kan komma att utformas som vanliga lägenheter, gruppbostäder, studentbostäder eller äldreboende.

Exploatering och markförhållanden

Exploateringsgrad

Enligt strukturplanen kan mellan 600 000 kvm och 780 000 kvm BTA inrymmas inom Kronåsen 3:1. Den tillkommande bebyggelsen kommer i huvudsak att bestå av bostäder.

De befintliga byggnaderna utgör 94 325 kvm, men kommer efter rivning att bestå av ca 27 000 kvm.

I värderingen har vi utgått från den lägre exploateringsnivån. Detta motiveras av att denna nivå uppfyller kravet på en stadslik bebyggelse samtidigt som den inte spekulerar i en exploatering som kan framstå som alltför tät. En värdering skall inte bygga på spekulationer. Värderingen utgår från 600 000 kvm samt de kvarvarande byggnaderna 27 000 kvm eller totalt 627 000 kvm BTA.

Sett till områdets totala markyta på 760 020 kvm ger det en exploateringsgrad 0,82. Om årummet 71 000 kvm räknas bort samt tomter och parker runt sparad bebyggelse inklusive kyrkogården blir exploateringsgraden strax över 1,0.

Följande byggrätter har lagts till grund för värderingen:

		Kvm BTA
Bostäder med bostadsrätt	4 000 lägenheter	400 000
Bostäder med hyresrätt	2 000 lägenheter	200 000
Lokaler		8 000
Befintliga byggnader bevarade	Lokaler + 45 lägenheter	27 000

Markförhållanden

Ulleråker ligger på på en rullstensås och anses relativt lättbebyggt Sand och grus är goda grundförhållanden som inte kräver någon extra förstärkning. Marken nedanför åsen mot ån kräver sannolikt pålning. Åsen avsöndrar markradon som kräver speciella åtgärder för att skydda inomhusmiljön.

Jämfört med andra nybyggnadsområden i Uppsala så bedöms Ulleråker vara mindre kostsamt att bebygga.

Möjligheter för miljösmart byggande

Som tidigare nämnts pågår undersökningar av möjligheter att utnyttja vattensamlingar i åsen för uppvärmning/kylning. Detta görs på andra ställen i åsen. SAS huvudkontor i Frösunda var bland de första byggnader där detta utnyttjades i större skala. Jämfört med fjärrvärme blir besparingen mer än 50 % av värmekostnaden. Detta har en positiv påverkan på markvärdet. Det har emellertid inte inräknats i denna bedömning då möjligheten att sänka värmekostnaden ännu ej klarlagts.

Exploaterings- och rivningskostnader

I samband med beviljande av bygglov tecknas ett exploateringsavtal med kommunen för att täcka de kommunala exploateringskostnaderna för det specifika området. För att kunna jämföra byggrättsvärdet mellan olika projekt måste hänsyn tas till det exploateringsbidrag som utgått vid varje projekt. Här följer några exempel på exploateringsavgift som Uppsala kommun tagit ut för andra projekt: Kungsängen 600 kr/kvm, kv Gimo, Börjetull 1 250 kr/kvm, kv Leopold, Nyby 426 kr/kvm.

Vi bedömer att exploateringsavgiften för Ulleråker bedöms bli högre än i ovan redovisade exempel. För att jämställa prisjämförelserna för markvärdet gör vi ett avdrag för stora exploateringsavgifter med 500 kr/kvm.

Rivningskostnader

Rivningskostnader beror mycket på storlek av rivningsprojektet, markföroreningar, byggnadsmaterial, våningsplan etc.

Inom Ulleråker finns ett stort antal byggnader som skall rivas. I denna värdering har vi bedömt dem till 21 st större byggnader omfattande ca 67 000 kvm. De flesta är i 2 – 3 våningar med undantag för centrumhusets 8 våningar och Kronåshemmet med en våning. De flesta byggnader har härutöver källare. Det är i huvudsak tegelbyggnader men några har stomme av betong och en byggnad omgärdas av betongmur. Inom området finns också en större kulvert som förbinder många byggnader. Den kan komma att användas för installationer även i framtiden varför vi inte räknat in den i rivningskostnaden.

Landstinget har nyligen rivit byggnaden som innehöll BUP. Det var en enplans tegelbyggnad med källare under delar av byggnaden. Det kostade 2 000 kr/kvm. Andra exempel är rivning av en skola i Sollentuna som kostade 1 454 kr/kvm. Även i Vårberg i Stockholm revs en mindre skola för 1 027 kr/kvm. Skatteverket räknar med 700 – 1000 kr/kvm BTA för rivning av hyreshus i samband med fastighetstaxeringen. Nya krav på sortering av byggavfall och sanering av mark har väsentligt ökat rivningskostnaden de senaste åren.

Vi utgår från 2 000 kr/kvm BTA. För 66 976 kvm blir rivningskostnaden 133 952 000 kr för att skapa byggbar mark. Visserligen förekommer rivningar även i andra nybyggnadsprojekt men inte i den utsträckning som i Ulleråker. Vi har därför reducerat byggrättsvärdet med 134 000 000 kr i kostnader för att jämställa med markvärdet i andra projekt.

ORTSPRISUTREDNING OCH SLUTSATSER

Ortspris för byggnader som ska bevaras

Ortspris för Vingmuttern

Till grund för värdebedömningen av Vingmuttern har vi undersökt försäljningar som skett från Landsting och Kommuner av vårdlokaler under senare år.

Vi har analyserat 4 försäljningar i Mellansverige. Köpeskillingarna varierar mellan 6 000 och 12 000 kr/kvm. Direktavkastningskravet i dessa försäljningar uppskattas ligga i intervallet 7,5 – 10 %. Avtalstiderna i de undersökta fastigheterna var relativt korta. Köparna var privata bolag utom i ett fall där kommunen köpte en vårdcentral, en distriktssköterskemottagning och en ambulansstation i Trosa och Vagnhärad.

ORT	DATUM	YTA (KVM)	PRIS (KR/KVM)	AVKAST-NING (%)	AVTALS-LÄNGD (ÅR)	FASTIGHETS-TYP	KÖPARE	SÄLJARE
Vingåker	2011-12-16	1 037	6 509	10	4,5	Vårdcentral	Vingåkers Vårdcentral AB	Kommunen
Årsta Stockholm	2010-11-18	3 612	12 000	8,5	2	Vårdcentral	Hemfosa	Locum
Karlskoga	2011-11-24	2 505	10 379	8	4	Vårdcentral	Länsgården Fastigheter AB	Landstinget
Trosa Vagnhärad	2009-11-24	6 100	7 049	7,5	5	Vårdcentral / ambulans	Kommunen	Landstinget

Vingmuttern är en mycket stor byggnad som kräver anpassningskostnader för att rymma nya verksamheter. Stora ytor saknar idag hyresavtal. Dess värde bör därför ligga under nivåerna i jämförelsematerialet. Den är värderad till 62 mkr motsvarande 5 000 kr/kvm.

Ortspris för bostadsfastigheter

För att bedöma rimligheten i kalkylerade värden för bostäderna inom Ulleråker har vi undersökt priser på överlåtna bostadshyreshus i Uppsala. Av resultatet av ortsprisundersökningen framgår att sammanlagt 5 försäljningar skett under 2011 och 2012. Köpeskillingarna varierar mellan 11 000 – 29 000 kr/kvm. Alla överlåtelser har skett till bostadsrättsföreningar utom fastigheten Flogsta 54:1 som är nybyggda studentbostäder som förvärvades av V-Dala Nation. Fålhagen 7:22 är också ett nyrenoverat studentboende som sålts till en bostadsrättsförening. Sala Backe fastigheten är ett äldreboende som övergått till bostadsrättsägande.

FASTIGHETS-BETECKNING	ADRESS	BOSTAD (KVM)	LOKAL (KVM)	VÄRDE-ÅR	KÖPESKILLING (TKR)	KÖPE-DATUM	K/T	KR/KVM
Dragarbrunn 7:10	Linnégatan 7	686		1946	12 600	apr-11	1,39	18 367
Fålhagen 7:22	Vaksalagatan 55	2 654	459	1968	92 128	maj-11	3,08	29 595
Sala Backe 39:2	Källparksgatan 19	2 855			33 000	dec-11	2,5	11 559
Flogsta 54:1	Luthagsesplanaden 81	11 666	414	2009	296 000	mar-12	1,72	24 503
Luthagen 21:2	Dalgatan	763	70	1940	15 500	apr-12	2,11	18 607

Bostäderna i Ulleråker har mycket låga hyror och har en relativt enkel standard. De har inte värderats för försäljning till bostadsrättsföreningar. Värdet är därför väsentligt lägre än de priser som återfunnits i en ortsprisundersökning för försålda bostadshus i Uppsala. Den mest jämförbara försäljningen är det äldreboende i Sala Backe som såldes för 11 559 kr/kvm. Befintliga bostäder i Ulleråker har värderats till 25 mkr motsvarande 7 550 kr/kvm.

Orstpris för byggrätter

Till grund för värdebedömningen har utförts en databearbetad ortsprisundersökning avseende byggrätter för bostäder i Uppsala kommun.

Av resultatet av ortsprisundersökningen framgår att sammanlagt 12 försäljningar skett sedan 2008. Köpeskillingarna varierar inom intervallet 914 – 5 500 kr/kvm. Det är ett tudelat material dels byggrättspriser i nivån 914 – 1 900 kr/kvm och dels en grupp med mycket högre priser 3 382 – 5 500 kr/kvm. Detta förklaras av att de högre priserna avser byggrätter för bostadsrätter medan de lägre priserna avser byggrätter för hyresrätter eller lokaler.

Försålda fastigheter i Uppsala:

LÄGE	FASTIGHET	KÖPARE / BYGGARE	SÄLJARE	KÖPE-DATUM	LGH	BYGG-START	DETALJPLAN	ASREA	KÖPESKILLING (KR)	KÖPESKILLING (KR/KVM BTA)	NOT
Kungsängen invid Fyrisån	Kungsängen 21:4 & 21:7 m.fl.	HSB & Riksbyggen	Hallsjö Brädgård	dec-12	500-550	2013	DPL klar	58 000	313 200 000	5 400	1
Blåsenhus		Uppsalahem	Akademiska Hus	nov-12	235	Okt - 2012	DPL klar	13 553	21 000 000	1 549	2
Gränby Backe	Gränby 22:2	Riksbyggen	Uppsala kommun	jul-12				6 045	22 289	3 687	3
Östra Sala Backe		Wallenstam	Uppsala kommun	feb-12	124	2014	Under arbete. Ca 15 planer.	ca 8500	ca 16 200 000	1 900	4
Sunnersta, Askvägen 40	Sunnersta 185:6	Livbo AB	Uppsala kommun				Kv. gulfinken och del av vråkparken	770	1 000 000	1 300	5
Östra Sala Backe		Bygg Vesta	Uppsala kommun	feb-12	140	2014	Arbetas för närvarande fram			1 900	6
Kungsängen	Kungsängen 28:1	JM	Schenker	jan-12	200		DPL klar	21 111	95 000 000	4 500	7
Gränby Backe	del av Gränby 11:4, Gränby 11:30, Gränby 22:1	HSB & Riksbyggen	Uppsala kommun	2011	240	2011-2015	DPL KLAR	22 176	74 994 000	3 382	8
Löten	Löten 6:8	Skanska	Uppsala kommun	apr-10		2010	Kv ferlin del av	5 394	4 930 000	914	9
Fålhagen	Fålhagen 68:2	Besqab		dec-08	18		Bergsbrunnaparken	1 440	2 310 000	1 604	10
Sävja							Sävja 1:55 del av m.fl.			1 200	11
Intill resecentrum		Skanska	Uppsala Kommun			2008				5 500	12

NOT: 1) Bostadsrätter, 2) Studentbostäder, 3) Bostadsrätter. 4) Bedömda uppgifter / Uppgifter enligt kommunen. 5) Specialboende. 6) Uppgifter enligt kommunen. 7) Bostadsrätter, tillträde och huvuddel av betalning under 2013. 8) Bostadsrätter. 9) Vårdbostäder, ägs nu av Folksam. 10) 1 162 kvm bostäder och 36 kvm lokaler på tomten. 11) Del avl av flera planer. 12) Bostadsrätter.

Byggrätterna med möjlighet att bygga bostadsrätter ger, bortsett från en tomt i Gränby, en mycket samlad prisbild kring 4 500 – 5 500 kr/kvm. Uppgifter om priser för byggrätter där hyresbostäder får uppföras utgör en magrare statistik. I stort sett finns bara kommunens uppskattning av priset Wallenstam och Bygg Vesta fått betala för byggrätter i Östra Sala Backe. Övriga överlåtelser till byggrätter för studentboende, vård och specialbostäder stöder prisnivån Wallenstam fått betala varför vi bedömer att den representerar marknadsvärdet, 1 900 kr/kvm. Markanvisningar i Stockholms förortsområden med hyresrätter uppvisar liknande priser.

Ortspris för bostadsrätter

För att utröna om det är skillnad i prisnivå för byggrätter mellan Kungsängen/Centralstation jämfört med Ulleråker har vi jämfört priset på slutprodukten dvs försäljningen av bostadsrätter i Uppsala.

NR	OMRÅDE	ADRESS	KONTRAKTS-DATUM	PRIS TKR	KR/KVM	BO-YTA	ANTAL RUM	VÅN	MÅN-AVG
1	Ulleråker	Eva Lagerwalls väg 22	2013-01-11	1 670	24 559	68	3	IU	3 905
2		Fyrisvallsgatan 3A	2013-02-12	1 950	25 000	78	3	2	5 074
3		Fyrisvallsgatan 3A	2012-11-14	2 375	31 250	76	3	2	4 994
4		Fyrisvallsgatan 3B	2013-02-06	2 800	26 667	105	4	2	6 349
5		Fyrisvallsgatan 3B	2012-12-18	2 490	32 338	77	3	7	5 049
6		Fyrisvallsgatan 3B	2012-12-04	2 950	28 095	105	4	5	6 349
7	Ulleråker	Gustaf Kjellbergs Väg 1B	2012-11-09	1 700	21 250	80	3	IU	4 903
8	Ulleråker	Gustaf Kjellbergs Väg 30	2012-09-18	2 625	27 926	94	3	3	4 547
9	Ulleråker	Gustaf Kjellbergs Väg 30	2012-09-17	2 250	23 936	94	3	2	4 547
10		Hällbygatan 23	2013-03-26	1 975	25 321	78	3	2	4 770
11		Hällbygatan 23	2013-03-14	3 250	29 279	111	4	4	6 264
12		Klockargatan 19	2012-11-18	1 810	20 337	89	4	4	6 136
13		Klockargatan 21	2012-11-21	1 800	20 225	89	4	3	6 136
14		Morkullevägen 68	2012-10-17	2 550	22 368	114	4	1	5 183
15		Morkullevägen 72	2013-03-13	2 200	24 444	90	3	2	4 521
16		Morkullevägen 74	2012-11-22	2 125	23 611	90	3	3	4 321
17		Naturstensvägen 39	2013-03-25	2 175	18 913	115	5	IU	4 990
18		Norbyvägen 44A	2012-09-04	2 325	21 528	108	3	2	5 622
19		Norbyvägen 44B	2012-10-23	2 470	22 870	108	3	3	5 623
20		Polhemsgatan 2	2012-11-09	2 250	22 277	101	4	1	5 130
21		Stenhuggarvägen 31	2013-02-28	2 210	18 729	118	4	Iu	4 862
22		Stenhuggarvägen 53	2013-02-18	2 200	18 644	118	4	IU	4 862
23		Stenhuggarvägen 56	2013-03-14	1 990	16 864	118	4	IU	4 862
24		Stövarvägen 1C	2012-11-25	1 800	21 176	85	3	2	5 269
25		Stövarvägen 1F	2013-02-09	2 450	25 258	97	4	2	6 038
26	Kungsängen	Kungsängsgatan 57L	2013-03-29	2 325	30 195	77	3		4 318
27	Kungsängen	Kungsängsgatan 57C	2013-03-06	2 140	26 420	81	3		4 166
28	Kungsängen	Sågargatan 4A	2012-11-16	2 380	29 383	81	3		4 771
29	Kungsängen	Sågargatan 8B	2012-10-15	2 250	29 605	76	3		4 310
30	Kungsängen	Tullgarnsgatan 21	2012-10-15	1 915	25 878	74	3		4 128
31	Kungsängen	Kungsängsgatan 57L	2012-09-06	2 050	23 837	86	3		4 864
MEDEL (OVÄGT)				**2 256**	**23 715**	**96,2**	**3,5**	**2,7**	**5 212**

I tabellen ovan har endast lägenheter som uppförts under senare år medtagits. Det finns ett område inom Ulleråker med bostadsrätter dels i gamla vårdlokaler och dels i nyproducerade byggnader. Priser för dessa kan jämföras med priser i Kungsängen.

	PRIS TKR	KR/KVM	BOYTA	RUM	MÅNADSAVGIFT
Ulleråker medel	2 061	24 418	84	3	4 476
Kungsängen medel	2 177	27 553	79	3	4 426

Priserna i Ulleråker ligger 11 % lägre. Det kan bero på att det inte finns någon service i området ännu och att det pågår psykiatrisk sjukvård och vård vid livet slut i angränsande kvarter. Men det kan också bero på att det ligger lite längre från Stora Torget än Kungsängen gör.

CBRE

Byggrättsvärden – Diskussion

Marknadsvärdet av byggrätter för bostäder som upplåts med hyresrätt är inte speciellt beroende av områdets läge då hyrorna är reglerade och desamma för nyproduktion över stora delar av landet. Därför utgår vi från 1 900 kr/kvm BTA i värderingen.

Marknadsvärdet av byggrätter för produktion av bostäder som skall upplåtas med bostadsrätt är mera beroende av lägesfaktorn. Lägenheternas utformning standard och omgivningens attraktivitet. De nyproducerad bostäderna på Kungsängen håller hög standard och gatumiljön görs attraktiv. Dock saknas här de attraktiva omgivningar som Ulleråker kan erbjuda. I avstånd till stadens centrum skiljer det 1 – 2 km mellan Kungsängen och Ulleråker. Mellan Kungsängen och Resecentrum ser det ut som om priset för byggrätter skiljer 100 kr/kvm. Avståndet skiljer 1 km.

Med utgångspunkt från byggrättspriset i centralare delar i Uppsala på 5 400 kr/kvm bedömer vi att marknadsvärdet för byggrätter i Ulleråker uppgår till 4 900 kr/kvm eller ca 10 % lägre än i de centralare delarna av Uppsala.

Marknadsvärdet för byggrätter för lokaler bedöms ligga mellan priser för hyresrätter och bostadsrätter. Vi utgår från 3 000 kr/kvm.

SUMMERING OCH SLUTSATS

Byggrättsvärden och exploateringskostnader

Mot bakgrund av redovisade utredningar och bedömningar gör vi följande bedömning av värdet av Kronåsen 3:1 och 4:1.

Värdesammanställning Ulleråker

OBJEKT	KVM	VÄRDE/KVM BTA	MARKNADSVÄRDE (KR)
Bevarade hus			
Vingmuttern fd huvudbyggnad	15 365	4 620	62 000 000
Lundellska skolan	9 240	12 338	108 000 000
Bostäder 10 byggnader	3 312	9 662	25 000 000
Byggrätter			
Bostäder med bostadsrätt	400 000	4 900	1 960 000 000
Bostäder med hyresrätt	200 000	1 900	380 000 000
Lokaler för handel och service	8 000	3 000	24 000 000
Extraordinära kostnader			
Rivningskostnad större byggnader	66 976	-2 000	-134 000 000
Exploateringsbidrag högre än normalt	608 000	-500	-304 000 000
TOTALT			**2 121 000 000**

Värdeintervall

Exploateringsgraden blir känd först med framtagande av detaljplanerna för respektive kvarter. Skapandet av några "landmärken" dvs. ett par högre hus ökar exploateringsgraden samtidigt som mera grön yta sparas. I strukturplanen har ett intervall för en lämplig exploatering angivits till 600 000 kvm - 780 000 kvm BTA. Skulle den högre exploateringsnivån bli gällande kommer fastigheternas värde att öka med 600 000 000 kr till 2 700 000 000 kr.

Exploateringstid

Inflyttningen till Uppsala är stor. En ambition inom kommunen är att bygga 2 500 lägenheter per år. Ett kvarter innehåller omkring 150 lägenheter. Byggs två kvarter om året tar det 20 år. Det beror på hur många lägenheter som marknaden sväljer och hur mycket som byggs i andra delar av staden. Ett rimligt antagande är att det kan ta 15 år dvs. en produktion av 400 lägenheter per år.

De flesta projekt vi jämfört markpriser tar flera år att utveckla. Det finns således en inbyggd diskontering av markpriset i de köpeskillingar som redovisats. Dessutom får man räkna med en värdestegring av bostadsrätterna över tiden som täcker in ev. räntekostnader. I detta fall har vi också dragit av en del av kommande exploateringsavgift redan första året.

MARKNADSVÄRDERING – PRINCIPER OCH TILLVÄGAGÅNGSSÄTT

Begreppet Marknadsvärde

Begreppet marknadsvärde avser det mest sannolika priset vid en tänkt försäljning av värderingsobjektet på en fri och öppen fastighetsmarknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter det att fastigheten varit utbjuden till försäljning på för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid.

Marknadsanalys

Metoden utgår från en analys av på marknaden erlagda köpeskillingar avseende med värderingsobjektet likartade fastigheter. Denna direkta prisjämförelse har i första hand tillämpats för bedömning av byggrättsvärden.

Avkastningsbaserad Kassaflödesmetod

Denna metod innebär att marknadsvärdebedömningen genomförs med en s.k. marknadssimulering, vilket är en avkastningsbaserad metod. Metoden innebär en analys och värdering av de betalningsströmmar fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till under en viss tid. I föreliggande fall har valts en kalkylperiod om tio år räknat från kalkylstarttidpunkten. Värdet beräknas som summan av nuvärdet av de driftnetton som tillfaller totalt kapital under innehavsperioden samt nuvärde av frigjort totalt kapital vid periodens slut.

Vid utnyttjandet av avkastningsmetoden är det viktigt att återspegla marknadens synsätt vid värdetidpunkten på värdegrundande parametrar som inflation, hyresutveckling, drift- och underhållskostnadsutveckling, vakansutveckling, kalkylränta, direktavkastningskrav för beräkning av restvärde i kalkylen mm.

Kalkylränta

För att kunna utföra en nuvärdesberäkning av driftnettot för respektive år av kassaflödet samt restvärdet är det nödvändigt att använda sig av en kalkylränta. Avkastningskalkylen görs utan hänsyn tagen till belåning. Kalkylräntekravet i avkastningskalkylen utgör således räntekrav på totalt kapital.

Den kalkylränta som utnyttjas i kalkylen kan motiveras utifrån flera olika utgångspunkter såsom jämförelse med alternativ avkastning, priset på pengar och via analys från genomförda köp. Enligt anvisningarna i Svenskt Fastighetsindex bör kalkylräntan på totalt kapital för ett enskilt objekt kunna baseras på aktuell långsiktig obligationsränta med tillägg för fastighetsrelaterad risk.

Kalkylränta

	Min (%)		Max (%)
10-åriga statsobligationer	1,6		1,6
Generellt risktillägg för fastigheter	1,5	-	5,0
Objektspecifikt risktillägg	0,0	-	6,0
Kalkylränta	**3,1**	**-**	**12,6**

Restvärdet beräknas som prognostiserat driftnetto första året efter kalkylperioden i förhållande till ett marknadsmässigt bedömt direktavkastningskrav.

MARKNADSVÄRDESBEDÖMNING VIA KASSAFLÖDESANALYS – BYGGNADER SOM SKA BEVARAS

Samtliga kalkylresultat avser värdetidpunkten:	april-2013
Kalkylstart	2013-05-01
Nuvärde av driftnetton	81 694 tkr
Nuvärde av restvärde	113 089 tkr
Värde av byggrätt / annan justering	0 tkr
Värde enligt avkastningsbaserad kassaflödeskalkyl	**194 783 tkr**

År (År 1 avser 8 månader)	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**
Inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Nominell kalkylränta på totalt kapital	8,9%	8,9%	8,9%	8,9%	8,9%	8,9%	8,9%	8,9%	8,9%
(Nominella belopp i tusentals kronor)									
(+) Kontrakterade hyror, bostäder	1 333	2 127	2 170	2 213	2 257	2 302	2 349	2 395	2 443
(+) Hyror för vakanta ytor; bostäder	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(–) Hyresförlust, vakanta bostäder	-13	-21	-22	-22	-23	-23	-23	-24	-24
(–) Rabatter, bostäder	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(+) Övriga tillägg till hyra bostäder	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(+) Kontrakterade hyror, lokaler m m	12 140	8 316	839	0	0	0	0	0	0
(+) Bed markn.hyra för kontr. lokaler m m	21	11 514	19 388	20 632	21 044	21 465	21 895	22 333	22 779
(+) Hyror för vakanta ytor, lokaler m m	4 439	5 568	5 680	5 793	5 909	6 027	6 148	6 271	6 396
(–) Hyresförlust vakanta ytor, lokaler m m	-4 441	-6 222	-2 537	-2 643	-1 884	-1 922	-1 960	-1 999	-2 039
(–) Rabatter, lokaler m m	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(+) Övriga tillägg till hyra	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(+) Tillägg fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(=) Utgående hyra	**13 479**	**21 282**	**25 518**	**25 973**	**27 304**	**27 850**	**28 407**	**28 975**	**29 555**
(=) Utgående hyra, kr/kvm	805	848	1 017	1 035	1 088	1 109	1 132	1 154	1 177
(–) Administrations- och driftkostnader	-2 769	-4 237	-4 322	-4 408	-4 496	-4 586	-4 678	-4 771	-4 867
(–) Värmekostnader	-2 284	-3 495	-3 564	-3 636	-3 708	-3 783	-3 858	-3 935	-4 014
(–) Underhållskostnader	-2 306	-3 528	-3 599	-3 671	-3 744	-3 819	-3 895	-3 973	-4 053
(–) Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(–) Fastighetsskatt	-9	-13	-13	-14	-14	-14	-14	-14	-14
(–) Hyresgästanpassningar	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(=) Operativa kostnader	**-7 368**	**-11 272**	**-11 498**	**-11 728**	**-11 962**	**-12 201**	**-12 446**	**-12 694**	**-12 948**
(=) Operativa kostnader, kr/kvm	-440	-449	-458	-467	-477	-486	-496	-506	-516
(=) Driftnetto	**6 111**	**10 010**	**14 020**	**14 245**	**15 342**	**15 649**	**15 961**	**16 281**	**16 607**
(=) Driftnetto, kr/kvm	365	399	559	567	611	623	636	649	662
(–) Akut underhåll/hyresgästanpassningar	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(–) Investeringar	0	-6 000	-3 000	-2 000	-2 000	0	0	0	0
(=) Betalnetto	**6 111**	**4 010**	**11 020**	**12 245**	**13 342**	**15 649**	**15 961**	**16 281**	**16 607**

I kassaflödet ovan har varken byggrättsvärden, rivningskostnader eller särskilda exploateringsavgifter tagits i beaktande, utan endast de byggnader som ska sparas och fortsätta förvaltas. Kassaflödet ovan visar därför ett betydligt lägre värde än värderingen för hela Kronåsen 3:1 & 4:1. Det slutgiltiga marknadsvärdet för hela värderingsobjektet är 2 100 000 000 kr.

NYCKELTAL

Nyckeltal

Nyckeltal	
Aktuellt driftnetto, helår	9 167 tkr
Kalkylränta driftnetton - första året	8,86 %
Kalkylränta restvärde	8,86 %
Dir.avkastn. kalkylslut	6,72 %
Nuvärde restvärde vid kalkylslut	113 089 tkr
Initial direktavkastning	4,8 %
Värde/area (V/A)	7 569 kr / kvm
Värde/Taxvärde (V/T)	62,8

A

HYRESGÄSTLISTA – BEVARADE BYGGNADER

HYRESGÄSTLISTA – BEVARADE BYGGNADER

Lokaltyp	Hyresgäst	Area (kvm)	Objekts-nummer	Bas-hyra (Tkr)	Utgående hyra 2013 (ej skatt och rabatt) (Tkr)	(Kr/kvm)	Index (%)	Bas	Kontraktsdatum Start	Slut	Upp-sägn ings-tid (månader)	För-längn ings-tid	Rabatt 2013 (Tkr)	Summa tillägg (Tkr)
Bostäder	Kronparken, 40	69	Bevarade bostäder	49	49	712	100	314,59	2008-01-01	2013-12-31	0	0	0	0
Bostäder	Kronparken, 40	54	Bevarade bostäder	40	40	748	100	314,59	2008-01-01	2013-12-31	0	0	0	0
Bostäder	Kronparken, 40	69	Bevarade bostäder	49	49	712	100	314,59	2008-01-01	2013-12-31	0	0	0	0
Bostäder	Kronparken, 40	54	Bevarade bostäder	40	40	748	100	314,59	2008-01-01	2013-12-31	0	0	0	0
Bostäder	Kronparken, 41	69	Bevarade bostäder	49	49	712	100	314,59	2008-01-01	2013-12-31	0	0	0	0
Bostäder	Kronparken, 41	53	Bevarade bostäder	40	40	762	100	314,59	2008-01-01	2013-12-31	0	0	0	0
Bostäder	Kronparken, 41	69	Bevarade bostäder	49	49	712	100	314,59	2008-01-01	2013-12-31	0	0	0	0
Bostäder	Kronparken, 41	53	Bevarade bostäder	40	40	756	100	314,59	2008-01-01	2013-12-31	0	0	0	0
Bostäder	Ulleråker, 25	108	Bevarade bostäder	109	109	1 007	100	314,59	2008-01-01	2013-12-31	0	0	0	0
Bostäder	Ulleråker, 26	235	Bevarade bostäder	132	132	563	100	314,59	2008-01-01	2013-12-31	0	0	0	0
Bostäder	Ulleråker, 26	162	Bevarade bostäder	99	99	609	100	314,59	2008-01-01	2013-12-31	0	0	0	0
Bostäder	Ulleråker, 26	161	Bevarade bostäder	97	97	603	100	314,59	2008-01-01	2013-12-31	0	0	0	0
Bostäder	Ulleråker, 26	91	Bevarade bostäder	59	59	650	100	314,59	2008-01-01	2013-12-31	0	0	0	0
Bostäder	Ulleråker, 26	86	Bevarade bostäder	63	63	729	100	314,59	2008-01-01	2013-12-31	0	0	0	0
Bostäder	Ulleråker, 26	67	Bevarade bostäder	47	47	708	100	314,59	2008-01-01	2013-12-31	0	0	0	0
Bostäder	Ulleråker, 26	55	Bevarade bostäder	26	26	473	100	314,59	2008-01-01	2013-12-31	0	0	0	0
Bostäder	Ulleråker, 26	70	Bevarade bostäder	55	55	792	100	314,59	2008-01-01	2013-12-31	0	0	0	0
Bostäder	Ulleråker, 26	86	Bevarade bostäder	63	63	729	100	314,59	2008-01-01	2013-12-31	0	0	0	0
Bostäder	Ulleråker, 30	72	Bevarade bostäder	46	46	644	100	314,59	2008-01-01	2013-12-31	0	0	0	0
Bostäder	Ulleråker, 30	67	Bevarade bostäder	45	45	676	100	314,59	2008-01-01	2013-12-31	0	0	0	0
Bostäder	Ulleråker, 30	18	Bevarade bostäder	2	2	133	100	314,59	2008-01-01	2013-12-31	0	0	0	0
Bostäder	Ulleråker, 30	67	Bevarade bostäder	45	45	676	100	314,59	2008-01-01	2013-12-31	0	0	0	0
Bostäder	Ulleråker, 30	72	Bevarade bostäder	48	48	670	100	314,59	2008-01-01	2013-12-31	0	0	0	0
Bostäder	Ulleråker, 43	98	Bevarade bostäder	67	67	686	100	314,59	2008-01-01	2013-12-31	0	0	0	0
Bostäder	Ulleråker, 43	100	Bevarade bostäder	68	68	679	100	314,59	2008-01-01	2013-12-31	0	0	0	0
Bostäder	Ulleråker, 43	97	Bevarade bostäder	67	67	690	100	314,59	2008-01-01	2013-12-31	0	0	0	0
Bostäder	Ulleråker, 43	100	Bevarade bostäder	68	68	679	100	314,59	2008-01-01	2013-12-31	0	0	0	0
Bostäder	Ulleråker, 44	64	Bevarade bostäder	44	44	695	100	314,59	2008-01-01	2013-12-31	0	0	0	0
Bostäder	Ulleråker, 44	64	Bevarade bostäder	44	44	695	100	314,59	2008-01-01	2013-12-31	0	0	0	0
Bostäder	Ulleråker, 44	64	Bevarade bostäder	44	44	695	100	314,59	2008-01-01	2013-12-31	0	0	0	0
Bostäder	Ulleråker, 44	64	Bevarade bostäder	44	44	681	100	314,59	2008-01-01	2013-12-31	0	0	0	0
Bostäder	Ulleråker, 70	140	Bevarade bostäder	122	122	872	100	314,59	2008-01-01	2013-12-31	0	0	0	0
Bostäder	Ulleråker, 71	166	Bevarade bostäder	135	135	816	100	314,59	2008-01-01	2013-12-31	0	0	0	0
Kontor	Arbets- och miljömedicin	115	Vingmuttern	118	118	1 025	100	314,59	2006-01-01	2013-10-01	0	0	0	0
Kontor	Arbets- och miljömedicin	373	Vingmuttern	639	639	1 712	100	314,59	1990-01-01	2013-12-31	0	0	0	0

HYRESGÄSTLISTA – BEVARADE BYGGNADER

Lokaltyp	Hyresgäst	Area	Objekts-nummer	Bas-hyra	Utgående hyra 2013 (ej skatt och rabatt)		Index		Kontraktsdatum		Upp-sägnings-tid	För-längnings-tid	Rabatt 2013	Summa tillägg
		(kvm)		(Tkr)	(Tkr)	(Kr/kvm)	(%)	Bas	Start	Slut	(månader)		(Tkr)	(Tkr)
Kontor	Arbets- och miljömedicin	38	Vingmuttern	50	50	1 323	100	314,59	2006-10-01	2013-09-30	0	0	0	0
Kontor	AS Gemensamt	424	Vingmuttern	616	616	1 452	100	314,59	1990-01-01	2013-12-31	0	0	0	0
Vård, barnomsorg	Ulleråker, 24, Centrum för vård och omsorg	448	Bevarade bostäder	547	547	1 220	100	314,59	2008-01-01	2015-07-31	0	0	0	0
Utbildning	Centrum för vård och omsorg	1 309	Vingmuttern	1 494	1 494	1 141	100	314,59	2011-01-01	2013-12-31	0	0	0	0
Utbildning	Centrum för vård och omsorg	607	Vingmuttern	731	731	1 205	100	314,59	2012-09-01	2015-08-31	0	0	0	0
Utbildning	Centrum för vård och omsorg	205	Vingmuttern	247	247	1 205	100	314,59	2011-09-01	2013-12-31	0	0	0	0
Utbildning	Uppsala kommun (Gymnasieskolan), byggnad 4	7 950	Gymnasium	10 208	10 208	1 284	100	314,59	2008-01-01	2014-06-30	0	0	0	0
Utbildning	Uppsala kommun (Gymnastiksal), byggnad 49	1 290	Gymnasium	1 932	1 932	1 498	100	314,59	2008-01-01	2014-06-30	0	0	0	0
Vårdlokal	Arbets- och miljömedicin	50	Vingmuttern	20	20	395	100	314,59	1990-01-01	2013-12-31	0	0	0	0
Vårdlokal	Tandvårdschef m kansli	17	Vingmuttern	8	8	459	100	314,59	1990-01-01	2013-12-31	0	0	0	0
Vårdlokal	Uppsala kommun	1 102	Vingmuttern	1 375	1 375	1 248	100	314,59	2011-01-01	2014-06-30	0	0	0	0
Vårdlokal	Uppsala kommun	125	Vingmuttern	235	235	1 879	100	314,59	2011-07-01	2014-06-30	0	0	0	0
Aula	Aulan (Frödingsalen)	1 000	Vingmuttern	0	0	0	100	314,59	2008-01-01	2013-12-31	0	0	0	0
Kyrka	Kyrkan (Goda Herdens Församling)	1 000	Vingmuttern	0	0	0	100	314,59	2008-01-01	2013-12-31	0	0	0	0
Parkering/garage/skylt	Ulleråker, 26	0	Bevarade bostäder	2	2	0	100	314,59	2008-01-01	2013-12-31	0	0	0	0
Parkering/garage/skylt	Ulleråker, 26	0	Bevarade bostäder	2	2	0	100	314,59	2008-01-01	2013-12-31	0	0	0	0
Parkering/garage/skylt	Ulleråker, 26	0	Bevarade bostäder	2	2	0	100	314,59	2008-01-01	2013-12-31	0	0	0	0
Parkering/garage/skylt	Ulleråker, 26	0	Bevarade bostäder	2	2	0	100	314,59	2008-01-01	2013-12-31	0	0	0	0
Parkering/garage/skylt	Ulleråker, 26	0	Bevarade bostäder	2	2	0	100	314,59	2008-01-01	2013-12-31	0	0	0	0
Parkering/garage/skylt	Ulleråker, 26	0	Bevarade bostäder	2	2	0	100	314,59	2008-01-01	2013-12-31	0	0	0	0
Parkering/garage/skylt	Ulleråker, 26	0	Bevarade bostäder	2	2	0	100	314,59	2008-01-01	2013-12-31	0	0	0	0
Parkering/garage/skylt	Ulleråker, 30	0	Bevarade bostäder	2	2	0	100	314,59	2008-01-01	2013-12-31	0	0	0	0
Parkering/garage/skylt	Ulleråker, 30	0	Bevarade bostäder	2	2	0	100	314,59	2008-01-01	2013-12-31	0	0	0	0
Parkering/garage/skylt	Ulleråker, 30	0	Bevarade bostäder	2	2	0	100	314,59	2008-01-01	2013-12-31	0	0	0	0
Parkering/garage/skylt	Ulleråker, 30	0	Bevarade bostäder	2	2	0	100	314,59	2008-01-01	2013-12-31	0	0	0	0
Vårdlokal, outhyrd	Vakanta vårdlokaler	3 980	Vingmuttern	0	0	0	100	314,59	2008-01-01	2014-12-31	0	0	0	0
Övrigt (med area), outhyrd	Vakanta övriga ytor	2 205	Vingmuttern	0	0	0	100	314,59	2008-01-01	2016-12-31	0	0	0	0
Summa		**25 102**			**20 242**	**1 070**								

B

BILDER – RIVNINGSOBJEKT

BILDEXEMPEL – RIVNINGSOBJEKT

1
Tomställda lokaler
BTA: 1 820 kvm

63
Rättspsykiatrisk avdelning
BTA: 3 305 kvm

64
Vård
BTA: 3 674 kvm

65
Rättspsykiatrisk avdelning
BTA: 2 190 kvm

BILDEXEMPEL – RIVNINGSOBJEKT

66
Tallåsen (Rättspsykiatrisk avdelning)
BTA: 2 594 kvm

69
Studentbostad
BTA: 1 430 kvm

72 + 73
Kök + Matsal och förråd
BTA: 2 130 kvm + 2 600 kvm

75
Centrumhuset vård
BTA: 18,680 kvm

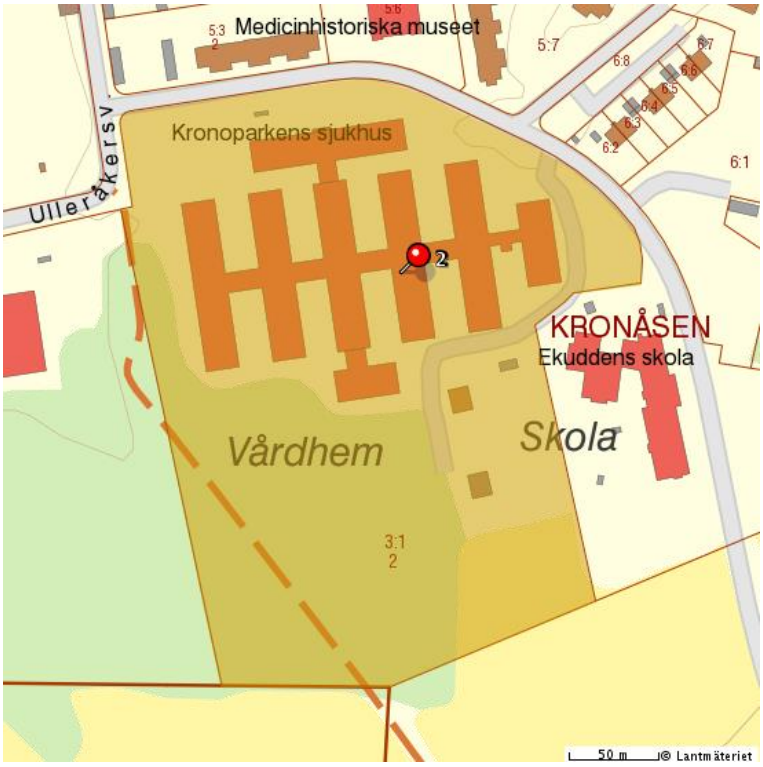
C

FASTIGHETSKARTOR

FASTIGHETSKARTOR

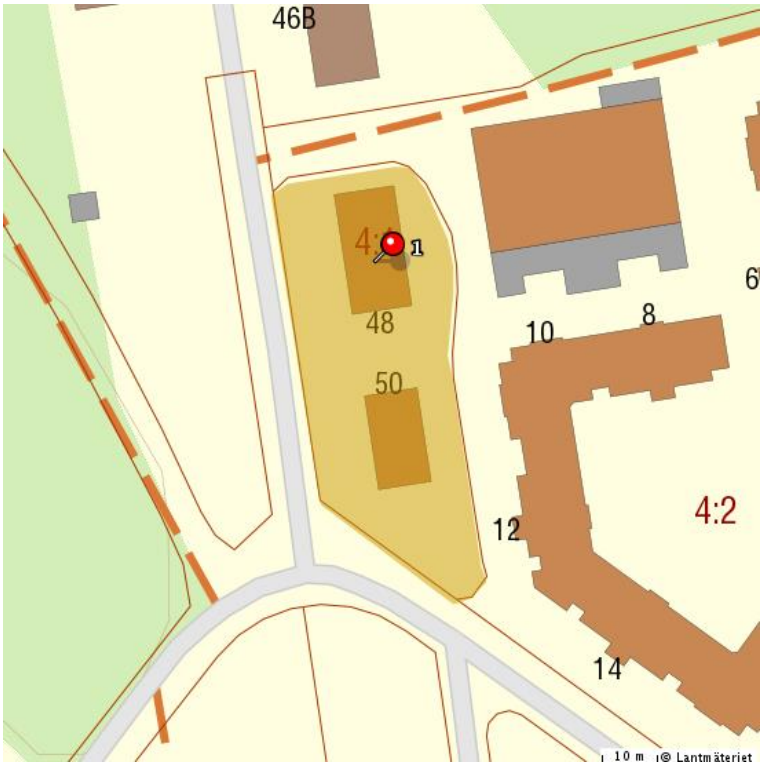
Del 1 av 2 av Kronåsen 3:1 - Ulleråker

Del 2 av 2 av Kronåsen 3:1 - Kronåsen



FASTIGHETSKARTOR

Kronåsen 4:1 - Ulleråker

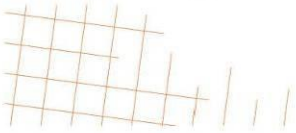


D

FDS-UTDRAG

FDS-UTDRAG

Metria FastighetSök - Uppsala Kronåsen 3:1



FastighetSök METRIA

Allmän fastighetsinformation, Taxeringsinformation 2013-04-09

Fastighet

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Uppsala Kronåsen 3:1	2011-03-21	2008-03-19	2013-03-26

Nyckel:
030054308
Församling
Gottsunda

Adress

Adress

Emmy Rappes Väg (6), (18), (20)
Henry Säldes Väg (32)
Ulleråkersvägen (13), (15), (22), (24)
Bernhard Jacobowskys Väg 5, 2
756 43 Uppsala
Emmy Rappes Väg 7, 4, 10
756 43 Uppsala
Eva Lagerwalls Väg 1, 7-9
756 43 Uppsala
Henry Säldes Väg 23, 30
756 43 Uppsala
Lägerhyddsvägen 32-44
756 43 Uppsala
Ulleråkersvägen 17A-B, 19-33, 43, 26-34, 36A-B, 38, 40A-D, 42A-B, 44, 46A-B
756 43 Uppsala

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	N (SWEREF 99 18 00)	E (SWEREF 99 18 00)	Registerkarta
1	6635820.0	648673.5	6635549.0	130517.8	UPPSALA
2	6635227.0	648607.1	6634959.6	130424.6	UPPSALA

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	77 7336 kvm	75 8011 kvm	1 9325 kvm

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
232100-0024 Uppsala Läns Landsting Box 602 751 25 Uppsala	1/1	1977-01-31	4411

Köp (även transportköp): 1968-09-16
Ingen köpeskilling redovisad.
Anmärkning: Beviljad 77/17011, övr fång sökt 77/4412 beviljad 77/17026, övr fång 77/4417, övr fång sökt 77/4420 beviljad 77/17027, övr fång sökt 77/4425 beviljad 77/17020, övr fång sökt 77/4426 beviljad 77/17013, idnr kompl 83/41725, anm 83/43412

Metria FastighetSök - Uppsala Kronåsen 3:1

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt(769610-0572,brf ulleråker 28)	2008-03-19	6383

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut kraftledn	1920-06-07	312
2	Avtalsservitut kraftledn	1948-04-21	317
3	Avtalsservitut vattentäkt mm	1950-10-11	909
4	Nyttjanderätt tele	1951-10-24	712
5	Avtalsservitut fjärrvärme	1988-12-27	64355
6	Avtalsservitut gång-och cykelväg	1989-12-01	59603
7	Avtalsservitut spillvattenledning och vattenledning	1992-07-28	27150

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Kraftledn	Last Anmärkning: Serv kraftledn	Avtalsservitut	03-IM1-20/312.1
Kraftledn	Last	Avtalsservitut	03-IM1-48/317.1
Vattentäkt mm	Last	Avtalsservitut	03-IM1-50/909.1
Fjärrvärme	Last	Avtalsservitut	03-IM1-88/64355.1
Gång-och cykelväg	Last	Avtalsservitut	03-IM1-89/59603.1
Spillvattenledning,vattenledning	Last	Avtalsservitut	03-IM1-92/27150.1
Väg	Förmån Anmärkning: Se även 0380-15/kr3	Officialservitut	0380-14/KR3.1
Väg	Förmån	Officialservitut	0380-15/KR3.1
Väg	Last Anmärkning: Rätten till utrymme äger företräde framför servitut, väg 0380-98/42.1.se akt 0380-2001/57 Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering	Officialservitut	0380-98/42.1
Utrymme	Last Anmärkning: Rätten till utrymme äger företräde framför servitut,väg 0380-98/42.1.se akt0380-2001/57 Bildningsåtgärd: Anläggningsåtgärd	Officialservitut	0380-2001/57.1
Vatten,avlopp	Last Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd	Ledningsrätt	0380-93/37.2

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Kungsängsleden	1978-12-21	0380-488
Anmärkning: Tillhör regeringens beslut 1978-12-21		
Detaljplan: Ulleråker	1991-07-25	0380-P91/33
	Genomf. start: 1991-07-26	0380-DP 60 U
	Genomf. slut: 2001-07-25	
Anmärkning: Detaljplanen upphävs för 140 kvm stort område av gällande detaljplan 60 u ulleråker		
Detaljplan: Ulleråkers skola	2003-11-24	0380-P2004/4
	Laga kraft: 2003-12-17	
	Genomf. start: 2003-12-18	
	Genomf. slut: 2013-12-17	

Fornlämningar	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	N (SWEREF 99 18 00)	E (SWEREF 99 18 00)	Akt
Fornlämning	6636139.9	648665.2	6635869.0	130524.0	0282:0344:0001

Metria FastighetSök - Uppsala Kronåsen 3:1

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet
Specialenhet, vårdbyggnad (823)
374061-5
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Uppgiftsår	Taxeringsår
2012	2007

Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
232100-0024 Uppsala Läns Landsting Box 602 751 25 Uppsala	1/1	Landsting	Lagfart, taxerad

Taxeringsenhet
Specialenhet, skolbyggnad (825)
382357-5
Utgör taxeringsenhet och omfattar byggnad på ofri grund.

Uppgiftsår	Taxeringsår
2012	2007

Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
212000-3005 Uppsala Kommun 753 75 Uppsala	1/1	Kommun	Taxerad ägare

Taxeringsenhet
Specialenhet, distributionsbyggnad (820)
705335-5
Utgör taxeringsenhet och omfattar byggnad på ofri grund.

Uppgiftsår	Taxeringsår
2012	2007

Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
556438-0268 Vattenfall Sveanät AB 191 97 Sollentuna	1/1	Aktiebolag	Taxerad ägare

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Sammanläggning	1977-04-20	0380-14/KR3
Fastighetsreglering	1988-01-22	0380-88/1
Fastighetsreglering Servitutsåtgärd	1992-09-29	0380-92/115
Fastighetsreglering Ledningsåtgärd	1993-05-27	0380-93/37
Fastighetsreglering Servitutsåtgärd	1998-03-18	0380-98/42
Anläggningsåtgärd	2001-04-27	0380-2001/57
Fastighetsreglering	2005-03-16	0380-2005/3
Inställd åtgärd eller förrättning	2011-03-21	0380-2011/53

Avskild mark

Uppsala Kronåsen 4:1-3, 5:1-8, 6:1, 6:9

Metria FastighetSök - Uppsala Kronåsen 3:1

Ursprung

Uppsala Kronåsen 1:21
Del av Uppsala Kronåsen 1:16, 1:17, 1:20
Del av Uppsala Ultuna 2:1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

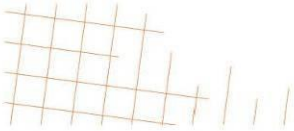
Adress
Lantmäteriet
Fastighetsinskrivning Norrtälje
Box 252
761 23 Norrtälje

Kontorbeteckning: CI21
Telefon: 0771-636363

Copyright © 2013 Metria

Källa: Lantmäteriet

Metria FastighetSök - Uppsala Kronåsen 4:1



FastighetSök METRIA

Allmän fastighetsinformation, Taxeringsinformation 2013-04-09

Fastighet

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Uppsala Kronåsen 4:1	1992-09-29	1992-09-29	2013-03-26

Nyckel:
030119336
Församling
Gottsunda

Adress

Adress

Ulleråkersvägen 48-50
756 43 Uppsala

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	N (SWEREF 99 18 00)	E (SWEREF 99 18 00)	Registerkarta
1	6635712.1	648574.7	6635445.7	130414.2	UPPSALA

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 009 kvm	2 009 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
232100-0024 Uppsala Läns Landsting Box 602 751 25 Uppsala	1/1	1977-01-31	4411

Köp (även transportköp): 1968-09-16
Ingen köpeskilling redovisad.
Anmärkning: Beviljad 77/17011, övr fång sökt 77/4412 beviljad 77/17026, övr fång 77/4417, övr fång sökt 77/4420 beviljad 77/17027, övr fång sökt 77/4425 beviljad 77/17020, övr fång sökt 77/4426 beviljad 77/17013, idnr kompl 83/41725, anm 83/43412

Anteckningar, Inteckningar och Inskrivningar

Fastigheten är gravationsfri.

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Ulleråker	1991-07-25	0380-P91/33
	Genomf. start: 1991-07-26	0380-DP 60 U
	Genomf. slut: 2001-07-25	

Anmärkning: Detaljplanen upphävs för 140 kvm stort område av gällande detaljplan 60 u ulleråker

CBRE

Metria FastighetSök - Uppsala Kronåsen 4:1

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet
Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder (320)
349792-5
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Uppgiftsår	Taxeringsår
2012	2010

Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
3.026.000 SEK	2.306.000 SEK	720.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
232100-0024 Uppsala Läns Landsting Box 602 751 25 Uppsala	1/1	Landsting	Lagfart, taxerad

Värderingsenhet bostadsmark 014670422.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
720.000 SEK	0380086
Byggrätt ovan mark	**Riktvärde byggrätt**
800 kvm	900 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 014669422.

Taxeringsvärde	Bostadsyta	
2.306.000 SEK	651 kvm	
Årtal för hyresnivå	**Hyra** 472.000 SEK/år	**Under byggnad** Nej
Nybyggnadsår 1929	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår** 1929

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1992-09-29	0380-92/115

Ursprung

Uppsala Kronåsen 3:1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Adress
Lantmäteriet
Fastighetsinskrivning Norrtälje
Box 252
761 23 Norrtälje

Kontorbeteckning: CI21
Telefon: 0771-636363

Copyright © 2013 Metria

Källa: Lantmäteriet

E

VÄRDERINGSINSTRUKTION

VÄRDERINGSINSTRUKTION

Landstinget i Uppsala län

CBRE
CBRE Sweden AB
Master Samuelsgatan 42
SE-111 57 Stockholm

T +46 8 4101 8700
F +46 8 678 15 23
www.cbre.se
www.cbre.com

Stockholm den 28 mars 2013

Landstinget i Uppsala län
Landstingsservice
Slottsgränd 3
751 86 Uppsala

Att: Thord Hägg

UPPDRAGSBREV VÄRDERING

Med anledning av vårt möte har CBRE nöjet att överlämna följande uppdragsbrev.

Uppdragsbeskrivning

Uppdraget omfattar marknadsvärdering för försäljning avseende Kronåsen 3:1 m fl, Ulleråkersområdet. Värderingarna utförs enligt RICS och IVS standard samt under de allmänna villkor som framgår av bilaga 1-3. Värdetidpunkt är april 2013. Värderingen utgår från Strukturplan oktober 2012 upprättad av Sweco. Förutom tillkommande byggrätter inventeras områdets byggnader och anläggningar och värdet av dessa beräknas separat.

Rapportering

Värderingsrapporten innehåller uppgifter om bland annat läge, fastighetsbeskrivning, utgående hyra och bedömd marknadshyra, kostnader, direktavkasting, jämförelsetransaktioner, jämförelse exploateringsgrader, marknadsvärde och nyckeltal.

Rapportering sker på svenska.

Fastighetsbesiktning

Besiktning för värderingsändamål utförs i samband med värderingen.

Värderingsunderlag

Till underlag för värderingarna förutsätts att uppdragsgivaren kan tillhandahålla följande information.

- Fastighetsbeteckningar och arealer för fastigheter som ingår i värderingsobjektet.
- Byggnadsförteckning med areor för olika lokalanvändning
- Hyreslista med hyresgäst och hyresvillkor
- Annat material som kan vara värdepåverkande

Värderare

Värderingarna utförs av Lennart Fällström MRICS, av ASPECT auktoriserad Fastighetsvärderare och Gunnar Larsson, analytiker CBRE.

Leverans

Leverans sker den 26 april 2013.

Arvode

Uppdraget utförs till ett arvode om 100 000 kr exklusive moms.

Beräkningsförfarande av arvode om värderingsuppdraget avbryts

I de fall värderingsuppdraget avbryts, ej fullföljs eller framskjuts tidsmässigt av någon anledning förbehåller vi oss rätten att få betalt för allt arbete som vi till dags dato utfört baserat på vår ordinarie timprissättning och eventuella tillkommande hänförliga kostnader enligt nedan.

	Fas i värderingsprocessen	**Andel av fullt arvode**
1	Underlagsgranskning	40%
2	Värdeutkast	60%
3	Utkast värderingsutlåtande	80%

Moms

Moms debiteras med 25%.

Övrigt

CBRE har inte utfört värderingar av ovanstående fastigheter under de senaste två åren.

Vi tackar för att vi beretts tillfälle att få lämna denna offert och hoppas på ett gott samarbete.

Med vänliga hälsningar

Lennart Fällström MRICS,
Auktoriserad Fastighetsvärderare
Tel: 08-4101 87 38

Med vänliga hälsningar

Duncan Sunter MRICS, Chef Värdering
Auktoriserad Fastighetsvärderare
Tel: 08-4101 87 45

Vi skulle vara tacksamma om Ni går igenom avtalsförslaget och bekräftar att Ni accepterar förslaget genom att underteckna en kopia av denna handling och returnera till oss.

Vi accepterar ovanstående uppdrag i detta uppdragsbrev, inklusive allmänna villkor i bilaga 1-3, vilka vi tagit del av i sin helhet och förstått.

Datum 2013-04-03

Ort Uppsala

Beställare (firma) Landstinget

Underskrift

Namnförtydligande

Landstinget i Uppsala län

CBRE

CBRE

Bilaga 1; Allmänna villkor för värdeutlåtande

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

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

1 Värdeutlåtandets omfattning

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

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

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

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

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

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

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

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

3 Miljöfrågor

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

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

4 Besiktning, tekniskt skick

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

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

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

5 Ansvar

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

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

6 Värdeutlåtandets aktualitet

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

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

7 Värdeutlåtandets användande

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

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

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

2010-12-01

CBRE

CBRE

Bilaga 2 – Allmänna Villkor – Tilläggsklausuler

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR FASTIGHETSVÄRDERING

Nedan finns angivet de allmänna villkor som våra värderingar och värderingsrapporter normalt följer såvida inte något annat uttryckligen avtalats och omnämnts i själva värderingsrapporten. Vi diskuterar gärna särskilda varianter till nedanstående villkor för att passa dina behov.

Dessa kompletterande villkor skall läsas i kombination med våra Allmänna Villkor (Standard terms of business).

1) Värderingsstandard

Alla värderingar utförs i enlighet med den senaste utgåvan av de värderingsstandarder som publicerats av RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) samt enligt IVS standard och ASPECTs (SFF) riktlinjer och etiska regler. CBRE följer RICS standard vilket medför att värderingsrapporten kan komma att hållas tillgänglig ifall granskning skulle ske av RICS disciplinnämnd.

Värderingarna utförs av fastighetsvärderare med hög kompetens och anslutna till RICS och/eller ASPECT (fd. SFF) och följer de regler och rekommendationer som är utfärdade av RICS ("The Red book", sjätte upplagan) samt ASPECTS etiska regler.

2) Definition Marknadsvärde

Alla värderingar utförs på det sätt som överenskommits med kunden samt i enlighet med bestämmelserna och definitionerna av värderingsstandard såvida inte annat överenskommits och avtalats.

Om inget annat anges i rapporten har vi förutsatt att "marknadsvärde" är definerat som:

"Marknadsvärde är det pris som sannolikt skulle betalas/erhållas om fastigheten bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelationer och utan tvång."

Såvida inte annat är angivet görs inga reservationer i våra värderingar för kostnader vid genomförandet av en försäljning, förvärv eller kostnader kopplade till lån och finansiering.

Det bör noteras att marknadsvärderingen är baserad på faktauppgifter och bedömningar per tidpunkten för värderingen. Det rekommenderas därför att marknadsvärderingar regelbundet uppdateras.

3) Informationskällor

Värdebedömningen grundas vad gäller sakuppgifter på uppgifter som erhållits från fastighetsägaren. Detta avser uthyrbara areor, hyresintäkter och övriga hyresvillkor, uppgifter om vakanta lokaler etc. Någon närmare kontroll av dessa uppgifter, utöver en allmän rimlighetskontroll, har inte utförts inom ramen för detta uppdrag. Om någon sakuppgift eller värderingsförutsättning som värderingen grundas på visar sig vara felaktig bör värderingen utföras igen med den riktiga informationen.

Om värderingar utförs av fastigheter fullt utrustade som en fungerande enhet, har vi utgått från att den mottagna informationen är korrekt och tillförlitlig och kan styrkas av oberoende revision.

CBRE

4) Besiktning

Vi genomför de fastighetsbesiktningar och utredningar som enligt vår bedömning och/eller praxis är nödvändig, lämplig och möjlig med avseende på de särskilda förhållanden som råder. Värdebedömningen grundar sig på objektets skick vid besiktningstillfället.

Såvida inte annat anges i värdeutlåtandet antas att objektet inte belastas av miljöskuld, föreläggande (av myndighet), annat fel eller brist än vad som framgår av detta utlåtande. Utförd besiktning är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

5) Dokumentation

Vi förutsätter att den fastighet som värderas har de juridiska egenskaper som vanligtvis är förknippat med en fastighet. Såvida vi inte blivit särskilt instruerade, görs ingen kontroll av giltigheten av lagfarten/tomträtten och relaterade juridiska dokument. Om vi blivit försedda med juridisk dokumentation kommer vi att ta hänsyn till detta i det fall vi bedömer det ha en påverkan på marknadsvärdet, men en juridisk tolkning utförs inte av CBRE Sweden AB utan skall istället utföras av juridisk rådgivare.

Såvida inte annat anges i värdeutlåtandet utgår vi ifrån att varje fastighet har en juridiskt korrekt lagfart/tomträtt och är fri från alla icke avgjorda rättstvister.

Vi förutsätter att all dokumentation som lämnats till oss, vare sig den kommer från uppdragsgivaren eller offentliga register, är tillfredsställande och korrekt.

Såvida inte annat anges i värdeutlåtandet antar vi att servitut, begränsningar, förbund eller annat inte har betydelse för fastighetens marknadsvärde.

6) Hyreskontrakt

Såvida vi inte erhållit annan information förutsätts att hyresavtal är tecknade enligt Fastighetsägarnas Standardavtal för hyreskontrakt.

7) Hyresgästernas betalningsförmåga

Såvida inte annat anges i värdeutlåtandet, gör vi inte ingående undersökningar avseende hyresgästernas finansiella styrka och betalningsförmåga utan förlitar på vår bedömning av marknadens uppfattning om dem.

Såvida inte annat anges förutsätter vi att hyresgästen kan uppfylla sina finansiella skyldigheter enligt hyresavtalet och att det inte finns någon utestående hyresinbetalning eller andra betalningar eller inofficiella överträdelser av hyreskontraktet.

8) Area

Såvida inte annat anges i värdeutlåtandet förlitar vi oss på riktigheten i de areaangivelser som vi blivit försedda med från uppdragsgivaren. Någon närmare kontroll av dessa uppgifter, utöver en allmän rimlighetskontroll, har inte utförts inom ramen för detta uppdrag. Om någon sakuppgift eller värderingsförutsättning som värderingen grundas på visar sig vara felaktig bör värderingen utföras igen med den riktiga informationen.

I de fall vi uttryckligen instruerats att göra en uppmätning av ytor utförs den i enlighet med riktlinjerna som utfärdats av RICS, såvida vi inte uttryckligen att vi har förlitat sig på en annan källa eller metod till information. Såvida vi inte särskilt instruerats till annat, utförs inte kontrollmäting

CBRE

fysiskt på själva fastigheten, utan mätning sker i normalfallet istället utifrån ritning eller annan planhandling.

9) Stadsplanering och andra rättsliga bestämmelser

Såvida inte annat anges förutsätts i våra värderingar att fastigheterna och lokalerna följer bestämmelser enligt gällande detaljplanering samt att bygglov erhållits, och att fastigheterna och lokalerna uppfyller alla lagstadgade bestämmelser samt att certifikat för detta utfärdats.

Vi antar också att alla nödvändiga godkännanden, licenser och tillstånd för användning av fastigheten och den process som utförs i dessa har erhållits och kommer att fortsätta att existera och inte omfattas av någon betungande villkor.

Om inte annat meddelas till oss, utgår vi ifrån att det inte finns några utestående lagstadgade brott eller hotande tvister i fråga om fastigheten.

10) Tekniska undersökningar

Såvida inte annat avtalats, utförs inte tekniska eller strukturella undersökningar. Vi besiktigar heller inte de delar som är oexponerade eller oåtkomliga, eller undersöker de elektriska, värme-, avlopps- eller andra installationer.

Uppenbara fel eller eftersatt underhåll återspeglas i vår marknadsvärdebedömning, men ingen garanti ges att all egendom är fri från fel. Vi utgår från att de delar som inte har besiktigats inte är behäftade med materialfel i sådan utsträckning att det skulle kunna få oss att ändra vår uppfattning av marknadsvärdet.

11) Skadliga material

Såvida inte särskilt avtalats, utförs inte undersökningar för att fastställa om en byggnad har uppförts med eller byggts om med miljöskadliga material eller metoder. Såvida vi inte informeras om annat, förutsätts i vår värdering att inget sådant material eller sådana metoder har använts. Vanliga exempel på miljöbelastningar är hög aluminiumoxidhalt i betong/cement, kalciumklorid och asbest.

12) Mark och grundläggning

Såvida inte särskilt avtalats, genomförs ej undersökningar på plats för att avgöra lämpligheten av markförhållanden. Vi åtar oss heller inte att själva utföra miljö-, arkeologiska eller geotekniska undersökningar. Såvida vi inte informeras om annat, förutsätts att dessa aspekter är tillfredsställande och att marken är fri från skadliga ämnen under markytan som till exempel metangas eller andra skadliga ämnen.

I de fallen en byggnad har ombyggnadpotential antas, såvida inte annat anges, att marken har tillräcklig bärighet för den förväntade om-/tillbyggnaden utan behov av ytterligare och kostnadskrävande förstärkning av stomme eller utbyggt dräneringssystem.

Såvida inte annat anges förutsätts att ingen oväntad kostnad kommer att uppstå i samband med rivning och avlägsnande av befintlig huskropp på fastigheten.

13) Miljöföroreningar

Såvida inte annat anges har vi antagit att fastigheten ej är belastad med miljöföroreningar eller potentiella miljöföroreningar. Såvida inte särskilt avtalats, genomför vi inte någon undersökning av tidigare eller nuvarande användning av antingen fastigheten eller någon fastighet som gränsar till eller är belägen i närheten, för att fastställa om det finns någon risk för miljöförorening.

Skulle det dock senare fastslås att sådana föroreningar finns på fastigheten eller på en angränsande fastighet eller att någon lokal bedrar till en miljöskadlig effekt, kan detta ha en negativ inverkan på marknadsvärdet.

14) Högspänningsutrustning

I det fallet det finns högspänningselförsörjning i närheten av fastigheten har vi, såvida inget annat angetts, inte tagit hänsyn till eventuella sannolik inverkan på framtida försäljning och eventuella förändringar i allmänhetens uppfattning om konsekvenserna för hälsan.

15) Anläggningar och maskiner

Såvida inte annat anges förutsätts att fastigheten i vår värdering innehåller de fasta installationer som består av hyresvärdens fixturer, såsom pannor, uppvärmning, belysning, sprinkler- och ventilationssystem och hissar. Generellt inkluderas dock ej processanläggningar, maskiner och utrustning (tex tryckeriutrustning) och de inventarier som normalt anses vara tillhöriga hyresgästen.

Där fastigheten värderas som en fullt utrustad operativ enhet omfattar vår värdering inventarier, inredning och utrustning som krävs för att generera omsättning och vinst och det antas att dessa ägs och inte hyrs.

16) Beskattning

Inga justeringar av marknadsvärdet görs för de kostnader som kan uppstå för betalning av bolagsskatt, kapitalvinsskatt eller annan skatt, vare sig befintlig skatt eller som kan uppstå vid ombyggnad, utveckling, rivning eller på annat sätt. Vår värdering är exklusive eventuell moms/latent skatt som kan uppkomma.

17) Statliga bidrag

Såvida inte annat anges utförs alla värderingar utan korrigering för bidrag, som erhållits eller kan erhållas vid tidpunkten för värderingen, från regering eller Europeiska Unionen.

18) Värdering av fastighetsportföljer

Vid värdering av fastighetsportföljer (dvs fler än en fastighet), är varje fastighet värderad för sig. Ingen premium eller rabatt läggs till det sammanlagda värdet av de enskilda fastigheterna i det fallet att hela eller delar av portföljen släpps ut på marknaden vid någon tidpunkt.

19) Värdering av fastigheter i andra länder

Vid värdering av fastigheter utanför Sverige redovisas värdet i lämplig lokal valuta och representerar vår uppfattning av det realiserbara värdet i ursprungslandet, beräknad i enlighet med lokal praxis, utan hänsyn gjorts för överföringen av kapital till Sverige.

20) Sekretess

Våra värderingar och rapporter är strikt konfidentiella och enbart avsedd för den part som de riktar sig till, eller andra professionella rådgivare, för det särskilda ändamål som de avser och inget ansvar av något slag accepteras gentemot tredje part för hela eller del av deras innehåll

21) Publicering

Varken hela eller någon del av vår rapport, eller någon hänvisning till detta, kan ingå i offentliggjorda dokument eller offentlig förklaring, eller offentliggöras på något sätt eller lämnas muntligen till en tredje part utan skriftligt godkännande av formen och sammanhanget för

publicering eller utlämnande. Sådant godkännande krävs även om CBRE Sweden AB nämns med namn och i det fall CBRE Sweden AB:s rapport kombineras med andra rapporter.

22) Regler mot pengatvätt

EU:s 3:e penningtvättsdirektiv (2005/60/EG) kräver att vi rapporterar, dokumenterar underlag samt innehar rutiner för kundidentifiering. Som en del i detta kan vi behöva be er om vissa identifikationsdokument.
Vi skall inte hållas ansvariga gentemot er eller annan part för försening i vårt arbete eller misslyckande att utföra tjänsten som orsakas av vår skyldighet att uppfylla dessa krav.

CBRE

Bilaga 3; CBRE AB
ALLMÄNNA VILLKOR

Per 2013-03-06

TILLÄMPNINGSOMRÅDE

Dessa allmänna villkor (nedan kallat Allmänna villkor) reglerar avtalsförhållandet mellan CBRE AB, 556446-8618 (nedan CBRE), och uppdragsgivaren (nedan kallad Uppdragsgivaren) med avseende på av CBRE tillhandahållen tjänst (nedan kallat Uppdraget).

Dessa Allmänna villkor utgör tillsammans med övriga överenskomna skriftliga avtalshandlingar parternas avtal och benämns nedan Avtalet. Uppstår konflikt mellan dessa Allmänna villkor, och andra skriftliga handlingar som utgör del av Avtalet, skall de senare ha företräde framför dessa Allmänna villkor.

När Uppdraget omfattar värdering av fast egendom skall "Allmänna villkor för värdeutlåtande" utgöra en del av Avtalet och gälla för den del av uppdraget som avser värderingen och ha företräde framför dessa Allmänna villkor.

CBRE:s ÅTAGANDE

CBRE skall utföra Uppdraget i enlighet med den specifikation som följer av Avtalet och med den omsorg som rimligen kan krävas med tanke på Uppdragets art och omfattning.

CBRE skall i erforderlig utsträckning iaktta instruktioner från Uppdragsgivaren i den mån inte dessa strider mot Avtalet eller tillämplig lag.

Uppdraget omfattar inte juridiska eller skatterättsliga råd.

UPPDRAGSGIVARENS ÅTAGANDE

Uppdragsgivaren skall tillhandahålla handlingar och information som krävs för att CBRE skall kunna utföra Uppdraget i enlighet med Avtalet.

Uppdragsgivaren skall ha gällande fullgod egendoms- och ansvarsförsäkring.

TIDSPLAN

Uppdraget skall utföras inom avtalad tid. Om viss tid inte har avtalats skall Uppdraget utföras inom skälig tid.

ARVODE M M

Om inte annat särskilt avtalats har CBRE rätt till skäligt arvode för utförandet av Uppdraget med hänsyn tagen till nedlagd tid och nedlagda kostnader.

Om inte annat särskilt avtalats har CBRE rätt till ersättning för samtliga omkostnader relaterade till Uppdraget såsom annonseringskostnad, marknadsföringsmaterial, kostnader för logi m.m.

Alla prisuppgifter i Avtalet är angivna exklusive moms.

Om inte annat särskilt avtalats skall betalning av arvode och kostnader för Uppdraget betalas 14 dagar efter CBRE:s begäran.

Om Avtalet skulle upphöra i förtid, oavsett skälet därtill, har CBRE alltid rätt till ersättning för det arbete som utförts samt för omkostnader relaterade till Uppdraget.

Är Uppdragsgivaren i dröjsmål med betalning får CBRE, efter skriftlig underrättelse, avbryta fortsatt arbete till dess utestående fordringar har betalats.

RÄTT ATT UTNYTTJA RESULTATET

Uppdragsgivaren får endast sprida resultatet av Uppdraget till tredje man i den mån detta medges uttryckligen i Avtalet.

IMMATERIELLA RÄTTIGHETER

Om inte annat särskilt avtalats i avtalshandlingarna tillkommer alla rättigheter till upprättade rapporter, ritningar sammanställningar eller övriga dokument som upprättats eller tagits fram inom ramen för Uppdraget, CBRE.

CBRE Sweden AB

CBRE

ANSVAR

CBRE ansvarar enbart för fel eller skada som CBRE orsakat Uppdragsgivaren på grund försummelse vid utförandet av Uppdraget.

CBRE:s ansvar är begränsat enligt följande:

CBRE ansvarar inte för riktigheten av den information och de handlingar som har tillhandahållits av Uppdragsgivaren.

CBRE ansvarar inte för dröjsmål eller skada som orsakas Uppdragsgivaren till följd av dennes underlåtenhet eller dröjsmål med att tillhandahålla sådan information som rimligen behövs för utförandet av Uppdraget, eller till följd av sådana åtgärder som CBRE vidtagit i enlighet med de skyldigheter som följer av lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och terrorism.

SKADESTÅND

CBRE:s skadeståndsansvar omfattar inte indirekt skada eller följdskada såsom t ex utebliven vinst eller förlust av inkomst.

Om inte annat särskilt avtalats är CBRE:s sammanlagda skadeståndsskyldighet till följd av Uppdraget begränsad till ett belopp motsvarande vad CBRE maximalt har rätt att erhålla i arvode för utförande av Uppdraget.

Anspråk på skadestånd skall framställas utan oskäligt uppehåll sedan skadan upptäcktes och senast inom sex (6) månader från det att Uppdraget slutförts.

Även om medarbetare tillhörande andra enheter inom CBRE Group arbetat i Uppdraget kan skadeståndsanspråk i anledning av detta Avtal endast riktas mot CBRE AB.

CBRE åtar sig att under Uppdraget och ett år efter det att Uppdraget slutförts hålla sig med betryggande ansvarsförsäkring.

SEKRETESS

Parterna förbinder sig att iaktta sekretess avseende innehållet i detta avtal samt avseende konfidentiell information som kan komma att avslöjas inom ramen för Uppdraget. Detta åtagande skall fortsätta att gälla även efter Avtalets upphörande.

CBRE Sweden AB

PERSONUPPGIFTER

Uppdragsgivaren ansvarar enligt personuppgiftslagen (1998:204) för de personuppgifter som behandlas i samband med uppdraget. CBRE skall följa Uppdragsgivarens instruktioner rörande personuppgifter.

ÖVERLÅTELSE

Rättigheter och skyldigheter enligt Avtalet får inte överlåtas till annan utan andra partens skriftliga medgivande. CBRE får dock utan Uppdragsgivarens medgivande överlåta rätten att ta emot betalning enligt Avtalet.

REKRYTERING

Uppdragstagaren förbinder sig att under Uppdraget, och ett år därefter, inte anställa, eller försöka anställa, medarbetare hos CBRE som varit involverade i Uppdraget.

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

Leverantören representerar och garanterar att den är bekant med Förenta Nationernas Deklaration om Mänskliga Rättigheter och dess ansvar att respektera mänskliga rättigheter i dess utförande och att föregå med gott exempel gällande förebyggande av barnarbete och människohandel, frihet mot fördomar och diskriminering samt i enlighet med överenskommelser om anständiga arbetstider och lönekrav.

Leverantören står för att om den observerar, eller har anledning att känna till någon handling som riskerar att strida mot mänskliga rättigheter, ska den omedelbart informera om detta till CBRE.

CBRE

AVTALETS UPPHÖRANDE

Avtalet upphör att gälla vid den tidpunkt som följer av avtalshandlingarna.

Skall Avtalet sägas upp för att upphöra att gälla skall uppsägning ske skriftligen.

Vardera part har rätt att säga upp avtalet att upphöra i förtid om någon av följande omständigheter föreligger;

- den andra parten brister i sina åtaganden enligt Avtalet
- den andra parten försätts i konkurs, ställer in sina betalningar eller kan anses vara på obestånd.

TVIST

Tvister som uppstår i anledning av detta avtal ska slutligt avgöras enligt svensk lag genom skiljedomsförfarande vid Stockholms Handelskammares Skiljedomsinstitut (SCC).

Om det omtvistade värdet är mindre än 1 miljon kronor skall regler för Förenklat Skiljeförfarande ska tillämpas. Om det omtvistade värdet uppgår till 1 miljon kronor eller mer ska Skiljedomsregler tillämpas.

Skiljenämnden ska bestå av en skiljeman om inte det omtvistade värdet understiger 10 miljoner. Skiljenämnden ska bestå av tre skiljemän om det omtvistade värdet uppgår till 10 miljoner kronor eller mer.

CBRE Sweden AB

F

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

CBRE

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 arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

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

3 Miljöfrågor

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

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

4 Besiktning, tekniskt skick

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

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

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

5 Ansvar

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

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

6 Värdeutlåtandets aktualitet

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

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

7 Värdeutlåtandets användande

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

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

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