BILAGA 3

FASTIGHETSÖVERLÅTELSEAVTAL

mellan

Upplands Bro kommun

och

XXXXXXXXXXXXX

INNEHÅLLSFÖRTECKNING **SID**

1 BAKGRUND 1
2 ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING 1
3 KÖPESKILLINGEN 1
4 TILLÄGGSKÖPESKILLING 2
5 TILLTRÄDESDAG 2
6 ÅTGÄRDER PÅ TILLTRÄDESDAGEN 2
7 NYTTJANDERÄTTS- OCH DRIFTSAVTAL 3
8 DETALJPLAN 3
9 BYGGNADSSKYLDIGHET 4
10 EXPLOATERINGSKOSTNADER 4
11 FASTIGHETENS SKICK 4
12 GARANTIER 5
13 AVVIKELSE FRÅN GARANTI 6
14 FÖRDELNING AV KOSTNADER OCH INTÄKTER 6
15 STÄMPELSKATT / LAGFART 6
16 ÖVRIGT 6
17 TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER 6

Bilaga 3.3 Värdepromemoria
Bilaga 7.1 Förteckning nyttjanderättsavtal
Bilaga 12.1b FDS

Avtal om överlåtelse av fastighet (”**Avtalet**”) har träffats mellan:

(1) Upplands-Bro kommun, org.nr 212000-0100, (”**Säljaren**”).

(2) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, (”**Köparen**”).

Säljaren och Köparen benämns gemensamt för ”**Parterna**” och var för sig ”**Part**”.

1 BAKGRUND

1.1 Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheten Upplands-Bro Finnsta 1:166 (”**Fastigheten**”).

1.2 Köparen förvärvar Fastigheten som ett led i genomförandet av Säljarens hyresvärdsupphandling av lokaler för kommunal verksamhet samt upphandling av koncessionsavtal (**”Huvudavtalet”**) för projektering, byggnation, finansiering, ägande och drift av badanläggning.

1.3 Parterna är överens om att överlåtelsen av Fastigheten till Köparen är förbunden med en ny fastighetsbildning där nuvarande kvartersmark som enligt Detaljplanen avser allmän platsmark ska fastighetsregleras till Säljaren och nuvarande parkmark regleras till Fastigheten i enlighet med Detaljplanen. Säljaren ansvarar för ansökan till Lantmäteriet samt bekostar förrättningen.

2 ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING

2.1 Säljaren överlåter härmed, på de villkor som framgår av detta Köpeavtal, Fastigheten till Köparen.

3 KÖPESKILLINGEN

3.1 Köpeskillingen för Fastigheten uppgår till tjugotre miljoner (23 000 000) kronor (”**Köpeskillingen**”).

3.2 Köpeskillingen ska erläggas kontant på Tillträdesdagen.

3.3 Köpeskillingen har bestämts utifrån antagandet om en nybyggnation och rivning enligt hyresvärdsupphandlingen och i övrigt enligt värdepromemoria i bilaga 3.3.

4 TILLÄGGSKÖPESKILLING

4.1 Köparen ska vid erhållet bygglov för andra tillbyggnader utöver det som regleras i Huvudavtalet erlägga en tilläggsköpeskilling på motsvarande 1 250 kr/m² bruttoarea.

4.2 Tilläggsköpeskilling ska inte utgå för beviljade bygglov efter 2037-12-31 eller för bygglov som ges för annat ändamål än vad Detaljplanen medger enligt 8.1.

4.3 Tilläggsköpeskilling som tillkommer efter tillträdesdagen ska uppräknas med hänsyn till höjning av konsumentprisindex (KPI) från senast kända månadsindex då köpekontraktet undertecknades till senast kända månadsindex vid den tidpunkt då tilläggsköpeskilling förfaller till betalning. Omräkningen sker endast vid en ökning av KPI.

4.4 Tilläggsköpeskillingen ska erläggas kontant 15 bankdagar efter erhållet bygglov till av Säljaren anvisat konto.

5 TILLTRÄDESDAG

5.1 Köparen ska tillträda Fastigheten 2027-08-01 (”**Tillträdesdagen”**).

5.2 Äganderätten till Fastigheten övergår till Köparen på Tillträdesdagen när Köparen har erlagt Köpeskillingen och köpebrev för Fastigheten undertecknats.

5.3 Skulle Fastigheten drabbas av brand eller annan skada under perioden från Avtalsdagen till och med Tillträdet ska överlåtelse ändå fullgöras på Tillträdesdagen i enlighet med detta Avtal. Köparen ska då inträda i Säljarens rätt till försäkringsersättning. Det åligger Säljaren att underrätta försäkringsbolaget om att Köparen inträtt i Säljarens rätt till försäkringsersättning.

5.4 Under tiden mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen ska Säljaren, om inte annat framgår av detta Avtal, förvalta Fastigheten på sedvanligt sätt och inte utan Köparens skriftligen godkännande säga upp, ändra eller träffa nya väsentliga avtal (inklusive nyttjanderättsavtal) samt inte fatta eller verkställa viktigare beslut avseende Fastigheten.

6 ÅTGÄRDER PÅ TILLTRÄDESDAGEN

6.1 Köparens tillträde till Fastigheten ska äga rum på Tillträdesdagen.

6.2 Vid tillträdet ska Parterna vidta följande åtgärder:

a) Köparen ska erlägga Köpeskillingen i enlighet med 3.2.

b) När Köparen har erlagt Köpeskillingen ska Säljaren vederbörligen underteckna och bevittna, och till Köparen överlämna ett ovillkorat köpebrev för Fastigheten varvid Säljaren kvitterar betalningen av Köpeskillingen, samt till Köparen

överlämna övriga handlingar som är nödvändiga för att Köparen ska erhålla full lagfart för Fastigheten.

c) Säljaren ska utfärda och till Köparen överlämna de handlingar, s.k. justeringshandlingar, som framgår av 15 kap. 28-30§§ mervärdesskattelagen (2023:200).

d) Säljaren ska till Köparen överlämna samtliga till Fastigheten hörande nyttjanderättsavtal i original samt, vid en tid och plats som Parterna kommer överens om, hålla samtliga handlingar beträffande Fastigheten som kan vara av betydelse för Köparen i egenskap av ägare till Fastigheten och som Säljaren har i besittning tillgängliga för Köparen.

6.3 Säljaren ska upprätta och överlämna en likvidavräkning per Tillträdesdagen. I den ska så mycket som möjligt av Fastighetens kostnader och intäkter fördelas mellan Köparen och Säljaren. Det som inte vid Tillträdesdagen finns som kostnads- eller intäktsverifikat ska ändock regleras mellan Köparen och Säljaren efter en gemensam bedömning av dess storlek.

7 NYTTJANDERÄTTS- OCH DRIFTSAVTAL

7.1 De nyttjanderättsavtal som är avtalade för Fastigheten redovisar all upplåtelse för Fastigheten och att det inte finns inte andra villkor i upplåtelserna än vad som regleras i nämnda nyttjanderättsavtal. Samtliga nyttjanderättsavtal redovisas i en avtalsförteckning, Bilaga 7.1.

7.2 Säljaren är avseende Fastigheten bunden av driftsavtal som t.ex. för elförsörjning, fjärrvärme mm. Parterna ska gemensamt gå igenom dessa inför tillträdet och verka för att erforderliga avtal ska överlåtas till Köparen såvida dessa inte går att avsluta utan extra kostnader för Säljaren.

8 DETALJPLAN

8.1 Fastigheten omfattas av ett område med en detaljplan (”**Detaljplanen**”) under framtagande med ett planerat antagande juni 2026. Detaljplanen ingår i det större projektet Omdaning Bro som tar ett helhetsgrepp om samhällsutvecklingen i tätorten Bro. Bro centrum ska utvecklas från en tätort med förortskaraktär till en trivsam plats med småstadskänsla. Detaljplanen ger möjlighet till ny bebyggelse för ca 350 bostäder och verksamheter inom området såsom exempelvis ett äldreboende, en livsmedelsbutik, en vårdcentral samt en besöksanläggning avseende Fastigheten.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för en förtätad struktur med småskalig karaktär. Området ska spegla befintliga värden som historisk karaktär, mångfald och lokal identitet.

9 BYGGNADSSKYLDIGHET

9.1 Köparen är skyldig att uppföra badanläggningen på Fastigheten i enlighet med Huvudavtalet. Byggnationen av badanläggningen ska vara påbörjad inom 6 månader från tillträdesdagen.
Med påbörjad avses i detta fall arbeten såsom påbörjad rivning samt markarbeten eller likvärdigt.
Köparen är skyldig att se till att badanläggningen är uppförd inom 36 månader från tillträdesdagen. Byggnadsskyldigheten anses vara fullgjord när slutbesked för Badanläggningen har erhållits.

10 EXPLOATERINGSKOSTNADER

10.1 Köparen är befriad från gatukostnadsersättning eller andra exploateringskostnader för planläggning, utbyggnad av nödvändiga anläggningar utanför Fastigheten direkt relaterat till genomförandet av Detaljplanen.

10.2 Köparen svarar för samtliga kostnader inom Fastigheten inklusive eventuella anslutningsavgifter eller ökad kapacitet på ledningsnät för verksamheter i Fastigheten.

10.3 För genomförandet av projektet enligt Huvudavtalet behöver Köparen arbetsområden för byggtrafik, byggetablering, materialupplag, plats för lyftkran mm. Arbetsområden ska lösas mellan parterna och övriga exploatörer i samförstånd med utgångspunkt att erforderlig mark kan upplåtas utan ersättning och att Köparen för projektet vidtar åtgärder för hög effektivitet och minsta möjliga störning på omgivningen. För arbetsområden mm. enligt punkt 9 träffas erforderligt genomförandeavtal.

11 FASTIGHETENS SKICK

11.1 Fastigheten överlåts till Köparen i befintligt skick. Med undantag från vad som uttryckligen redovisas i avtalet eller garanteras av Säljaren. I Avtalet friskriver Köparen, Säljaren från ansvar för fel i Fastigheten, av vad slag de vara må, däribland faktiska och rättsliga fel, rådighetsfel, brister i miljöhänseende såsom men inte begränsat till ansvar för avhjälpande åtgärder av Fastigheten enligt miljöbalken, kända fel samt s.k. dolda fel. Säljaren friskriver sig också ifrån allt annat ansvar som Säljaren i övrigt skulle kunna ha enligt lag, rättsliga principer eller liknande, inklusive men inte begränsat till jordabalken, plan- och bygglagen, avtalslagen och köplagen.

11.2 En miljöinventering av byggnader som ska rivas har inte utförts för identifiering av föroreningar eller miljöstörande ämnen. Köparen ansvarar för miljöinventering samt för eventuella saneringsåtgärder i samband med rivningsarbeten. Säljaren ersätter Köparen för dennes merkostnad med avseende på miljösanering i byggnader som rivs. En förutsättning för att Köparen ska vara berättigad till ersättning är att den

samlade kostnaden för saneringen föranleder ett avdrag på Köpeskillingen med minst 50 000 kronor.

11.3 Säljaren har tillhandahållit underlag för tekniska och miljömässiga förutsättningar och risker avseende Fastigheten inklusive samtliga utredningar framtagna i arbetet med Detaljplanen.

11.4 En miljöteknisk markprovtagning för bedömning av föroreningsinnehåll har inte utförts.
Säljaren bekostar följande merkostnader om de uppstår på grund av eventuella markföroreningar med halter över MKM (mindre känslig markanvändning).

- Schaktkostnad, tillämpas endast i det fall behovet av att utföra schaktning uppstår på grund av förorening.
- Eventuell ökad transportkostnad, tillämpas i det fall, av kommunen anvisad mottagningsanläggning, medför utökad körsträcka relativt tillgänglig mottagningsanläggning för ej förorenad jord av aktuell typ.
- Ökad mottagningskostnad tillämpas då ökad kostnad uppstår relativt mottagningskostnad för ej förorenad jord av aktuell typ.

Säljarens åtagande avser endast markföroreningar som påträffas i samband med, den i detta avtal överenskomna exploateringen, och avser uteslutande sådana föroreningar som uppkommit före Köparens nyttjande och överenskommet förvärv av Fastigheten.

Samtliga åtgärder som medför merkostnad som ska bäras av Säljaren ska ske enligt Säljarens anvisningar och skriftligen godkännas av Säljaren innan åtgärden påbörjas. Endast faktiska verifierade merkostnader ersätts.

Säljaren ersätter inte Köparen för stilleståndskostnader eller hinder i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

12 GARANTIER

12.1 Säljaren garanterar att följande sakförhållandena och/eller omständigheter är riktiga per Tillträdesdagen:

a) att Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten.

b) att Fastigheten inte besväras av inteckningar, servitut, nyttjanderätter, inskrivningar, eller andra rättigheter eller belastningar och att Fastigheten inte äger andel i samfällighet eller gemensamhetsanläggning, utöver de som framgår av Avtalet eller av FDS-utdrag 12.1b.

c) att inga pantbrev har tagits ut i Fastigheten.

d) att Säljaren på Tillträdesdagen inte är part i någon tvist rörande Fastigheten.

e) att Fastigheten är fullvärdesförsäkrade till och med Tillträdesdagen. På Avtalsdagen föreligger inga försäkringsfall som inte blivit till fullo reglerade och

det saknas anledning att befara att sådana försäkringskrav kommer att uppstå på grund av omständighet hänförlig till tiden till och med Tillträdesdagen.]

13 ERSÄTTNING FÖR AVVIKELSE MM.

13.1 Den enda påföljd som kan göras gällande i anledning av garantiavvikelse ska vara reduktion av Köpeskillingen med belopp motsvarande den skada som Köparen drabbats av på grund av garantiavvikelsen. Endast garantiavvikelser som enskilt eller gemensamt innebär rätt till nedsättning av Köpeskillingen motsvarande belopp överstigande 100 000 kronor får göras gällande av Köparen, varvid ersättning ska utgå från första kronan.

13.2 Om det föreligger rätt till ersättning med hänsyn till någon avvikelse för förutsättningar angivna i 11.2, 11.3 och 11.4 är Köparens rätt till ersättning begränsad till ersättning för den direkta merkostnad som åsamkats Köparen på grund av sådan avvikelse eller brist. Utbetalning som görs av Säljaren i enlighet med denna punkt ska anses utgöra en nedsättning av Köpeskillingen. Nedsättningen ska ske med ett belopp som svarar krona för krona mot den merkostnad som sådan avvikelse eller brist innebär för Köparen. garantiavvikelser som enskilt eller gemensamt innebär rätt till nedsättning av Köpeskillingen motsvarande belopp överstigande 100 000 kronor får göras gällande av Köparen, varvid ersättning ska utgå från första kronan.

14 FÖRDELNING AV KOSTNADER OCH INTÄKTER

14.1 Kostnader för och intäkter från Fastigheten för tiden före Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Säljaren och kostnader och intäkter för tiden från och med Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Köparen, om inte annat särskilt anges i Avtalet. Om Part erhåller intäkt som rätteligen ska tillfalla den andra Parten ska sådan Part omgående till den andra redovisa Parten och överlåta sådant belopp.

15 STÄMPELSKATT / LAGFART

Köparen ska svara för alla kostnader hos inskrivningsmyndighet i anledning av förvärvet, såsom för stämpelskatt, expeditionsavgift och liknande kostnader.

16 ÖVRIGT

16.1 Ingen av Parterna kan överlåta eller pantsätta sina rättigheter eller skyldigheter enligt Avtalet utan den andra Partens skriftliga samtycke.

16.2 Alla ändringar eller tillägg till Avtalet ska vara skriftliga och ska undertecknas av båda Parter.

17 TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER

17.1 Tvister som uppstår i anledning av Avtalet ska avgöras av allmän domstol. Svensk lag ska tillämpas på avtalet.

Avtalet har upprättats i två exemplar, varvid Parterna tagit var sitt.

Upplands-Bro den 2026	Upplands-Bro den 2026
Upplands-Bro kommun	
_____	_____
_____	_____
Namnteckningar bevittnas:	
_____	_____

Structor FORUM

VÄRDEBEDÖMNING FÖR FINNSTA 1:166 I UPPLANDS-BRO KOMMUN

Inledning

Structor Projektutveckling AB tillsammans med Forum Fastighetsekonomi genomförde en värdebedömning av Upplands-Bro kommuns samlade fastighetsbestånd av samhällsfastigheter som överläts från kommunens helägda fastighetsbolag Upplands-Bro Kommunfastigheter AB till kommunen under 2025.

Uppdrag

Structor Projektutveckling AB tillsammans med Forum Fastighetsekonomi har i uppdrag att genomföra värdebedömning av fastigheten Finnsta 1:166. Tidigare genomförda värdebedömning utgör grund för uppdraget och är en del i kommunens genomförande av en koncessionsupphandling för en ny badanläggning samt hyresvärdsupphandling för kommunkontor samt övriga kommunala verksamheter som idag ryms inom fastigheten. Som en förutsättning för att möjliggöra upphandlingen överlåts fastigheten Finnsta 1:166 till vinnande anbudsgivare.

Syfte

Syftet med denna värdebedömning är att till kommunens hyresvärds- och koncessionsupphandling åsätta fastigheten Finnsta 1:166 ett värde inför överlåtelsen som en del i upphandlingen.

Bakgrund och förutsättningar

Fastigheten Finnsta 1:166 värderades 2024-11-11 till ca 45 miljoner kronor. Fastigheten innehåller kommunal verksamhet i form av en simhall, bibliotek, café, grundskola samt viss mindre omfattande kommunal verksamhet. Grundskolan planeras att flytta ut under 2027 för att flytta in i Härneviskolan och ge plats för byggnation av en ny modern badanläggning. När den nya badanläggningen tas i drift avvecklas den gamla. Eventuellt rivs byggnaden för den gamla badanläggningen. Hyresavtalen för befintlig simhall och skolverksamheten har givits förutsättningen att dessa är avslutade alternativt mycket korta (ca 6 månader) och utan något driftnetto därav åsätts dessa inget värde i bedömningen.

Vid tidigare genomförda värdering av fastigheten gällde en självkostnadshyra med utgångspunkt i en hyresmodell som togs i bruk 2006, vilken fortfarande är gällande. Hyresmodellen är underfinansierad vilket resulterat i ett betydande eftersatt underhåll som för fastigheten vid värderingstillfället i november 2024 bedömdes till drygt 60 miljoner kronor.

Den köpeskilling som kommunen fastställer för fastigheten utgör ingångsvärde och kommer tillsammans med produktionskostnaden inkluderat avkastning utgöra storleken på den hyra som kommunen kommer att betala för lokalerna till en ny fastighetsägare.

Det pågår en detaljplaneläggning för Bro Torg där fastigheten ingår. Detaljplanen har varit ute på granskning och väntas antas i juni. Detaljplanen anger för fastigheten

besöksanläggning och centrum. Värdebedömningen förutsätter att detaljplanen vinner laga kraft. Den totala byggrätten för fastigheten är 30 000 kvadratmeter bruttoarea vilket innebär att det finns byggrätt kvar utöver, av kommunen, planerad utveckling av fastigheten som inte avser i första hand kommunal verksamhet.

Metod

Fastigheten har inför en värdebedömning inte besiktigats utan dess skick har helt utgått från den tidigare bedömning som gjorts och de underlag och utredningar som finns tillhandahållna avseende den befintliga badanläggningen. Värderingen utgår från att 2/3 av byggnaden rivs och att delar ersätts med en ny byggnad och nytt innehåll. Med hänsyn till att fastigheten är tänkt att överlåtas i samband med upphandlingen är en rimlig förutsättning för värderingen att komplettera avkastningsvärderingen för befintlig verksamhet ett byggrättsvärde för tänkt nybyggnation med avdrag för rivningskostnader.

Direktavkastningskravet har i den mån möjligt, bedömts med utgångspunkt i av marknaden genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter. Detta kompletterat med marknadsmässiga parametrar, statistik och erfarenhet.

Teoretisk utgångspunkt för val av kalkylränta är den nominella ränta som gäller på andrahandsmarknaden för statsobligationer med en löptid motsvarande kalkylperiodens längd. Till detta läggs en fastighetsrelaterad risk som exempelvis beror på värderingsobjektets typ, storlek, läge och alternativa användningsmöjligheter.

I praktiken bedöms kalkylräntan ofta genom att inflationsanpassa direktavkastningskravet, vilket också gjorts i denna värdering.

Restvärdet utgörs av marknadsvärdet som fastigheten bedöms ha i slutet av kalkylperioden. Restvärdet bedöms genom att dividera det prognostiserade driftnettot året efter kalkylperiodens slut med ett bedömt direktavkastningskrav.

Som metod för värdebedömningen har en kassaflödeskalkyl med en tioårig räkenskapsperiod använts. Tio år har använts som beräkningsperiod vilket är ett gängse använt intervall för motsvarande beräkningar.

Under kalkylperioden har ett inflationsantagande om 2,0 % använts, dock med endast 1% för 2026. Inflationsantagandet är baserat på en bedömning avseende Riksbanken och Konjunkturinstitutets prognoser.

Vid bedömning av byggrätter finns i princip två metoder:

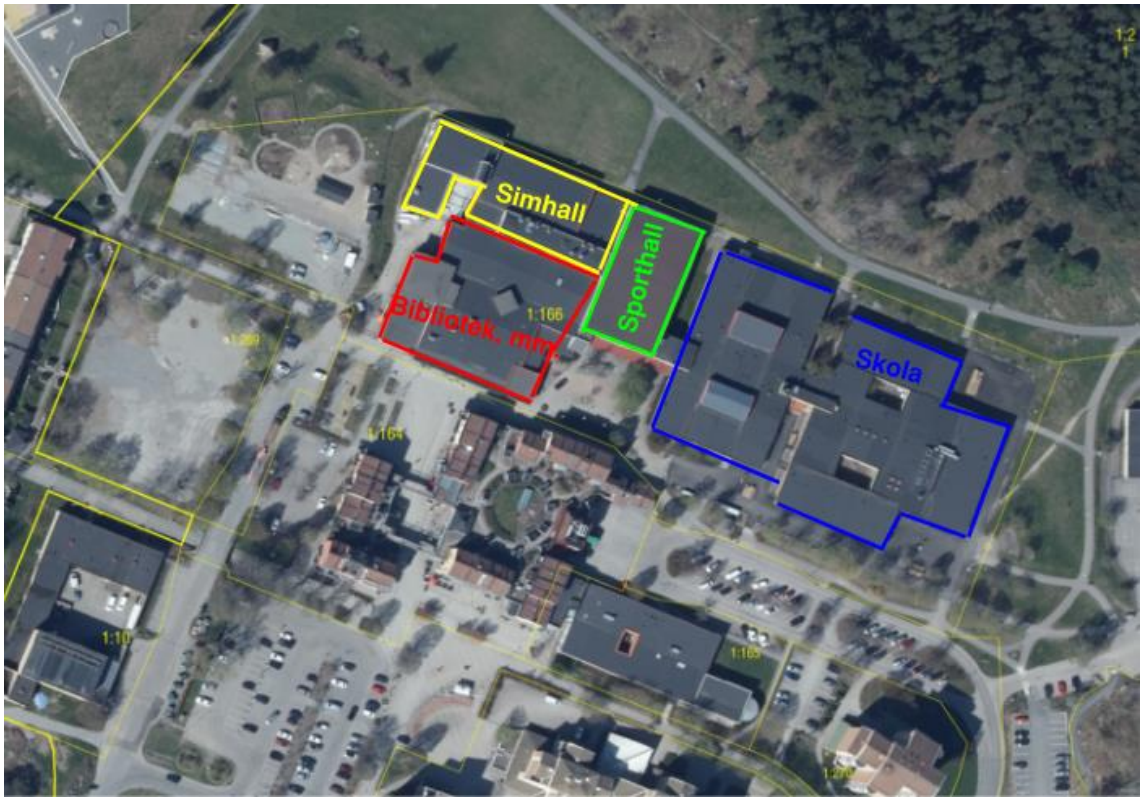
Ortsprismetoden. Denna metod går ut på att bedöma marknadsvärdet genom jämförelser med avtal om överlåtelser av liknande objekt.

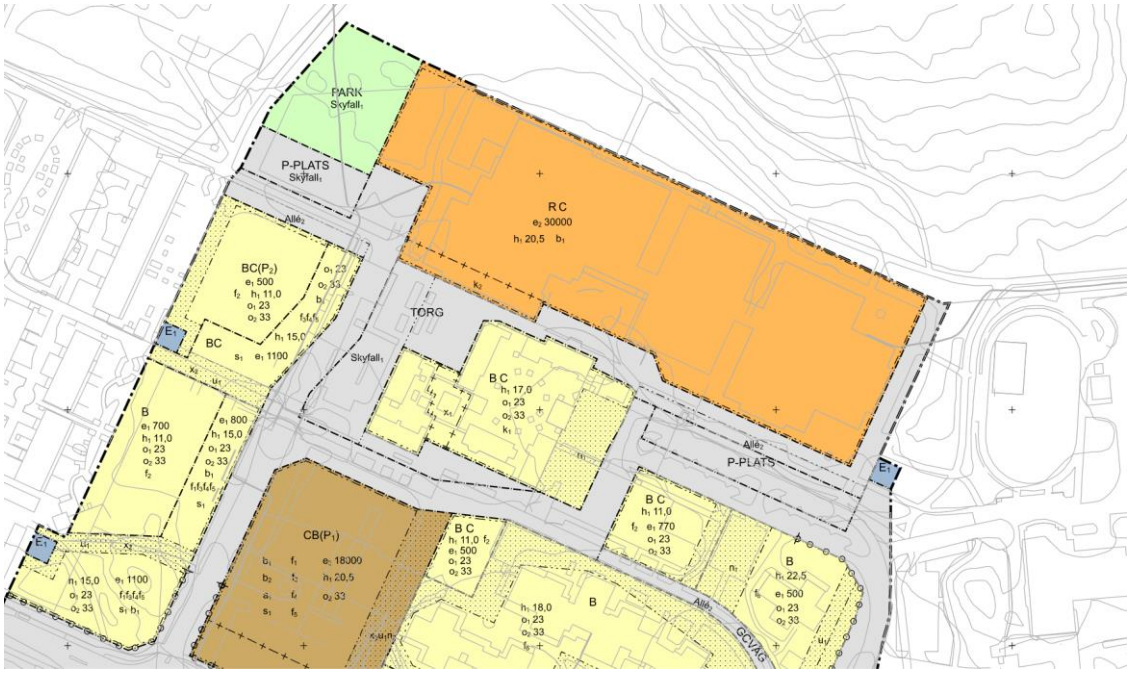
Exploateringskalkyl. Denna metod går ut på att först bedöma marknadsvärdet av en färdigbyggd fastighet (främst genom orts-prisjämförelser) och sedan dra av byggkostnader och marknadsmässig vinst för exploatören. Det som återstår är då vad som kan betalas för marken.

Nackdelen med en exploateringskalkyl är att man drar ett förhållandevis stort tal (produktionskostnaden) från ett nästa lika stort tal (marknadsvärdet i färdigbyggt skick) från varandra. Såväl värdet i färdigbyggt skick som produktionskostnaden är förhållandevis osäkra parametrar och små justeringar i dessa kan ge mycket stora effekter på slutresultatet. Till detta ska läggas att även vinstkravet är osäkert. En exploateringskalkyl har inte beaktats i denna värdebedömning.

Objektbeskrivning

I nedanstående bild redovisas fastigheten översiktligt med placering av befintliga verksamheter.





Granskningshandling avseende plankarta för pågående detaljplan

Hyresnivå och driftnetto

Den utgående hyran, självkostnad, baseras på den direkta kapitaltjänstkostnaden för fastigheten samt den övergripande kostnaden för administration, underhåll och drift fördelat på beståndets yta. Utgående genomsnittshyra för hela hyresobjektet är ca 900 kronor per kvadratmeter.

För att bedöma en marknadshyra på en svårbedömd marknad kan som utgångspunkt tas från Skatteverket och HFD:s inställning till vad som utgör marknadsmässig hyra i dom, HFD 2017 ref 14. Där framgår det att en prissättning som motsvarar täckning för kostnaden med tillägg av ett skäligt vinstpåslag som sattes till 5%, kan vara tillräckligt för att klassas som marknadsmässigt och med det undgå uttagsbeskattning. Beaktat domen från högsta förvaltningsdomstolen så har kommunen lagt på en täckning för 7% i vinst och risk på hyresnivån vilket renderat i en hyra för kvarvarande del med 960 kronor per kvadratmeter och år. Hyresnivån avser kallhyra, d.v.s. exklusive uppvärmning och elförbrukning. Hyrestillägg för t.ex. uppvärmning beaktas inte då detta inte heller beräknas som en kostnad.

I värdebedömningen har dock antagits en årlig uppräkning av hyran till 100% med KPI.

Nedanstående kostnader för drift- och underhåll används för att bedöma kostnaderna.

• Administration	60
• Avhjälpande underhåll	60
• Planerat underhåll	80
• Fastighetsskötsel, övrig drift	100
Summa	**300**

Driftnetto år 1 baserat på helår, 660 kronor per kvadratmeter

Enligt erhållen statusbedömning av fastigheten från tidigare genomförda bedömning och värdering finns ett eftersatt underhåll för fastigheten motsvarande knappt 6 000 kronor per kvadratmeter. Merparten av underhållsskulden avser simhallen vilken i denna bedömning utgör 2/3 av den totala underhållsskulden. För kvarvarande lokaler beräknas det eftersatta underhållsbehovet till 2 000 kr/m^2.

Vakans

Enligt uppgift ska hyresavtalet sättas på 20 år varvid ingen vakansgrad läggs in i värdebedömningen.

Kalkylränta och direktavkastning

I denna värdebedömning motsvarar kalkylräntan ett inflations anpassat direktavkastningskrav och direktavkastningskravet har bedömts till 6% med utgångspunkt från på marknaden genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter, kompletterat med marknadsmässiga parametrar, statistik och erfarenhet.

Värdebedömning

Överlåtelser av byggrätt för badanläggningar i samband med koncessionsupphandlingar har skett till priser mellan ca 500 – 1 500 kr/m^2 bruttoarea. Bl.a. såldes en fastighet i Kalmar kommun för 500 kr/m^2 och för Myrsjöbadet av Nacka kommun för 1 000 kr/m^2. Beträffande kontor bedöms det att inte idag finns någon marknad för det i Bro Centrum. Kommunen väljer att etablera kommunkontor för att öka antal dagbefolkning och ge bättre förutsättningar för möjlig centrumverksamhet. Med hänsyn till nyss nämnda åsätts byggrättsvärdet för kontor 1 000 kr/m^2 BTA för det kommunen kravställer i upphandlingen.

Utifrån en samlad bedömning, bedöms en rimlig värdenivå för besöksanläggning med huvudinriktning badanläggning till **1 000 kr/kvm** BTA och för kontor **1 000 kr/kvm** BTA. Byggrätten i hyresvärdsupphandlingen som kommunen genomför uppskattas till ca 6 000 kvm bruttoarea och kontor upp till 1 500 kvm bruttoarea vilket ger ett totalt byggrättsvärde om **7,5 miljoner kronor**. För att åstadkomma möjligheten till nybyggnationen behöver skolbyggnaden rivas till en bedömd kostnad 8 - 12 miljoner kronor vilken räknas av på byggrättsvärdet.

För den befintliga byggnad som bevaras bedöms värdet till **32,5 miljoner kronor** enligt kassaflödesberäkning nedan.

Finnsta 1:166

Brohuset

		Belopp (kr)
Nettonuvärde av framtida kassaflöden	8,00%	10 573 974
Nettonuvärdet av restvärdet	8,00%	21 920 940
Direktavkastning vid kalkylslut	6,00%	
Avkastningsvärde		**32 494 915**

Kategori	
Total yta [m2]	3 600
Antal objekt	1
Marknadshyra [kr/kvm]	960
Befintlig hyra [kr/m2]	900
Underhållsskuld [kr/m2]	2 000
Drift och underhåll [kr/m2]	300

Totalt		År									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
KPI-justering		1,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Hyresintäkter		3 456 000	3 525 120	3 595 622	3 667 535	3 740 886	3 815 703	3 892 017	3 969 858	4 049 255	4 130 240
Vakans [%]		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Vakans		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Underhållsåtgärder		- 7 200 000									
Driftskostnader		-1 080 000	-1 101 600	-1 123 632	-1 146 105	-1 169 027	-1 192 407	-1 216 255	-1 240 581	-1 265 392	-1 290 700
Driftnetto		**- 4 824 000**	**2 423 520**	**2 471 990**	**2 521 430**	**2 571 859**	**2 623 296**	**2 675 762**	**2 729 277**	**2 783 863**	**2 839 540**

Utöver värdet av kassaflödet och byggrätten som genom överlåtelsen utgör del i den upphandling som kommunen genomför finns ytterligare byggrätt kvar i fastigheten samt belastning av en simhall som inte är i drift och i mycket dåligt skick. En rimlig bedömning är att simhallen behöver rivas med hänsyn till skicket och att den inte kommer nyttjas. Rivningskostnaden bedöms i intervallet 8 – 12 miljoner kronor. Den stora byggrätten som skapas på fastigheten har ett svårbedömt värde med hänsyn till läge och att kommunen inte planerar någon ytterligare verksamhet på platsen. Med hänsyn till att värdebedömningen belastas med rivningskostnad så upptas även ett visst byggrättsvärde omfattande 3 000 m^2 BTA á 1000 kr vilket ger ett värde om 4,5 miljoner kronor.

Sammanfattningsvis, baserat på ovan metod och förutsättningar värderas fastigheten Finnsta 1:166 i detta PM till **23 miljoner kronor.**

• Avkastningsvärde på kassaflöde	32,5
• Byggrättsvärde för utveckling enligt upphandling	7,5
• Byggrättsvärde övrigt	3,0
• Rivningskostnader skolbyggnad	- 10,0
• Rivningskostnader simhall	- 10,0
Summa	**23**

Niclas Sandberg
Structor Projektutveckling AB

Magnus Stenback
Forum Fastighetsekonomi AB

Nyttjanderättsavtal

- Hyresavtal befintlig simhall, kontraktstid t.o.m. 2027-12-31
- Hyresavtal avseende idrottshall, bibliotek, trygghetscenter mm. samt tillkommande kontor, kontraktstid t.o.m. 2027-12-31
- Hyresavtal avseende skola, Broskolan, upphör 2027-08-01.

FastighetSök

Beteckningar

Beteckning
Upplands-Bro Finnsta 1:166

UUID
909a6a45-655a-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
010341421

Senaste ändringen i allmänna delen
1996-12-20

Län- och kommunkod
0139

Distrikt
Bro
Socken: bro

Distriktskod
215058

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2025-07-11

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-03-13

Adress

Adress

Bro Fritidsgård
Blomstervägen 4 A, 4 B, 4 C, 4 D
197 31 Bro

Kulturskolan
Bro Centrum 1 A, 1 B, 1 C, 1 D, 1 E, 1 F
197 31 Bro

Norrgrindsvägen 6
197 31 Bro

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare
212000-0100
Upplands-Bro Kommun
C/O Fakturaskanning 1503
Ekonomiavdelningen,
Furuhällsplan 1
196 81 Kungsängen
Inskrivet ägarnamn: Upplands-Bro Kommun

Andel
1/1

Inskrivningsdag
2025-06-18

Akt
D-2025-00214325:8

Berört fång
D-2025-00214325:8, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2025-04-01
Köpeskilling: 865 000 000 SEK
(avser även annan fastighet)

Omfattar även

Upplands-Bro Bro-Råby 3:129, Upplands-Bro Brunna 4:502,669-670,876, 7:132-133, Upplands-Bro Finnsta 1:229-231, Upplands-Bro Härnevi 8:12, 28:1, Upplands-Bro Klöv Och Lilla Ullevi 1:28, Upplands-Bro Kungsängens Kyrkby 2:9,17,212,257,288,306,

Upplands-Bro Kungsängens-
Tibble 1:162,164-
165,337,393,473, Upplands-Bro
Sylta 3:129, Upplands-Bro
Tjusta 2:11

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: elledning	1921-03-10	21/99

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Norrtälje

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Detaljplan Bro centrum	1996-11-12 Genomf. start: 1996-12-07 Genomf. slut: 2011-12-31 Laga kraft: 1996-12-06	0139-P96/1112

Naturvårdsbestämmelser

Bestämmelse	Datum	Akt
Vattenskyddsområde Östra mälaren	2008-11-25 Laga kraft: 2008-11-25	0125-P08/1125

Fornlämningar

Antikvariatisk bedömning	Akt
Fornlämning	L2017:3358

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Elledning	Last	Avtalsservitut	01-IM5-21/99.1

Beskrivning
Elledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
För Ej Angiven Fastighet

Last
Upplands-Bro Finnsta 1:166

Taxeringsenheter

Specialtaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Specialenhet, skattefri (800)	139929-5	Nej	Fastighet

Taxeringsår
2025

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
212000-0100 Upplands-Bro Kommun C/O Fakturaskanning 1503 Ekonomiavdelningen Furuhällsplan 1 19681 Kungsängen	1 / 1	Kommuner

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1974-08-15	01-BRE-485
Fastighetsreglering	1996-12-20	0139-96/27

Ursprung

Upplands-Bro Finnsta 1:2

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6600536.3	649581.2

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	22 845 m^2	22 845 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Bro Finnsta 1:166	1982-10-01	0139-82/6

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige