

KS § 187

Dnr. KS 2012/0317-214

Utdrag: akten, KF

Markanvisningar- och exploateringsavtal, Östra Kanalstaden**Ärende**

Kommunstyrelsen godkände 2006-09-25 ett planprogram för Kungsängen. Programmet ska ligga till grund för detaljplanläggning av området öster om Åkers kanal och Kommunstyrelsen gav förvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplaner utifrån planprogrammet. Parallellt antogs den fördjupade översiktsplanen för Täljöviken och Kommunstyrelsen beslutade om programuppdrag för Västra kanalstaden 2006-08-28.

Det totala antalet bostäder som bedöms kunna tillkomma inom Kanalstaden är ca 2 500. En detaljplan för en första del, Östra kanalstaden, har tagits fram och omfattar en utbyggnad av ca 320 bostäder och lokaler samt anläggande av en kajpromenad och bryggor längs kanalen. Detaljplanen för Östra kanalstaden vann laga kraft 2012-02-03. Kommunen är ensam markägare inom planområdet sedan kommunen under 2011 förvärvade den mark som Armadakoncernen ägde och lade till sitt tidigare markinnehav. Kommunens avsikt var att området i nästa steg skulle överlåtas till och bebyggas av en privat exploatör.

Tidigare beredning

- Samhällsbyggnadsförvaltningen redogör för ärendet i tjänsteutlåtande daterat 2012-09-05.
- Kommunstyrelsens arbetsutskott har behandlat ärendet 2012-09-10, § 181.

Yrkanden

Michaela Fletcher Sjöman (M) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag innebärande att förslag till markanvisnings- och exploateringsavtal för Östra Kanalstaden godkänns.

Ann-Christine Furustrand (S) och Stefan Cronberg (RP) yrkar avslag. Bo Edlén (V) tillstyrker Ann-Christine Furustrands (S) och Stefan Cronbergs (SP) avslagsyrkande.

Propositionsordning

Ordföranden frågar om Kommunstyrelsen beslutar enligt Michaela Fletcher Sjömans (M) yrkande eller enligt Ann-Christine Furustrands (S) och Stefan Cronbergs (RP) avslagsyrkande och finner att Kommunstyrelsen beslutar enligt Michaela Fletcher Sjömans (M) yrkande.

Forts.

Forts. KS § 187

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Förslag till markanvisnings- och exploateringsavtal för Östra Kanalstaden godkänns.

Yttrande

Ann-Christine Furustrand (S) lämnar ett yttrande

Föreliggande förslag till markanvisning och exploateringsavtal för Östra Kanalstaden har tagits fram med JM AB som exploatör. Vi socialdemokrater har hela tiden framfört att vi anser att fler byggföretag borde ha fått samma goda chans att vara med och få visa sitt intresse som JM fått. Av den anledningen yrkar vi avslag på liggande förslag.

Åter igen framför vi att en andra värdering borde ha skett av ett annat företag, inte som nu samma.

Ann-Christine Furustrand (S)

Reservation

Stefan Cronberg (RP) lämnar en reservation

Med hänsyn till vad som här redovisas reserverar jag mig mot beslutet att Österåkers kommun skall teckna mark- och exploateringsavtal med JM Bygg avseende Östra Kanalstaden.

Enligt värdering utförd 2011 av Forum Fastighetsekonomi AB beställd av Österåkers kommun reviderad 2012-09-03, av samma företag, så framkommer följande

BTA = Bruttoarea

Area av våningsplan, begränsad av omslutande väggars utsida.

BOA = Boyta eller Boarea

BOA är den yta i ett hus som är användningsbar för boende.

Boytan utgör tillsammans med biytor (biareor) byggnadens totalyta (BTA)

Kommun	År	Analysvärde kvm BTA	Övr
Vallentuna	2008	2.500:-	
Märsta	2010	3.000:-	
Sigtuna	2009	3.000:-	
Sigtuna	2009	3.400:-	Bostadsrätter
Sigtuna	2009	1.000:-	Hysesrätter
Sigtuna	2007	1.200:-	
Upplands Väsby	2008	1.200:-	
Ekerö	2008	3.000:-	
Järfälla	2008	2.700:-	70% BR, 30% radhus
Järfälla	2007	2.800:-	
Sollentuna	2010	3.300:-	
Täby	2011	5.000:- - 8.000:-	

Forts.

Forts. KS § 187

Snittpris kvm BTA 2.000:- - 3.500:-

Marknadsvärde år 2011, kvm BTA 3.500:- - 4.000:-

När Roslagspartiet kollade vad man betalar för byggrätterna i Stockholm ligger man på 4.000:- till 11.000:-/ kvm BTA! Det sistnämnda är naturligtvis i unika lägen såsom Bromma.

Det finns oräkneligt antal sätt att värdera fastigheter och mark. När det gäller mark för produktion av bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter är det vanligast att man betalar för antalet kvm BTA byggrätt. Eftersom exploatören producerar husen för att tjäna pengar betalar han för marken i proportion till byggrättens storlek.

Ex.:

På en fastighet om 25.000 kvm tillåter detaljplanen byggnation om 1.000 kvm BTA. Låt oss säga att priset per kvm BTA byggrätt är 2.000:-. Priset för marken blir då 2.000.000:-.

Om detaljplanen istället tillåter byggnation av 10.000 kvm BTA och priset per kvm BTA byggrätt är 2.000:- per kvm BTA blir priset för marken 20.000.000:- osv.

Om extraordinära kostnader är förknippade med byggnationen, ex pålning, markförstärkning mm, dras kostnaden i allmänhet av för dessa från det kalkylerade priset.

Tittar man på den tänkta Kanalstadsaffären ser det ut så här:

<i>Köpeskilling</i>	<i>35.500.000:-</i>
<i>Kvm BTA</i>	<i>31.200</i>
<i>Pris Kvm BTA</i>	<i>1.138:-</i>

Höjer man kvm-priset till 2.000:- blir det så här:

<i>Köpeskilling</i>	<i>62.400.000:-</i>
<i>Kvm BTA</i>	<i>31.200</i>
<i>Pris Kvm BTA</i>	<i>2.000:-</i>

eller

Höjer man kvm-priset till 4.000:- blir det så här:

<i>Köpeskilling</i>	<i>124.800.000:-</i>
<i>Kvm BTA</i>	<i>31.200</i>
<i>Pris Kvm BTA</i>	<i>4.000:-</i>

Forts.

Forts. KS § 187

Den värdering som kommunen lät göra 2011 slutar med följande resultat:

Byggrättsvärde	109.200.000
Kostnader	- 80.300.000
Justerings för väntetid ca 15%	- 4.300.000
Justerings för risk	- 2.500.000
Summa	22.100.000

Kommentar till värderingen

"Syftet med värderingen är att bedöma vilken ersättning som skall utgå vid marköverföring genom fastighetsreglering av mark mellan Österåkers kommun och Armada Fastighets AB."

Värderingsinstitutet Forum har uppenbart missförstått sitt uppdrag och gjort en sammanlagd värdering av både kommunens och Armadas fastigheter som om fastighetsregleringen redan var utförd vid värderingstillfället.

Värderingsföretaget har värderat markområdet till 109.200.000:- kronor, dvs 3.500:- kronor per kvm BTA vilket torde vara i underkant. Med tanke på det unika läget och förbindelsen med skärgården genom Åkers Kanal bör värdet ligga på minst ca 4.500:- per kvm BTA, dvs 149.400.000:- kronor.

Värderingsföretaget har redovisat kostnaderna för pålning, markförstärkning, gator, väntetid och risk etc till en summa om 87.100.000:-.

Det åligger inte värderingsföretaget att beräkna exploatörens kostnader. Har man dessutom inte genom anbudsförfarande fått den prisbild som redovisats bör den lämnas utan hänsyn. Med tanke på beloppets storlek bör anbud från minst tre anbudsgivare ha begärts.

Värderingsföretaget skall enbart redovisa markvärdet för området. Det är entreprenörernas uppgift att själva beräkna kostnadsbilden baserat på entreprenadavtal och den egna kapaciteten som kan skilja sig markant från företag till företag. Efter beräkning av de aktuella kostnaderna kan entreprenörerna dra dessa från summa byggrätt och därefter lägga bud på fastigheten.

Markförhållandena är desamma för Klappbryggan som för Östra Kanalstaden varför det vore enkelt att översätta Klappbryggans markkostnader till Kanalstadens och därmed få en relevant prisbild för dessa.

Forts.

Forts. KS § 187

För att undvika ytterligare fördröjningar i ärendet anser jag att kommunen skall ta in tre opartiska värderingsinstitut som utför var sin värdering av markområdet utan att lägga sig i de eventuella kostnader som en entreprenör eller gå ut i ett öppet anbudsförfarande. Forum för Fastighetsekonomi AB bör inte vara ett av de tre värderingsinstituten eftersom det redan gjort sin värdering.

Stefan Cronberg (RP)

Samhällsbyggnadsförvaltning/
plan- och exploateringsenhet

2012-09-05 Dnr KS 2012/0317-214

Till kommunstyrelsen

Markanvisnings- och exploateringsavtal för Östra kanalstaden

Beslutsförslag

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

Förslag till markanvisnings- och exploateringsavtal för Östra kanalstaden
godkänns

Bakgrund

Kommunstyrelsen godkände 2006-09-25 ett planprogram för Kungsängen. Programmet ska ligga till grund för detaljplanläggning av området öster om Åkers kanal och kommunstyrelsen gav förvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplaner utifrån planprogrammet. Parallellt antogs den fördjupade översiktsplanen för Täljöviken och kommunstyrelsen beslutade om programuppdrag för Västra kanalstaden 2006-08-28.

Det totala antalet bostäder som bedöms kunna tillkomma inom Kanalstaden är ca 2 500. En detaljplan för en första del, Östra kanalstaden, har tagits fram och omfattar en utbyggnad av ca 320 bostäder och lokaler samt anläggande av en kajpromenad och bryggor längs kanalen. Detaljplanen för Östra kanalstaden vann laga kraft 2012-02-03. Kommunen är ensam markägare inom planområdet sedan kommunen under 2011 förvärvade den mark som Armadakoncernen ägde och lade till sitt tidigare markinnehav. Kommunens avsikt var att området i nästa steg skulle överlåtas till och bebyggas av en privat exploatör.

Förslag till avtal

Ett förslag till markanvisnings- och exploateringsavtal har framtagits med JM AB som exploatör. Avtalet omfattar hela detaljplaneområdet Östra kanalstaden, men är upplagt så att exploatören förvärvar marken och bygger ut området i 4 etapper. Exploatören har dock möjlighet att, efter första etappens genomförande, inför varje ytterligare etapp avgöra om man vill fortsätta projektet. Om exploatören avbryter projektet utgår ingen ersättning till exploatören för de anläggningar på allmän platsmark, som utbyggs för att täcka respektive etapps parkeringsbehov samt förberedande exploateringsarbeten för kommande etapper.

För kvartersmarken erlägger exploatören totalt 35,5 Mkr, fördelat på etapperna i proportion till respektive etapps byggrätt. För externa exploateringsanläggningar lämnar exploatören ett bidrag på sammanlagt 9,36 Mkr. Ersättningarna delas upp i fyra delar, som förfaller till betalning i anslutning till när tillträdet

av respektive delområde sker. Utöver detta betalar exploatören ett bidrag på 3,1 mnkr för kommunens administrativa kostnader för detaljplaneläggning m.m.

Exploatören projekterar, utför och bekostar alla allmänna anläggningar (gator, kaj, parkeringar m.m.) och överlåter dessa, etapp för etapp, till kommunen. Den totala kostnaden för de allmänna anläggningarna har kalkylerats uppgå till 66 Mkr.

Avtalet är ett trepartsavtal med Österåkersvatten AB som tredje part då även kostnader för och utbyggnad av vatten- och avloppsanläggningar regleras.

Granskning

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 13 juni att ge kommundirektören i uppdrag att anlita en extern specialist för att göra en granskning av det av samhällsbyggnadsförvaltningen lämnade förslaget till markanvisnings- och exploateringsavtal för Östra kanalstaden. Kommundirektören redogjorde för ärendet i tjänsteutlåtande och vid sammanträde med Kommunstyrelsens arbetsutskott den 29 augusti. Vid detta sammanträde beslutade arbetsutskottet att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att beställa en ytterligare värdering av den aktuella marken och att anlita en expert för en bedömning av rimligheten i att den valda exploatören utför de allmänna anläggningarna.

Förvaltningens slutsatser

Förvaltningen har utfört kompletterande utredningar och föreslår att bilagt förslag till markanvisnings- och exploateringsavtal godkänns.

Bilagor

1. Markanvisnings- och exploateringsavtal för Östra kanalstaden med tillhörande underbilagor 1-3.
2. Utförande kommunala anläggningar vid exploatering
3. Värdeutlåtande


Kristina Gewers
Samhällsbyggnadschef


Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef

MARKANVISNINGS- OCH EXPLOATERINGSAVTAL

Östra Kanalstaden

MARKANVISNINGS- OCH EXPLOATERINGSAVTAL Tillhörande detaljplan Östra kanalstaden, etapp 1

Bilagor

1. Exploateringsområdets avgränsning
2. Etappindelning
3. Detaljplanekarta för Östra Kanalstaden, etapp1, med tillhörande planbestämmelser
4. Planbeskrivning
5. Kvalitetsprogram för gestaltning
6. Genomförandebeskrivning
7. VA-plan inklusive dagvattenhantering

MARKANVISNINGS - OCH EXPLOATERINGSAVTAL

Mellan

- Österåkers kommun (org.nr. 212000-2890), nedan kallad **Kommunen**, ägare till fastigheterna *Tuna 3:1, Tuna 4:34, Tuna 4:45, Tuna 4:2, Tuna 4:44, Tuna 4:91, Tuna 1:141 och Tuna 4:142*
- Österåkersvatten AB (org.nr 556482-7946) (dotterbolag till Roslagsvatten AB) nedan kallat **ÖSVAB**, och
- JM AB (org.nr 556045-2103), nedan kallad **Exploatören**,

träffas följande avtal om markanvisning och exploatering av område ingående i förslag till detaljplan för Östra Kanalstaden, etapp 1, i Österåkers kommun. Området, nedan kallat exploateringsområdet, har på bifogad detaljplanekarta, **bilaga 1**, markerats med röd, streckad begränsningslinje.

§ 1. Ansvar enligt detta avtal

För innehållet i detta avtal ansvarar Kommunen. Österåkersvatten AB: s ansvar begränsas till de delar som berör VA, se §§ 2, 6, 7, 8 och 9.

§ 2. Förutsättningar, giltighet

Detta avtal är endast giltigt under förutsättning att följande två villkor uppfylls:

- a) dels att kommunfullmäktige godkänner detta exploateringsavtal 2012-12-31.
- b) dels att ÖSVAB godkänner exploateringsavtalet i tillämpliga delar.

Därtill förfaller avtalet till övriga delar än gällande Delområde I (se nedan § 3), om inte Exploatören utnyttjar sin option om rätt att tillträda området i Delområde II.

Uppfylls ej ovanstående villkor, skall ingen av parterna vara ersättnings- eller skadeståndskyldig mot den andra parten.

§ 3. Markanvisning, marköverlåtelse, köpeskilling, tillträde

Kommunen förbinder sig att göra en markanvisning till Exploatören omfattande Östra kanalstaden, exploateringsområdets avgränsning framgår av bifogad karta (**bilaga 1**). Området beräknar man bebygga med ca 312 lägenheter med en bruttoarea om minst 31 200 m² ljus BTA och avses överlätas till Exploatören i fyra Delområden. För varje Delområdes överlåtelse skall göras separat köpekontrakt. Den totala köpeskillingen för exploateringsområdet uppgår till

35.500.000 kronor .

Överlåtelsen av ägandet och erläggande av köpeskilling skall ske per Delområde i fyra etapper. Fördelningen av köpeskilling per Delområde är beräknad i proportion till den byggrätt respektive Delområde innehåller. Delområdesindelningen och samtidigt genomförandeordningen framgår av **bilaga 2**:

Delområde I: Kvarteret A med tillhörande allmän platsmark (byggrätt ca.6000 kvm BTA):

Exploatören förbinder sig att teckna köpekontrakt för Delområde I inom tre månader efter att Exploatören erhållit skriftligt besked från kommunen om att exploateringsavtalet godkänts av kommunfullmäktige och kommunfullmäktiges beslut vunnit laga kraft.

Vid tecknandet av köpekontraktet skall Exploatören i köpeskilling erlagga **6.830.000 kr**. Exploatören får tillträde till Delområde I då köpeskillingen erlagts. Exploatören förbinder sig att påbörja genomförandet av Delområde I genom ansökan om bygglov eller marklov senast 6 månader efter tecknande av köpekontrakt.

Delområde II: Kvarteren B och ”servering” med tillhörande allmän platsmark (byggrätt ca. 4900 kvm BTA):

Exploatörens rätt att förvärva och teckna köpekontrakt avseende kvartersmarken inom Delområde II gäller intill 15 månader efter förvärvet av Delområde I. Vid undertecknandet av köpekontraktet skall Exploatören i köpeskilling erlagga **5.575.000 kr**. Exploatören får tillträde till Delområde II då köpeskillingen erlagts.

Exploatören förbinder sig att påbörja genomförandet av Delområde II genom ansökan om bygglov eller marklov senast 6 månader efter tecknande av köpekontrakt.

Om Exploatören inte utnyttjar rätten att förvärva och teckna köpekontrakt avseende Delområde II i ovan angiven tid förfaller markanvisningen till denna och resterande, ännu ej överlåtna delar och Kommunen kan därefter fritt avtala om de kvarstående Delområdena med annan exploatör.

Delområde III: Kvarteren C och E och med tillhörande allmän platsmark (byggrätt ca.9800 kvm BTA):

Exploatörens rätt att förvärva och teckna köpekontrakt avseende kvartersmarken inom Delområde III gäller intill 2 år efter förvärvet av Delområde II enligt ovan. Vid undertecknandet av köpekontraktet skall Exploatören i köpeskilling erlagga **11.150.000 kr**. Exploatören får tillträde till Delområde III då köpeskillingen erlagts.

Exploatören förbinder sig att påbörja genomförandet av Delområde III genom ansökan om bygglov eller marklov senast 6 månader efter tecknande av köpekontrakt.

Om Exploatören inte utnyttjar rätten att förvärva och teckna köpekontrakt avseende Delområde III inom ovan angiven tid förfaller markanvisningen till denna och resterande del av exploateringsområdet och Kommunen kan därefter fritt avtala om de kvarstående Delområdena med annan exploatör.

Delområde IV: Kvarteren D och F med tillhörande allmän platsmark (byggrätt ca 10.500 kvm BTA):

Exploatörens rätt att förvärva och teckna köpekontrakt avseende kvartersmarken inom Delområde IV, förutom område för sopsugeterminal (E₂), gäller intill 2 år efter köpet av Delområde III enligt ovan. Vid undertecknandet av köpekontraktet

Markanvisnings- och exploateringsavtal, Östra Kanalstaden

skall Exploatören i köpeskillning erlägga **11.950.000 kr**. Exploatören får tillträde till Delområde IV då köpeskillningen erlagts.

Exploatören förbinder sig härvid att påbörja genomförandet av Delområde IV genom ansökan om bygglov eller marklov senast 1 år efter förvärvet.

Om Exploatören inte utnyttjar rätten att förvärva och teckna köpekontrakt avseende Delområde IV inom ovan angiven tid förfaller markanvisningen till denna och Kommunen kan därefter fritt avtala om Delområdet med annan exploatör.

Exploatören har rätt att förvärva Delområde II inom 3 månader efter att exploateringsavtalet godkänts enligt ovan i stället för Delområde I. Rätten att enligt ovan förvärva Delområde II inom 15 månader efter första förvärvet ersätts då med motsvarande rätt avseende Delområde III. Exploatören har därefter rätt att inom 2 år efter detta förvärv förvärva Delområde IV samt slutligen rätt att inom 2 år från förvärvet av Delområde IV förvärva Delområde I.

All allmän platsmark inom exploateringsområdet kvarstår i kommunens ägo. Exploatören har dock full dispositionsrätt utan ersättning till allmänplatsmark i anslutning till de Delområden som tillträtts, samt därutöver etableringsytor och parkeringsplatser enligt § 7 nedan.

Samtliga köpeskillningar ska indexeras till betalningstidpunkten med konsumentprisindex (totalindex) från 2012-01-01. Basmånad januari 2012.

§ 4. Detaljplaneläggning

Då Exploatören bekostat visst underlag till detaljplanen samt erlagt ersättning enligt § 8, punkt I, skall planavgift ej uttas i samband med bygglov.

§ 5. Genomförande, fastighetsbildning

Kommunen skall, på Exploatörens bekostnad och separat för varje Delområde, initiera de fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för genomförande av markanvisningarna enligt § 3 ovan.

Exploatören skall bekosta lantmäteriatgärder som erfordras för bildande av Delområden som genom köpekontrakt förvärvas av Exploatören.

§ 6. Ledningsrätt

Exploatören upplåter till förmån för ÖSVAB ledningsrätt avseende rätt att, utan ersättning och i den omfattning som erfordras för utförande av anläggningar enligt detta avtal och för all framtid, bibehålla ledningar och tillhörande anordningar för VA enligt **bilaga 7**, samt utföra erforderliga inspektioner och reparations- eller ombyggnadsarbeten å desamma. Inom upplåtet område får Exploatören inte genom byggande eller annan åtgärd försvåra eller fördyra framtida drift och underhåll. För skada, som vållas vid tillsyn och reparation eller omläggning av anläggningar, skall Österåkersvatten lämna ersättning.

Österåkersvatten initierar och Exploatören bekostar erforderliga förrättningsåtgärder.

§ 7. Anläggningar, utförande och finansiering

Exploatören förbinder sig att utföra och bekosta projektering och utbyggnad av samtliga **allmänna** anläggningar som erfordras för anslutning av bebyggelsen inom eller i direkt anslutning till exploateringsområdet.

Exploatören åtar sig det ansvar enligt ABT06 som åvilar såväl byggherre som exploatör.

Markanvisnings- och exploateringsavtal, Östra Kanalstaden

I ovanstående ingår projektering och utbyggnad av bland annat:

- a) torg med beläggning, gator inklusive parkeringsplatser, GC-vägar, trädplanteringar och belysning samt parkområden inklusive belysning; allt i huvudsaklig enlighet med de principer som anges i planbeskrivningens bilaga "Kvalitetsprogram för gestaltning", **bilaga 5**
- b) kaj utmed kanalen med ett brofäste för planerad GC-bro över kanalen i enlighet med de principer som anges i planbeskrivningens **bilaga 4**
- c) VA-ledningar inklusive dagvatten enligt ÖSVAB:s anvisningar samt brandvattenförsörjning enligt brandförsvarets anvisningar för anslutning till befintligt allmänt VA-nät i anslutningspunkter i enlighet med VA-plan, **bilaga 7**

Kommunen beställer av Exploatören projektering och utbyggnad av exploateringsområdets gator, GC-vägar, parkområden och kajer, inklusive anläggningarnas belysning, för en totalkostnad av 66.000.000 kr exkl. mervärdesskatt. Dessa arbeten samt VA-arbeten utförs i etapper enligt **bilaga 2** Etappindelning.

Kostnaden för ovannämnda exploateringsarbeten fördelar sig mellan etapperna enligt följande:

Etapp 1	8.500.000 kr
Etapp 2	22.700.000 kr
Etapp 3	25.500.000 kr
Etapp 4	9.300.000 kr

Noteras kan att i Etapp 1 ingår utöver ovanstående belopp att betala 700.000 kr till Roslagsvatten avseende pumstation enligt § 9 nedan samt Exploatörens kostnad för rivning enligt § 11.

Etapp 1 utförs i samband med utbyggnaden av delområde I eller II beroende av vilket Delområde som kommer först. Etapp 2 utförs i samband med utbyggnaden av Delområde III. Etapp 3 utförs i samband med utbyggnaden av Delområde IV och Etapp 4 utförs i samband med utbyggnad av Delområde I alternativt Delområde II beroende av vilket Delområde som startar först.

Bilaga 2 Etappindelning gäller oförändrat även i det fall att Exploatören utnyttjar möjligheten i § 3 ovan att starta med Delområde II dvs i Etapp 1 angivna arbeten avseende markförstärkning, gatuunderbyggnad och VA-arbeten som kringgärdar Delområde II utförs i Etapp 1 oavsett om Delområde I eller II kommer först.

Exploatören fakturerar Kommunen med tillägg för moms.

Fakturerings ska ske av belopp per Etapp efter godkänd slutbesiktning. Som säkerhet för efterbesiktnings- och garantiåtgärders fullgörande gäller ställd säkerhet enligt § 16 nedan.

Exploatören skall enbart utföra projektering och utbyggnad av de etapper som skall utföras i samband med de Delområden där överlåtelse sker genom att parterna tecknar köpekontrakt avseende Delområdet.

ÖSVAB beställer av Exploatören den projektering och utbyggnad av exploateringsområdets VA-anläggningar inklusive dagvattenanläggning som erfordras för respektive Delområdes funktion för en totalkostnad av 4.800.000 kr. Beräknade kostnader som skall utgöra bokfört värde fördelar sig mellan Delområdena enligt följande:

Delområde I	923.100 kr
Delområde II	753.900 kr
Delområde III	1.507.700 kr
Delområde IV	1.615.300 kr

Exploatören förbinder sig att utföra projektering och utbyggnad av de VA-anläggningar som erfordras enligt ovan för de Delområden som parterna tecknar köpekontrakt för.

Fakturerings ska ske av belopp per Delområde efter godkänd slutbesiktning. Som säkerhet för efterbesiktnings- och garantiåtgärders fullgörande gäller ställd säkerhet enligt § 16 nedan.

Exploatören har rätt att i samråd med Kommunen på egen bekostnad anlägga provisoriska parkeringsplatser där så erfordras i kommande Delområden för att kunna hantera den etappvisa utbyggnaden.

Exploatören förbinder sig att utföra och bekosta övriga **gemensamma** och **enskilda** anläggningar inom exploateringsområdet, i de delar som Exploatören förvärvar, som erfordras för detaljplanens genomförande.

Sättet för arbetenas genomförande bestäms - förutom av byggnadsnämnden inom ramen för dess kompetens - av vederbörliga kommunala myndigheter och i enlighet med godkända ritningar och under de kommunala organens kontroll. Kommunen svarar för vägnamnsskyltning.

Arbete avseende allmän anläggning, som det enligt denna paragraf åligger Exploatören att ombesörja, skall utföras av Exploatören eller av entreprenör som godkänts av Kommunen, eller Österåkersvatten AB vad avser arbeten med VA-anläggningar. Arbetshandlingar, vilka skall uppfylla kvalitetskrav enligt Kommunens vid varje tidpunkt gällande Tekniska handbok, Österåkersvatten AB: s standardbeskrivning för VA samt senaste utgåva av Anläggnings-AMA, skall granskas och skriftligen godkännas av Kommunen eller Österåkersvatten AB innan arbetena påbörjas.

Vid upprättande av arbetshandlingar skall skälig hänsyn tas till framtida drifts-, underhålls- och förnyelsekostnader, jfr Anläggnings-AMA.

Handlingar över erforderliga anläggningsetapper skall successivt och i god tid före arbetenas påbörjande överlämnas till Kommunen för skriftligt godkännande inom tre veckor från överlämnandet. Kommunens godkännande befriar inte Exploatören från ansvaret för handlingarnas riktighet.

Kommunen äger rätt att efter skriftlig anmälan utan kostnad avbryta pågående exploateringsarbete i avvaktan på att arbetshandlingar föreligger.

Exploatören skall till Kommunen och ÖSVAB i samband med anmälan till slutbesiktning överlämna relationshandlingar senast 14 dagar före slutbesiktningen. Relationsritningarna skall levereras både på translar och digitalt i AutoCAD-format.

Under hela utbyggnadstiden skall Exploatören vidta erforderliga skyddsåtgärder för undvikande av skada på liv och fast egendom inklusive vegetationsområden.

I frågor om energiförsörjning för exploateringsområdet förbinder sig Exploatören att vad avser fjärrvärmeförsörjningen följa anvisningar från E.ON Värme AB och för elförsörjning följa anvisningar från E.ON Sverige AB.

För anslutning till EON Sverige AB:s eldistributionsnät samt EON Värme AB:s fjärrvärmenät betalas avgifter enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Markanvisnings- och exploateringsavtal, Östra Kanalstaden

§ 8. Ersättningar till kommunen

Exploatören skall till Kommunen erlägga följande avgifter:

- I Ersättning om **1.100.000 kr** för detaljplaneläggning.
- II Ersättning om **2.000.000 kr** för kommunens administrativa kostnader, såsom plangenomförande, kontroll mm.
- III Ersättning om **9.360.000 kr** som bidrag till externa generalplaneanläggningar

Ersättningarna enligt p. II och III fördelas i proportion till Delområdenas andel av ersättningen för marken enligt följande:

	p.I	p. II	p. III
Delområde I	250.000 kr	384.000 kr	1.800.000 kr
Delområde II	250.000 kr	314.000 kr	1.470.000 kr
Delområde III	300.000 kr	628.000 kr	2.940.000 kr
Delområde IV	300.000 kr	674.000 kr	3.150.000 kr

Ersättningen för Delområde I enligt ovan förfaller till betalning 1 månad efter det att köpekontrakt tecknats enligt § 3 ovan.

Ersättningarna enligt ovan för Delområde II, III och IV förfaller till betalning en månad efter det att tillträde till respektive Delområdet har skett. Exploatören skall alltså enbart erlägga ersättning för de Delområden där överlåtelse sker genom att parterna tecknar köpekontrakt.

Ersättningarna indexeras till betalningstidpunkten med konsumentprisindex (totalindex) från 2012-01-01. Basmånad januari 2012.

§ 9. Ersättning för VA-anslutning

För anslutning av exploateringsområdet till VA-bolaget erlägger Exploatören

- a) bidrag till kontroll av VA-utbyggnaden 100.000 kr
- b) ett exploateringsbidrag till de allmänna VA-huvudanläggningarna
(312 lgh á 19.200 kr/lgh), totalt 5.990.400 kr
- c) ett bidrag till ombyggnad av pumpstation 700.000 kr
- d) avgår tidigare betald anläggningsavgift BTA-yta $6413\text{m}^2/150\text{m}^2 = 43$ lgh
(43 lgh á 19.200 kr/lgh), totalt -825.600 kr
- e) Exploateringsbidrag till områdets VA-anläggning 4.800.000 kr

TOTALT 10.764.800 kr

Den totala VA-ersättningen fördelas per Delområde enligt följande:

Delområde I 60 lgh 1.935.000 kr + 700.000 kr enligt pos.c ovan.

Om Exploatören i stället startar med Delområde II ska ovannämnda 700.000 kr betalas i samband med detta.

Delområde II	49 lgh	1.584.000 kr
Delområde III	98 lgh	3.161.000 kr
Delområde IV	105 lgh	3.384.800 kr

Markanvisnings- och exploateringsavtal, Östra Kanalstaden
Ersättningarna erläggs endast för de Delområden Exploatören förvärvar.

Beloppen enligt ovan förfaller till betalning en månad efter godkänd slutbesiktning.

En månad efter godkänd slutbesiktning köper VA-bolaget den allmänna VA-anläggningen för respektive Delområde till priser enligt följande:

Delområde I	923.100 kr
Delområde II	753.900 kr
Delområde III	1.507.700 kr
Delområde IV	1.615.300 kr

Totalt 4.800.000 kr

Indexreglering ska ske med konsumentprisindex, basmånad januari 2012 för Delområde I.

För Delområde II-IV gäller aktuell va-taxa vid anslutningstillfället.

Ovanstående belopp gäller exklusive vid betalningstillfället gällande mervärdesskatt.

§ 10. Kontroll och garantiansvar m.m.

Kommunen äger rätt att över anläggningsarbetena utöva den kontroll Kommunen finner lämplig enligt gällande lagstiftning.

Innan anläggningsarbetena påbörjas skall VA-ledningar, fjärrvärmeledningar, elledningar, vägar, gångvägar och allmänna platser, vilka är belägna såväl innanför som utanför exploateringsområdet men ändå berörs av exploateringsarbetena eller transporter till exploateringsområdet, genom Exploatörens försorg skadebesiktigas, varvid representanter för Kommunen, Skanova AB, ÖSVAB, och EON Sverige AB skall närvara.

I samband med slutbesiktning skall tidigare skadebesiktigade anläggningar besiktigas. Skador eller slitage på vägar eller andra anläggningar, vilka kan hänföras till exploateringens genomförande, skall åtgärdas och bekostas av Exploatören.

Kommunen skall senast två veckor före slutbesiktning kalla till försyn på fullt färdiga allmänna exploateringsanläggningar. Besiktningar enligt ovan skall ej utföras under tiden december-april.

Kommunen ikläder sig garanti för de avtalade arbetenas kontraktsevenliga beskaffenhet, räknat från den dag, som angives i utlåtande över slutbesiktning. Under garantitiden framträdande brister och fel skall av Exploatören utan dröjsmål avhjälpas enligt ABT 06. Senast en månad före garantitidens utgång skall Exploatören kalla till garantibesiktning.

Exploatören svarar för samtliga kostnaderna gällande besiktningsförrättare för samtliga besiktningar. Beträffande kontrollbesiktning och garantiansvar gäller i övrigt vad som föreskrivs därom i ABT 06.

§ 11. Rivning och Marksanering

Kommunen ansvarar för rivning av befintliga byggnader intill en summa av 2 Mkr samt 50 % av resterande belopp upp till 4 Mkr. Kostnad därutöver svarar Exploatören för.

Exploatören utför rivning av hela området och debiterar Kommunen de kostnader Kommunen enligt ovan ska svara för.

Kommunen ansvarar för marksanering intill en summa av 2 Mkr samt 50 % av resterande kostnad upp till 4 Mkr.

Markanvisnings- och exploateringsavtal, Östra Kanalstaden

Därest kostnaderna efter kompletterande utredning bedöms väsentligt överstiga 4 Mkr för antingen rivning eller sanering ska omförhandling ske om Exploatören så begär.

Exploatören utför marksaneringen i samband med övriga arbeten inom de Delområden för vilka parterna tecknar köpekontrakt och debiterar Kommunen de kostnader Kommunen enligt ovan ska svara för.

Exploatören har ej rätt till ersättning för eventuella följdkostnader av marksaneringens utförande, såsom t.ex. förseningar, avbrott mm.

§ 12. Tidplan

Exploatören svarar, förutsatt att alla Delområden förvärvas, för att exploateringsområdet byggs ut i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslaget och tillhörande beskrivning och illustration i sådan takt som i § 3 definierats och så, att det är färdigställt senast vid slutet av år 2019.

Under exploateringstiden skall Exploatören kalla till byggmöte med berörda parter en gång per månad. Anläggningsarbetena skall utföras i sådan takt att anläggningarna på ett tillfredsställande sätt kan tjäna bebyggelsen inom området.

Kan Exploatören på grund av hinder, som icke stått i hans makt att avvärja, ej fullgöra sina skyldigheter enligt denna paragraf, må Exploatören efter framställning härom åtnjuta en mot hindrets varaktighet och verkan svarande förlängning av tiden.

§ 13. Gatukostnad

Exploatören skall till Kommunen erlägga på exploateringsområdet belöpande gatukostnadsersättning för utbyggnad av den allmänna platsmarken med totalt 66.000.000 kronor, uppdelat på i § 7 definierade Etapper enligt följande:

Etapp I : 8. 500.000 kr

Etapp II: 22.700.000 kr

Etapp III: 25.500.000 kr

Etapp IV: 9.300.000 kr

Ersättningarna skall erläggas samtidigt som fakturerat belopp för utbyggnad av de allmänna anläggningarna enligt § 7 förfaller till betalning, dvs Kommunen betalar netto till Exploatören på entreprenaden belöpande mervärdeskatt. Ersättning erläggs dock endast för de etapper som enligt §7 ovan ska utföras i samband med de Delområden för vilka parterna tecknar köpekontrakt.

Har Exploatören till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal har Exploatören erlagt på fastigheterna belöpande ersättning för gatukostnaderna i enlighet med i ingressen angiven detaljplan.

§ 14. Parkering

Exploatören anlägger parkeringsplatser på gatumark som ingår i § 7 och § 12 ovan. Kommunen åtar sig att inrätta och administrera en boendeparkering i området så att de boende kan köpa månadskort eller årskort för att få parkera inom området. Samråd med Exploatören ska ske avseende upplåtelsestider och avgifter.

Exploatören skall informera blivande BRF och boende om skyldigheter att betala parkeringsavgifter som skall täcka framtida driftskostnader.

Markanvisnings- och exploateringsavtal, Östra Kanalstaden

§ 15. Påföljd vid bristande utförande

Om Exploatören efter anmodan och inom rimlig tid icke rätteligen fullgör de åtaganden, som det åligger honom att utföra enligt § 7, äger Kommunen efter skriftlig anmälan utföra vad som brister, varvid Exploatören blir skyldig att bestrida kostnaderna härför.

§ 16. Säkerhet

För att säkra fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt avtalet skall Exploatören vid tillträde av Delområde I lämna säkerhet i form av bankgaranti eller kreditförsäkring till ett belopp av 5.000.000 kronor. Säkerheten kan sedan efterhand överföras till följande Delområde.

Säkerheten ska av Kommunen återställas till Exploatören när samtliga arbeten enligt detta avtal genomförts. Därest Exploatören avstår från att förvärva Delområden enligt § 3 ovan ska säkerheten återställas då det senast förvärvade Delområdet färdigställts.

§ 17. Överlåtelse

Detta avtal får icke av Exploatören utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan.

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

ÖSTERÅKERS KOMMUN Åkersberga 2012-

.....

Kommunstyrelsens ordförande

.....

Samhällsbyggnadschef

Bevittnas:

.....

.....

ÖSTERÅKERSVATTEN AB för §§ 2,6,7, 9 och 10 Åkersberga 2012-

.....

Mikael Medelberg

Verkställande direktör

.....

Bevittnas:

.....

.....

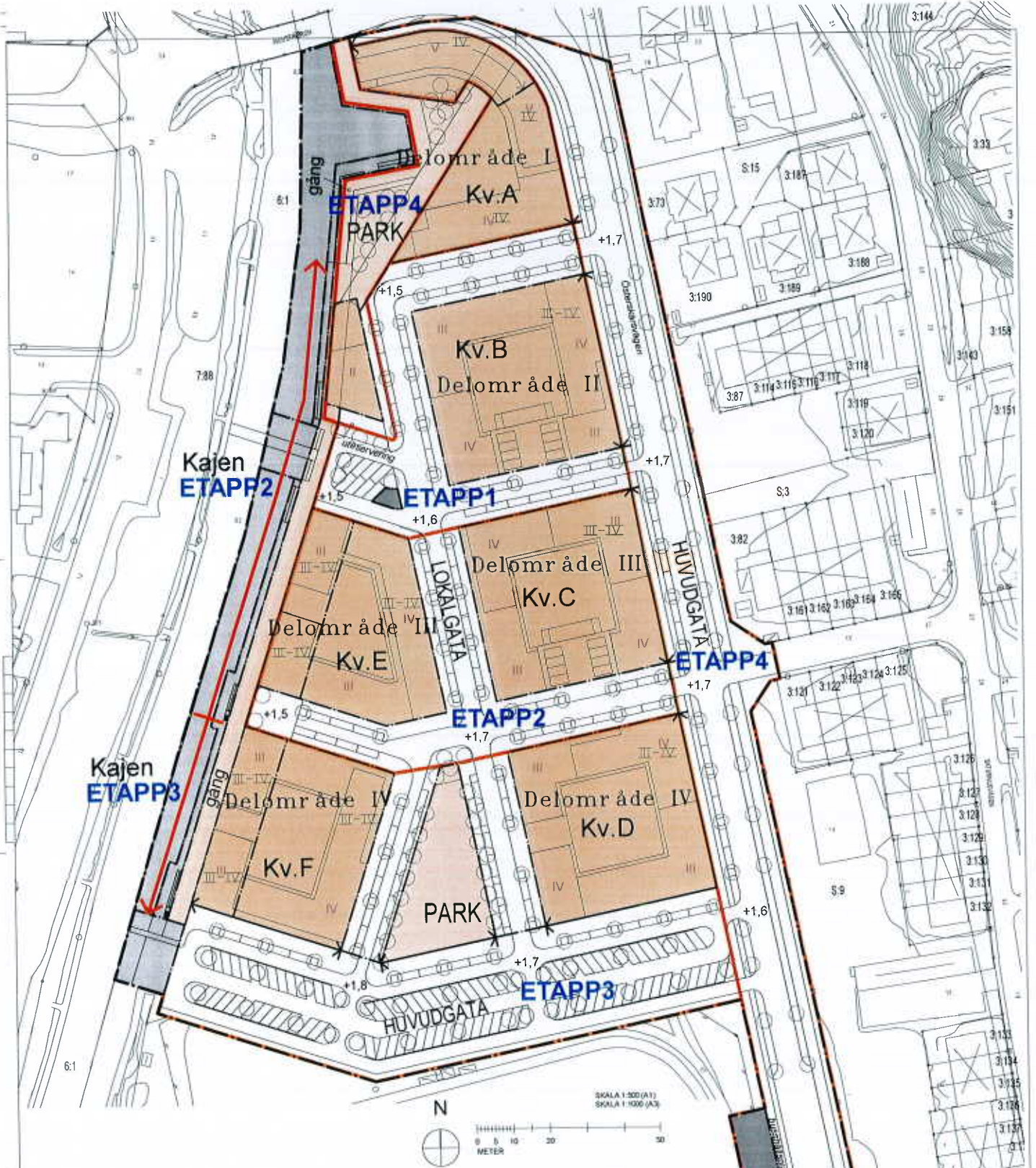
JM AB (publ) Stockholm 2012-

.....

Exploateringsområde Östra kanalstaden



Skala 1:2000



Etapindelning av Östra Kanalstaden, Österåker

Gatuarbetena indelas i fyra etapper som går över delområdesgränserna enligt nedan. Gatuarbetena omfattar schakt, markförstärkning, ledningsarbeten och underbyggnad samt gatubeläggning, trottoarer, belysning och övrig finplanering, dock ej gångbana, belysning och P-platser intill ännu ej byggda kvarter. Dessa utförs då dessa kvarter färdigställs.

Ettapp 1 omfattar Delområde II med tillhörande gator och markförstärkning.

Ettapp 2 omfattar Delområde III med markförstärkning m.m. ca 130 m av kajen.

Ettapp 3 omfattar Delområde IV med markförstärkning m.m. samt finplanering och fortsatt utbyggnad av kajen som därmed är färdigställd.

Ettapp 4 omfattar Delområde I främst kompletterande gatu- och parkarbeten samt hela Österskärsvägen.

Rivning i huvudsak i ettapp 1.

Marksanering sker i takt med schakten för respektive ettapp.

 ETTAPPLANERING AB BILAGA 2	ÖSTRA KANALSTADEN ÅKERBERGA, ÖSTERÅKER ÖSTRA KANALSTADEN ETAPP INDELNING 120628 ÅS 1:1000 BILAGA A11:1000
---	---

Granskad av
Christoffer Kednert

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	3
2	Inledning	3
2.1	Bakgrund	3
2.2	Allmän uppdragsinformation	3
2.3	Syfte	3
2.4	Metod	3
3	Omfattning och beskrivning av byggdelar	4
3.1	Inledning	4
3.2	Rivning av befintliga byggnader	4
3.3	Sanering av förorenad mark	4
3.4	Grundförstärkningar	4
3.5	Ledningar	4
3.6	Gator och torg	5
3.7	Parkmark	5
3.8	Kaj konstruktioner	5
3.9	Kvartersmark	5
4	Analys	6
4.1	Inledning	6
4.2	Teknisk kvalitet	6
4.3	Samordning	6
4.4	Ekonomi	6
4.5	Projekt tid	7
4.6	Slutsats	7
5	Referenslista	7

1 Sammanfattning

Rapporten behandlar risker för kommunen vid utförandet av de kommunala anläggningarna vid utbyggnad av Östra Kanalstaden etapp 1. De alternativen som finns är att, genom separata upphandlade entreprenader, eller att en exploatör för kvartersmarken utför arbetena.

Genom de olika förekommande byggdelarna inom området har de olika riskerna analyserats. Riskerna har analyserats utifrån teknisk kvalitet där grundförstärkningar är den byggdel som utgör den största risken. Det ökade risktagandet i den tekniska kvaliteten resulterar i ett ökat ekonomiskt risktagande för kommunen. Detta resulterar i att det för kommunen blir en lägre totalkostnad om en exploatör utför arbetena med de kommunala anläggningarna än om kommunen handlar upp dessa i separata entreprenader.

I detta projekt är det inte rimligt att ur ett tekniskt perspektiv låta annan än exploatören utföra arbetena med de kommunala anläggningarna.

2 Inledning

2.1 Bakgrund

I översiktsplan för kommunen som godkändes 2006 beskrivs att Åkersberga tätort ska utvecklas på båda sidor om Åkers kanal. I antagandehandling planbeskrivning daterad 2010-11-08 beskrivs den aktuella delen som Östra Kanalstaden etapp 1 på en yta av 3,7ha öster om Åkers kanal. Inom planområdet planeras c:a 310 nya lägenheter, lokaler för butiker, caféer och service samt en fristående byggnad för restaurang.

2.2 Allmän uppdragsinformation

Uppdraget behandlar utförandet av de kommunala anläggningarna vid exploatering för utbyggnad av Östra kanalstaden etapp 1.

Uppdraget är registrerat i Grontmij affärssystem PX och grundar sig på beställning av samhällsbyggnadsförvaltningen i Österåker kommun.

2.3 Syfte

Syftet med uppdraget är att undersöka olika alternativ för utförande av de kommunala anläggningarna vid exploatering av Östra kanalstaden etapp 1 med utgångspunkt från teknisk kvalitet.

De olika alternativen vid exploatering är:

- Kommunen via upphandling av separata entreprenader utför arbetena med de kommunala anläggningarna.
- Exploatören för kvartersmarken utför arbetena med de kommunala anläggningarna

2.4 Metod

För att komma fram till ett resultat av det för Österåker kommun ändamålsenligaste alternativet kommer jag att analysera risker inom de förekommande byggdelarna i området. De olika byggdelarna kommer jag att definiera efter att jag tagit del av det program material som finns idag för Östra Kanalstaden etapp 1. Byggdelarna kommer att begränsas till delar som kan delas upp i enskilda entreprenader. Riskerna i projektet kommer att analyseras med utgångspunkt från teknisk kvalitet.

3 Omfattning och beskrivning av byggdelar

3.1 Inledning

Vid utbyggnaden av Östra kanalstaden finns följande möjliga byggdelar:

- Rivning av befintliga byggnader
- Sanering av markföroreningar
- Grundförstärkningar
- Ledningar
- Gator och torg
- Parkmark
- Kaj konstruktioner
- Kvartersmark

3.2 Rivning av befintliga byggnader

Inom planområde för Östra kanalstaden finns i huvudsak idag småindustribebyggelse. Inga byggnader är av arkitektoniskt eller kulturellt bevarandevärde och kommer att rivas vid exploatering av området.

3.3 Sanering av förorenad mark

Inom planområdet för Östra kanalstaden finns det kända markföroreningar i form av förhöjda halter av PAH'er, bly samt alifater och aromater. De har återfunnits vid jordprover tagna av Sweco Geolab 2007-06-30 och även i en senare utförd markundersökning av Tyréns 2010-11-04. De förhöjda halterna kan kräva att en marksanering utförs innan marken kan exploateras. För att säkerhetsställa att inga markföroreningar finns vid exploatering bör de delar som är förorenade i området marksaneras innan exploatering påbörjas.

I Åkers kanal har WSP genomfört en undersökning av föroreningssituationen 2007-03-07. I sedimentet påträffades höga halter av nickel och arsenik samt mycket höga halter av koppar. Vid utförande av kajanläggning krävs åtgärder p.g.a det förorenade sedimentet.

3.4 Grundförstärkningar

Området består av mjuka leror och en fast botten ligger djupt enligt en geotekniskundersökning utförd av Tyréns AB 2007-10-31.

Marken är därmed sättningsbenägen vilket kräver omfattande grundförstärkningsåtgärder. För att förhindra sättningarna måste det utföras åtgärder för att påskynda sättningar eller förstärka marken. Vid kajanläggningen kommer det även krävas anläggande av kvarvarandespont för att förhindra erosion av marken närmast Åkers kanal. Grundläggning av byggnader och kajanläggning kommer att kräva pålningsarbeten.

De sannolika åtgärderna är markstabilisering med kalkcementpelare, kvarsittande spont mot Åkers kanal och pålning för byggnader och kajanläggning.

Geotekniska konstruktioner måste utföras innan annan nybyggnation sker inom respektive delar av området.

3.5 Ledningar

För att försörja området krävs infrastruktur i form av ledningar såsom VA-ledningar, el/tele m.m.

Stamledningar kommer att placeras i gatumark. Servisledningar från stamledningar avslutas 1m innanför tomtgräns på kvartersmark. Ledningsarbeten utförs mellan arbeten med markförstärkningar och överbyggnad gator.

3.6 Gator och torg

Inom området planeras c:a 17.600m² för gator och torg.
Gatumarken innehåller körbana, parkeringar, trottoar och grönytor med träd.

Utförande av överbyggnaden för gatumarken delas upp i 2 huvuddelar. I den första delen utförs förstärkningslager och bärlager. Gatan lämnas sedan med en grusad överyta för byggtrafik under utförande av byggnation inom kvartersmark. När utbyggnaden inom kvartersmarken är utförd färdigställs gatans ytskikt, trädplanteringar och markutrustningskompletteringar.

3.7 Parkmark

Inom området planeras c:a 3000m² parkmark.
Arbetet med parkmarker utförs sist eller i samband med arbeten i den andra huvuddelen gator och torg.

3.8 Kaj konstruktioner

Mot Åkers kanal är en kaj konstruktion med båtplatser planerad att anläggas.

Utförande av kajanläggningen innehåller till största delen grundförstärkningsåtgärder.
Dessa krävs innan utbyggnad av område närmast Åkers kanal sker för att förhindra skred i Åkers kanal.

Utförande av arbetet medför åtgärder med hänsyn till av miljöfarligt sediment i Åkers kanal.

3.9 Kvartersmark

Inom området planeras c:a 13.300m² kvartersmark med plats för c:a 310 lägenheter i 3-5 våningshus, lokaler för butiker, caféer och service samt en fristående byggnad för restaurang.

Utbyggnaden av kvartersmark är planerad ske etappvis. Kommunen planerar att en exploatör utför dessa arbeten.

4 Analys

4.1 Inledning

De kommunala anläggningarna utgör byggdelarna Ledningar, Överbyggnad gator, Parkmark och Kaj konstruktion.

Alla de andra byggdelarna berör de kommunala anläggningarna förutom kvartersmark.

4.2 Teknisk kvalitet

Den största risken vad gäller teknisk kvalitet är att olika tekniska lösningar används vid utförandena av byggdelarna. Detta behöver framför allt bevakas under projekteringen, men även under utförandet av arbetena.

Speciellt viktigt är det då en byggdel har ett tekniskt gränssnitt mot flera andra byggdelar. Grundförstärkningar, vilka kommer att bli omfattande i området, är en byggdel som gränsar mellan olika byggdelar. Vid val av olika tekniska lösningar och dimensioneringar kan konsekvenser med sättningar bli både svåra och dyra att åtgärda.

Vid uppdelning i separata entreprenader uppstår även gränssnitt mellan entreprenaderna och återfinns även mellan kvartersmark och kommunala anläggningar i området. Ett exempel är gator där möjligt tillträde för byggtrafik till kvartersmarkerna kräver att gator anläggs innan arbeten inom kvartersmark påbörjas. Färdigställandet av ytskiktet på gatorna kan sedan inte utföras förrän arbetet med utbyggnaden av kvartersmarken är utförd.

För att säkerhetsställa det tekniska gränssnittet krävs en god samordning inom hela projektet med utbyggnaden av området.

4.3 Samordning

Om exploitören utför arbetena med de kommunala anläggningarna har denne fullt samordningsansvar. Detta gäller såväl det tekniska gränssnittet som tillträden till olika byggdelar och områden. Om kommunen väljer att utföra arbetena i uppdelade entreprenader har kommunen detta samordningsansvar.

Om kommunen har det samordningsansvaret krävs en större intern organisation hos kommunen för projektet än om en exploitör utför dessa arbeten. En exploitör har redan delar av en sådan organisation för sina arbeten inom kvartersmark.

4.4 Ekonomi

Vid en etappvis utbyggnad av området kan projektet bromsas upp i tid vid en eventuell lågkonjunktur. Den utökade projekttiden med en stor intern organisation medför ökade omkostnader vilket ger en ökad ekonomisk risk för kommunen.

Förlängd projekttid i samband med en lågkonjunktur medför även att kommunen får vänta på ersättning för sina investeringar i de kommunala anläggningarna, vilket ger en sned ekonomi.

Upphandling av separata entreprenader innebär också en utökad ekonomisk risk. En högkonjunktur kan medföra att området kan byggas ut utan uppehåll, men att byggmarknaden kan vara mättad vilket medför sämre konkurrens och högre byggkostnader.

4.5 Projekt tid

Då projekttiden är styrande för ekonomin bör den således även beaktas.

Skilnaden i projekttid för de olika alternativen är att den kan komma att bli kortare för alternativet där en exploatör utför arbetena med de kommunala anläggningarna. Detta då en exploatör har större möjligheter att kunna överlappa arbeten i de olika byggdelarna på grund av att denne äger tillträde till hela området. Vid uppdelning i separata entreprenader måste arbetsområdesgränser upprättas vilket medför att byggdelar utförs efter varandra.

4.6 Slutsats

De alternativ jag behandlat i rapporten är möjliga att välja ur ett perspektiv utifrån tekniskt kvalité.

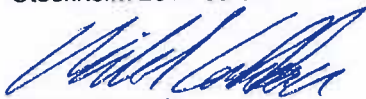
Mina rekommendationer är att exploatören utför arbetena med de kommunala anläggningarna. Ur ett tekniskt perspektiv i projektet är det inte rimligt att kommunen tar det ökade samordningsansvaret vad gäller de tekniska gränssnitten mellan de olika byggdelarna. Det ökade risktagandet vad gäller tekniska gränssnitt och ökad samordning resulterar även i ökat risktagande ur ett ekonomiskt perspektiv för kommunen.

Om kommunen väljer att utföra arbetena med de kommunala anläggningarna i upphandlade entreprenader bör kommunen i god tid säkerhetsställa en intern projektorganisation för att kunna hantera de tekniska gränssnitten. Kommunen bör även räkna med en större budgetreserv för projektet.

5 Referenslista

Antagandehandling planbeskrivning ÖSTRA KANALSTADEN etapp 1, daterad 2010-11-08

Stockholm 2012-09-03



Mikael Gustafsson
Grontmij AB



Östra Kanalstaden, etapp 1

Utförande kommunala anläggningar vid exploatering

Grontmij AB
Miljö & Infrastruktur



Värdeutlåtande

avseende

Östra Kanalstaden

Österåkers kommun



2012-09-03

303625

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

KUNGSGATAN 29 BOX 7044 103 86 STOCKHOLM TEL 08-696 95 50	DROTTNINGGATAN 36 BOX 11492 404 30 GÖTEBORG TEL 031-10 78 50	ENGELBREKTSGATAN 6 211 33 MALMÖ TEL 040-12 60 70	DROTTNINGGATAN 32 602 24 NORRKÖPING TEL 011-12 61 21	V. KVARNGATAN 64 BOX 284 611 26 NYKÖPING TEL 0155-21 12 72	ÖSTERMALMSGATAN 54 903 32 UMEÅ TEL 076-816 99 55	KÖPMANGATAN 5 722 15 VÄSTERÅS TEL 021-66 55 315	KYRKGATAN 60 831 34 ÖSTERSUND TEL 076-114 99 88
---	---	--	--	---	--	---	---

UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Österåkers kommun genom Clas-Göran Herrgård
<i>Syfte</i>	För industriområdet öster om Åkers kanal och väster om Österskärsvägen har ny detaljplan upprättats och vunnit laga kraft med beteckningen "Östra Kanalstaden". Detaljplanen medger exploatering av ett antal flerbostadshuskvarter. All mark inom planområdet ägs av Österåkers kommun. Syftet med värderingen är att bedöma fastighetens marknadsvärdering vilken i sin tur skall utgöra underlag för försäljning av fastigheterna till exploator av området.
<i>Värderingsobjekten</i>	Fastigheterna Tuna 4:2, Tuna 4:44, Tuna 4:91, Tuna 4:141 och Tuna 4:142 samt del av Tuna 4:34. Fastigheterna har markerats på bilagd detaljplanekarta, se bilaga 1.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är dagens datum.
<i>Förutsättningar</i>	För uppdraget gäller vidare bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande". Vidare förutsätts efter samråd med Österåkers kommun att berörda fastigheters byggnader är tomställda och att inga hyresgäster finns på ovan angivna fastigheter. Värderingen av fastigheterna skall baseras på markanvändning bostadsändamål enligt förslag till detaljplan.
<i>Underlag</i>	- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS). - Ortsprismaterial. - Kartmaterial. - Förslag till detaljplan. - Förslag till exploateringsavtal. - Skriftliga uppgifter om exploatering. - Skriftliga angivelser om markarealer. - JM's kostnadsuppskattning.

BESKRIVNING

Fastighetstyp

Bebyggda exploateringsfastigheter avsedd för framtida byggnation med flerbostadshus i ett flertal kvarter.

Läge

Aktuellt område för värdering är beläget invid Österskärsvägen strax sydväst om Åkersberga centrum. Området i fråga som skall förvärvas utgörs idag av bl.a. fyra bebyggda industrifastigheter samt en fastighet som används för parkeringsändamål. Del av fastigheten Tuna 4:34 som nyttjas för idrottsplats skall även tas i anspråk för att tillskapa ett större parkeringsområde. Närområdet utgörs till stor del av radhus, villa- och flerbostadshusbebyggelse. På nära avstånd ligger Åkersberga centrum med all samhällsservice och kollektivtrafik såsom Roslagsbanan. Bostadsläget bedöms vara attraktivt i Österåkers kommun beaktat närheten till Åkers kanal och de centrala delarna av Åkersberga. Täby centrum ligger på ca 20 km avstånd och Stockholm city på ca 30 km.

Planförhållanden

Värderingsobjekten ligger inom område var detaljplan nyligen har vunnit laga kraft med beteckningen Östra Kanalstaden. Detaljplanen anger att det bebyggda industriområdet skall omvandlas för att utgöras av bostäder i form av flerbostadshusbebyggelse.

Inom planområdet skall enligt bifogad illustration skall sju kvarter med flerbostadshus i 4 etappindelningar uppföras om totalt ca 310 lägenheter. Enligt skriftlig uppgift från Österåkers kommun i exploateringsavtalet kommer området att exploateras med 31 200 kvm ljus BTA.

Servitut, ga etc,

Vid värdebedömningen förutsätts att värderingsobjektet ej omfattas av några belastningar i form av servitut, gemensamhetsanläggningar, nyttjanderätter etc. utöver vad som anges nedan.

Nuvarande byggnader

Del av fastigheterna är bebyggda med äldre industribyggnader i ett plan. Byggnadernas lokalfördelning fördelar sig enligt följande baserat på fastighetsutdrag för respektive fastighet:

Tuna 4:141	1 047 kvm LOA
Tuna 4:91	5 016 kvm LOA
Tuna 4:142	525 kvm LOA
<u>Tuna 4:44</u>	<u>730 kvm LOA</u>
Summa	7 318 kvm LOA

Inom Tuna 4:34 finns även ett par mindre byggnader som påverkas. Med exploateringen kommer samtliga byggnader att rivas

VÄRDERING

Metodtillämpning

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

Marknadsvärdet för exploateringsfastigheter kan bedömas antingen via direkta ortsprisjämförelser eller genom marknadsanpassade exploateringskalkyler. Nackdelen med ortsprismetoden är att antalet jämförelseköp är litet samt att jämförbarheten ofta är dålig. Nackdelen med en marknadsanpassad exploateringskalkyl är att flera olika och i sig svårbedömda parametrar staplas på varandra, vilket ger en stor osäkerhet i slutresultatet. I aktuellt fall används en marknadsanpassad exploateringskalkyl då den bedöms ge minst osäkerhet i bedömningen.

Omdöme om värderingsobjektet

Exploateringen avser ett flertal flerbostadshuskvarter invid Åkers kanal med närhet till kollektivtrafik och Åkersberga centrum. Bostadsläget bedöms attraktivt i Österåker och Åkersberga. Saltsjön nås med båt på relativt nära avstånd.

Värdebedömning

Förväntad exploatering

Baserat på detaljplan och uppgifter från Österåkers kommun bedöms att värderingsobjektet i framtiden kommer att få bebyggas med sju kvarter flerbostadshus om totalt ca 310 lägenheter eller 31 200 kvm ljus BTA.

Värdet av byggklara tomter

För att kunna bedöma byggrättsvärdet av ovan nämnd byggrätt företogs en ortsprisundersökning av försålda byggrätter. Under de senaste åren har några få försäljningar av mark skett i Åkersberga och Österåkers kommun. Försäljningarna skedde under 2010 av dels det kommunala bolaget Armada och dels av Österåkers kommun. I båda fallen kan inget användbart analysvärde uttryckt i kr/kvm BTA bedömas. Detta med hänsyn till bl.a. affärsupplägget och de exploateringsåtaganden som ankom på exploitören.

Med anledning av ovanstående bör ortsprisanalysen även omfatta andra kommuner i motsvarande läge som Österåkers kommun.

*Sammanfattning av
ortspriserna*

Till följd av det företogs en ortsprisundersökning av försålda exploateringsfastigheter i kommunerna främst norr om Stockholm. Jämförelseobjekten är redovisade i bilaga 3.

Ovanstående funna förvärv från grannkommunerna norr om Stockholm ger en relativt samlad bild av förvärv på nivån kring 2 500 – 4000 kr/kvm BTA med något enstaka köp på nivån 1 200 kr/kvm BTA. Förutom ovanstående förvärv har även Forum kännedom om ett antal överlåtelser i grannkommunen Täby där priserna varierat mellan 5 000 – 8 000 kr/kvm BTA. Bostadsläget i Täby bedöms dock som klart bättre varför mindre notis tas till dessa förvärv.

I Sigtuna kommun ligger nivån på 3 000 kr/kvm BTA (Märsta) respektive 3 400 kr/kvm BTA (Sigtuna). Sigtuna som bostadsläge bedöms vara ett attraktivare bostadsläge jämfört med Åkersberga. I dessa förvärv löses parkeringsbehovet likt värderingsobjektet med markparkering. Dessa förvärv bedöms dock sakna de kvalitéer som värderingsobjektet har varför nivån för värderingsobjektet bör kunna sökas på en något högre nivå. Förvärvet i Valsta Backe bedöms även kunna vara jämförbart, dock saknar detta objekt vattenkontakt vilket värderingsobjektet kommer att få varpå värdet kan ligga något högre än denna nivå. Vallentuna kommun bedöms i jämförelse med värderingsobjekten ha ett jämförbart läge i Stockholmsregionen men beaktat vattenkontakten med Åkers kanal bedöms bygggrättsvärdet av värderingsobjektet sökas på en högre nivå.

Under våren 2011 skedde en tydlig ökning av köpeskillingarna av exploateringsmark i Järfälla kommun och förträdesvis i det nya bostadsområdet i Barkarby, det s k Barkarbystaden. Från att ha noterat ett flertal affärer på nivån runt 3 500 kr/kvm BTA under år 2010 tecknades under våren 2011 två avtal på nivån 4 000 kr/kvm BTA.

Vid föregående värderingstillfälle av aktuella fastigheter bedömdes marknadsvärdet ligga på nivån 3 500 – 4 000 kr/kvm ljus BTA men beaktat att fastigheterna har dåliga grundförhållanden vilket sannolikt kommer innebära extra grundförstärkningsåtgärder vid nybyggnation bedömdes värdet till 3 500 kr/kvm ljus BTA.

Sedan föregående värderingstillfälle bedöms marknaden ha gått såväl och upp ned men jämfört med mars 2011 då det första värdeutlåtandet upprättades bedöms värdenivån vara relativt oförändrad. Med stöd av ovanstående resonemang och ortsprisundersökning bedöms marknadsvärdet av färdiga bygggrätter i aktuellt läge vara oförändrad i nivå i jämförelse med tidigare värderingstillfälle 2011-03, d.v.s. på nivån 3 500 kr/kvm ljus BTA. I bedömningen har hän-

syn tagits till fastigheternas dåliga grundförhållanden. Bedömda värden avser byggklar mark med utbyggda gator, parker etc. men exklusive anslutningsavgifter för VA, el mm.

Marknadsvärdet av värderingsobjektet med färdiga byggrätter bedöms därmed till $(31\,200 \text{ kvm BTA} \times 3\,500 \text{ kr/kvm BTA}) = 109,2 \text{ Mkr}$.

Kostnader

För att erhålla ovan bedömda byggrätter och värden krävs att följande kostnader nedläggs.

Till Österåkers kommun skall exploatören erlægga ett exploateringsbidrag för generalplankostnader om ca 9,4 Mkr.

För Österåkers kommun administrativa kostnader i form av kontroll och plangenomförande samt detaljplanändring skall exploatören erlægga 3,1 Mkr.

Exploator av området skall för utbyggnad av lokalgata, ombyggnad av Österskärsvägen, parkeringsytor mm erlægga gatukostnadsbidrag. Kostnaden härför bedöms enligt Österåkers kommun och JM uppgå till 20,6 Mkr exkl. moms. Kostnaden har även justerats för oförutsedda kostnader om 10 %. Normalt står exploatorerna kostnader för anordnandet av parkeringsplatser. Med anledning av det bör kostnaden härför ej medtas och minska ovanstående kostnads-post. Kostnaden för anläggandet av parkering bedöms uppgå till ca 1,1 Mkr varpå kostnaden nedjusteras till 19,5 Mkr.

För grundförstärkning utmed Åkers kanal, kaj mm skall exploatören till Österåkers kommun erlægga gatukostnadsbidrag på 45,4 Mkr exkl. moms. Kostnaden har även justerats för oförutsedda kostnader.

På berörda fastigheter står idag ett flertal byggnader om totalt 7 318 kvm. I samband med exploateringen kommer dessa att behöva rivas. Rivningskostnaden är bedömd till ca 4 Mkr av Österåkers kommun, av dessa skall enligt förslag till exploateringsavtal exploator eller tilltänkt köpare bekosta 1 Mkr i de fall kostnaden hamnar på 4 Mkr. Där utöver utskjutande kostnader skall bekostas av exploatören.

Gällande marksanering skall Österåkers kommun stå för ca 75 % av den bedömda saneringskostnaden på 4 Mkr varpå köparen således skall erlægga 1 Mkr. Kostnaden är bedömd av Österåkers kommun.

Ovanstående kostnader summerar ihop till totalt 79,4 Mkr.

Justeringar för väntetid Detaljplan har numera vunnit laga kraft varpå ingen justering för väntetid härför beaktas. Exploateringstiden, d.v.s. tiden för att sälja lägenheterna, bedöms till ca 4 år baserat på en försäljningstakt om 50-100 lägenheter per år. Sammantaget innebär det en genomsnittlig väntetid om ca 2 år.

Om prisutvecklingen för byggklara tomter följde inflationsutvecklingen skulle en justering för väntetid endast behöva göras med potentiella köparens (d v s exploateringsbolags) realränta. I aktuellt fall bedöms dock att marknaden är mycket försiktig vad gäller den framtida prisutvecklingen. Därför räknar vi här med en nominell ränta som bedöms till 4 % per år.

Nedjusteringen för bedömd väntetid blir då ca 7,5 %.

Justering för risk

Risken kan anses utgöras av följande delposter;

- ökade kostnader
- projektförsening
- sjunkande markpriser

I aktuellt fall bedöms risk finnas för främst felbedömda kostnadsuppskattningar såsom för rivning och utbyggnad av lokalgator. Dock har i kostnadsberäkningarna delvis tagits hänsyn till oförutsedda kostnader. Å andra sidan finns det en chans att projektet blir billigare än ovan redovisat. Med anledning av ovanstående bedöms det skäligt att ej beakta någon riskfaktor i värdebedömningen.

Sammantaget

Ovanstående bedömningar ger följande resultat.

Byggrättsvärde	109 200 000 kr
Kostnader	- 79 400 000 kr
Netto	29 800 000 kr
<u>Justering för väntetid (ca 7,5 %)</u>	<u>- 2 300 000 kr</u>
Summa	27 500 000 kr

SAMMANFATTNING

Marknadsvärdet av fastigheterna Tuna 4:2, Tuna 4:44, Tuna 4:91, Tuna 4:141 och Tuna 4:142 samt del av Tuna 4:34 i Österåkers kommun bedöms, under ovan angivna förutsättningar, vid värdetidpunkten till:

**Tjugosju miljoner femhundrausen kronor
[27,500,000 kr]**

Stockholm 2012-09-03
Forum Fastighetsekonomi AB



Magnus Hofström

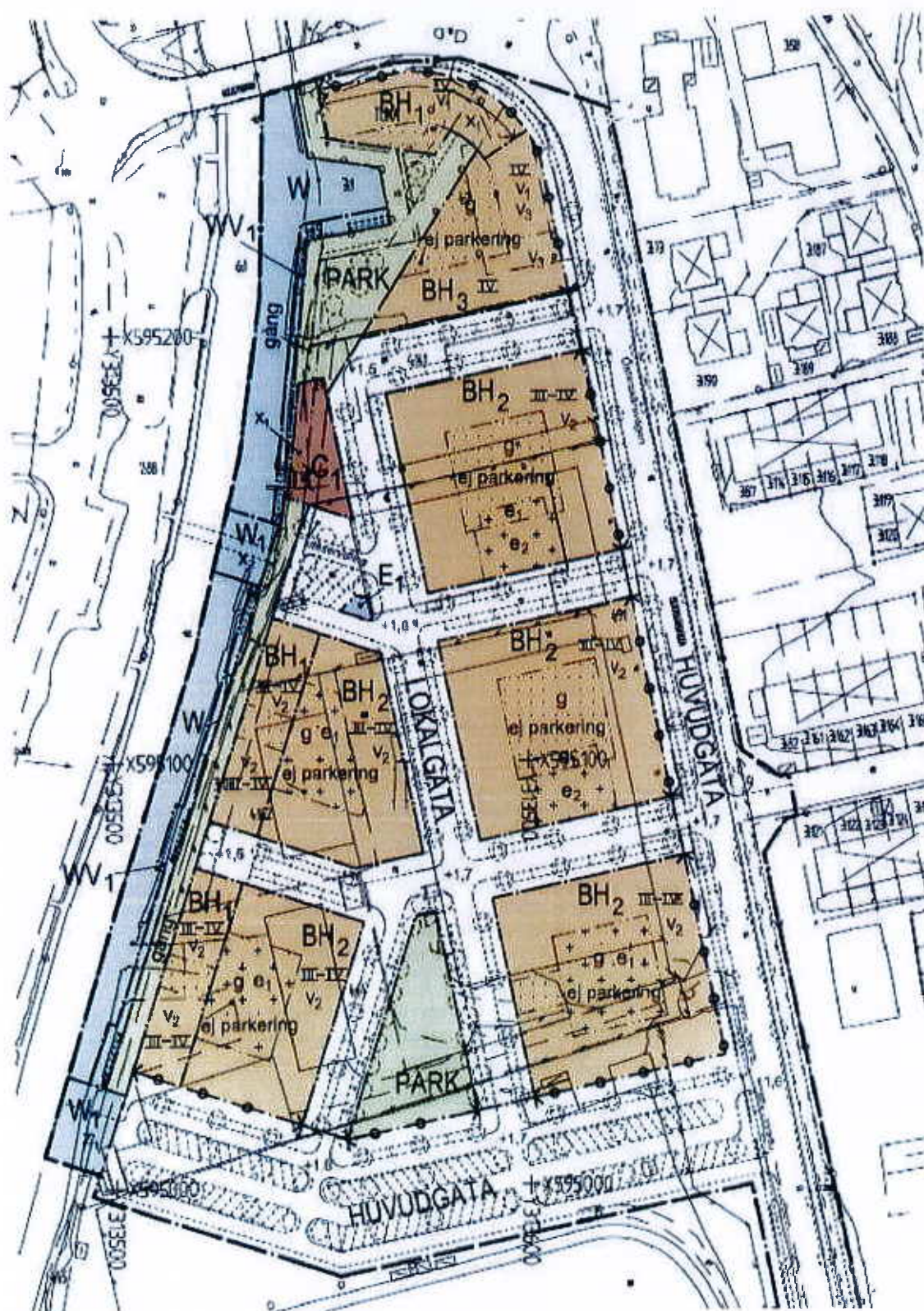
Civilingenjör

Av ASPECT Auktoriserad Fastighetsvärderare



Bilagor;

1. Gällande detaljplanekarta
2. Illustration till detaljplan
3. Ortsprisundersökning
4. Allmänna villkor för värdeutlåtande



Gällande detaljplane-karta

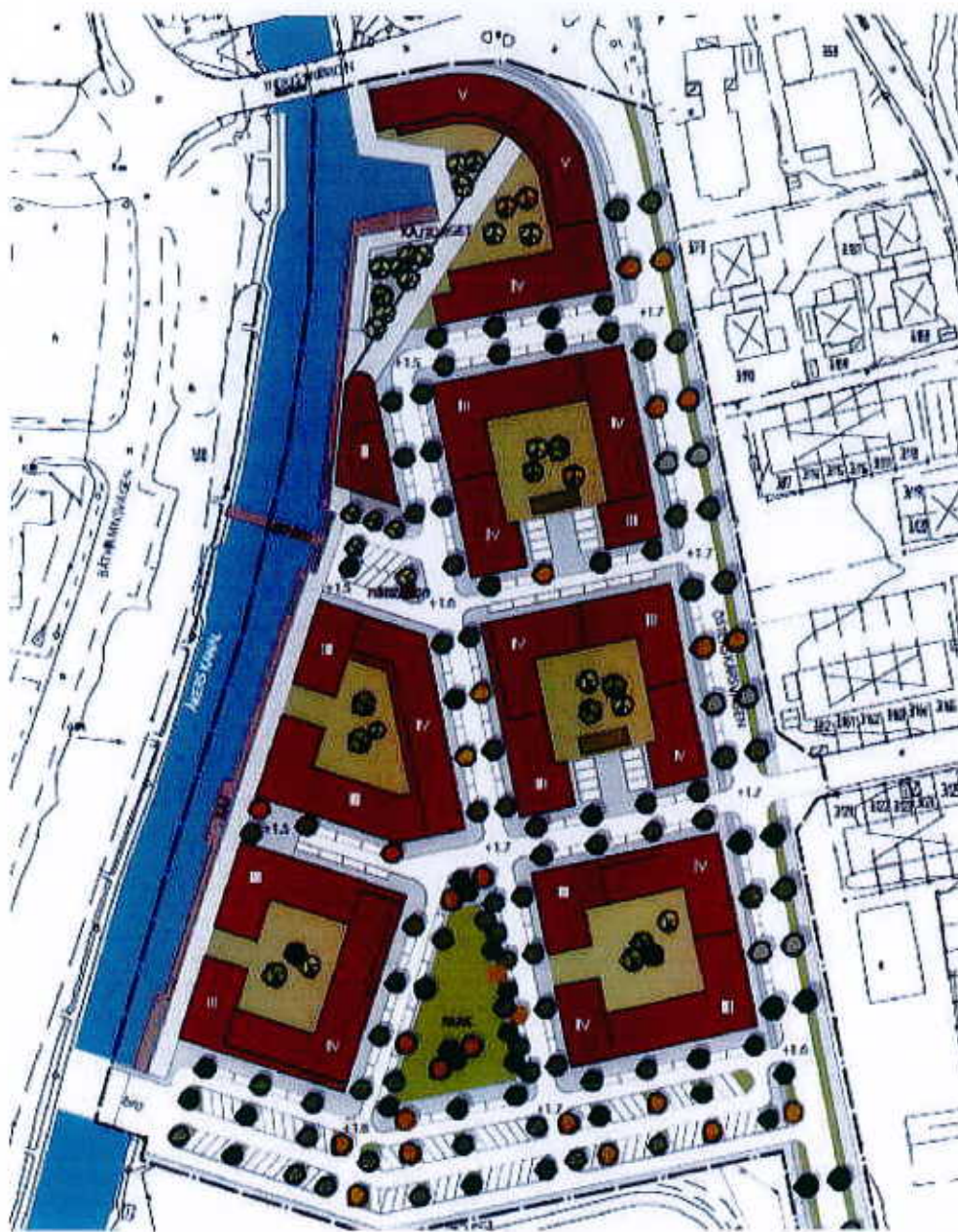


Illustration till detaljplan

ORTSPRISUNDERSÖKNING

Vallentuna

Vallentuna kommun har 2008-04-01 tecknat ett ramavtal med Hemgården, Riksbyggen, Skanska och Veidekke avseende planområdet Åby Ängar. Avtalet går ut på att kommunen ska överlåta mark när detaljplanen vunnit laga kraft. Köpeskillingen skall motsvara 1 500 kr/kvm BTA byggrätt för bostäder ovan mark. Därutöver erlägger exploatörerna 1 000 kr/kvm BTA i ersättning för att kommunen bygger ut kommunala gator mm. Slutligen skall exploatörerna även stå för plankostnaderna. Sammantaget bedöms analysvärdet ligga på nivån **2 500 kr/kvm BTA + detaljplanekostnader**.

Sigtuna

I Valsta Backe (Märsta) förvärvade Peab under september 2010 mark för byggnation av 100 lgh i flerbostadshus av kommunen för 2 300 kr/kvm BTA. Peab kommer i samband med förvärvet bekosta bl.a. rondell, gång- och cykelvägar samt ett parkrum med dammspeglar. Beaktat dessa kostnader bedöms analysvärdet ligga på nivån runt **3 000 kr/kvm BTA**. Parkering löses med markparkering.

Av Sigtuna kommun förvärvade Skanska under september 2009 mark för byggnation av flerbostadshus på del av fastigheten Ragvaldsbo 1:1 för pris på **3 400 kr/kvm BTA (bostadsrätt)** och 1 000 kr/kvm BTA (hyresrätt). Även här löses parkeringsbehovet med markparkeringar.

Upplands Väsby

I september 2008 sattes nivån för försäljning av ett byggrättsprojekt i relativt centralt läge i Upplands - Väsby till **1 200 kr/kvm BTA**. Området som avses bebyggas med upplåtelseform bostadsrätt betingar i övrigt inga kostnader för gator eller dylikt. Exkl. VA - anslutningsavgift. Dock har projektet avstannat kort varför inget skrivet avtal finns ännu, dock en överenskommen nivå för förvärvet.

Ekerö

Under oktober 2008 försålles del av fastigheten Tappsund 1:1 av Ekerö kommun till SBC. Byggrätten möjliggjorde byggnation av 3500 kvm BTA med upplåtelseform bostadsrätt. Uppgörelse härstammar från juni 2005 och förnyades utan revidering av summan under 2008 till nivån 2 700 kr/kvm BTA. Området ligger centralt i Ekerö. Exploatören har exploateringsåtaganden motsvarande 1 Mkr för bl.a. 100 m gata mm. Beaktat åtagandet fås ett analysvärde på ca **3 000 kr/kvm BTA**.

Järfälla

Järfälla kommun har under våren 2011 tecknat avtal med såväl Åke Sundvall Byggnads och Viktor Hansson avseende exploatering av del av Barkarbystaden 1. Bostäderna skall upplåtas med bostadsrätt. Köpeskillingarna hamnade i båda förvärven på nivån **4 000 kr/kvm BTA + indexuppräknning till tillträdesdagen**. Köpeskillingen avser inklusive gatu- och plankostnader men exklusive VA-anslutning. Parkeringsbehovet avses lösas i garage inom respektive kvarter.

Järfälla

Under juni 2011 tecknades ramavtal mellan Järfälla kommun och JM avseende kommande bostadsexploatering i Södra industriområdet i Jakobsberg. Kommunen äger viss mark inom exploateringsområdet. Den kommunala marken skall överföras till JM varpå värdet av marken skall baseras på nivån 2 400 kr/kvm ljus BTA. I det ramavtal som är tecknat står att exploatören skall bekosta all utbyggnad av allmänna anläggningar inom planområdet. Grovt uppskattat bedöms exploateringsbidraget ligga på nivån kring 750-1000 kr/kvm vilket skulle ge ett analysvärde på runt **3 150 - 3 400 kr/kvm BTA**. Parkeringsbehovet löses med 35 % i underjordiska garage och resten i form av markparkering.

HSB Bostads AB fick av Järfälla kommun markanvisning i Viksjö, kvarteret Rönnen, varefter ett ramavtal tecknades där prisnivån sattes till **2 800 kr/kvm BTA** med upplåtelseformen bostadsrätt. Prisnivån avsåg inkl. gatukostnader och i prisnivån november 2007 men fastigheten försålles under 2011. Parkeringsbehovet löses med markparkering.

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CB Richard Ellis AB, DTZ Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Nevsec 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 öfri 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 riktighet 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. Santliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nymjanderättshavare, 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 mått upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

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

2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsstillstånd 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 ökulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som ökulärbesiktningen 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.