

**KOMMUNSTYRELSENS ARBETSUTSKOTT****DATUM**

Tisdagen den 18 mars 2025, klockan 08.30 – 12.30

PLATSKommunkontoret, sammanträdesrum **Skållerud****Ledamöter**

Ludwig Mossberg, ordf. (M)
Daniel Jensen, 1:e vice ordf. (KD)
Ulf Rexefjord, 2:e vice ordf. (SD)
Karin Nodin (C)
Michael Melby (S)

Ersättare

Patrik Tellander (M)
Jörgen Eriksson (KIM)
Liselott Hassel (SD)
Peter Ljungdahl (C)
Olof Sand (S)

Övriga

Ulrika Granat t.f kommunchef
Wilhelm Bodmark Kommunsekreterare

- Sammanträdet öppnas
- Upprop samt anmälan om tjänstgörande ersättare
- Val av justerare – Ulf Rexefjord (SD)
Val av ersättare för justerare – Karin Nodin (C)
- Tidpunkt för protokollets justering – 24 mars 2025, klockan 10.00

Ärenden

Nr	Rubrik	Kommentar	Kl.	Sida
1	Information från kommunchefen		08.35	s.3
2	Information från ledamöter		08.50	s.4
3	Planprioritering 2025-2026	Jonas Söderqvist	09.00	s.5
4	Planuppdrag avseende ändring av Detaljplan för Sapphult verksamhetsområde	Jonas Söderqvist	09.15 – 09.20	s.8
5	Investeringsprojekt Om-nybyggnad kommunförråd	Martin Zetterström	09.40	s.12
6	Investeringsprojekt inköp av drivmedelstank	Martin Zetterström	09.50	s.14
7	Översyn - Värderingar	Martin Zetterström Caroline Falk	10.00	s.17
8	Riktlinje för strategisk kompetensförsörjning - Samhällsbyggnadsförvaltningen	Martin Zetterström Jenny Adamsson	10.20	s.80
9	Årlig uppföljning av det systematiska arbetsmiljöarbetet – Samhällsbyggnadsförvaltningen och Kommunstyrelseförvaltningen	Ulrika Granat Jenny Adamsson	10.40	s.83
10	Fjärrvärmeverksamheten i Melleruds kommun – årsrapport 2024	Peter Mossberg Lena Francke	11.00	s.86
11	VA-verksamheten i Melleruds kommun – årsrapport 2024	Niclas Mjörnestål Lena Francke	11.15	s.88
12	Renhållningsverksamheten i Melleruds Kommun – Årsrapport 2024	Martin Zetterström Lena Francke	11.30	s.90

Kommunstyrelseförvaltningen**Besöksadress:** Storgatan 13, 464 80 Mellerud **Telefon:** 0530-180 00 **E-post:** kommunen@mellerud.se**Bankgiro:** 5502-2776 **Organisationsnummer:** 212000-1488 **Webbplats:** www.mellerud.se

13	Budgetdirektiv till KLG (Kommunledningsgruppen) från Kommunstyrelsens arbetsutskott		11.45	s.93
14	Information från Arvodesberedningen	Harald Ericson	12.00	s.95
15	Kommunövergripande dokumenthanteringsplan	Wilhelm Bodmark		s.96
16	Redovisning av obesvarade motioner			s.99

Ordföranden
Ludwig Mossberg

/

Kommunsekreterare
Wilhelm Bodmark

ÄRENDE 1

Information från kommunchefen

Förslag till beslut

Arbetsutskottet godkänner informationen.

Sammanfattning av ärendet

Kommunchefen lämnar information i aktuella frågor.

ÄRENDE 2

Information från ledamöter

Förslag till beslut

Arbetsutskottet godkänner informationen.

Sammanfattning av ärendet

Ledamöterna lämnar information i aktuella frågor.

Planprioritering 2025-2026**Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att anta föreliggande förslag på planprioritering för 2025-2026.

Sammanfattning av ärendet

Enligt Byggnadsnämndens reglemente är fysisk planering ett utav nämndens ansvarsområden, undantagen översiktsplanering.

Som ett led i att tydligare kommunicera internt och externt kring vilka planarbeten Byggnadsnämnden avser arbeta med tas sedan 2020 en planprioritering fram för varje år. Planprioriteringsprogrammet är ett strategiskt planeringsdokument som anger hur kommunens samhällsplanerande resurser ska användas under kommande år. Planprioriteringsprogrammet anger förslag på vilka detaljplaner och andra samhällsplanerande åtgärder som Byggnadsnämnden anser lämpliga att ska starta eller arbeta vidare med under kommande år.

Då kostanden för detaljplanering budgeteras hos Kommunstyrelsen tas planprioriteringen upp årligen eller vid behov, för fastställande av Kommunstyrelsen.

Beslutsunderlag

- Förslag till Planprioritering 2025–2026 + bilaga
- Byggnadsnämnden beslut § 2/250219
- Tjänsteskrivelse, 2025-02-28

§ 2

Dnr 2025.20.214

Planprioritering 2025-2026**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att föreslå Kommunstyrelsen att anta föreliggande förslag på planprioritering för 2025–2026.

Sammanfattning av ärendet

Enligt Byggnadsnämndens reglemente är fysisk planering ett utav nämndens ansvarsområden, undantagen översiktsplanering.

Som ett led i att tydligare kommunicera internt och externt kring vilka planarbeten Byggnadsnämnden avser arbeta med tas sedan 2020 en planprioritering fram för varje år. Planprioriteringsprogrammet är ett strategiskt planeringsdokument som anger hur kommunens samhällsplanerande resurser ska användas under kommande år. Planprioriteringsprogrammet anger förslag på vilka detaljplaner och andra samhällsplanerande åtgärder som Byggnadsnämnden anser lämpliga att starta eller arbeta vidare med under kommande år.

Då kostnaden för detaljplanering budgeteras hos Kommunstyrelsen tas planprioriteringen upp årligen eller vid behov, för fastställande av Kommunstyrelsen.

Beslutsunderlag

- Förslag till Planprioritering för 2025–2026 + bilaga

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att anta föreliggande förslag på planprioritering för 2025–2026.

Sammanfattning av ärendet

Enligt Byggnadsnämndens reglemente är fysisk planering ett utav nämndens ansvarsområden, undantagen översiktsplanering.

Som ett led i att tydligare kommunicera internt och externt kring vilka planarbeten Byggnadsnämnden avser arbeta med tas sedan 2020 en planprioritering fram för varje år. Planprioriteringsprogrammet är ett strategiskt planeringsdokument som anger hur kommunens samhällsplanerande resurser ska användas under kommande år. Planprioriteringsprogrammet anger förslag på vilka detaljplaner och andra samhällsplanerande åtgärder som Byggnadsnämnden anser lämpliga att ska starta eller arbeta vidare med under kommande år.

Då kostanden för detaljplanering budgeteras hos Kommunstyrelsen tas planprioriteringen upp årligen eller vid behov, för fastställande av Kommunstyrelsen.

Beslutsunderlag

- Förslag till Planprioritering 2025–2026 + bilaga
- Byggnadsnämnden beslut § 2/250219
- Tjänsteskrivelse, 2025-02-28

Suzanne Håkansson
Plan- och byggchef

Jonas Söderqvist
Kart/GIS-ingenjör

Beslutet skickas till

Byggnadsnämnden

Planuppdrag avseende ändring av Detaljplan för Sapphult verksamhetsområde

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att ge Byggnadsnämnden i uppdraget att påbörja ändringen av Detaljplan för Sapphult verksamhetsområde.

Sammanfattning av ärendet

Syfte

Syftet med ändringen av planen är att göra en översyn över planbestämmelser gällande byggnadshöjd och punkprickad mark på kvarteret Svetsaren. Fastigheterna Svetsaren 1 och 3 som ligger i den södra delen av kvarteret avses inte omfattas av ändringen. Översynen behöver göras då det bedöms att tillämpningen av planbestämmelserna inte fått önskad effekt.

Tidsplan

Om kommunstyrelsen beslutar att ge byggnadsnämnden begärt planuppdrag beräknas ett beslut om antagande av ändring av detaljplan kunna ske tidigast 4 kvartalet 2025.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaden uppskattas till 100 000-200 000kr. Kostanden fördelas över området och avses återbetalas genom planavgift i samband med bygglov.

Antagande

Handläggande tjänsteman anser att det är byggnadsnämnden som ska anta detaljplanen. Av beslutsunderlag *Start-PM* framgår bedömningsgrunderna

Beslutsunderlag

- Start-PM, 2025-02-11
- Byggnadsnämndens beslut § 5 / 2025
- Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse



START-PM

Diarienummer: 2025.21.214		Datum: 2025-02-11		
Vilket område gäller det: Ändring av Detaljplan för Sapphult verksamhetsområde, del av kvarteret Svetsaren.				
Detaljplanens syfte: Syftet med ändringen av planen är att göra en översyn över planbestämmelser gällande byggnadshöjd och punkprickad mark på kvarteret Svetsaren. Fastigheterna Svetsaren 1 och 3 som ligger i den södra delen av kvarteret avses inte omfattas av ändringen. Översynen behöver göras då det bedöms att tillämpningen av planbestämmelserna inte fått önskad effekt.				
Ställningstaganden gällande planen		JA	NEJ	Kommentar
A	Strider detaljplanen mot ÖP, fördjupningar eller av kommunstyrelsen antagna program?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
B	Har stat och kommun motstridiga intressen och har LST framfört erinringar som medfört prövning enligt 11 kap. 10–12 §§ PBL?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
C	Medför detaljplanen betydande ekonomiska åtaganden för kommunen?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
D	Är detaljplanen av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt:			
	1. Är planen av betydande intresse för allmänheten?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	2. Omfattar planen stora områden?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	3. Reglerar planen många motstridiga intressen?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	4. Omfattar planen särskilt känsliga miljöer?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	5. Medför planen betydande miljöpåverkan?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Förslag på vem som ska anta detaljplanen:				
Kommunfullmäktige <input type="checkbox"/> Byggnadsnämnden <input checked="" type="checkbox"/>				
Motivering: Sett till ovan gjorda bedömning och planändringens ringa omfattning bedömer Plan- och byggenheten att Byggnadsnämnden kan anta ändringen av Detaljplan för Sapphult verksamhetsområde.				

§ 5

Dnr 2025.21.214

Planuppdrag - Ändring av Detaljplan för Sapphult verksamhetsområde

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att begära av Kommunstyrelsen att få uppdraget att påbörja ändringen av Detaljplan för Sapphult verksamhetsområde.

Beskrivning av ärendet

Syfte

Syftet med ändringen av planen är att göra en översyn över planbestämmelser gällande byggnadshöjd och punkprickad mark på kvarteret Svetsaren. Fastigheterna Svetsaren 1 och 3 som ligger i den södra delen av kvarteret anses inte omfattas av ändringen. Översynen behöver göras då det bedöms att tillämpningen av planbestämmelserna inte fått önskad effekt.

Tidsplan

Om kommunstyrelsen beslutar att ge byggnadsnämnden begärt planuppdrag beräknas ett beslut om antagande av ändring av detaljplan kunna ske tidigast fjärde kvartalet 2025.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaden uppskattas till 100 000-200 000kr. Kostnaden fördelas över området och avses återbetalas genom planavgift i samband med bygglov.

Antagande

Handläggande tjänsteman anser att det är byggnadsnämnden som ska anta detaljplanen. Av beslutsunderlag *Start-PM* framgår bedömningsgrunderna

Beslutsunderlag

- Start-PM, 2025-02-11

Upplysningar

Beslutet går att överklaga, se www.mellerud.se/overklaga

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Planuppdrag avseende ändring av Detaljplan för Sapphult verksamhetsområde

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att ge Byggnadsnämnden i uppdraget att påbörja ändringen av Detaljplan för Sapphult verksamhetsområde.

Sammanfattning av ärendet

Syfte

Syftet med ändringen av planen är att göra en översyn över planbestämmelser gällande byggnadshöjd och punkprickad mark på kvarteret Svetsaren. Fastigheterna Svetsaren 1 och 3 som ligger i den södra delen av kvarteret avses inte omfattas av ändringen. Översynen behöver göras då det bedöms att tillämpningen av planbestämmelserna inte fått önskad effekt.

Tidsplan

Om kommunstyrelsen beslutar att ge byggnadsnämnden begärt planuppdrag beräknas ett beslut om antagande av ändring av detaljplan kunna ske tidigast 4 kvartalet 2025.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaden uppskattas till 100 000-200 000kr. Kostanden fördelas över området och avses återbetalas genom planavgift i samband med bygglov.

Antagande

Handläggande tjänsteman anser att det är byggnadsnämnden som ska anta detaljplanen. Av beslutsunderlag *Start-PM* framgår bedömningsgrunderna

Beslutsunderlag

- Start-PM, 2025-02-11
- Byggnadsnämndens beslut § 5/250219

Suzanne Håkansson
Plan- och byggchef

Jonas Söderqvist
Kart/GIS-ingenjör

Beslutet skickas till

Byggnadsnämnden

Investeringsprojekt Om-nybyggnad kommunförråd**Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att godkänna omfördelningen av projekt Tekniskt övergripande 300 tkr, Reinvestering fastighet 500 tkr och Reinvestering gata/park 600 tkr till projekt Om-nybyggnad kommunförråd med totalt 1 400 tkr.

Sammanfattning av ärendet

Erhållna investeringsmedel för projekt Om-nybyggnad kommunförråd räcker inte till då allt har ökat i pris och därför görs denna omfördelning för att projektet ska kunna genomföras.

Beslutsunderlag

- Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse

Investeringsprojekt Om-nybyggnad kommunförråd

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att godkänna omfördelningen av projekt Tekniskt övergripande 300 tkr, Reinvestering fastighet 500 tkr och Reinvestering gata/park 600 tkr till projekt Om-nybyggnad kommunförråd med totalt 1 400 tkr.

Sammanfattning av ärendet

Erhållna investeringsmedel för projekt Om-nybyggnad kommunförråd räcker inte till då allt har ökat i pris och därför görs denna omfördelning för att projektet ska kunna genomföras.

Beslutsunderlag

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse

Martin Zetterström
Tf förvaltningschef Samhällsbyggnad

Lena Francke
Förvaltningsekonom Samhällsbyggnad

Beslutet skickas till

Tf förvaltningschef Samhällsbyggnad
Samhällsbyggnads förvaltningsekonom

Investeringsprojekt inköp drivmedelstank**Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att godkänna omfördelningen av projekt Bryggör Vita Sannar till Inköp drivmedelstank, omfördelningen avser 600 tkr.

Sammanfattning av ärendet

En omfördelning av medel behöver ske för att möjliggöra inköp av en drivmedelstank enligt Kommunstyrelsens beslut § 9 / 2025 om ambitionsnivå för uthållighet vid samhällsstörningar.

Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsens beslut § 9 / 2024
- Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse

§ 9

KS 2019/639

Kommunens ambitionsnivå för uthållighet vid samhällsstörningar och lagerhållning av bränsle m.m.**Kommunstyrelsens beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att

1. Följa den nationella inriktningen för planeringen. Förmågan ska höjas successivt och redovisas i samband med ordinarie uppföljning av beredskapen.
2. Ge samhällsbyggnadschefen i uppdrag att arbeta fram avtalsförslag för drivmedelsförsörjning enligt förd diskussion.

Sammanfattning av ärendet

Kommunens risk- och sårbarhetsanalys från 2019 pekar bland annat på svårigheten att utveckla krisberedskapen när det saknas en tydlig ambition i arbetet. Med ambitionsnivå menas här uttalade krav om uthållighet inom kommunens samhällsviktiga verksamheter vid samhällsstörningar.

Kommunstyrelsens arbetsutskott gav därför i uppdrag att ta fram en ambitionsnivå för kommunens samhällsviktiga verksamheters uthållighet vid samhällsstörningar.

Sedan arbetsutskottet först behandlade ärendet har det förändrade säkerhetspolitiska läget så väl som erfarenheterna från pandemin kommit att påverka samhällets beredskapsarbete. Det har även kommit en nationellt försvarspolitisk inriktning för arbetet som kan tjäna som utgångspunkt även i detta fall. Detta innebär att återredovisningen av uppdraget sker i en annan kontext än när uppdraget gavs.

Beslutsunderlag

- Uppdraget
- Försvarspolitisk inriktning 2021-2025
- Kommunöverenskommelserna
- Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse

Förslag till beslut på sammanträdet

Ordförande Ludwig Mossberg (M): Kommunstyrelsen beslutar att

1. Följa den nationella inriktningen för planeringen. Förmågan ska höjas successivt och redovisas i samband med ordinarie uppföljning av beredskapen.
2. Ge samhällsbyggnadschefen i uppdrag att arbeta fram avtalsförslag för drivmedelsförsörjning enligt förd diskussion.

Beslutsgång

Ordföranden frågar på förslaget och finner att kommunstyrelsen bifaller detta.

Beslutet skickas till

Säkerhetschefen
Samhällsbyggnadschefen



Investeringsprojekt inköp drivmedelstank

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att godkänna omfördelningen av projekt Bryggör Vita Sannar till Inköp drivmedelstank, omfördelningen avser 600 tkr.

Sammanfattning av ärendet

Inköp av drivmedelstank enl KS 2019/639 för att kunna lagerhålla drivmedel.

Beslutsunderlag

- Uppdrag enl KS 2019/639
Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse

Martin Zetterström
Tf förvaltningschef Samhällsbyggnad

Lena Francke
Förvaltningsekonom Samhällsbyggnad

Beslutet skickas till

Tf förvaltningschef Samhällsbyggnad
Samhällsbyggnads förvaltningsekonom

Översyn värderingar

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott godkänner översynen av värderingarna för Kroppefjällshemmet, Sapphult och Östra industriområdet och beslutar att värderingarna fortsatt kan ligga till grund för aktuellt marknadsvärde vid eventuella försäljningar.

Sammanfattning av ärendet

Enligt kommunens riktlinjer för markanvisning, exploateringsavtal och försäljning av kommunal mark har kommunen att säkerställa att mark inte säljs till ett pris som ligger under marknadsvärdet. Detta dels mot bakgrund av förbudet mot stöd till enskilda näringsidkare i kommunallagen samt dels genom EU:s statsstödsregler. Marknadsvärdet ska beräknas av en oberoende värderingsman och kommunen ska sedan göra en översyn av värderingarna minst var fjärde år.

Kroppefjällshemmet är belägen på en del av fastigheten Kroppefjäll 2:4 och värderades 2019 av Svefa AB till 3 000 000 kr.

Verksamhetsmarken på Sapphult värderades 2021 av Svefa AB till 150 kr/kvm för området närmast E 45 och till 120 kr/kvm för resterande del av området.

Verksamhetsmarken på Östra industriområdet värderades 2021 av Svefa till mellan 30 kr/kvm – 80 kr/kvm.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort en översyn av värderingarna och anser att de fortfarande är aktuella och att de kan ligga till grund för skäligt marknadsvärde vid eventuella försäljningar. En ny översyn av värderingarna ska göras igen efter minst fyra år.

Beslutsunderlag

- Värdering Svefa Kroppefjällshemmet
- Värdering Svefa Sapphult
- Värdering Svefa Östra Industriområdet
- Redovisning översyn Samhällsbyggnadsförvaltningen
- Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse

Värdeutlåtande

Fastigheten Mellerud Kroppefjäll 2:4



Innehållsförteckning

1. Uppdragsbeskrivning	3
2. Värderingsobjekt	4
3. Marknadsanalys	6
4. Värderingsmetodik	7
5. Värdering	8
6. Slutsatser	10

1. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av del av Fastigheten Mellerud Kroppefjäll 2:4.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Melleruds kommun (org.nr. 212000-1488), genom Magnus Olsson.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid eventuell överlåtelse.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är november 2019.

Allmänna villkor

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning. De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas. De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare.

Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

Värderingsstandard

Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

Vi bekräftar att vi har tillräcklig lokal och nationell marknadskännedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fullvärdigt sätt.

Uppllysningar

Svefa känner inte till någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

Särskilda förutsättningar

Värdebedömningen *förutsätter* värderingsobjektet som avstyckad självständig fastighet ansluten till fjärrvärme samt vatten och avlopp.

Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2019-11-06 av Sven Jungland på Svefa. Vid besiktningen deltog Magnus Olsson som representant för fastighetsägaren tillika uppdragsgivaren. Vid besiktningen har ett urval av lokaler, allmänna utrymmen och tekniska installationer studerats översiktligt.

Följande uppgifter har erhållits från fastighetsägaren/uppdragsgivaren:

- Uppgifter om area
- Uppgifter om faktiska driftkostnader
- Inhämtade tekniska uppgifter vid besiktning
- Översiktliga planritningar

Vidare har underlag inhämtats och bearbetats från kommunens planarkiv, fastighetsregistret samt offentlig statistik från SCB med flera.

2. Värderingsobjekt

Objektstyp

Inom värderingsobjektet inryms för närvarande ett kommunalt äldreboende.

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet Melleruds kommun.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Dals-Rostock. Gatuadressen är Kroppefjällshemmet 2 mfl.. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret. Omgivningen utgörs huvudsakligen av ett fd sanatorium i parkliknande miljö med mindre sjö. Inom området finns idag förskola, vandrarhem, bostäder och det aktuella äldreboendet. Allmänna kommunikationer finns i dag i form av buss. Järnvägsstopp i Rostock har diskuterats. Utbudet av kommersiell och social service är begränsat i närområdet. Avståndet kommunens centralort och E 45 är fågelvägen cirka sex kilometer.

Tomt

Värderingsobjektet har en markareal om uppskattningsvis 6 400 kvadratmeter. Tomtplatsen avgränsas i söder av Kroppefjällsvägen. På värderingsobjektet finns två byggnadskroppar sammanbyggda med förbindelsegång/korridor. Den obebyggda delen av värderingsobjektet utgörs främst av gräs- och gårdsytor samt kommunikations- och parkeringsytor. Förutsätts vara anslutet till fjärrvärme, vatten och avlopp.

Byggnadsbeskrivning

Byggnaderna på värderingsobjektet uppfördes kring 1983-1984 och inrymmer ett plan ovan mark samt delvis sluttningsvåning/källare. Den totala uthyrbara arean uppgår enligt uppgift 1 600 kvadratmeter varav cirka 1 100 kvadratmeter utgör lokaler ovan mark. Uppskattningsvis 500 kvadratmeter utgör därmed sluttningsvåning/källare och förbindelsegång. Någon kontrollmätning har ej utförts av Svefa AB.

Konstruktion

Grundläggning	Platta, källargrund och delvis krypgrund
Stomme	Sannolikt trä
Bjälklag	Trä och betong
Fasadmaterial	Trä och betong
Yttertak	Valmat sadeltak med takpannor
Fönster	Isolerglas (1983)

Teknik

Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk FTX
Komfortkyla	Nej
Hiss	Nej
Brandlarm	Ja

Övrigt

Uteplats	Ja
----------	----

Skick och standard

Byggnadernas yttre skick bedöms som normalt. Byggnadernas inre skick bedöms som ordinärt. Lokalerna har huvudsakligen plastmattor, målad väv på väggar och innertak med skivor. Standarden bedöms var tidstypisk 80-tal. Inga större genomgripande ombyggnader eller renoveringar har utförts utan underhållet bedöms varit av löpande karaktär.

Äldreboende är i markplan indelat i fyra "spegelvända" avdelningar med boenderum, dagrum, matsal och kök samt dusch, wc, tvättstuga och sköljrum i korridor. Boenderummen är egna kök, dusch och wc. Sluttningsvåningen/källaren omfattar lokaler för dagverksamhet, omklädningsrum, förråd och teknikutrymmen.

Några akuta reparationsbehov bedöms ej föreligga. Vid besiktningen noterades delvis slita ytskikt, nedriven våttapet i wcrum samt utvändiga trädetaljer som är i behov av underhåll. Då lokalerna ej uppfyller dagens standardkrav kommer äldreboendet att avvecklas under hösten 2020. Beroende på framtida användning föreligger behov av hyresgästanpassningar och ombyggnader (se vidare under avsnitt 6 Investeringar/hyresgästanpassningar).

Flexibilitet och alternativ användning

Lokalerna bedöms med nuvarande specialanpassning och planlösning ha en begränsad flexibilitet. Möjligheterna till alternativt utnyttjande bedöms främst vara någon typ av vårdboende, turistlogi eller möjligen efter ombyggnad även bostadslägenheter.

Miljö

Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade markområden. Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

Rättsliga förhållanden

I bilaga återfinns ett utdrag ur fastighetsregistret. Av denna bilaga framgår bland annat:

- Lagfaren ägare
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Servitut med mera
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

Planförhållande

Värderingsobjektet omfattas enligt uppgift ej av detaljplan. Eventuellt kommer värderingsobjektet eventuellt att planläggas med inriktning mot vård och/eller boende.

3. Marknadsanalys

Fastighetsmarknad

Svensk fastighetsmarknad bedöms överlag vara fortsatt stark, men något avvaktande under det kommande året. Bostadsfastigheter och samhällsfastigheter ses fortfarande som attraktiva investeringar, men potentialen för fortsatt sjunkande direktavkastningskrav bedöms som begränsad. Det stora intresset för nyproduktion och byggrätter har avtagit. Bankerna bedöms vara något restriktiva, särskilt vid nyutlåning, men finansieringsmöjligheterna bedöms överlag vara relativt goda. Risk för stigande avkastningskrav bedöms främst finnas för objekt med investeringsbehov (moderniserings-/anpassningsbehov, eftersatt underhåll) på svaga delmarknader

Det aktuella värderingsobjektet utgörs av ett äldreboende. Med äldreboende avses olika typer av boende där själva bostaden inte utgör en separat uthyrbar lägenhet utan där boendet är beroende av gemensamma lokaler/funktioner som kök, vårdlokaler, kontor, personalutrymmen mm. Avser äldreboende, vårdboende eller liknande där samtliga lokaler normalt hyrs ut till en hyresgäst med "blockhyra". Beståndet ägs till stor del av den offentliga sektorn, men andelen privat ägande har ökat då flera kommuner valt att sälja delar av sina bestånd och det har bildats fastighetsbolag med huvudsaklig inriktning att uppföra och förvalta samhällsfastigheter. Investerare visar intresse även för objekt som ligger utanför de stora marknaderna (förutsett ändamålsenliga lokaler och en demografisk utveckling på orten som borgar för god långsiktig efterfrågan). Fastigheter för särskilt boende är uppförda, eller åtminstone anpassade för, aktuell verksamhet. Den risk som specialanpassade lokaler innebär (med begränsad alternativ användning och stora omställningskostnader) motverkas om verksamheten har tecknat ett långt hyresavtal.

Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet har ett perifert läge i Dals-Rostock, Melleruds kommun. Nuvarande verksamhet kommer att avvecklas och flytta till nyproducerade lokaler i centralorten Mellerud. Lokalerna kommer tomställas oktober 2020 och något behov av äldreboende i kommunal regi bedöms inte föreligga. Byggnadens standard och skick bedöms vara ordinärt med visst underhållsbehov, men främst hyresgäst Anpassningar och ombyggnader beroende på den framtida användningen.

Överlåtelse avseende fastigheter med bebyggelse liknande värderingsobjektet är svåra att urskilja på marknaden. Antalet liknande objekt är begränsat och antalet överlåtelse lika så. Möjligheterna till alternativt utnyttjande bedöms främst vara någon typ av vårdboende, turistlogi eller möjligen efter ombyggnad även bostadslägenheter. Efterfrågan på värderingsobjektet med tomställda lokaler bedöms sammantaget som sämre än normalt. Sannolik köpkategori bedöms främst vara lokalt bygg- eller fastighetsbolag alternativt regional aktör som egenanvändare för någon typ av vårdboende.

4. Värderingsmetodik

Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av två metoder; ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultaten av dessa metoder görs en sammanfattande bedömning av marknadsvärdet.

Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, standard och hyresgäststruktur. Hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt. Köpeskillningarna jämförs direkt eller normeras med avseende på en eller flera värdebärande egenskaper, exempelvis uthyrbar area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde.

Avkastningsmetod

Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdeberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden. Kassaflödesanalysen finns redovisad i bilaga 1:1.

De faktiska värdefaktorer, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknadsförväntningar baseras kalkylen istället på värden som kan anses normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till den rådande marknadssituationen och marknadsframtidsbedömningar.

5. Värdering

Ortsprismetod

Det har under de senaste åren endast sålts ett fåtal lokalhyresfastigheter på den öppna marknaden i och kring Rostock och Mellerud. Priser noteras huvudsakligen inom intervallet 4 000-8 800 kronor per kvadratmeter taxerad area. Prisspridningen är som synes stor och de få försäljningarna ger ett begränsat stöd för värdebedömningen.

Även bland "specialfastigheter" som äldreboenden och liknande är antalet försäljningar av liknande objekt mycket begränsat. I Dalskog har Bleken 1:4, ett äldre tomställt ålderdomshem, sålts två gånger under senare år. Under 2015 för 2 100 000 kronor och 2019 för 1 200 000 kronor. Köpeskillingarna motsvarar 1 250 respektive 700 kronor per kvadratmeter taxerad area (även lokaler under jord bedöms i detta fall ingå i arean). Tanken var att nyttja lokalerna som migrationsanläggning vilket aldrig förverkligades. I Trollhättan har nyligen Olidan 4:9, ett tomställt LSS-boende, sålts för 4 700 000 kronor vilket uppskattningsvis motsvarar cirka 8 000 kronor per kvadratmeter.

Ett par äldre överlåtelse av specialfastigheter som församlingshem, utbildningslokaler, fd tingsrätter mm avseende mindre tätorter i Västra Götaland noteras kring 2 000-3 500 kronor per kvadratmeter. Dessa objekt avser huvudsakligen tomställda objekt för ombyggnad.

Resultat

Ett bedömt rimligt intervall inom vilket direktavkastningskravet för närvarande varierar för fastigheter liknande värderingsobjektet bedöms till mellan 7-9 %. Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde mellan 2 500-3 000 kr/kvm, vilket baserat på uthyrbar area (lokaler ovan jord) motsvarar ett totalt värde om cirka 2 700 000-3 300 000 kronor.

Avkastningsmetod

Kalkylperioden

Kalkylperioden löper på 10 år från och med 2019-11-01.

Inflation

Ett inflationstagande om 2 % har nyttjats under kalkylperioden. Inflationsantagandet är baserat på en samlad bedömning av prognoser från Riksbanken, Konjunkturinstitutet och de ledande bankerna.

Direktavkastningskrav, Kalkylränta och Restvärde

Direktavkastningskravet har i den mån möjligt bedömts med utgångspunkt från på marknaden genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter, kompletterat med marknadsmässiga parametrar, statistik och erfarenhet. De i värderingsobjektet ingående hyreskontrakten/lokalerna har åsatts differentierade direktavkastningskrav utifrån dess riskperspektiv, vilket sammantaget viktas till cirka 8,0%.

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 detta värdeutlåtande.

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, vilket för värderingsobjektet har bedömts till cirka 8,0%.

Hyror

Lokalerna nyttjas internt av fastighetsägaren och dessa har därför åsatts bedömda hyresnivåer i kalkylen. Det geografiska läget är av mer underordnad betydelse jämfört med andra lokaltyper. Lokalernas skick och standard som normalt är kopplat till byggår, värdeår eller ombyggnadsår har däremot stor påverkan på hyresnivån. Marknadsmässiga hyrorna varierar inom ett stort intervall beroende på lokalernas anpassning till aktuell verksamhet (funktionalitet), genomförda investeringar, hyresavtalets löptid, ansvars-/kostnadsfördelning, andel boende i förhållande till personal- och gemensamhetslokaler med mera. Hyran bedöms motsvara 1 000 kronor per kvadratmeter eller totalt 1 100 000 kronor. Lokalerna kommer att tomställas oktober 2020 och därefter bedöms en kalkylhyra om 700 kronor per kvadratmeter eller totalt 770 000 kronor. Hyrorna är redovisade inklusive värme men exklusive el.

Vakanser

Värderingsobjektet är idag fullt uthyrt. Återstående hyrestid uppgår till 12,0 månader därefter kommer lokalerna att tomställas. Med beaktande värderingsobjektets egenskaper bedöms risken för långsiktiga vakanser som relativt höga. Initialt (efter nuvarande "hyrestid") bedöms vakans-/hyresrisk för lokalerna till 100 % som därefter trappas ned till långsiktigt 15 %.

Drift och underhåll

Kostnader avseende värme, el, vatten, avlopp mm har erhållits från fastighetsägaren. Erhållna kostnader bedöms vara höga och är kopplade till den aktuella verksamheten. I kalkylen bedöms drift- och underhållskostnaderna till 400 kronor per kvadratmeter under återstående hyrestid och därefter 350 kronor per kvadratmeter. Kostnaden för periodiskt underhåll avser en schabloniserad annuitetsberäkning över värderingsobjektets livslängd. Drift- och underhållskostnader är redovisade inklusive värme men exklusive el. Kostnadsutvecklingen har under kalkylperioden bedömts följa förväntad inflationsutveckling.

Investeringar och hyresgästanpassningar

Då framtida användning av lokalerna är oklart beräknas ingen investering, utöver avsättning till periodiskt underhåll, under kalkylperioden. Kostnader för ombyggnader och hyresgästanpassningar bedöms finansieras genom hyres- och ombyggnadstillägg beroende framtida verksamhet och krav.

Taxeringsvärde och fastighetsskatt-/avgift

Värderingsobjektet har vid fastighetstaxering 2019 åsatts typkod 823 (specialenhet, vårdbyggnad). Fastigheten är därmed, med nuvarande verksamhet, befriad från fastighetsskatt. Vid en alternativ användning är det sannolikt att fastigheten omtaxeras. I det fallet bedöms fastighetsskatten återfås från hyresgästerna varför kalkylen beräknas med bortseende från eventuell framtida fastighetsskatt.

Resultat

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till 2 688 kr/kvm uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka 2 960 000 kronor (se bilaga 1:1).

6. Slutsatser

Resultat

Ortsprismetoden	cirka 2 700 000-3 300 000 kronor
Avkastningsmetoden	cirka 2 950 000 kronor

Med anledning av objektets läge, typ och övriga värderingsförutsättningar är osäkerheten i värderingen större än normalt. I den sammanlagda marknadsvärdebedömningen läggs med anledning av bristfälligt ortsprismaterial i detta fall störst tonvikt vid resultatet från avkastningsanalysen.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet och de särskilda förutsättningarna bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet del av Mellerud Kroppefjäll 2:4 vid värdetidpunkten november 2019 till:

3 000 000 Kronor

Tre miljoner kronor

Vänersborg 2019-11-24



AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA



Sven Jungland
Civilingenjör
Auktoriserad fastighetsvärderare

Marcus Takner
Civilingenjör
Auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor

Bilaga 1	Kassaflödesanalys, hyresgäsförteckning samt tabeller
Bilaga 2	Foton
Bilaga	Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtande

KASSAFLÖDESANALYS

Fastighet: Mellerud Kroppfjäll 2:4

Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2019-11-01											
Värdeår: -											
Tax. värde: -											
Typkod: 823											
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Jämkad direktavkastning	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%
Kalkylränta	10,2%	10,2%	10,2%	10,2%	10,2%	10,2%	10,2%	10,2%	10,2%	10,2%	10,2%
Direktavkastning för restvärdeberäkning:											8,0%
Ekonomisk vakans											
Bostäder	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lokaler	0,0%	15,0%	100,0%	30,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%
Garage / P-platser											
Totalt	0,0%	15,0%	100,0%	30,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%
Kassaflöde (tkr)											
	Delår										
År 1 (kr/m ² , styck)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Hyra bostäder (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra lokaler (+)	1 000	1 066	801	817	833	850	867	884	902	920	784
Hyra garage mm (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans bostäder (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans lokaler (-)	0	-160	-801	-245	-125	-128	-130	-133	-135	-138	-118
Hyresrisk/vakans garage mm (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto tillägg och rabatter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Effektiv hyra	1 000	181	906	0	572	708	723	737	752	767	782
Drift och underhåll (-)	-400	-72	-440	-401	-409	-417	-425	-434	-442	-451	-460
Fastighetsskatt (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt åter (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto före investeringar	600	108	466	-401	163	292	298	304	310	316	322
Återstående investeringar (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto efter investeringar	600	108	466	-401	163	292	298	304	310	316	322

Nuvärde driftnetto

1 397

Nuvärde restvärde

1 560

Marknadsbaserat avkastningsvärde

2 957

Nyckeltal:

Avkastningsvärde / m ²	2 688
Avkastningsvärde / taxeringsvärde	-
Bruttokapitalisering, år 1	2,7
Direktavkastning, initial	22,3%
Direktavkastning, år 1	22,3%
Marknadsmässig direktavkastning	9,2%

Hyresgästförteckning		Fastighet: Mellerud Kroppefjäll 2:4														Bilaga 1:2					
Hyresgäst	Lokaltyp	Lokalanvändning	Area	Löptid	Löptid	Utg. total hyra inkl. ev. driftstillägg *)			Marknadshyra			Fastighetsskatt åter		Moms-pliktig HG	Ingår värme **)	Uppsagt för avflytt / omförhandling	Egen-användare	Bedömd HG-anpassning			Not
			m ² , st	Fr o m	T o m	Tkr	Kr/m ²	Index	Tkr	Kr/m ²	Index	Tkr	Kr/m ²	(J / N)	(J / N)	(A / O)	(J / N)	Kr/m ²	Tkr	År	
"Kroppefjällshemmet"	V	Vårdboende	1 100	2019-11-01	2020-10-31	1 100	1 000	100%	770	700	100%	0	0	0	J	-	J	-	-	-	
Summa/Medel			1 100			1 100	1 000		770	700		0	0					0			

* I utgående hyra ingår bashyra, eventuell indexuppräknig samt driftrelaterade tillägg som värme, kyla o.d.; **Med ingår värme avses att värme har inkluderats i såväl utgående hyra som drift- och underhållskostnader.

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Vård eller barnomsorg	1 100	100	-	1 100	100	-	0	0	-	0,0%	15,0%
Summa/Medel	1 100	100	0	1 100	100	0	0	0	0	0,0%	15,0%

Lokaltyp	Utgående hyra			Uthyrd area			Marknadsmässig hyra Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Vård eller barnomsorg	1 100	1 000	-	770	700	-	0	-	-	770	700	-
Summa/Medel	1 100	1 000		770	700	0	0	0	0	770	700	

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Drift och löpande underhåll			Varav Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Vård eller barnomsorg	440	400	-	253	230	-	165	150	-	22	20	-
Summa/Medel	440	400		253	230		165	150		22	20	





FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
MELLERUD KROPPEFJÄLL 2:4 Nyckel: 140774507 UUID: 909a6a6e-db86-90ec-e040-ed8f66444c3f Socken: Gunnarsnäs Distrikt: Gunnarsnäs	2011-03-01	2013-03-06 13:00	2019-10-22

ADRESS
Adress Kroppefjäll 1 Kroppefjällshemmet 1, 2 464 50 Dals rostock

LÄGE, KARTA			
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6510443.7	345972.2	
2	6510600.7	345824.2	

AVSKILD MARK
Beteckning MELLERUD KROPPEFJÄLL 2:5

AREAL			
Område	Totalareal	Därv landareal	Därv vattenareal
Totalt	5 655 kvm	5 655 kvm	0 kvm

LAGFART			
Ägare 212000-1488 MELLERUDS KOMMUN 464 80 MELLERUD Köp: 2012-12-31 Köpeskilling: 6 097 231 SEK Avser hela fastigheten Lagfartsanmärkning: Akt: 13/6866 Andel: 1/1	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2013-01-18	Akt 13/1991

ANTECKNINGAR och INTECKNINGAR
Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning eller in-teckning.

AVTALS RÄTTIGHETER			
Nr	Rättighet	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut: KRAFTLEDNING	1970-05-20	70/1498
2	Avtalsservitut: KRAFTLEDNING	2006-08-29	06/28569

RÄTTIGHETER			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Akt
VÄG	Last	Officialservitut	1461-330.1
VÄG	Förmån	Officialservitut	1461-330.2
TRANSFORMATOR	Förmån	Officialservitut	1461-330.3
KRAFTLEDNING	Last	Avtalsservitut	1461IM-06/28569.1
VÄG	Förmån	Avtalsservitut	1461IM-11/3176.1
KRAFTLEDNING	Last	Avtalsservitut	15-IM5-70/1498.1

TAXERINGSINFORMATON			
Taxeringsenhet SPECIALENHET, VÅRDBYGGNAD (823) 250119-6 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet. Taxvärde			Taxeringsår 2019
Taxerad ägare 212000-1488 MELLERUDS KOMMUN 464 80 MELLERUD	Andel 1/1	Ägartyp Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Areal 2500 kvm Juridisk form Primärkommuner, borgerliga
Taxeringsenhet SPECIALENHET, SKOLBYGGNAD (825) 748681-6 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet. Taxvärde			Taxeringsår 2019
Taxerad ägare 212000-1488 MELLERUDS KOMMUN 464 80 MELLERUD	Andel 1/1	Ägartyp Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Areal 2500 kvm Juridisk form Primärkommuner, borgerliga
Taxeringsenhet SPECIALENHET, VÄRMECENTRAL (822) 748682-6 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar del av			Taxeringsår 2019

TAXERINGINFORMATON

registerfastighet.

Taxvärde**Taxerad ägare**

212000-1488

MELLERUDS KOMMUN

464 80 MELLERUD

Andel

1/1

Ägartyp

Lagfaren ägare /

Tomträttsinnehavare

Areal

655 kvm

Juridisk form

Primärkommuner, borgerliga

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER**Gemensamhetsanläggningar**

MELLERUD KROPPEFJÄLL GA:1

ÅTGÄRDER**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Avstyckning

Fastighetsreglering

Överenskommelse enligt anläggningslagen

Fastighetsreglering

Datum

1996-11-20

1998-06-26

2006-03-02

2006-03-21

Akt

1561-700

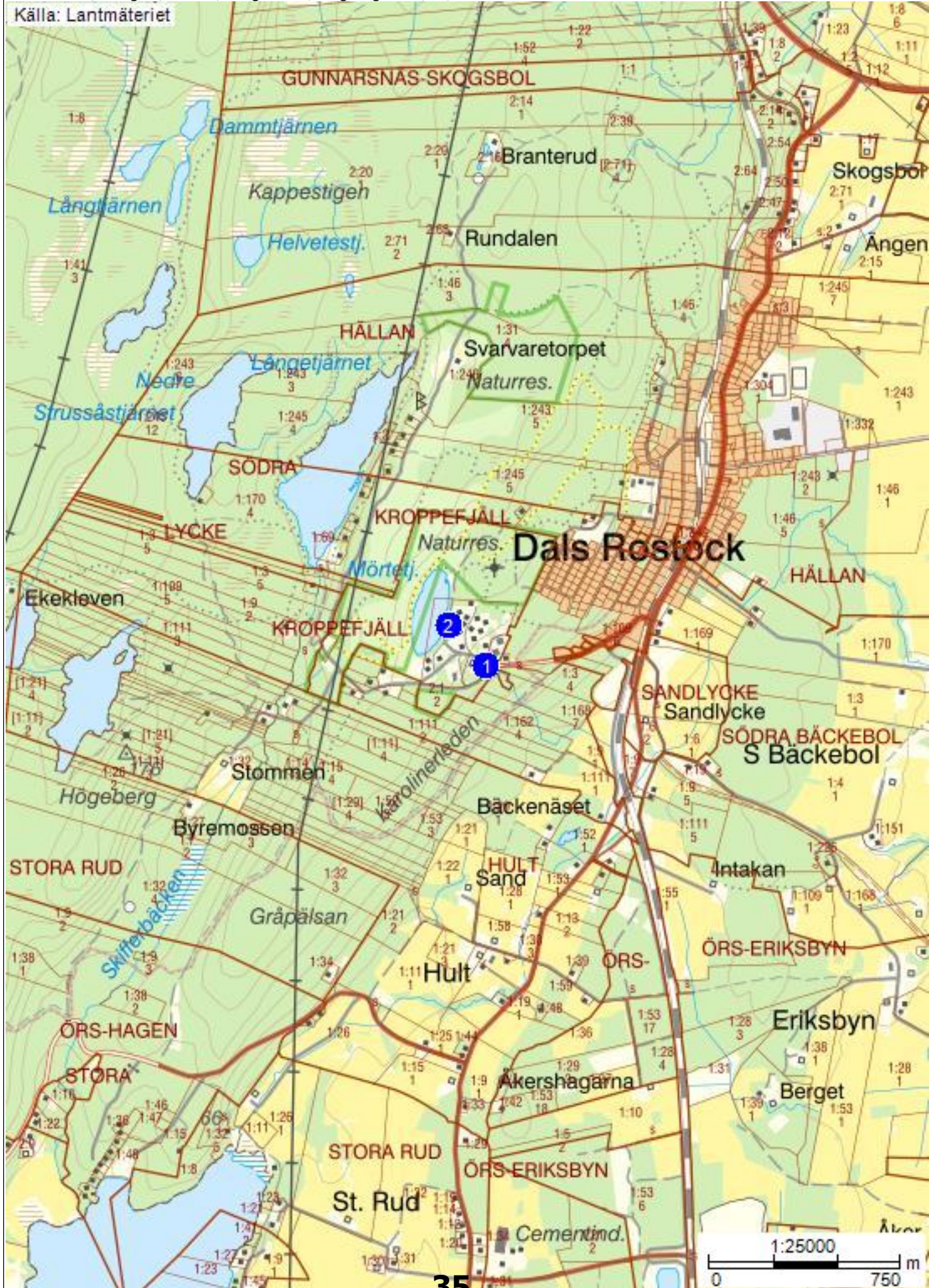
1461-34

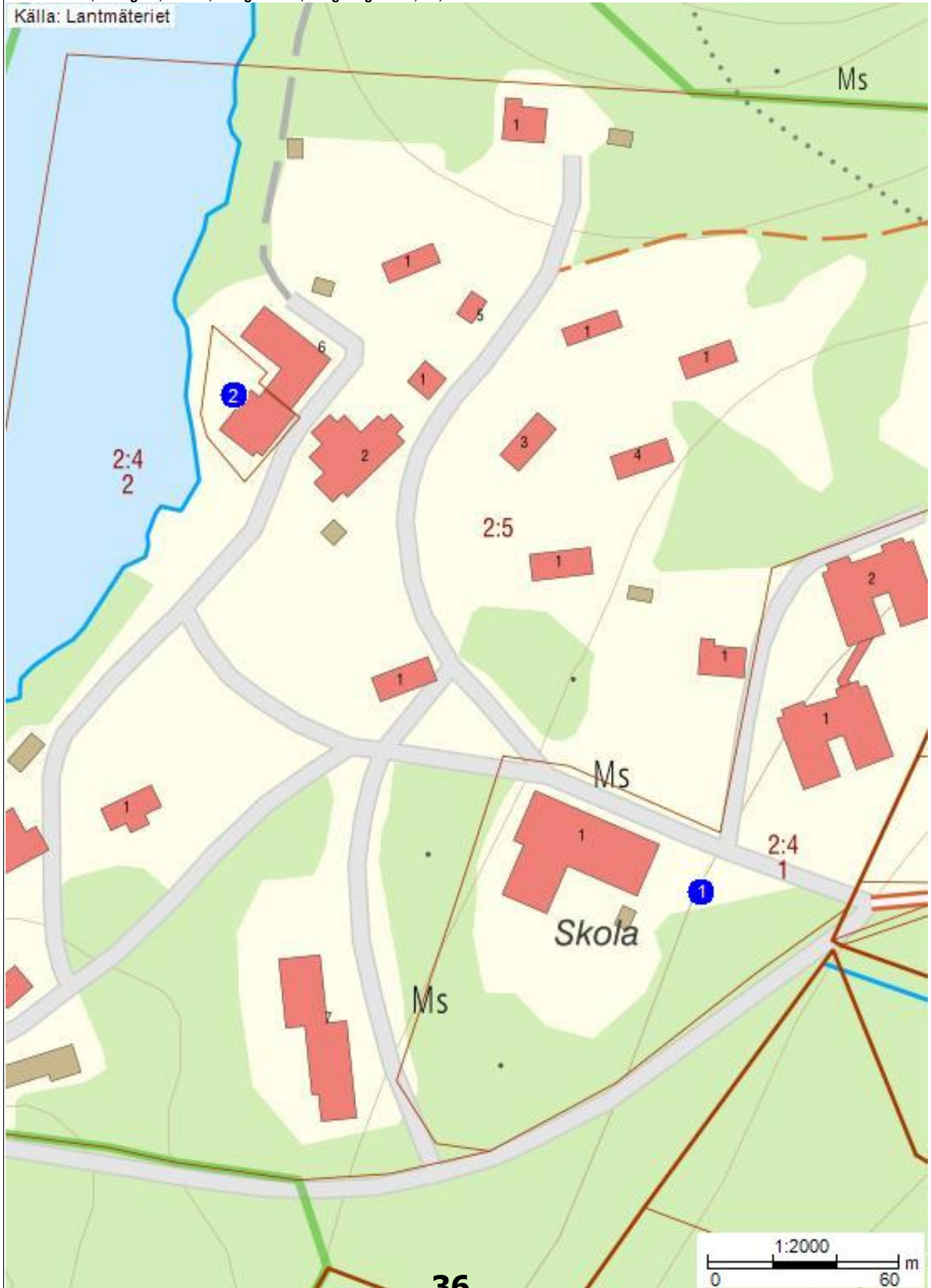
1461-377

1461-330

URSPRUNG

MELLERUD KROPPEFJÄLL 2:3





ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

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

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtandet

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

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

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

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

Värdeutlåtande
Mellerud Sapphult 1:3
Verksamhetsmark

Innehållsförteckning

1. Uppdragsbeskrivning	3
2. Värderingsobjekt	5
3. Marknadsanalys	7
4. Värderingsmetodik	8
5. Värdebedömning	9
6. Slutsatser	12

1. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av del av fastigheten Mellerud Sapphult 1:3. Se skaffrerat område på kartan nedan.



Värderingsobjektets omfattning, källa: Melleruds kommun

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Melleruds kommun (org.nr. 212000-1488), genom Jonas Söderqvist.

Uppdrag, syfte

Uppdraget är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde som beslutsunderlag inför prissättning av marken.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2021-04-07.

Allmänna villkor

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare.

Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

Grundförutsättningar i värdeutlåtandet

Det bedömda värdet förutsätter att kostnader för gator/vägar på allmän plats ingår, d.v.s. är erlagda och således inte kommer att belasta köparen av marken (ingår även normalt i jämförelseköpen).

Anslutningsavgifter för VA ingår däremot inte i det bedömda värdet (ingår normalt inte i jämförelseköpen).

Särskilda förutsättningar

Värderingen görs med förutsättningen att det detaljplaneförslag som är upprättat för Sapphult verksamhetsområde har vunnit laga kraft.

I värdebedömningen har inte hänsyn tagits till någon eventuell kostnad på grund av miljöbelastning (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

Eventuellt belastande rättigheter (t ex ev arrendeupplåtelse) bedöms rimligen ej (och förutsätts ej) ha någon inverkan av betydelse på genomförbarheten av och ekonomin i en eventuell framtida exploatering inom värderingsobjektet.

Besiktning och värderingsunderlag

Syn av värderingsobjektet utfördes av Marcus Takner från Svefa 2021-03-31, från Melleruds kommun deltog Jonas Söderqvist.

Följande uppgifter har inhämtats som värderingsunderlag:

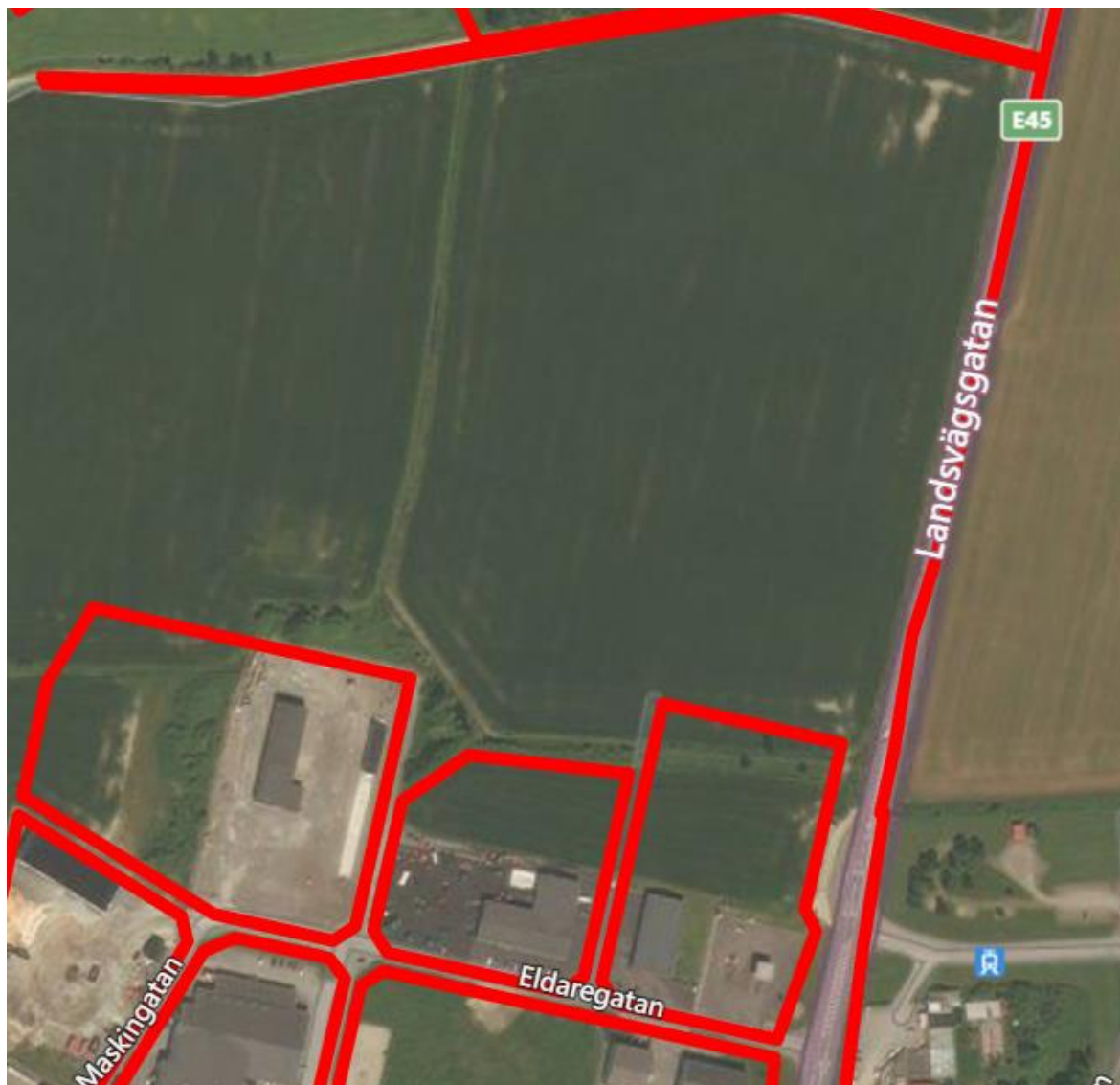
- Detaljplaneförslag
- Utdrag ur fastighetsregistret samt kartor
- Ortofoto
- Uppgifter ur ortsprisdatas avseende köp av jämförbara objekt

2. Värderingsobjekt

Objektsbeskrivning

Värderingsobjektet är beläget i den nordvästra delen av Melleruds tätort, i anslutning till och delvis med exponeringsläge mot E 45.

De närmaste omgivningarna utgörs av verksamhetslokaler och jordbruksmark. I Mellerud finns det nödvändigaste utbudet av allmän- och kommersiell service. Mellerud har allmänna kommunikationer i form av tåg och buss.



Ortofoto över området, källa: Datscha

Värderingsobjektet har enligt uppdragsgivaren en markareal av drygt 85 000 kvm. Marken utgörs av åkermark.

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Melleruds kommun.

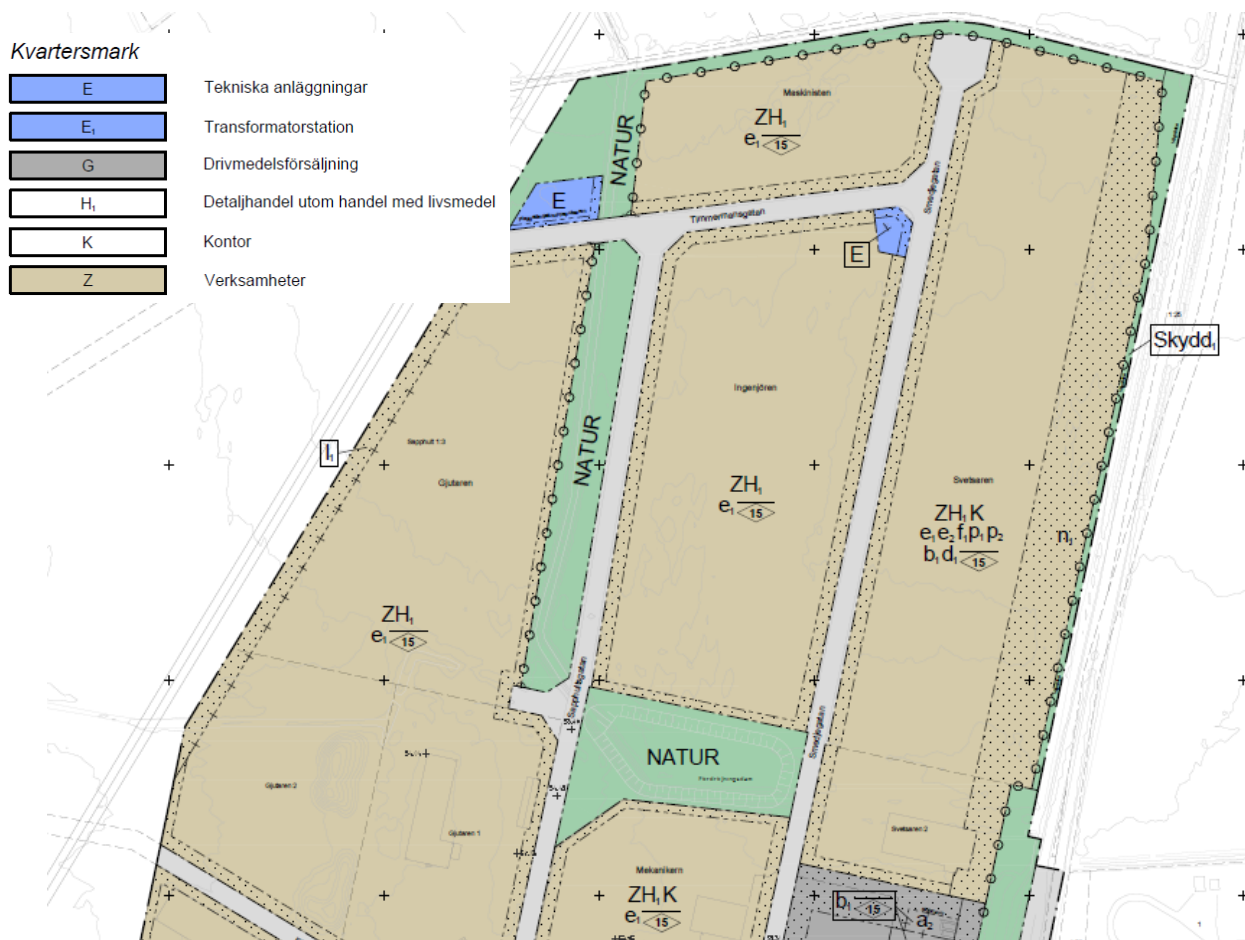
Miljö

Värderingsobjektet är ej markerat på Länsstyrelsens karta över potentiellt förorenade markområden.

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

Planförhållande

Värderingsobjektet omfattas av äldre detaljplan som är irrelevant i sammanhanget. Marken värderas med förutsättningen att det detaljplaneförslag som är framtaget har vunnit laga kraft, se nedan.



Utdrag ur förslag till detaljplan, källa: Melleruds kommun

Generellt gäller för värderingsobjektet ändamålen verksamheter och detaljhandel utom handel med livsmedel. Högst 50 % av fastighetsarealen får bebyggas och högsta nockhöjd är 15 m.

För kvarteret Svetsaren som ligger närmast E 45 tillåts även kontorsändamål och vidare finns en bestämmelse om att fastighetsarean måste vara minst 3 000 kvm och högst 6 000 kvm samt vissa bestämmelser om placering och utformning av byggnader. Bland annat finns ett krav på en lägsta byggnadshöjd på huvudbyggnad om 6 m. Närmast E 45 får marken inte bebyggas.

3. Marknadsanalys

Generella marknadsförutsättningar

Det råder fortsatt en efterfrågan på mark i olika skeden i stora delar av Västra Götalands län, framför allt runt Storgöteborg och i anslutning till större vägar såsom exempelvis E 6, E 20, E 45 och rv 40. Värderingsobjektet har ett bra mikroläge med delvis exponering mot E 45 medan makroläget bedöms som något sämre då Dalsland generellt är en svag fastighetsmarknad. Välbelägen mark bedöms dock vara av stort intresse i flertalet orter i länet, både gällande verksamheter och bostäder. Trenden är att närhet till kommunikationer blir allt viktigare. Anledningen bedöms delvis vara att Västsverige utvecklas allt mer till en sammanhållen arbetsmarknadsregion.

Medan intensiv nyproduktion har pågått under många år i Storgöteborg så har de mindre kommunerna kommit igång sent, både gällande bostäder och verksamheter. Det har de senaste 1-2 åren varit god aktivitet på nyproduktion av verksamhetslokaler i t ex Vänersborg.

Som för de flesta andra varor är det tillgång och efterfrågan som styr marknadsvärdet på detaljplanelagd mark. På svagare orter tenderar dock markpriserna att vara baserade på kommunens självkostnad för markinköp, planläggning, utbyggnad av gator o s v. För områden som byggdes ut för längesen blir markpriserna då ibland alldeles för låga. Många kommuner har även tillämpat samma taxa på mark under många år.

Det är heller inte ovanligt med marktaxor som är "politiskt prissatta" med subventionerade markpriser. Att verksamheter etableras och skapar jobb och skatteintäkter är dessa fall det primära syftet med markförsäljningen, lönsamheten i försäljningen är av underordnad betydelse. Heta orter har oftare en bättre fungerande marknad där markpriserna styrs mer av tillgång och efterfrågan än av självkostnaden.

På orter där låga taxor har tillämpats har marknaden normalt vant sig vid en låg prisnivå och det kan vara svårt att höja priserna på kort sikt.

På en fungerande marknad påverkas marknadsvärdet/priset av ett flertal faktorer varav de viktigaste redovisas nedan:

- Tillåtet ändamål. En faktor som i hög grad påverkar ett markområdes marknadsvärde är vilket ändamål marken får eller förväntas få användas för. Normalt har gatumark och parkmark ringa värden medan handel och bostäder normalt uppvisar höga värden. Industri-/verksamhetsmark och kontor återfinns oftast i ett mittensegment. Se tabell nedan.

Låga värden	→	Höga värden
Gata	Industri	Handel
Park	Kontor	Bostäder
Jordbruk		

- Område. Kommuner/orter har olika attraktivitet, och även inom respektive ort finns vanligen en formell eller informell rangordning mellan olika bostads-/verksamhetsområden.
- Areal. Vanligen finns en hög grad av proportionalitet mellan areal och värde/pris. I viss mån spelar även exploateringsgraden in, d v s hur stor andel av tomtarean som får bebyggas. Gäller i första hand verksamhetsmark med tillåten bygghöjd i 1-2 våningar. För bostäder och kontor för högre bebyggelse är dock den tillåtna byggrätten enligt detaljplan oftare mera intressant än arealen. Det är även vanligt med en storlekspåverkan där tomter med stora arealer ofta uppvisar lägre kvadratmeterpriser än normalstora tomter.
- Mikroläge i området. T ex tillgänglighet, närhet till hållplats för kollektivtrafik, flöde av passerande människor, närhet till "dragare" eller service.
- Exponering, till exempel skyltläge mot motorväg eller större trafikled/korsning. För många verksamheter är en god exponering av största vikt. För bostadsexploatering kan däremot motsvarande exponering vara en nackdel i form av bullerstörningar.
- Miljöbelastningar. Föreligger saneringsbehov inom en tomt sänks vanligen priset med samma belopp som den förväntade saneringskostnaden.
- Grundläggningsförhållanden. Vissa verksamheter efterfrågar mark som tål höga laster såsom tomter på bergmark eller morän. Tomter med dålig bärighet såsom t ex lerjord, innebär ofta fördyrade grundläggningskostnader i form av pålning eller liknande. Fördyrade grundläggningskostnader är ofta skäl för prisreduktion. Fördyrade grundläggningskostnader kan dock vara normalt förekommande på en viss ort och då är en reduktion sannolikt redan in-tecknad i de rådande prisnivåerna på mark.

Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet har ett bra mikroläge i Mellerud, delvis exponerat mot E 45:an, med en utbyggd infrastruktur och sammantaget ett av de bättre lägena för verksamhetsetablering i Mellerud.

Med hänsyn till vad som anges i avsnitt *Planförhållande* ovan samt värderingsobjektets förutsättningar i övrigt finns det förväntningar om en exploatering av olika former av verksamheter på platsen.

Markens lämplighet för exploatering bedöms översiktligt som relativt normal, men med något sämre grundläggningsförhållanden beroende på lera. Då värderingsobjektet omfattar cirka 85 000 kvm verksamhetsmark bedöms det på en av ort av Melleruds storlek ta många år innan all mark är såld och ianspråktagen. Kvarteret Svetsaren som ligger närmast E 45 bedöms med hänsyn till exponeringsläget som mest attraktivt.

4. Värderingsmetodik

Definition av marknadsvärde

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

Metodtillämpning

Marknadsvärdebedömningen av denna typ av objekt sker vanligen genom en ortsprismetod, där jämförelser görs med noterade priser vid försäljningar av så långt möjligt jämförbara objekt. Som komplement används ofta en exploateringskalkyl, där slutsatser om objektets värde dras utifrån dess värde i färdigställt skick minskat med beräknade exploateringskostnader och vinst. Ytterligare en kontrollmetod är taxeringsmetoden som utgår från byggrättens taxerade riktvärde.

I sammanvägningen av metodernas resultat läggs i normalfallet störst vikt vid ortsprismetoden, medan bedömningen enligt exploateringskalkylen och taxeringsmetoden är behäftade med större osäkerheter och i huvudsak får ses som kontrollmetoder. I detta fall används primärt ortsprismetoden med stöd av taxeringsvärdemetoden.

5. Värdebedömning

Ortsprisanalys

I värdebedömningen tas hänsyn till värderingsobjektets specifika egenskaper såsom läge, storlek, exploateringsgrad, planförutsättningar, eventuella kvarvarande exploateringskostnader och särskilda planförutsättningar i förhållande till ortsprismaterialet såväl som en bedömd prisuppgång (eller nedgång) av detsamma sedan respektive objekts köpetidpunkt.

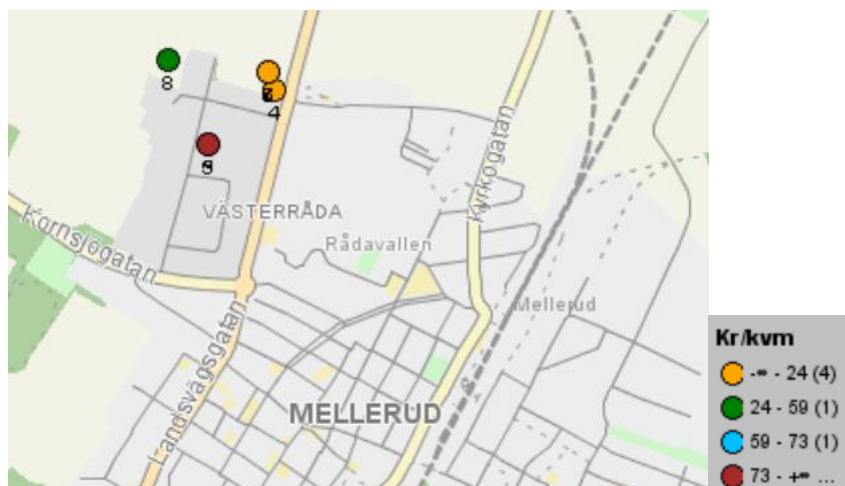
Verksamhetsmark

En ortsprisundersökning av mark taxerad som typkod 411 (industrienhet, obebyggd) har genomförts. För analysen gäller generellt att köp med inga eller extrema nyckeltal samt misstänkt intressegemenskap mellan köpare och säljare har gallrats bort. Köpen utgörs av obebyggd industrimark och avser huvudsakligen ej utbyggd mark för exploatering varför kostnader för markarbeten, sprängning, rivning, anslutning till VA mm återstår av varierande grad och kan därmed jämföras med "rå" tomtmark. Även om jämförelseköpen är taxerade som industrienheter finns även inslag av handel.

Det första urvalet har varit Melleruds kommun och köp som skett fr o m 2016. Köpen redovisas nedan.

Kommun	Fastighet	Köpedatum	Köpare	Säljare	Pris Tkr	Kr/kvm
Mellerud	SVETSAREN 2	2016-12-22	Leroma Fastigheter AB	Auto-Gruppen i Västsverige AB	175	35
Mellerud	SVETSAREN 2	2016-12-21	Auto-Gruppen i Västsverige AB	MELLERUDS KOMMUN	175	35
Mellerud	GJUTAREN 2	2016-11-14	KENTS ÅKERI I BERG AB	Marinetek Sweden AB	475	48
Mellerud	SVETSAREN 3	2018-01-24	BRC Sweden AB	MELLERUDS KOMMUN	86	50
Mellerud	SNICKAREN 15	2018-10-17	Neillbro,Olle Georg Martin	Dalslands VVS AB	180	69
Mellerud	SNICKAREN 15	2017-11-06	Dalslands VVS AB	Kihlberg,Anders Erik	200	77
Medel ovägt					215	52

Köpen har gjorts till priser som varierar mellan 35 och 77 kr/kvm tomtareal (TA) med ett genomsnitt om 52 kr/kvm. Medianpris knappt 50 kr/kvm. Köpen ligger nära värderingsobjektet, se karta nedan.



För att bredda analysen har sökningen utökats till att gälla näraliggande kommuner och kommuner med liknande läge längs E 45; nämligen Grums, Säffle, Åmål, Bengtsfors, Dals-Ed, Färgelanda och Vänersborg som skett fr o m 2016. Köpen redovisas nedan.

Kommun	Fastighet	Adress	Köpedatum	Köpare	Säljare	Pris Tkr	Kr/kvm
Grums	KARLBERG 2:283	"Adress saknas"	2018-12-12	Fastighetsbolaget Karlberg 2:283 i Grums AB	Utvecklingsbolaget i Grums AB	18	5
Grums	KARLBERG 2:284	"Adress saknas"	2018-06-05	Visionsbolaget 12715 AB	Utvecklingsbolaget i Grums AB	18	5
Grums	ÅSHAMMAR 1:12	Åshammar 64	2018-03-26	Broo,Pär Jörgen	Torsten Nannbrings dödsbo	6	15
Dals-Ed	KÄRSLÄTT 1:46	Industrigatan 34	2020-09-15	Bäckström,Jan Peter	DALS-EDS KOMMUN	96	20
Åmål	ÅMÅL 4:16	"Adress saknas"	2016-07-07	Toveks Förvaltning AB	ÅMÅLS KOMMUN	435	30
Säffle	SÄTERIET 1	"Adress saknas"	2019-12-20	Rogne,Eric Niclas	OLANDER'S PLÅT & BIL AB	375	35
Vänersborg	MADEN 16	Dubbgbatan 9	2016-02-12	Lastbilscentralen Fastigheter i Tvåstad AB	VÄNERSBORGS KOMMUN	2 617	36
Vänersborg	GRUNNEBO 2:10	"Adress saknas"	2019-04-26	Ström,Dag Paulus	Block,Lars Gunnar	160	75
Dals-Ed	ED 1:214	Fotebäcksvägen 2	2016-08-18	CARLSSONS HANDELSTRÄDGÅRD I ED AB	DALS-EDS KOMMUN	360	75
Vänersborg	MADEN 17	Dubbgbatan 3	2016-05-30	Tornstaden Åspered AB	VÄNERSBORGS KOMMUN	830	80
Vänersborg	KVADRATEN 3	Blästergatan 21	2017-10-03	Autosan Sverige AB	IT STÅLPRODUKTER I TROLLHÄTTAN AB	403	80
Grums	KARLBERG 2:269	Sveagatan 142A	2018-02-08	Nordic Tecnical Sverige AB	T Sandström AB	120	85
Vänersborg	KVADRATEN 1	Blästergatan 17	2018-07-02	Väne-Ryr Fastighet AB	Kurt Roland Johanssons Dödsbo	500	85
Vänersborg	STALLET 4	Johannesbergsvägen 35	2017-04-06	SBB Stallet AB	Hemsö Skolfastigheter AB	1 399	110
Vänersborg	EGGEN 1	Kilgatan 8	2017-02-09	BRF Holmängens Företagscenter	Uddeäng AB	336	140
Vänersborg	EGGEN 1	Kilgatan 8	2016-04-09	Uddeäng AB	VÄNERSBORGS KOMMUN	336	140
Vänersborg	SKAFTET 2	Kilgatan 12	2018-12-30	Holmängens Industrifastigheter AB	VÄNERSBORGS KOMMUN	363	140
Vänersborg	KILEN 8	Kilgatan 13	2017-08-07	LaxåRondellen Holding AB	VÄNERSBORGS KOMMUN	444	140
Vänersborg	KILEN 14	Kilgatan 1	2019-08-05	Fomira Fastigheter AB	VÄNERSBORGS KOMMUN	482	140
Vänersborg	EGGEN 3	Kilgatan 4	2018-06-01	Spaltar AB	VÄNERSBORGS KOMMUN	512	140
Vänersborg	EGGEN 2	Kilgatan 6	2017-09-12	EGGEN 2 Holmängen i Vänersborg Ek för	VÄNERSBORGS KOMMUN	560	140
Vänersborg	EGGEN 4	Kilgatan 2	2020-06-29	Havak fastigheter AB	VÄNERSBORGS KOMMUN	609	140
Vänersborg	KILEN 11	Kilgatan 7	2020-11-02	ML Bemanning AB	VÄNERSBORGS KOMMUN	684	140
Vänersborg	KILEN 13	Kilgatan 3	2021-01-20	EgenLokal i Sverige AB	VÄNERSBORGS KOMMUN	1 303	140
Åmål	KLINTEN 26	Edgrensgatan 24	2020-11-11	CorpUlent AB	Berg,Eric Joacim	143	148
Vänersborg	MADEN 2	Blästergatan 1	2016-04-30	LINDAHL'S FASTIGHETER I VÄNERSBORG AB	Olsson,Bengt Erik Lennart	1 500	150
Vänersborg	HEDETORPET 1:20	"Adress saknas"	2017-09-20	SMJ Entreprenad AB	Källback,Peter Mattias	370	200
Åmål	KLINTEN 26	Edgrensgatan 24	2020-11-12	Ohvo,Cecilia Emma	CorpUlent AB	250	259
Vänersborg	HEDETORPET 1:20	"Adress saknas"	2018-05-31	Daniel Holding AB	SMJ Entreprenad AB	500	270
Färgelanda	DYRTORP 1:128	Krämarvägen 1	2018-09-28	Makoro Fastigheter AB	Fredriksson,Ingemar John Erik	850	281
Vänersborg	DIAGONALEN 8	Åsperedsvägen 10	2020-11-27	Katla maskiner AB	Väne-Ryr Fastighet AB	2 500	287
Medel ovägt						615	120

Köpen har gjorts till priser som varierar mellan cirka 5 och 290 kr/kvm areal med ett genomsnitt om 120 kr/kvm. Medianpris 140 kr/kvm. För toppnoteringen bedöms vissa markanläggningar ingå i priset.


Äldre köp som inte är med i listan ovan men ändå bedöms som intressanta är markköp i Guttane handelsområde i anslutning till E 45 i Säffle för cirka 240 kr/kvm.

Ett flertal av försäljningarna i ortsprismaterialet har kommuner som säljare. Ofta säljer kommuner till lägre priser än privata säljare då priset sätts baserat på självkostnad eller politiskt och att den faktiska betalningsviljan egentligen är högre. En annan förklaring kan vara att privatsäljarna säljer en mera förädlad produkt avseende genomförda markarbeten etc. Noterbart är att de högsta noteringarna ovan har privata säljare.

Som ovan nämnts är det vanligt att kommuner tillämpar låga taxor i verksamhetsområden som byggts ut längre tillbaka, men att man är tvungen att höja priserna vid nyexploatering. Svefas erfarenhet är att exploatering av ett verksamhetsområde normalt kostar grovt sett runt 150 – 200 kr/kvm säljbar tomtareal. Om marknaden som i Melleruds fall är van att verksamhetsmark kostar runt 50 kr/kvm är det pedagogiskt svårt att snabbt höja till 200 kr/kvm. Det kan konstateras att värderingsobjektet är ett nyexploaterat verksamhetsområde och försäljning runt 50 kr/kvm bedöms vara en klar förlustaffär, men att det kan vara svårt att fullt ut ta betalt för exploateringskostnaderna. Kvarteret Svetsaren som har exponering mot E 45 bedöms vara mest attraktivt. Här bedöms marknadsvärdet återfinnas något över medel- och medianpriset ovan eller runt 150 kr/kvm TA. Marknadsvärdet för övriga kvarter bedöms vara lägre; runt 120 kr/kvm TA.

Taxeringsvärdemetod

Värderingsobjektet ingår i värdeområde 1461200 (Melleruds centrum) enligt Skatteverkets indelning i samband med 2018 års allmänna fastighetstaxering avseende industrienheter, se karta nedan.



Värdeområde ?	
Nummer	1461200
Namn	Melleruds centrum, nordväst och sydväst om järnvägen
Beskrivning	
Provvärderingsområde ?	
Nummer	1423
Ingående värdeområden	
1415058	1415059
1427020	1430014
1439194	1439900
1461200	1461900
1484024	1484036
1486002	1487206
1488002	1488014
1419050	1421048
1435010	1439192
1461196	1461198
1462016	1462020
1485036	1485048
1487224	1487226
Riktvärdeangivelser - Mark ?	
Tomtareal, kr/kvm	90

Riktvärdeangivelser, källa: Skatteverket

Riktvärdet anges till 90 kr/kvm tomtareal, vilket ska motsvara ett marknadsvärde på $90/0,75 = 120$ kr/kvm. Riktvärdet avser dock omedelbart bebyggbar tomtmark med tomtanläggningar och VA-anslutningar. Då sådana anläggningar saknas bör enligt Skatteverkets Allmänna Råd justering beräknas med ledning av nedanstående tabell:

Riktvärde för industrimark, kr/kvm (TA)	Justering för avsaknad av VA (% av riktvärdet)	Justering för avsaknad av tomtanläggningar (% av riktvärdet)
-90	40 %	40 %
100–160	30 %	40 %
180–400	20 %	35 %
450–	70 kr/kvm TA	180 kr/kvm TA

Enligt tabellen ska riktvärdet reduceras med $2 * 40\%$ för att kompensera avsaknad av dessa anläggningar. Efter denna reduktion indikerar taxeringsvärdemetoden ett riktvärde om cirka 32 kr/kvm motsvarande $32/0,75 = 43$ kr/kvm uppräknat till marknadsvärde.

Resultatet av taxeringsvärdemetoden är grovt och inga direkta slutsatser kan dras av metoden.

6. Slutsatser

Resultat

Ortsprismetod cirka 120 – 150 kr/kvm TA

Taxeringsvärdemetod 43 kr/kvm TA / osäkert resultat

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2021-04-07 till:

Kvarteret Svetsaren	150 kr/kvm TA
Övriga kvarter	120 kr/kvm TA

Vänersborg 2021-04-07

Marcus Takner
Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

Sven Jungland
Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor

Bilaga 1	Bilder
Bilaga	Fastighetsregisterutdrag
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtande







FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
MELLERUD SAPPHULT 1:3 Nyckel: 140736788 UUID: 909a6a6e-4836-90ec-e040-ed8f66444c3f Socken: Holm Distrikt: Holm Nr: 110021	2020-11-09	2020-11-24 08:28	2021-03-30

LÄGE, KARTA		
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6510533.3	352224.2
3	6510748.9	352568.5

AVSKILD MARK
Beteckning
MELLERUD GJUTAREN 1, 2 MELLERUD MEKANIKERN 1 MELLERUD MÅLAREN 1, 2 MELLERUD RÖRLÄGGAREN 2 MELLERUD SNICKAREN 11, 12, 14 MELLERUD SVETSAREN 1, 2, 3 Beskrivning: Ej sammanläggning/avstyckning

AREAL			
Område	Totalareal	Därv landareal	Därv vattenareal
Totalt	487 030 kvm	487 030 kvm	0 kvm

LAGFART				
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt	
212000-1488 MELLERUDS KOMMUN 464 80 MELLERUD Köp: 1990-01-08 Andel: 1/1	1/1	1990-02-14	90/330	

ANTECKNINGAR och INTECKNINGAR
Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning eller inteckning.

AVTALS RÄTTIGHETER				
Nr	Rättighet	Inskrivningsdag	Akt	
1	Avtalsservitut: KRAFTLEDNING	1968-10-30	68/2587	
2	Avtalsservitut: KRAFTLEDNING	1993-09-15	93/6865	
3	Avtalsservitut: ELLEDNING	2003-07-24	03/25440	
4	Avtalsservitut: ELLEDNING	2003-12-19	03/44713	
5	Avtalsservitut: KRAFTLEDNING	2011-11-14	11/35548	
6	Avtalsservitut: KRAFTLEDNING	2011-11-23	11/36685	
7	Avtalsservitut: Kraftledning Nätstation	2020-05-26	D-2020-00208002:1	

RÄTTIGHETER				
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig				
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	2000-05-03 Senast ändrad: 2021-03-09	1461-122.1
ELLEDNING	Last	Avtalsservitut	2003-07-24 Senast ändrad: 2018-01-18	1461IM-03/25440.1
ELLEDNING	Last	Avtalsservitut	2003-12-19 Senast ändrad: 2015-10-20	1461IM-03/44713.1
KRAFTLEDNING	Last	Avtalsservitut	2011-11-14 Senast ändrad: 2016-12-20	1461IM-11/35548.1
KRAFTLEDNING	Last	Avtalsservitut	2011-11-23 Senast ändrad: 2018-01-18	1461IM-11/36685.1
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	1985-11-29 Senast ändrad: 2021-02-23	1585-78.1
Anmärkning: YTTERLIGARE REGISTERKARTOR:09230,09231,09241,09242,09252,09262,09272, 09273,09283,09293,10203,10204,10214,10215				
KRAFTLEDNING	Last	Avtalsservitut	Senast ändrad: 2019-06-25	15-IM5-68/2587.1
KRAFTLEDNING	Last	Avtalsservitut	1993-09-15 Senast ändrad: 2015-10-20	15-IM5-93/6865.1
KRAFTLEDNING, NÄTSTATION	Last	Avtalsservitut	2020-05-26	D202000208002:1.1

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMMNINGAR		
Planer	Datum	Akt
Detaljplan: HOLM	1991-02-26 Genomf. start: 1991-03-23 Genomf. slut: 2000-12-31 Senast ajoufföring: 2021-03-18	1561-360
Stadsplan: VÄSTERRÅDA INDUSTRIOMR	1978-11-20 Senast ajoufföring: 2021-03-18	15-STY-3487
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Detaljplan: SAPPHULT	1991-02-26	1561-359

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR

	Genomf. start: 1991-03-23 Genomf. slut: 2000-12-31 Senast ajoufföring: 2013-09-11	
Ändring av DP: SAPPHULT 1:3 M FL FÖR DEL AV KV.MEKANIKERN OCH SNICKAREN	2012-12-12 Laga kraft: 2013-01-11 Genomf. start: 2013-01-12 Genomf. slut: 2018-01-11 Registrerad: 2013-02-28	1461-P78

TAXERINGSINFORMATON

Taxeringsenhet OBEBYGGD LANTBRUKSENHET. (110) 231801-6 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.				Taxeringsår 2020
Taxvärde 3 749 000 SEK	Taxvärde byggnad	Taxvärde mark 3 749 000 SEK	Areal 487040 kvm	
Ingående värden Skogsmark Åkermark Övrig mark	Värde 109 000 SEK 3 640 000 SEK	Areal 5 ha 43 ha 1 ha		
Taxerad ägare 212000-1488 MELLERUDS KOMMUN 464 80 MELLERUD	Andel 1/1	Ägartyp Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Juridisk form Primärkommuner, borgerliga	
Värderingsenhet åkermark 10900306				
Taxvärde 3 640 000 SEK	Areal 43 ha	Riktvärdeområde 14035		
Värde före ev. justering 4 085 000 SEK	Brukningsvärde (3) Normal godhet	Dränering (2) Tillfredställande/Självdränerad		
Värderingsenhet skog 10899306				
Taxvärde 109 000 SEK	Areal 5 ha	Riktvärdeområde 1434		
Värde före ev. justering 122 000 SEK	Bonitet			
Virkesklass 1	Virkesförråd 49 kbm/ha	Godhetsklass		
Taxeringsenhet INDUSTRIENHET, BENSINSTATION (430) 749350-6 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar byggnad på ofri grund.				Taxeringsår 2019
Taxvärde 735 000 SEK	Taxvärde byggnad 735 000 SEK	Taxvärde mark	Areal 0 kvm	
Taxerad ägare 559112-5405 Grönt Bränsle i Sverige AB INDUSTRIGATAN 4 461 37 TROLLHÄTTAN	Andel 1/1	Ägartyp Ägare till byggnad å	Juridisk form Övriga aktiebolag	
Värderingsenhet industribyggnad värderad enl. produktionskostnadsmetoden 301560247				
Taxvärde 735 000 SEK	Justeringsorsak			
Värdeår 2018	Nybyggnadsår 2018	Tillbyggnadsår		
Återanskaffningskostnad 1 960 000 SEK	Nybyggnadskostnad 2 000 000 SEK	Tillbyggnadskostnad	Saneringsmogen Nej	
Bruttoarea 94 kvm	Typ av byggnad Bensinstation	Under byggnad Nej		

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER

Fastighetens andelar i samfälligheter är inte utredda.

Samfälligheter	Andel
MELLERUD SÖDERBYN S:1	1,650%
MELLERUD VÄSSBY S:1	4,286%

SKATTETAL

Skattetal 5983/17920	Typ av skattetal Mantal
--------------------------------	-----------------------------------

ÅTGÄRDER

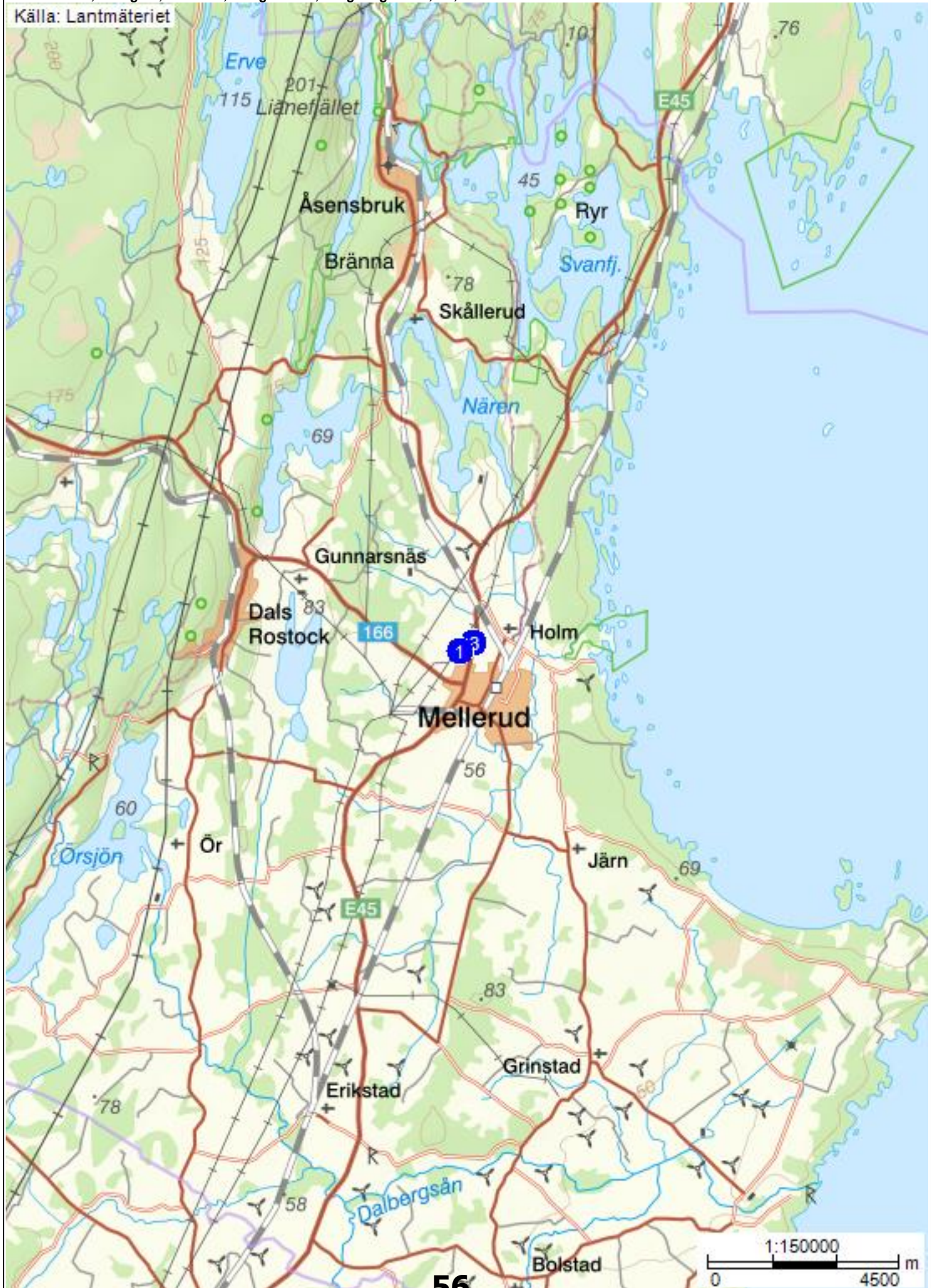
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	1970-07-14	15-HOM-599
Fastighetsreglering	1976-04-09	15-HOM-671
Fastighetsreglering	1985-11-29	1585-78
Fastighetsreglering	2000-05-03	1461-122
Fastighetsreglering	2016-11-08	1461-834
Fastighetsreglering	2017-10-03	1461-868
Fastighetsreglering	2018-01-18	1461-881
Fastighetsbestämning	2018-08-23	1461-2018/27
Fastighetsreglering	2020-11-09	1461-2019/10

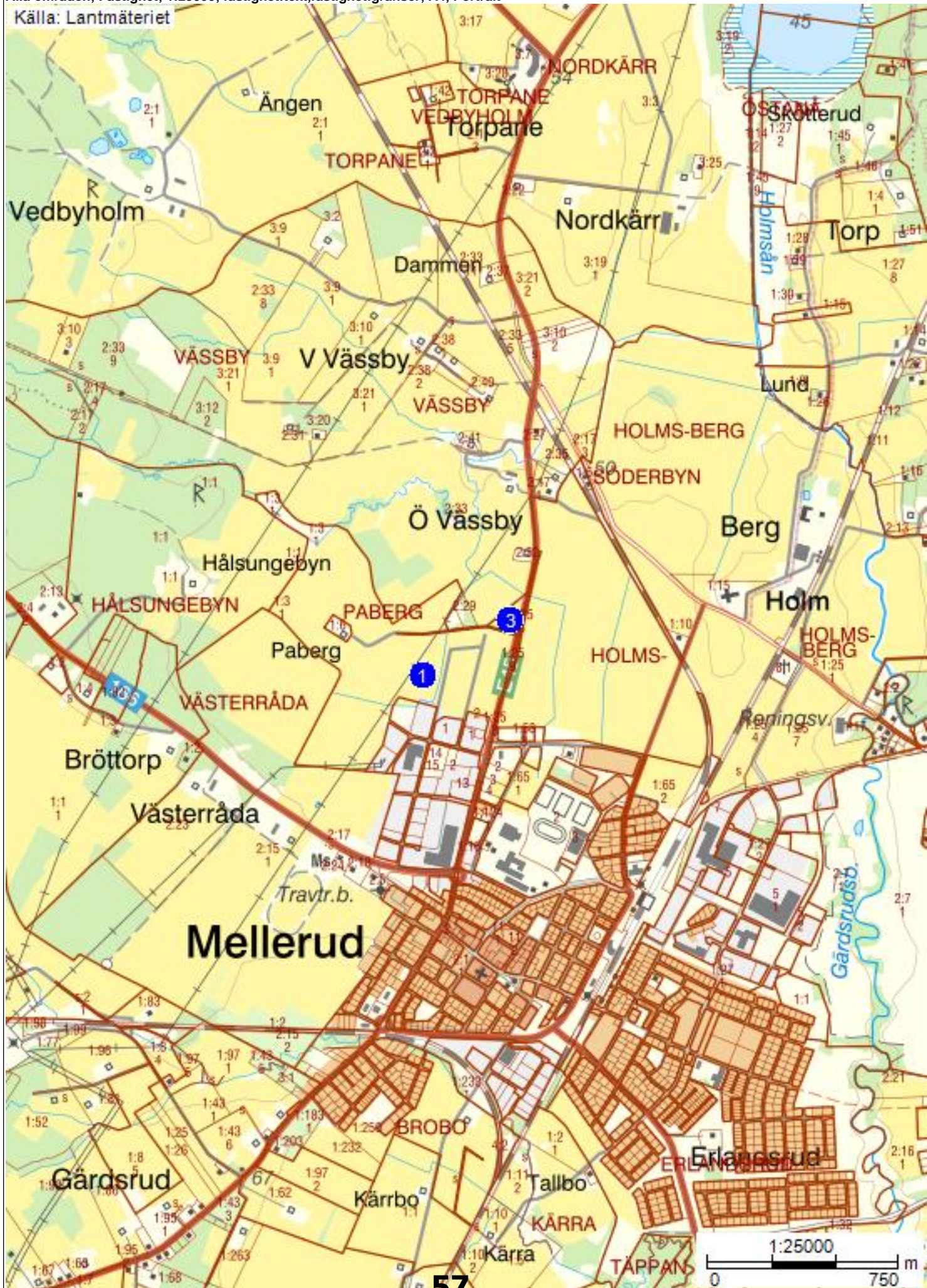
TIDIGARE BETECKNING

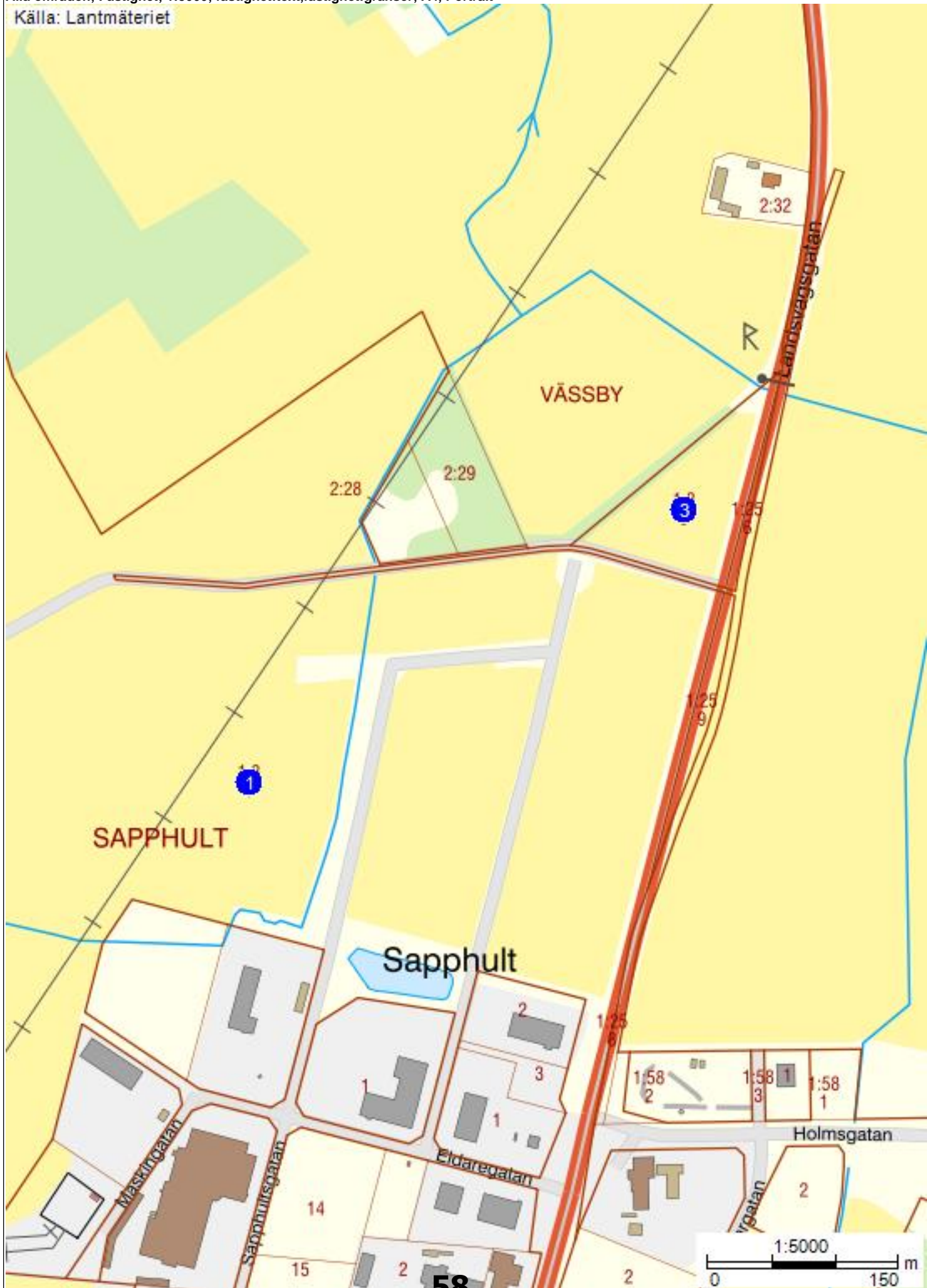
Beteckning P-HOLM SAPPHULT 1:3	Omregistreringsdatum 1991-05-15	Akt 1580-450
--	---	------------------------

URSPRUNG

MELLERUD PABERG 1:2, 1:3, 1:4
MELLERUD SAPPHULT 1:1
MELLERUD SÖDERBYN 1:4
MELLERUD VÄSSBY 2:20, 2:23







ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

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

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtandet

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

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

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

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som okulär besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.



Värdeutlåtande
Kommunägd verksamhetsmark i
Östra industriområdet Mellerud

Innehållsförteckning

1. Uppdragsbeskrivning _____	3
2. Värderingsobjekt _____	4
3. Marknadsanalys _____	9
4. Värderingsmetodik _____	13
5. Värdebedömning _____	14
6. Slutsatser _____	16

1. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Värderingsobjekten utgörs av kommunägd verksamhetsmark i Östra industriområdet i Mellerud.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Melleruds kommun, genom Jonas Söderqvist.

Uppdrag, syfte

Uppdraget är att bedöma värderingsobjektens marknadsvärde som beslutsunderlag inför prissättning av marken.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2021-11-25.

Allmänna villkor

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare.

Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

Grundförutsättningar i värdeutlåtandet

Det bedömda värdet förutsätter att kostnader för gator/vägar på allmän plats ingår, d.v.s. är erlagda och således inte kommer att belasta köparen av marken (ingår även normalt i jämförelseköpen). Värdet avser rå exploateringsmark, d v s inga större markarbeten är genomförda.

Anslutningsavgifter för VA ingår däremot inte i det bedömda värdet (ingår normalt inte i jämförelseköpen).

Särskilda förutsättningar

I värdebedömningen har inte hänsyn tagits till någon eventuell kostnad på grund av miljöbelastning (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande). De aktuella markområdena är inte markerade som potentiellt förenade områden på Länsstyrelsens webbkarta.

Eventuellt belastande rättigheter (t ex ev arrendeupplåtelse) bedöms rimligen ej (och förutsätts ej) ha någon inverkan av betydelse på genomförbarheten av och ekonomin i en eventuell framtida exploatering inom värderingsobjektet.

Besiktning och värderingsunderlag

Översiktlig syn av värderingsobjekten utfördes av Marcus Takner från Svefa 2021-11-15.

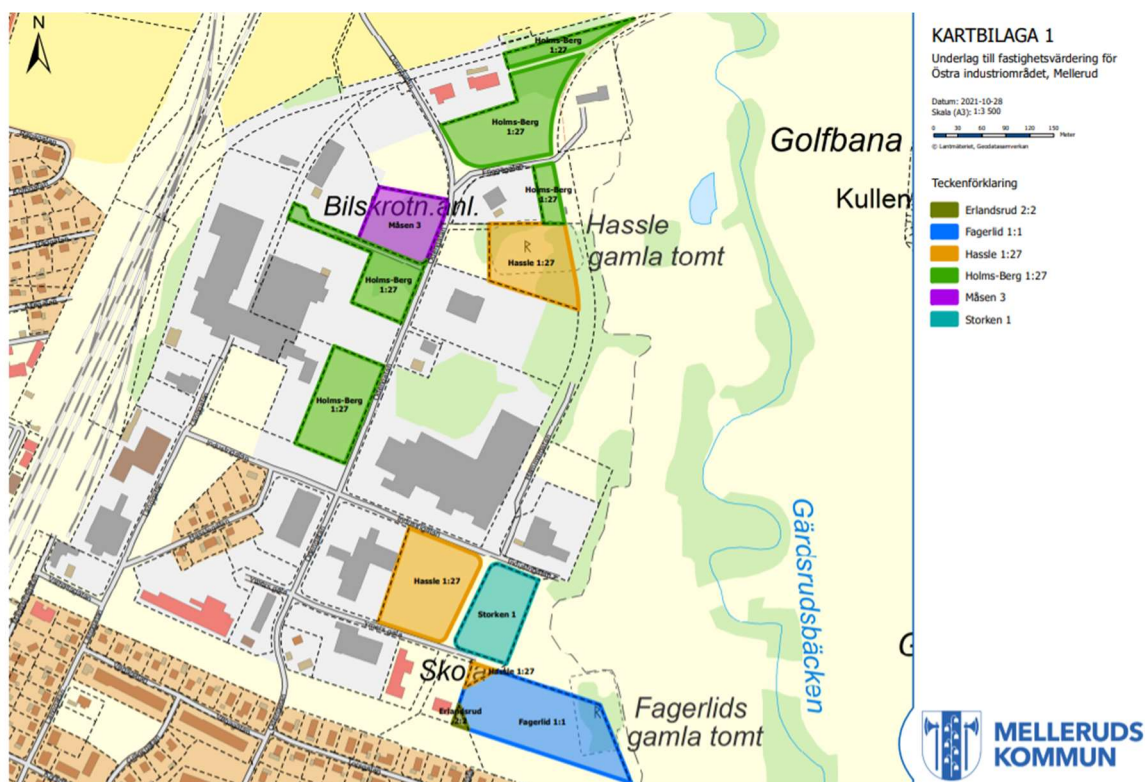
Följande uppgifter har inhämtats som värderingsunderlag:

- Detaljplaner
- Kartor, ortofoton
- Uppgifter ur ortsprisdatabas avseende köp av jämförbara objekt

2. Värderingsobjekt

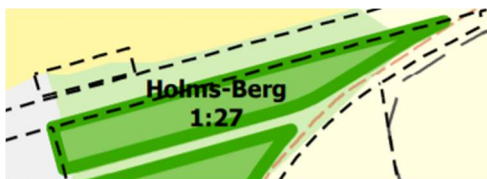
Objektsbeskrivning

Värderingsobjekten utgörs av markerade områden på kartan nedan. Arealer endast grovt uppskattade.



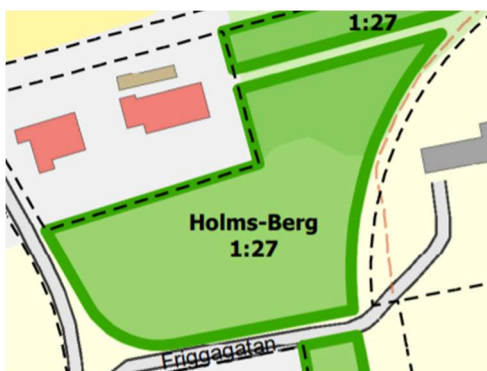
Värderingsobjekten, källa: Melleruds kommun

1. Fastigheten Holms-Berg 1:27, norra skiftet



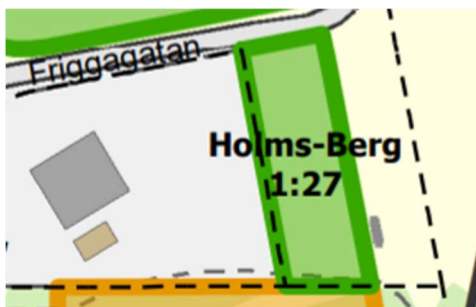
Areal runt 400 kvm, avvikande form mellan två järnvägsändamål. Prickmark innebärande att byggrätt saknas. Sämre exponeringsläge.

2. Fastigheten Holms-Berg 1:27, norr om Friggagatan.



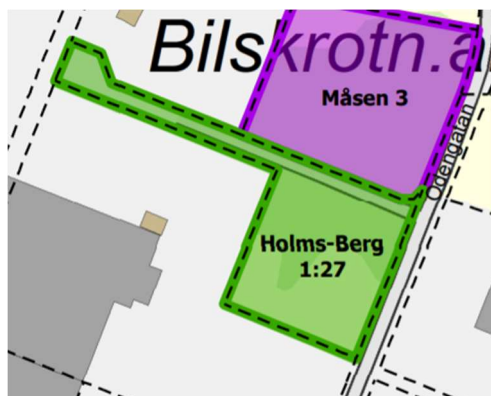
Areal cirka 13 000 kvm. Något avvikande form, detaljplan anger industriändamål om max 8 m byggnadshöjd, 60 % exploateringsgrad. Sämre exponeringsläge. Remsan mellan område 1 och 2 är planlagd för järnvägsändamål. Stor areal.

3. Fastigheten Holms-Berg 1:27, söder om Friggagatan.



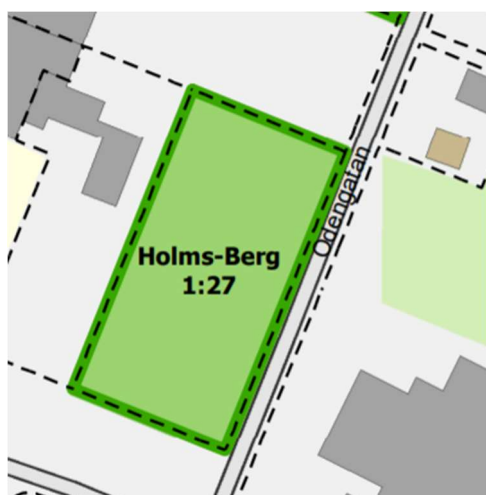
Areal cirka 2 000 kvm. Långsmal form, detaljplan anger industriändamål om max 8 m byggnadshöjd, 60 % exploateringsgrad. Hög andel prickmark. Sämre exponeringsläge. Snarare mer lämplig som tillskottsmark än självständig enhet.

4. Fastigheten Holms-Berg 1:27, väster om Odengatan.



Areal cirka 6 500 kvm. Rationell form men inklusive ett skaft om cirka 2 000 med belastning av servitut västerut, detaljplan anger industriändamål om max 8 m byggnadshöjd, 60 % exploateringsgrad. Bra exponering mot Odengatan.

5. Fastigheten Holms-Berg 1:27, väster om Odengatan.



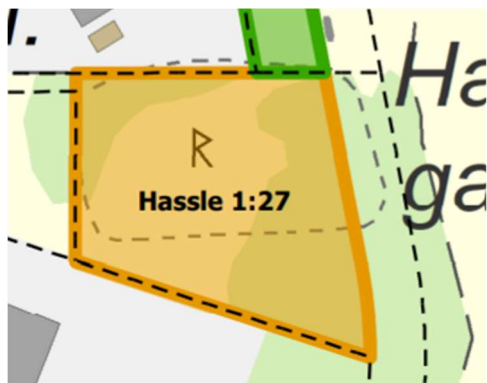
Areal cirka 8 800 kvm. Rationell form, detaljplan anger industriändamål om max 8 m byggnadshöjd, 60 % exploateringsgrad. Bra exponering mot Odengatan.

6. Fastigheten Måsen 3.



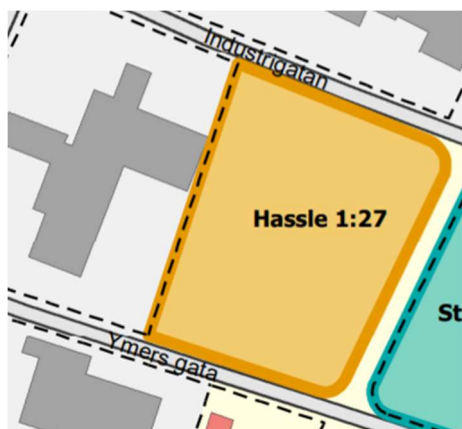
Areal cirka 7 000 kvm. Rationell form, detaljplan anger industriändamål om max 8 m byggnadshöjd, 60 % exploateringsgrad. Bra exponering mot Odengatan.

7. Fastigheten Hassle 1:27, norra delen.



Areal cirka 9 000 kvm. Rationell form, detaljplan anger industriändamål om max 8 m byggnadshöjd, 60 % exploateringsgrad. Infart förutsätts vara säkerställd från Odengatan. Merparten av marken markerad som fornlämning. Det förefaller vara en äldre tomtplats som förutsätts inte ha påverkan på en exploatering. Sämre exponeringsläge.

8. Fastigheten Hassle 1:27, södra delen.



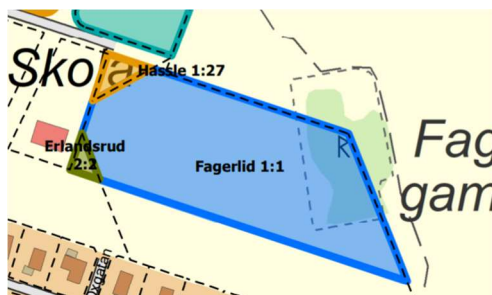
Areal cirka 12 000 kvm. Rationell form, tillgänglig från två gator, detaljplan anger industriändamål om max 4,5 m byggnadshöjd, 60 % exploateringsgrad. Normalgott exponeringsläge.

Fastigheten Storcken 1.



Areal cirka 7 500 kvm. Rationell form, tillgänglig från två gator, detaljplan anger industriändamål om max 4,5 m byggnadshöjd, 60 % exploateringsgrad. Normalgott exponeringsläge.

9. Fastigheten Fagerlid 1:1 inklusive mindre delar av Hassle 1:27 och Erlandsrud 2:2.



Areal cirka 15 000 kvm. Relativt rationell form, detaljplan anger industriändamål om max 4,5 m byggnadshöjd, 60 % exploateringsgrad. Något sämre exponeringsläge. Cirka 15 % av marken markerad som fornlämning. Det förefaller vara en äldre tomtpå plats som förutsätts inte ha påverkan på en exploatering. Stor areal.

Värderingsobjekten är belägna i Östra Industriområdet i den nordöstra delen av Melleruds tätort.

De närmaste omgivningarna utgörs av verksamhetslokaler, bostadsområden, golfbana och jordbruksmark. I Mellerud finns det nödvändigaste utbudet av allmän- och kommersiell service. Mellerud har allmänna kommunikationer i form av tåg och buss.

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjekten är Melleruds kommun.

Planförhållande

Planförhållandena har studerats översiktligt. För samtliga objekt finns gällande detaljplaner med tillåtet ändamål industri med varierande byggnadshöjder. För alla områden utom nr 1 får 60 % av tomten bebyggas.

3. Marknadsanalys

Kommunfakta - Mellerud

Befolkning

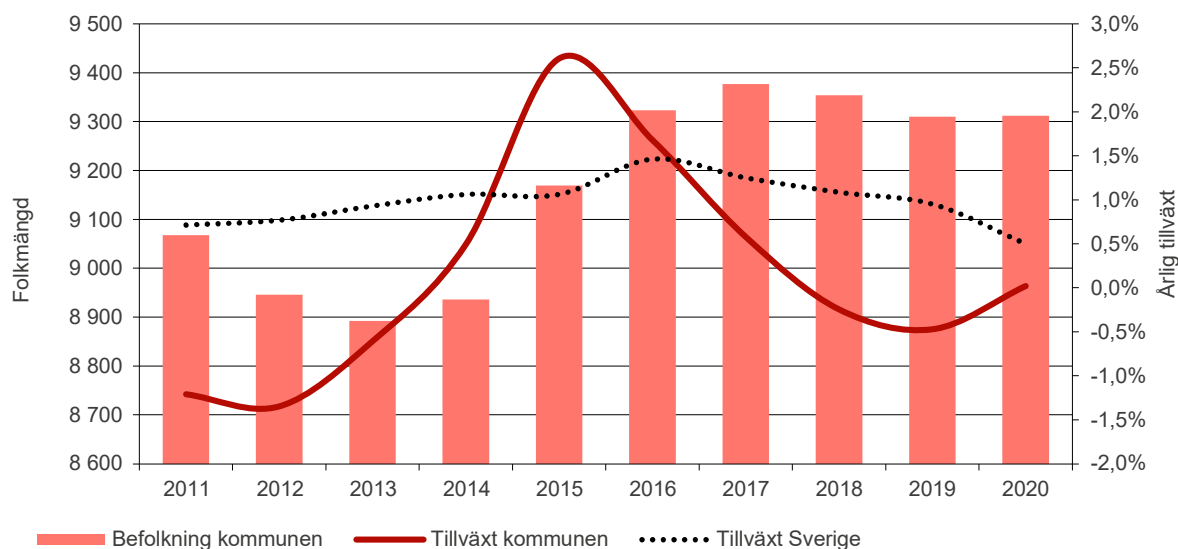
Befolkningen i Mellerud uppgick vid årsskiftet 2020/2021 till 9 312 invånare, en ökning med 2 personer sedan föregående år. Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

Mellerud	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Befolkning kommunen	9 068	8 946	8 892	8 936	9 169	9 323	9 377	9 354	9 310	9 312
Befolkning 20-64 år	4 805	4 730	4 680	4 714	4 844	4 913	4 808	4 777	4 748	4 723
Tillväxt kommunen	-1,2%	-1,3%	-0,6%	0,5%	2,6%	1,7%	0,6%	-0,2%	-0,5%	0,0%
Tillväxt 20-64 år	-1,8%	-1,6%	-1,1%	0,7%	2,8%	1,4%	-2,1%	-0,6%	-0,6%	-0,5%
Tillväxt Sverige	0,7%	0,8%	0,9%	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%	1,0%	0,5%

Flyttnettot under 2020 var +48 invånare inom kommunen. Vidare bedöms folkmängden i kommunen minska framgent och beräknas uppgå till ca 8 291 invånare till och med 2030.

Källa: SCB

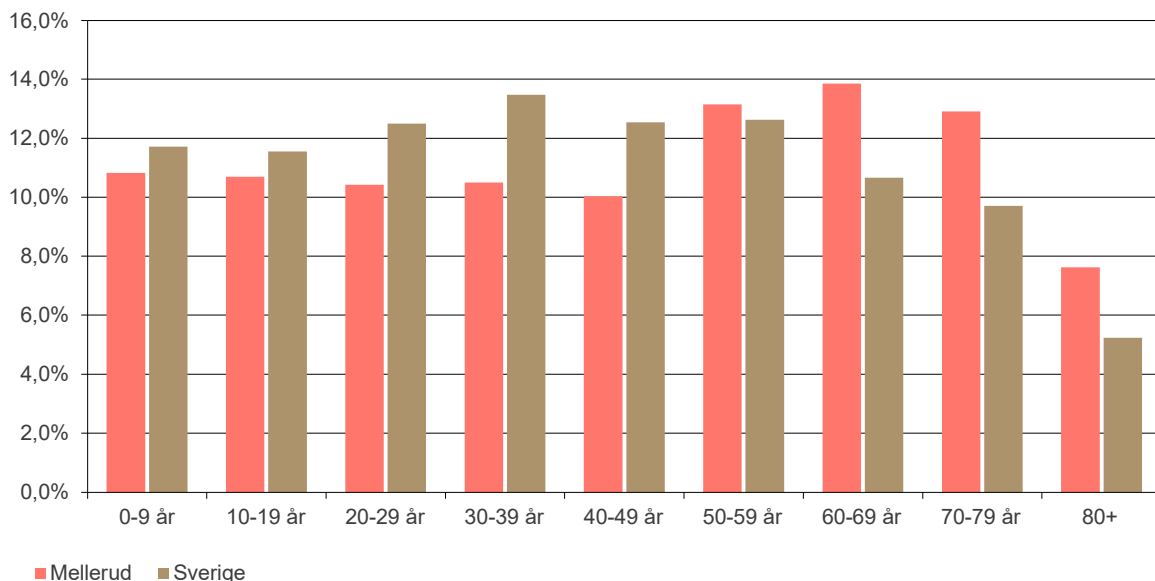
Befolkningsutveckling



Källa: SCB

I nedanstående diagram redovisas befolkningsmängden i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningsmängden. Noterbart är att andelen personer som är mellan 60–69 och 70–79 är högre än riket i övrigt.

Åldersfördelning



Källa: SCB

Medelinkomsten i Mellerud är generellt lägre än riket i stort, något som gäller inom samtliga ålderskategorier utom åldersgruppen 20–24 vars medelinkomst är något högre än riket i stort.

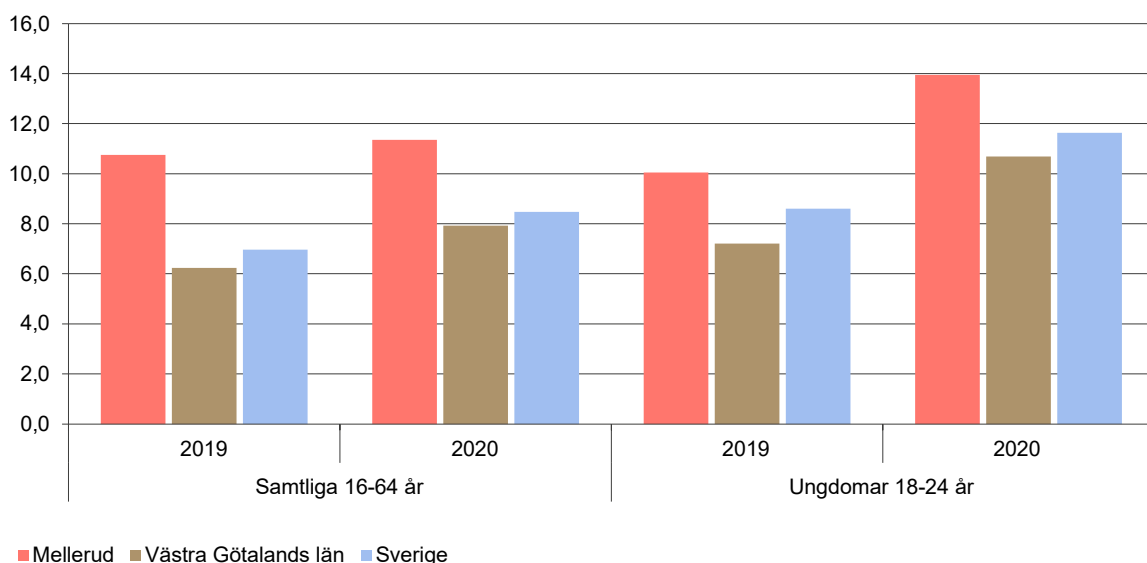
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	175,8	170,1	161,0
25-29 år	243,2	258,2	254,7
30-44 år	277,6	346,5	351,2
45-64 år	319,3	402,6	407,7
65+ år	216,0	257,9	261,0
Totalt 20+ år	260,4	319,9	322,7

Källa: SCB

Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2020 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Mellerud till 11,4 % vilket kan jämföras med Västra Götalands län som har en arbetslöshet om 7,9 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 8,5 %.

Öppet arbetslösa och sökande i program med aktivitetsstöd i procent av befolkningen

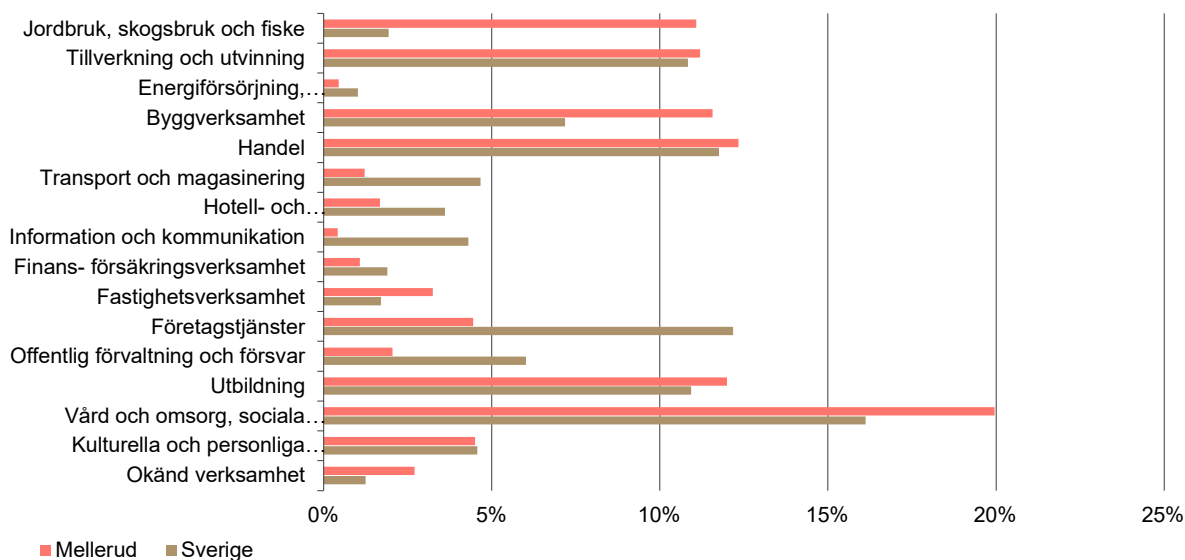


Källa: Arbetsförmedlingen

Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger på vård och omsorg.

Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Mellerud på plats 127 i rankingen för 2020

Marknadsförutsättningar verksamhetsmark.

Det råder fortsatt en efterfrågan på mark i olika skeden i stora delar av Västra Götalands län, framför allt runt Storgöteborg och i anslutning till större vägar såsom exempelvis E 6, E 20, E 45 och rv 40. Värderingsobjektet har ett ordinärt mikroläge medan makroläget bedöms som något sämre då Dalsland generellt är en svag fastighetsmarknad. Välbelägen mark bedöms dock vara av stort intresse i flertalet orter i länet, både gällande verksamheter och bostäder. Trenden är att närhet till kommunikationer blir allt viktigare. Anledningen bedöms delvis vara att Västsverige utvecklas allt mer till en sammanhållen arbetsmarknadsregion.

Medan intensiv nyproduktion har pågått under många år i Storgöteborg så har de mindre kommunerna kommit igång sent, både gällande bostäder och verksamheter. Det har de senaste 1-2 åren varit god aktivitet på nyproduktion av verksamhetslokaler i t ex grannkommunen Vänersborg.

Som för de flesta andra varor är det tillgång och efterfrågan som styr marknadsvärdet på detaljplanlagd mark. På svagare orter tenderar dock markpriserna att vara baserade på kommunens självkostnad för markinköp, planläggning, utbyggnad av gator o s v. För områden som byggdes ut för längesen blir markpriserna då ibland alldeles för låga. Många kommuner har även tillämpat samma taxa på mark under många år.

Det är heller inte ovanligt med marktaxor som är "politiskt prissatta" med subventionerade markpriser. Att verksamheter etableras och skapar jobb och skatteintäkter är dessa fall det primära syftet med markförsäljningen, lönsamheten i försäljningen är av underordnad betydelse. Hetare orter har oftare en bättre fungerande marknad där markpriserna styrs mer av tillgång och efterfrågan än av självkostnaden.

På orter där låga taxor har tillämpats har marknaden normalt vant sig vid en låg prisnivå och det kan vara svårt att höja priserna på kort sikt.

På en fungerande marknad påverkas marknadsvärdet/priset av ett flertal faktorer varav de viktigaste redovisas nedan:

- Tillåtet ändamål. En faktor som i hög grad påverkar ett markområdes marknadsvärde är vilket ändamål marken får eller förväntas få användas för. Normalt har gatumark och parkmark ringa värden medan handel och bostäder normalt uppvisar höga värden. Industri-/verksamhetsmark och kontor återfinns oftast i ett mittensegment. Se tabell nedan.

Låga värden	→	Höga värden
Gata	Industri	Handel
Park	Kontor	Bostäder
Jordbruk		

- Område. Kommuner/orter har olika attraktivitet, och även inom respektive ort finns vanligen en formell eller informell rangordning mellan olika bostads-/verksamhetsområden.
- Areal. Vanligen finns en hög grad av proportionalitet mellan areal och värde/pris. I viss mån spelar även exploateringsgraden in, d v s hur stor andel av tomtarean som får bebyggas. Gäller i första hand verksamhetsmark med tillåten bygghöjd i 1-2 våningar. För bostäder och kontor för högre bebyggelse är dock den tillåtna byggrätten enligt detaljplan oftare mera intressant än arealen. Det är även vanligt med en storlekspåverkan där tomter med stora arealer ofta uppvisar lägre

kvadratmeterpriser än normalstora tomter.

- Mikroläge i området. T ex tillgänglighet, närhet till hållplats för kollektivtrafik, flöde av passerande människor, närhet till "dragare" eller service.
- Exponering, till exempel skyltläge mot motorväg eller större trafikled/korsning. För många verksamheter är en god exponering av största vikt. För bostadsexploatering kan däremot motsvarande exponering vara en nackdel i form av bullerstörningar.
- Miljöbelastningar. Föreligger saneringsbehov inom en tomt sänks vanligen priset med samma belopp som den förväntade saneringskostnaden.
- Begränsningar i nyttjandet såsom t ex fornminnen, strandskydd, arrende- eller servitutsupplåtelse etc.
- Grundläggningsförhållanden. Vissa verksamheter efterfrågar mark som tål höga laster såsom tomter på bergmark eller morän. Tomter med dålig bärighet såsom t ex lerjord, innebär ofta fördyrade grundläggningskostnader i form av pålning eller liknande. Fördyrade grundläggningskostnader är ofta skäl för prisreduktion. Fördyrade grundläggningskostnader kan dock vara normalt förekommande på en viss ort och då är en reduktion sannolikt redan in-tecknad i de rådande prisnivåerna på mark.

Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Den aktuella marken i Östra industriområdet har ett något sämre läge än Västra industriområdet med dess koppling till E 45. Några av tomterna har bra exponering mot Odengatan. Övriga värdepåverkande faktorer bedöms vara tomternas form och tillåten byggrätt inklusive byggnadshöjd samt tomternas storlek. Samtliga markområden är relativt plana.

Markens lämplighet för exploatering bedöms översiktligt som relativt normal. Efterfrågan bedöms som normalgod.

4. Värderingsmetodik

Definition av marknadsvärde

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

Metodtillämpning

Marknadsvärdebedömningen av denna typ av objekt sker vanligen genom en ortsprismetod, där jämförelser görs med noterade priser vid försäljningar av så långt möjligt jämförbara objekt. Som komplement används ofta en exploateringskalkyl, där slutsatser om objektets värde dras utifrån dess värde i färdigställt skick minskat med beräknade exploateringskostnader och vinst. Ytterligare en kontrollmetod är taxeringsmetoden som utgår från byggrättens taxerade riktvärde.

I sammanvägningen av metodernas resultat läggs i normalfallet störst vikt vid ortsprismetoden, medan bedömningen enligt exploateringskalkylen och taxeringsmetoden är behäftade med större osäkerheter och i huvudsak får ses som kontrollmetoder. I detta fall används primärt ortsprismetoden med stöd av taxeringsvärdemetoden.

5. Värdebedömning

Ortsprisanalys

I värdebedömningen tas hänsyn till värderingsobjektets specifika egenskaper såsom läge, storlek, exploateringsgrad, planförutsättningar, eventuella kvarvarande exploateringskostnader och särskilda planförutsättningar i förhållande till ortsprismaterialet såväl som en bedömd prisuppgång (eller nedgång) av detsamma sedan respektive objekts köpetidpunkt.

Verksamhetsmark

En ortsprisundersökning av mark taxerad som typkod 411 (industrienhet, obebyggd) har genomförts. För analysen gäller generellt att köp med inga eller extrema nyckeltal samt misstänkt intressegemenskap mellan köpare och säljare har gallrats bort. Köpen utgörs av obebyggd industrimark och avser huvudsakligen ej utbyggd mark för exploatering varför kostnader för markarbeten, sprängning, rivning, anslutning till VA mm återstår av varierande grad och kan därmed jämföras med "rå" tomtmark. Även om jämförelseköpen är taxerade som industrienheter finns även inslag av handel.

Urvalet har varit kommunerna Mellerud, Färgelanda, Ed, Bengtsfors och Åmål och köp som skett fr o m 2016. Köpen redovisas nedan.

Kommun	Fastighet	Adress	Köpedatum	Köpare	Säljare	Pris Tkr	Kr/kvm
Åmål	ÅMÅLS-NYGÅRD 1:91	"Adress saknas"	2019-01-30	RUBENS MASKIN AKTIEBOLAG	ÅMÅLS KOMMUN	298	10
Åmål	ÅMÅLS-NYGÅRD 1:90	"Adress saknas"	2018-01-18	Elenco Fastigheter AB	ÅMÅLS KOMMUN	104	12
Bengtsfors	VÄTTUNGEN 1:408	"Adress saknas"	2016-11-17	MKs Markljänst i Bäckefors AB	BENGTSFORS KOMMUN	116	19
Dals-Ed	KÄRSLÄTT 1:46	Industrigatan 34	2020-09-15	Bäckström, Jan Peter	DALS-EDS KOMMUN	96	20
Dals-Ed	EDS-TORP 1:60	"Adress saknas"	2019-04-01	Västra Torp Företagscenter i Ed AB	DALS-EDS KOMMUN	241	20
Mellerud	SVANEN 2	Odengatan 59	2021-06-18	Sparrow Recycling AB	MELLERUDS KOMMUN	80	25
Åmål	ÅMÅL 4:16	"Adress saknas"	2016-07-07	Toveks Förvaltning AB	ÅMÅLS KOMMUN	435	30
Färgelanda	GATERSBYN 1:106	"Adress saknas"	2021-08-31	LeRö Schakt AB	FÄRGELANDA KOMMUN	370	30
Mellerud	SVETSAREN 2	"Adress saknas"	2016-12-22	Leroma Fastigheter AB	Auto-Gruppen i Västsverige AB	175	35
Mellerud	SVETSAREN 2	"Adress saknas"	2016-12-21	Auto-Gruppen i Västsverige AB	MELLERUDS KOMMUN	175	35
Mellerud	GJUTAREN 2	"Adress saknas"	2016-11-14	KENTS ÅKERI I BERG AB	Marinetek Sweden AB	475	48
Mellerud	SVETSAREN 3	"Adress saknas"	2018-01-24	BRC Sweden AB	MELLERUDS KOMMUN	86	50
Dals-Ed	KÄRSLÄTT 1:16	"Adress saknas"	2021-10-05	Agerhus 1 AB	EL SUPPLY I ED AKTIEBOLAG	100	67
Mellerud	SNICKAREN 15	"Adress saknas"	2018-10-17	Nelbro, Olle Georg Martin	Dalslands VVS AB	180	69
Åmål	ÅMÅLS-NYGÅRD 1:90	"Adress saknas"	2021-05-26	Padelcenter Åmål AB	Elenco Fastigheter AB	600	71
Dals-Ed	ED 1:214	Fotebäcksvägen 2	2016-08-18	CARLSSONS HANDELSTRÄDGÅRD I ED AB	DALS-EDS KOMMUN	360	75
Mellerud	SNICKAREN 15	"Adress saknas"	2017-11-06	Dalslands VVS AB	Kihlberg, Anders Erik	200	77
Mellerud	ANOLFSBYN 1:53	Anolfsbyn 3	2019-09-04	Perr, Christoph	Kihlberg, Carina Maria	500	134
Färgelanda	DYRTORP 1:128	Krämarvägen 1	2018-09-28	Makoro Fastigheter AB	Fredriksson, Ingemar John Erik	850	281
Medel ovägt						286	58

Köpen har gjorts till priser som varierar mellan cirka 10 och 280 kr/kvm tomtareal (TA) med ett genomsnitt om knappt 60 kr/kvm. Medianpris cirka 40 kr/kvm.

De försäljningar som skett i Mellerud återfinns i intervallet cirka 25 - 80 kr/kvm om man undantar ett friköp av en bebyggd fastighet i Anolfsbyn. De kommunala försäljningarna sträcker sig upp till 50 kr/kvm medan ett par privata försäljningar i Västra industriområdet finns i nivå 70-80 kr/kvm.

Ett flertal av försäljningarna i ortsprismaterialet har kommuner som säljare. Ofta säljer kommuner till lägre priser än privata säljare då priset sätts baserat på självkostnad eller politiskt och att den faktiska betalningsviljan egentligen är högre. En annan förklaring kan vara att privatsäljarna säljer en mera förädlad produkt avseende genomförda markarbeten etc. Noterbart är att de högsta noteringarna ovan har privata säljare.

Som ovan nämnts är det vanligt att kommuner tillämpar låga taxor i verksamhetsområden som byggts ut längre tillbaka, men att man är tvungen att höja priserna vid nyexploatering. Svefas erfarenhet är att exploatering av ett verksamhetsområde normalt kostar grovt sett runt 150 – 200 kr/kvm säljbar tomtareal.

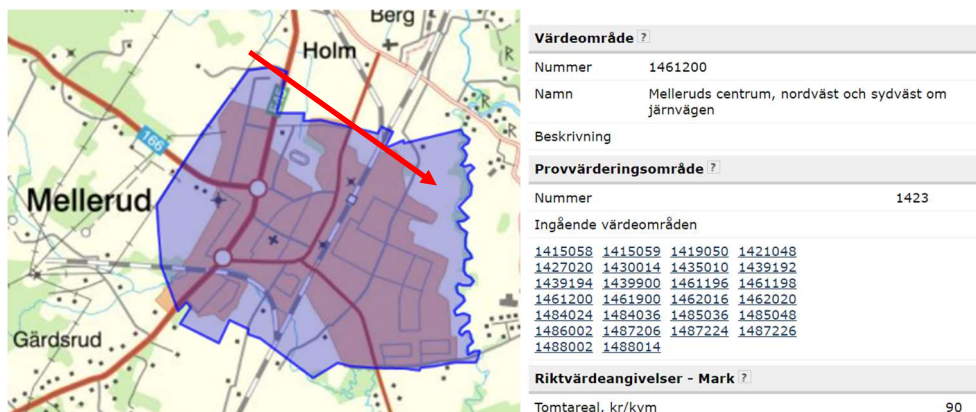
Västra industriområdet och det intilliggande nyetablerade industriområdet Sapphult bedöms ha ett bättre läge än Östra industriområdet gällande tillgänglighet och exponering mot E 45.

Prisutvecklingen under perioden som köpen har gjorts bedöms ha varit klart positiv.

I Östra Industriområdet bedöms marknadsvärdet med hänsyn till Melleruds styrka som ort bland övriga orter i materialet samt prisutvecklingen återfinnas något över medelpriset ovan eller runt 60-80 kr/kvm TA som ett genomsnitt och där faktorer som mikroläge och form på tomt påverkar värdet. Lägre nivåer kan vara motiverade för tomter med avvikande egenskaper.

Taxeringsvärdemetod

Värderingsobjektet ingår i värdeområde 1461200 (Melleruds centrum) enligt Skatteverkets indelning i samband med 2018 års allmänna fastighetstaxering avseende industrienheter, se karta nedan.



Riktvärdeangivelser, källa: Skatteverket

Riktvärdet anges till 90 kr/kvm tomtareal, vilket ska motsvara ett marknadsvärde på $90/0,75 = 120$ kr/kvm. Riktvärdet avser dock omedelbart bebyggbar tomtmark med tomtanläggningar och VA-anslutningar. Då sådana anläggningar saknas bör enligt Skatteverkets Allmänna Råd justering beräknas med ledning av nedanstående tabell:

Riktvärde för industrimark, kr/kvm (TA)	Justering för avsaknad av VA (% av riktvärdet)	Justering för avsaknad av tomtanläggningar (% av riktvärdet)
-90	40 %	40 %
100-160	30 %	40 %
180-400	20 %	35 %
450-	70 kr/kvm TA	180 kr/kvm TA

Enligt tabellen ska riktvärdet reduceras med $2 * 40\%$ för att kompensera avsaknad av dessa anläggningar. Efter denna reduktion indikerar taxeringsvärdemetoden ett riktvärde om cirka 32 kr/kvm motsvarande $32/0,75 = 43$ kr/kvm uppräknat till marknadsvärde.

Resultatet av taxeringsvärdemetoden är grovt och inga direkta slutsatser kan dras av metoden.

6. Slutsatser

Resultat

Ortsprismetod	cirka 60 – 80 kr/kvm TA
Taxeringsvärdeometod	43 kr/kvm TA / osäkert resultat

Tomterna längs Odengatan bedöms ha de högsta värdena sett till kr/kvm, med både bra exponeringsläge och bra byggnadshöjd. Bedömt värde 80 kr/kvm. Lägst värde har förstås område 1 som har en avvikande form och saknar byggrätt. Marknadsvärdet bedöms till 30 kr/kvm. Övriga områden bedöms återfinnas i ett intervall om 60-70 kr/kvm. Respektive områdes bedömda marknadsvärde per kvm enligt numrering i avsnitt 2 framgår av nedanstående tabell:

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjekten vid värdetidpunkten 2021-11-25 till:

Område #	Bedömt värde, kr/kvm	Anmärkning
1	30	Avvikande form, saknar byggrätt
2	60	
3	60	
4	80	Värde exklusive tomtens skaft
5	80	
6	80	
7	70	
8	60	Lägre byggnadshöjd
9	60	Lägre byggnadshöjd
10	60	Lägre byggnadshöjd

Vänersborg 2021-11-25

Marcus Takner
Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

Sven Jungland
Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor

Bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

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

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtandet

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

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

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

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.



Översyn värderingar

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott godkänner översynen av värderingarna för Kroppefjällshemmet, Sapphult och Östra industriområdet och beslutar att värderingarna fortsatt kan ligga till grund för aktuellt marknadsvärde vid eventuella försäljningar.

Sammanfattning av ärendet

Enligt kommunens riktlinjer för markanvisning, exploateringsavtal och försäljning av kommunal mark har kommunen att säkerställa att mark inte säljs till ett pris som ligger under marknadsvärdet. Detta dels mot bakgrund av förbudet mot stöd till enskilda näringsidkare i kommunallagen samt dels genom EU:s statsstödsregler. Marknadsvärdet ska beräknas av en oberoende värderingsman och kommunen ska sedan göra en översyn av värderingarna minst var fjärde år.

Kroppefjällshemmet är belägen på en del av fastigheten Kroppefjäll 2:4 och värderades 2019 av Svefa AB till 3 000 000 kr.

Verksamhetsmarken på Sapphult värderades 2021 av Svefa AB till 150 kr/kvm för området närmast E 45 och till 120 kr/kvm för resterande del av området.

Verksamhetsmarken på Östra industriområdet värderades 2021 av Svefa till mellan 30 kr/kvm – 80 kr/kvm.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort en översyn av värderingarna och anser att de fortfarande är aktuella och att de kan ligga till grund för skäligt marknadsvärde vid eventuella försäljningar. En ny översyn av värderingarna ska göras igen efter minst fyra år.

Beslutsunderlag

- Värdering Svefa Kroppefjällshemmet
- Värdering Svefa Sapphult
- Värdering Svefa Östra Industriområdet
- Redovisning översyn Samhällsbyggnadsförvaltningen

Martin Zetterström
Tf Samhällsbyggnadschef

Caroline Falk
Mark- och exploateringsingenjör
c.falk@mellerud.se

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadschef. Mark- och exploateringsingenjör

Riktlinje för strategisk kompetensförsörjning Samhällsbyggnadsförvaltningen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att:

- Kommunstyrelsen beslutar att anta "Riktlinje för strategisk kompetensförsörjning Samhällsbyggnadsförvaltningen" enligt förslag.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen fastställde 6 mars 2024 en riktlinje för strategisk kompetensförsörjning för Melleruds kommun. Enligt kommunens centrala riktlinje ska varje förvaltning ta fram en förvaltningsövergripande riktlinje för kompetensförsörjning, som baseras på kommunens centrala riktlinje och handlingsplan.

Syftet med riktlinjen för strategisk kompetensförsörjning är att redogöra en fördjupad analys av förvaltningens särskilda framtida kompetensbehov samt fastställa en övergripande inriktning för hur förvaltningen ska arbeta med att säkerställa att verksamheten på sikt har tillgång till medarbetare med rätt kompetens.

Med hjälp av kommunens centrala riktlinje för strategisk kompetensförsörjning, workshops med förvaltningens ledningsgrupp och medarbetare har ett material arbetats fram utifrån behov och utmaningar såväl i nutid som i framtid. Utifrån det som framkommit har förslag på fokusområden presenterats för de deltagare som deltagit i workshopen. Innan slutgiltig produkt har riktlinjen bearbetats i förvaltningens ledningsgrupp samt i facklig samverkan.

Förslagen till fokusområden bygger på två modeller: SKR:s 9 strategier för kompetensförsörjning samt ARUBA. Det bygger även på behov i verksamheten, kommande utmaningar samt omvärldsanalys. Förslagen ska på en förvaltningsövergripande nivå visa vilken riktning arbetsgivaren vill ha i sitt mål om att verka som en attraktiv arbetsgivare som värdesätter fungerande kompetensförsörjning över tid.

Beslutsunderlag

- Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse
- Riktlinje för strategisk kompetensförsörjning samhällsbyggnadsförvaltningen

Riktlinje för strategisk kompetensförsörjning samhällsbyggnadsförvaltningen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att:

- Kommunstyrelsen beslutar att anta "Riktlinje för strategisk kompetensförsörjning Samhällsbyggnadsförvaltningen" enligt förslag.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen fastställde 6 mars 2024 en riktlinje för strategisk kompetensförsörjning för Melleruds kommun. Enligt kommunens centrala riktlinje ska varje förvaltning ta fram en förvaltningsövergripande riktlinje för kompetensförsörjning, som baseras på kommunens centrala riktlinje och handlingsplan.

Syftet med riktlinjen för strategisk kompetensförsörjning är att redogöra en fördjupad analys av förvaltningens särskilda framtida kompetensbehov samt fastställa en övergripande inriktning för hur förvaltningen ska arbeta med att säkerställa att verksamheten på sikt har tillgång till medarbetare med rätt kompetens.

Med hjälp av kommunens centrala riktlinje för strategisk kompetensförsörjning, workshops med förvaltningens ledningsgrupp och medarbetare har ett material arbetats fram utifrån behov och utmaningar såväl i nutid som i framtid. Utifrån det som framkommit har förslag på fokusområden presenterats för de deltagare som deltagit i workshoppen. Innan slutgiltig produkt har riktlinjen bearbetats i förvaltningens ledningsgrupp samt i facklig samverkan.

Förslagen till fokusområden bygger på två modeller: SKR:s 9 strategier för kompetensförsörjning samt ARUBA. Det bygger även på behov i verksamheten, kommande utmaningar samt omvärldsanalys. Förslagen ska på en förvaltningsövergripande nivå visa vilken riktning arbetsgivaren vill ha i sitt mål om att verka som en attraktiv arbetsgivare som värdesätter fungerande kompetensförsörjning över tid.

Beslutsunderlag

- Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse
- Riktlinje för strategisk kompetensförsörjning samhällsbyggnadsförvaltningen

Martin Zetterström
Tf. Samhällsbyggnadschef

Jenny Adamsson
HR-konsult

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Årlig uppföljning av det systematiska arbetsmiljöarbetet –
Samhällsbyggnadsförvaltningen och Kommunstyrelseförvaltningen****Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att godkänna redovisningen.

Sammanfattning av ärendet

Uppföljning av det systematiska arbetsmiljöarbetet för år 2024 gällande kommunstyrelseförvaltningen och samhällsbyggnadsförvaltningen. Förvaltningarna har tillsammans med skyddsombud sammanställt respektive enhets uppföljning av SAM. Denna redovisning är en sammanställning över det systematiska arbetsmiljöarbetet för kommunstyrelseförvaltningen och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Beslutsunderlag

- Presentation i samband med sammanträdet
- Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse

Årlig uppföljning av det systematiska arbetsmiljöarbetet samhällsbyggnadsförvaltningen och kommunstyrelseförvaltningen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att godkänna redovisningen.

Sammanfattning av ärendet

Uppföljning av det systematiska arbetsmiljöarbetet för år 2024 gällande kommunstyrelseförvaltningen och samhällsbyggnadsförvaltningen. Förvaltningarna har tillsammans med skyddsombud sammanställt respektive enhets uppföljning av SAM. Denna redovisning är en sammanställning över det systematiska arbetsmiljöarbetet för kommunstyrelseförvaltningen och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Beskrivning av ärendet

Enligt våra rutiner ska varje förvaltning årligen göra en uppföljning av det systematiska arbetsmiljöarbetet och säkerställa att varje enhet följer upp det systematiska arbetsmiljöarbetet tillsammans med skyddsombud. En gemensam sammanställning görs av förvaltningschef som redovisas i respektive nämnd.

Förbättringsområden som identifierats

Förbättringsområdena inom det systematiska arbetsmiljöarbetet ser olika ut i respektive förvaltning, någon har väldigt lite som behöver förbättras och någon har fler förbättringar som behöver åtgärdas och arbetas vidare med.

Här är de förbättringsåtgärder som identifierats;

1. På samhällsbyggnadsförvaltningen finns det behov av specifik utbildning för chefer och arbetsledande personal inom BAS U och BAS P.
2. På kommunstyrelseförvaltningen upplevs brister vid introduktion av inhyrd personal.

3. På vissa enheter inom kommunstyrelseförvaltningen finns inte tydliga och välkända mål i verksamheten kopplat till den organisatoriska och sociala arbetsmiljön.
4. På kommunstyrelseförvaltningen brister det i att följa upp och utvärdera genomförda åtgärder.

Planerade åtgärder;

Respektive chef på samhällsbyggnadsförvaltningen behöver kartlägga vilka som är i behov av utbildning kopplat till BAS U och BAS P för att sedan säkerställa att de genomför utbildningen.

Tydliggöra målen för kommunstyrelseförvaltningen genom att ta upp dem på den gemensamma träffen för förvaltningen.

På kommunstyrelseförvaltningen behöver ansvarig chef säkerställa att en bra introduktion genomförs oavsett anställningstid.

Respektive chef på kommunstyrelseförvaltningen behöver bli bättre på att följa upp genomförda åtgärder utifrån behov.

Ulrika Granat
Kommunchef

Jenny Adamsson
HR-konsult

Beslutet skickas till

Personalenheten

Fjärrvärmeverksamheten i Melleruds Kommun – Årsrapport 2024**Förslag till beslut**

Kommunfullmäktige beslutar att:

1. fastställa årsrapporten för Fjärrvärmeverksamhetens för år 2024.
2. årsrapporten görs tillgänglig genom publicering på kommunens hemsida.

Sammanfattning av ärendet

Fjärrvärmeverksamheten är en taxefinansierad verksamhet som årligen ska särredovisas, fastställas av huvudmannen och göras tillgänglig för abonnenterna.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har sammanställt en årsrapport för Fjärrvärmeverksamheten inom Melleruds kommun 2024.

Beslutsunderlag

- Fjärrvärmeverksamhetens årsrapport 2024.
- Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse

Fjärrvärmeverksamheten i Melleruds kommun - årsrapport 2024

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar att

1. fastställa årsrapporten för Fjärrvärmeverksamhetens för år 2024.
2. årsrapporten görs tillgänglig genom publicering på kommunens hemsida.

Sammanfattning av ärendet

Fjärrvärmeverksamheten är en taxefinansierad verksamhet som årligen ska särredovisas, fastställas av huvudmannen och göras tillgänglig för abonnenterna.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har sammanställt en årsrapport för Fjärrvärmeverksamheten inom Melleruds kommun 2024.

Beslutsunderlag

- Fjärrvärmeverksamhetens årsrapport 2024.

Martin Zetterström
Tf. Samhällsbyggnadschef

Peter Mossberg
Enhetschef Fastigheter/fjärrvärme

Lena Francke
Förvaltningsekonom

Beslutet skickas till

Tf. Samhällsbyggnadschef
Enhetschef fjärrvärme/fastighet
Förvaltningsekonom samhällsbyggnad

VA-verksamheten i Melleruds Kommun – Årsrapport 2024**Förslag till beslut**

Kommunfullmäktige beslutar att:

3. fastställa årsrapporten för Fjärrvärmeverksamhetens för år 2024.
4. årsrapporten görs tillgänglig genom publicering på kommunens hemsida.

Sammanfattning av ärendet

Fjärrvärmeverksamheten är en taxefinansierad verksamhet som årligen ska särredovisas, fastställas av huvudmannen och göras tillgänglig för abonnenterna.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har sammanställt en årsrapport för Fjärrvärmeverksamheten inom Melleruds kommun 2024.

Beslutsunderlag

- VA-verksamhens årsrapport 2024
- Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse

VA-verksamheten i Melleruds kommun - årsrapport 2024

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar att

1. fastställa årsrapporten för VA-verksamheten för år 2024.
2. årsrapporten görs tillgänglig genom publicering på kommunens hemsida.

Sammanfattning av ärendet

Enligt Vattentjänstlagen (§ 50) skall särredovisningen årligen fastställas av huvudmannen och göras tillgänglig för abonnenterna.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har sammanställt en årsrapport för VA-verksamheten inom Melleruds kommun 2024.

Beslutsunderlag

- VA-verksamhetens årsrapport 2024.

Martin Zetterström
Tf. Samhällsbyggnadschef

Niclas Mjörnestål
VA-chef

Lena Francke
Förvaltningsekonom

Beslutet skickas till

Tf. Samhällsbyggnadschef
Enhetschef VA
Förvaltningsekonom samhällsbyggnad

Renhållningsverksamheten i Melleruds Kommun – Årsrapport 2024**Förslag till beslut**

Kommunfullmäktige beslutar att

1. fastställa årsrapporten för Renhållningsverksamheten för år 2024.
2. årsrapporten görs tillgänglig genom publicering på kommunens hemsida.

Sammanfattning av ärendet

Fjärrvärmeverksamheten är en taxefinansierad verksamhet som årligen ska särredovisas, fastställas av huvudmannen och göras tillgänglig för abonnenterna.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har sammanställt en årsrapport för Fjärrvärmeverksamheten inom Melleruds kommun 2024.

Beslutsunderlag

- Renhållningsverksamhetens årsrapport 2024.
- Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse

Renhållningsverksamheten i Melleruds kommun - årsrapport 2024

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar att

1. fastställa årsrapporten för Renhållningsverksamheten för år 2024.
2. årsrapporten görs tillgänglig genom publicering på kommunens hemsida.

Sammanfattning av ärendet

Renhållningsverksamheten är en taxefinansierad verksamhet som årligen ska särredovisas, fastställas av huvudmannen och göras tillgänglig för abonnenterna.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har sammanställt en årsrapport för Renhållningsverksamheten inom Melleruds kommun 2024.

Beslutsunderlag

- Renhållningsverksamhetens årsrapport 2024.

Martin Zetterström
Tf. Samhällsbyggnadschef

Suzanne Håkansson
Renhållningschef

Lena Francke
Förvaltningsekonom

Beslutet skickas till

Tf. Samhällsbyggnadschef
Enhetschef Renhållning
Förvaltningsekonom samhällsbyggnad

Budgetdirektiv till Kommunledningsgruppen från Kommunstyrelsens arbetsutskott

Förslag till beslut

Arbetsutskottet överlämnar finansiella direktiv till budgetberedningen.

Sammanfattning av ärendet

Budgetdirektiven ligger till grund för kommunens verksamhetsplanering och budgetarbete. Utifrån direktiven upprättas ett tjänstemannaförslag till budget som behandla politiskt i respektive styrelse och nämnd och beslutas slutligen av kommunfullmäktige i juni månad.

Beslutsunderlag

- Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse

Kommunstyrelsen

Budgetdirektiv till Kommunledningsgruppen från Kommunstyrelsens arbetsutskott

Förslag till beslut

Arbetsutskottet överlämnar finansiella direktiv till budgetberedningen.

Sammanfattning av ärendet

Budgetdirektiven ligger till grund för kommunens verksamhetsplanering och budgetarbete. Utifrån direktiven upprättas ett tjänstemannaförslag till budget som behandla politiskt i respektive styrelse och nämnd och beslutas slutligen av kommunfullmäktige i juni månad.

Ulrika Granat
Kommunchef

Wilhelm Bodmark
Kommunsekreterare

wilhelm.bodmark@mellerud.se

Beslutet skickas till

Kommunchefen
Ekonomichefen

ÄRENDE 14

Information från Arvodesberedningen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att lägga informationen till handlingarna.

Sammanfattning av ärendet

Sammankallande för Arvodesberedningen Harald Ericson besöker Kommunstyrelsens arbetsutskott för att presentera status i Arvodesberedningens pågående framtagande av ett nytt arvodesreglemente.

Kommunövergripande dokumenthanteringsplan**Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att:

1. anta föreliggande förslag till Kommunövergripande dokumenthanteringsplan
2. upphäva samtliga kommunens tidigare dokumenthanteringsplaner
3. ge Melleruds kommunsekreterare likväl som arkivarie möjlighet att genomföra redaktionella ändringar för att bibehålla dokumenthanteringsplanens aktualitet

Sammanfattning av ärendet

Budgetdirektiven ligger till grund för kommunens verksamhetsplanering och budgetarbete. Utifrån direktiven upprättas ett tjänstemannaförslag till budget som behandla politiskt i respektive styrelse och nämnd och beslutas slutligen av kommunfullmäktige i juni månad.

Beslutsunderlag

- Kommunövergripande dokumenthanteringsplan
- Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse

Kommunövergripande dokumenthanteringsplan

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att:

1. anta föreliggande förslag till Kommunövergripande dokumenthanteringsplan
2. upphäva samtliga kommunens tidigare dokumenthanteringsplaner
3. ge Melleruds kommunsekreterare likväl som arkivarie möjlighet att genomföra redaktionella ändringar för att bibehålla dokumenthanteringsplanens aktualitet

Sammanfattning av ärendet

Enligt Arkivlagen (1990:782) är varje kommun skyldig att föra en dokumenthanteringsplan som säkerställer att allmänna handlingar hanteras korrekt, bevaras eller gallras enligt fastställda riktlinjer.

Den föreslagna kommunövergripande dokumenthanteringsplanen syftar till att skapa en enhetlig struktur för dokumenthantering inom kommunen, i enlighet med gällande lagstiftning.

Den kommunövergripande dokumenthanteringsplanen är framtagen i samarbete med kommunens samtliga förvaltningar och utgör ett styrdokument som skapar en överblick över vilka handlingstyper som finns, hur de ska hanteras, när de ska gallras och vart de kommer till.

I korthet fungerar planen som ett verktyg för att strukturera och standardisera hanteringen av dokument inom kommunen med syfte att effektivisera dokumenthanteringen och säkerställa att lagkrav efterlevs samtidigt som tillgången till information förbättras.

Beslutsunderlag

- Kommunövergripande dokumenthanteringsplan

Beskrivning av ärendet

Kommunen har tidigare haft separata dokumenthanteringsplaner för olika förvaltningar, vilket har lett till variationer i hanteringen av dokument. För att uppnå en enhetlig och effektiv dokumenthantering föreslås en gemensam dokumenthanteringsplan för hela kommunen.

Genom att anta en kommunövergripande dokumenthanteringsplan säkerställs att alla förvaltningar följer samma riktlinjer för dokumenthantering. Detta underlättar för både anställda och allmänheten att söka och återfinna information, samt bidrar till ökad transparens och rättssäkerhet.

Den föreslagna planen bygger på en processinriktad klassificeringsstruktur kallad KLASSA, utvecklad i samarbete mellan Riksarkivet och Samrådsgruppen för arkivfrågor. KLASSA erbjuder en gemensam nationell struktur för att klassificera kommunal verksamhet, vilket underlättar enhetlig dokumenthantering.

En kommunövergripande dokumenthanteringsplan kommer att stärka kommunens förmåga att hantera dokument på ett korrekt och effektivt sätt, i enlighet med gällande lagstiftning. Det föreslås därför att Kommunstyrelsen antar den presenterade planen och upphäver tidigare dokumenthanteringsplaner.

Ulrika Granat
Kommunchef

Wilhelm Bodmark
Kommunsekreterare
wilhelm.bodmark@mellerud.se

Beslutet skickas till

Nämnderna

Kommunarkivet

Dalslandskommunerna

Redovisning av ännu obesvarade motioner 2025

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige godkänner redovisningen och beslutar att beredningen ska fortsätta.

Sammanfattning av ärendet

Enligt kommunfullmäktiges arbetsordning, § 29, ska kommunstyrelsen årligen vid fullmäktiges ordinarie april- och oktobersammanträde redovisa de motioner som inte har beretts färdigt. Enligt kommunallagen 5 kapitlet § 33 bör motion beredas så att fullmäktige kan fatta beslut inom ett år från det att motionen väckts. Om beredningen inte kan avslutas inom denna tid får fullmäktige avskryva motionen från vidare handläggning.

Följande motioner anmäls som obesvarade:

Motion	Dnr	Inlämnad	Motionär/er	Status
Motion om att utreda möjligheten till fria arbetsskor och utomhuskläder för personal inom förskola och fritids	KS-2023-00046	2023-01-24	Michael Melby Morgan. E. Andersson Pål Magnussen	Under presentation för slutgiltigt politiskt beslut
Motion om nolltolerans mot etnisk diskriminering/rasism	KS-2024-00085	2024-02-20	Michael Melby Pål Magnussen Sara Kanyinda Dalia Al Mansour Olof Sand	Under handläggning
Motion om att vildsvinens ökande utbredning måste stoppas	KS-2024-00474	2024-11-11	Morgan E. Andersson	Under handläggning
Motion "Mellerud, kommunen som satsar på barnakvitet"	KS-2025-00071	2025-02-08	Olof Sand	Under handläggning

Beslutsunderlag

- Motioner
- Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse

Redovisning av ännu obesvarade motioner 2025

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige godkänner redovisningen och beslutar att beredningen ska fortsätta.

Sammanfattning av ärendet

Enligt kommunfullmäktiges arbetsordning, § 29, ska kommunstyrelsen årligen vid fullmäktiges ordinarie april- och oktobersammanträde redovisa de motioner som inte har beretts färdigt. Enligt kommunallagen 5 kapitlet § 33 bör motion beredas så att fullmäktige kan fatta beslut inom ett år från det att motionen väckts. Om beredningen inte kan avslutas inom denna tid får fullmäktige avskriva motionen från vidare handläggning.

Följande motioner anmäls som obesvarade:

Motion	Dnr	Inlämnad	Motionär/er	Status
Motion om att utreda möjligheten till fria arbetsskor och utomhuskläder för personal inom förskola och fritids	KS-2023-00046	2023-01-24	Michael Melby Morgan. E. Andersson Pål Magnussen	Under presentation för slutgiltigt politiskt beslut
Motion om nolltolerans mot etnisk diskriminering/rasism	KS-2024-00085	2024-02-20	Michael Melby Pål Magnussen Sara Kanyinda Dalia Al Mansour Olof Sand	Under handläggning
Motion om att vildsvinens ökande utbredning måste stoppas	KS-2024-00474	2024-11-11	Morgan E. Andersson	Under handläggning
Motion "Mellerud, kommunen som satsar på barnakvitet"	KS-2025-00071	2025-02-08	Olof Sand	Under handläggning

Beslutsunderlag

- Motioner

Ulrika Granat
Kommunchef

Wilhelm Bodmark
Kommunsekreterare
wilhelm.bodmark@mellerud.se