

Bilaga A
0

PM
ANGÅENDE ERSÄTTNING TILL FÖLJD AV VÅGRAT ÅTERUPPFÖRANDE AV
BYGGNAD PÅ KVARNTORP 1:46 I NORRKÖPINGS KOMMUN

2001-11-05
62011499

NORRKÖPINGS KOMMUN		
Berednings- och planeringskontoret		
2001-12-20		
4026/2001	Datum 1/19	För 2001-25130

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

DROTTNINGGATAN 50
BOX 104
101 22 STOCKHOLM
TEL 08-696 95 50
FAX 08-24 85 95

VÄSTRA KVARNGATAN 64
611 32 NYKÖPING
TEL 0155-21 12 72
FAX 0155-28 62 41

DROTTNINGGATAN 31
602 24 NORRKÖPING
TEL 011-12 61 21
FAX 011-10 34 33

ÄNGELHOLMSGATAN 3
214 22 MALMÖ
TEL 040-12 87 60
FAX 040-661 39 99

Org.nr. 55 64 26-1765

DROTTNINGGATAN 36
BOX 11492
404 30 GÖTEBORG
TEL 031-13 56 70
FAX 031-13 59 80



**PM
ANGÅENDE ERSÄTTNING TILL FÖLJD AV VÅGRAT ÅTERUPPFÖRANDE AV
BYGGNAD PÅ KVARNTORP 1:46 I NORRKÖPINGS KOMMUN**

UPPDRAG

På uppdrag av Norrköpings kommun, Berednings- och planeringskontoret, genom Siv Lejefors, har Forum Fastighetsekonomi utrett den ersättning som enligt 14 kap 8 § PBL skall utgå till följd av vågrat återuppförande av nedbrunna byggnader på fastigheten Kvarntorp 1:46 i Norrköpings kommun. Samtidigt granskas fastighetsägarens ersättningsberäkning i inläga daterad 2001-09-13.

BAKGRUND

Byggnaderna på Kvarntorp 1:46 förstördes genom brand under 1992. Fastighetsägaren Pallpriser Svenska AB ansökte om bygglov för ny byggnad 1996-06-06. Norrköpings kommuns Bygglövs- och räddningsnämnd (BRN) avslog ansökan 1998-02-11. Pallpriser stämde kommunen 1998-11-10 med yrkande om ersättning. I mellandom 2001-07-06 fann Linköpings tingsrätt, fastighetsdomstolen, "att Pallpriser har rätt till ersättning av kommunen enligt 14 kap 8 § 1 st 1 p PBL om skada uppkommer till följd av avslag på bygglovansökan."

BESKRIVNING

Fastighetens läge, se översiktskarta bilaga 1 och fastighetskarta bilaga 2.

Fastighetens areal var fram till 1998-10-12 1 460 kvm. Genom fastighetsreglering vid detta datum frångick 315 kvm fastigheten varför fastighetens areal i dag är 1 135 kvm. Frånskilt område ingår numer i naturområde kring Torshagsån. Enligt avtal mars-april 1998 mellan kommunen och fastighetsägaren om markbyte, planläggning, kulvertering av Torshagsån etc utgick ersättning för överfört område i form av bytesmark. Fastighetsägaren erhöll industritomtmark i Jursla industriområde. Regleringen har skett till ett uppskattat genomsnittligt markvärde på ca 70 kr/kvm eller totalt för 315 kvm ca 20 000 kr. Avtal, se bilaga 3.

De brunna/förstörda byggnaderna hade en bruttoarea på totalt 1 377 kvmbTA. Byggnaderna inrymde enligt uppgift 11 bostadslägenheter.

De tidigare byggnaderna var anslutna till kommunens VA-nät och VA-kostnaderna var erlagda.

PLANFÖRHÅLLANDEN

I översiktlig planläggning ÖP90 redovisas fastigheten inom befintligt tätortsområde.

Fastigheten omfattas av strandskydd kring Torshagsån.

Fastigheten saknar detaljplan. Den del om 315 kvm som avstods 1998-10-12 utgjorde parkmark i detaljplan antagen 1999-11-16, se bilaga 4.

I de kontakter som förevarit mellan kommunen och markägaren i samband med bygglovprövning för uppförande av en i huvudsak likadan byggnad som de nedbrunna har kommunen begärt att en bygglovgivning skall föregås av att en detaljplan upprättas (på markägarens bekostnad). Kommunen har alltså inte avvisat möjligheten till att bebygga fastigheten.

I avtalet bilaga 3, har överenskommit att detaljplan skall upprättas för området omedelbart öster om fastigheten Kvarntorp 1:46. I avtalet anges: "I detaljplanen skall fastigheterna Kvarntorp 1:3 och 1:46 ha tillfart från Nyköpingsvägen över allmänplatsmarken via en s k körväg." Detaljplan med detta innehåll antogs 1999-11-16.

ERSÄTTNINGSPRINCIPER M M

Enligt den lagkraftvunna deldomen föreligger rätt till ersättning enligt 14:8 1 st 1 p PBL. Ersättningsrätten är ovillkorlig. Någon kvalifikationsgräns gäller inte. Hela skadan skall ersättas. Vid bestämmande av ersättningen tillämpas 4 kap expropriationslagen. Ersättning för minskning av fastighetens marknadsvärde skall bestämmas som skillnaden mellan fastighetens marknadsvärde före och efter beslut om vägrat bygglov. Härvid skall bortses från förväntningar om ändring av markanvändningen.

Värdetidpunkt är dagen för avslag på bygglovansökan 1998-02-11

MARKNADSVÄRDE FÖRE

Grund

Värdet före grundas på den ovillkorliga återuppföranderätten till en i huvudsak likadan byggnad som de förstörda. I deldomen har parterna uppgivit den tidigare utnyttjade byggrätten till 1 377 kvm BTA. Värdet före bestäms sålunda av denna byggrätt för bostadsändamål med tillägg för erlagda anslutningsavgifter för VA.

I fastighetsägarens yrkande ingår även ersättning för erlagd elanslutning. Elanslutningsavgiften är dock knuten till byggnaden och hanteras som en del av byggkostnaden. Förlust i den delen kan endast regleras som en försäkringsskada och kan inte göras gällande mot/belasta kommunen

Ortsprisutredning byggrätter

Taxeringsnormen

Fastigheten ligger inom riktvärdeområde som vid AFT00 åsattes riktvärdet 450 kr/kvm BTA inkl va.

Kommunens försäljningar

Kommunens senaste försäljningar av byggrätter för bostadsändamål avser central lägen vid Nya Torget och har skett till priset 550 kr/kvmBTA. Motsvarande riktvärde vid AFT00 är 800 kr/kvm BTA. En överföring av detta pris med utnyttjande av riktvärderelationen ger i Åby värdet $550 \times 450 / 800 = 310$ kr/kvm BTA exkl. va.

I pågående upplåtelsediskussioner med LB-Hus avseende mark i Åby begär kommunen 350 kr/kvm BTA.

Markvärde

Marknaden för byggrätter avseende bostäder lokalt i Åby är svag. Stora vakanser finns i det befintliga bostadsbeståndet. Vid en samlad bedömning med utgångspunkt i redovisat ortsprismaterial bedöms marknadsvärdet till 350 kr/kvm BTA.

VA-kostnader

Fastighetsägaren har uppgivit att enligt den vid värdetidpunkten gällande VA-taxan uppgår VA-anslutningsavgiften till 172 750 kr. Fastigheten har dock erlagt avgift för renvatten och spillvatten, medan dagvatten inte är anslutet. Den uppgivna avgiften skall därför enligt taxan reduceras med 20 % eller till 138 200 kr.

Värde före

Marknadsvärdet före beräknas till:

Värde av byggrätt $1\,377 \times 350 =$	481 950 kr
Tillägg VA- kostnad	<u>138 200 kr</u>
Summa	620 150 kr

MARKNADSVÄRDE EFTER

Grund

Värdet efter beslutet utgörs av värdet av en obebyggd tomt med den byggrätt som kommunen är beredd att medge på tomten.

Genom den antagna detaljplanen för del av fastigheten och den genomförda fastighetsregleringen består fastigheten i "läge efter" av två delar, dels den ej detaljplanelagda delen, dels naturmarken.

Medgiven/sannolik byggrätt - Har skada uppkommit?

Fastighetsägarens ersättningsyrkande baseras på förutsättningen att ingen byggrätt kan medges på fastigheten. Detta är på intet sätt klarlagt. Av avslagsbeslutet följer rätt till ersättning om skada uppkommit. Däremot innebär inte avslagsbeslutet att möjligheten att få nyttja fastigheten för bebyggelse har bortfallit. Förutsättningarna för detta måste dock klarläggas genom ett detaljplanearbete. Kommunen har konsekvent under 1990-talet hävdat att ett bebyggande måste föregås av detaljpaneläggning. I avslagsbeslutet anger BRN: "Nämnden har dock hela tiden haft förhoppningen att en detaljplan skulle åstadkommas som stöd för att avgöra de komplicerade frågorna i området. I dagsläget bör dock bygglov på Kvarntorp 1:46 avslås ...". Fastighetsägaren och kommunen har tidigare ingått avtal om planarbete men fastighetsägaren har avbrutit detta arbete. Att en detaljplan inte har kommit till stånd beror inte på kommunen utan på fastighetsägaren. Frågan om upptagande av planarbetet ligger nu hos fastighetsägaren.

Eftersom planfrågan inte är klar kan fastighetsägaren inte visa att skada uppkommit. Ersättningsfrågan kan inte avgöras förrän planfrågan är avgjord.

Alternativ grund för ersättning

I det fall fastighetsägarens uppfattning att ersättningsfrågan kan avgöras nu vinner gehör, bör följande gälla.

Mot bakgrund av 1990-talets detaljplanediskussioner görs den bedömningen att det är högst sannolikt att en detaljplan kommer att medge bebyggelse på fastigheten Kvarntorp 1:46. Ett bebyggande av halva tomtytan i två plan ger en byggrätt på den 1 135 kvm stora tomten på ca 1 100 kvmbTA.

Vid en planmässigt given byggrätt beräknas marknadsvärdet efter till 1 100 kvm BTA x 350 kr/kvm = 385 000 kr. Hänsyn skall dock tas till att i nuläget osäkerhet föreligger om sannolikt planutfall, att viss väntetid är nödvändig och att vissa plankostnader krävs. Förhållandena bedöms motivera en halvering av ett i plan medgivet byggrättsvärde till 192 500 kr. Till detta skall läggas värdet av erlagd VA-kostnad vilken fastigheten i en nybyggnadssituation kan tillgodogöra sig med 138 200 kr enligt ovan. Marknadsvärdet bedöms här till avrundat 330 000 kr.

Värdet av frånreglerat område/naturmarken

Fastighetsägaren har baserat ersättningen på fastighetens areal vid tidpunkten för avslagsbeslutet och före fastighetsregleringen. Värdet på frånreglerad areal om 315 kvm skall således läggas till "värdet efter". Värdet kan bestämmas till den nivå som framkommer ur överenskommelsen mellan kommunen och fastighetsägaren, nämligen ovan redovisade 20 000 kr.

Fastighetsägarens uppskattning av värdet efter

Fastighetsägarens uppskattning av "värdet efter" utgörs av det pris på 29 000 kr som erlades för fastigheten vid exekutiv försäljning 2001-03-20. Den exekutiva försäljningen är inte representativ för en fri marknad och priset är inte uttryck för fastighetens marknadsvärde.

ERSÄTTNING

I första hand hävdas att fastighetsägaren inte har visat att skada uppkommit. Kommunen har givit fastighetsägaren tillfälle att driva planfrågan. Så har inte skett. Ersättningsfrågan kan inte behandlas förrän planfrågan är avgjord.

I det fall ersättningsfrågan skall avgöras nu har skillnad i fastighetens värde före respektive efter avslagsbeslutet bestämts till $620\ 000 - 330\ 000 - 20\ 000 = 270\ 000$ kr
Ersättning för marknadsvärdeminskning bör då utgå med 270 000 kr.

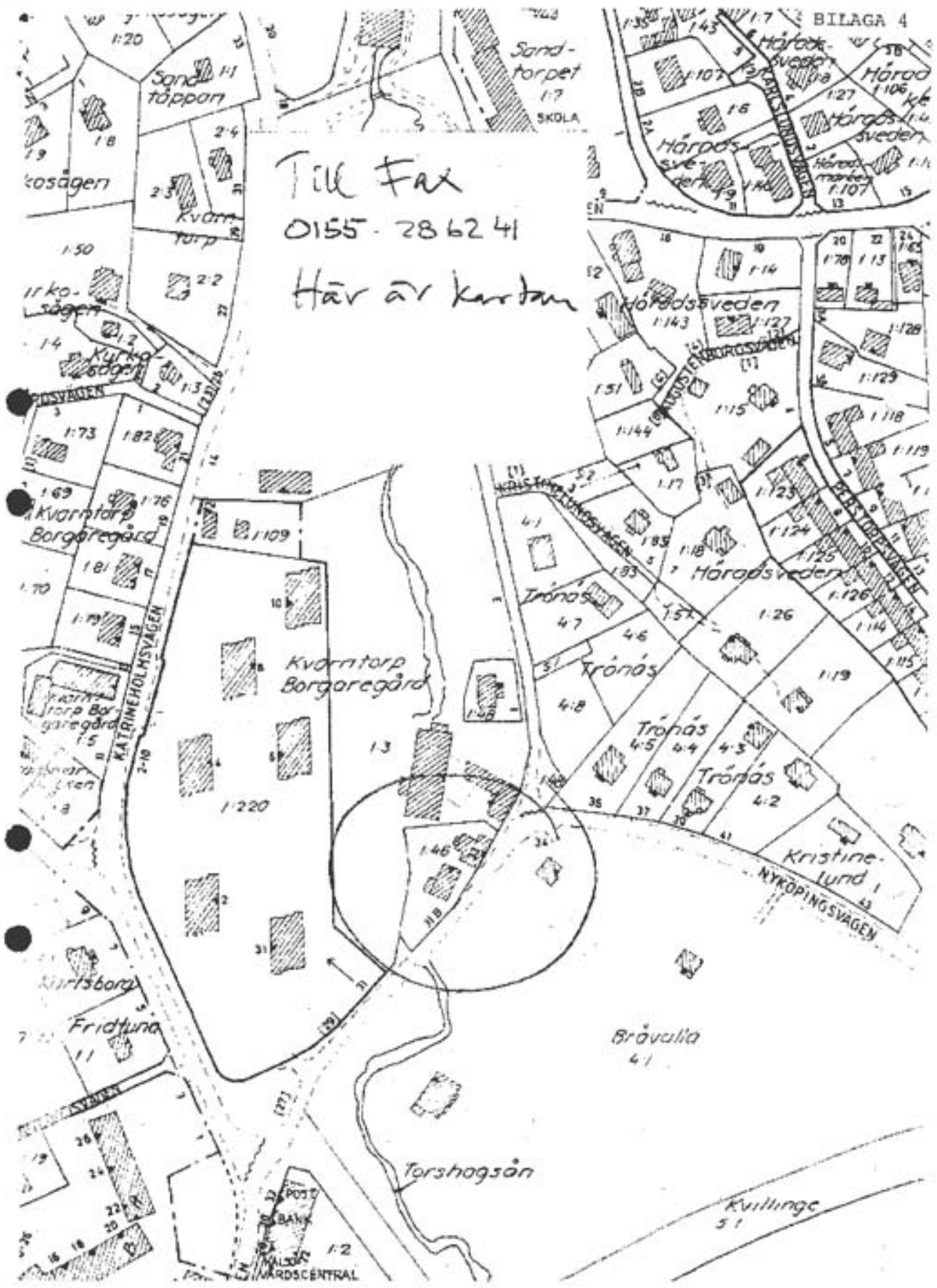
● Nyköping 2001-11-05

Forum Fastighetsekonomi AB

● 
C G Mineur

Bilagor

1. Översiktskarta
 2. Fastighetskarta
 3. Avtal
 4. Detaljplan
-
-



Till Fax
 0155-286241
 Här är kartan

PM
ANGÅENDE ERSÄTTNING TILL FÖLJD AV VÄGRAT ÅTERUPPFÖRANDE AV
BYGGNAD PÅ KVARNTORP 1:46 I NORRKÖPINGS KOMMUN

UPPDRAG

På uppdrag av Norrköpings kommun, Berednings- och planeringskontoret, genom Siv Lejefors, har Forum Fastighetsekonomi utrett den ersättning som enligt 14 kap 8 § PBL skall utgå till följd av vägrat återuppförande av nedbrunna byggnader på fastigheten Kvarntorp 1:46 i Norrköpings kommun. Samtidigt granskas fastighetsägarens ersättningsberäkning i inlägga daterad 2001-09-13.

BAKGRUND

Byggnaderna på Kvarntorp 1:46 förstördes genom brand under 1992. Fastighetsägaren Pallpriser Svenska AB ansökte om bygglov för ny byggnad 1996-06-06. Norrköpings kommuns Bygglövs- och räddningsnämnd (BRN) avslog ansökan 1998-02-11. Pallpriser stämde kommunen 1998-11-10 med yrkande om ersättning. I mellandom 2001-07-06 fann Linköpings tingsrätt, fastighetsdomstolen, "att Pallpriser har rätt till ersättning av kommunen enligt 14 kap 8 § 1 st 1 p PBL om skada uppkommer till följd av avslag på bygglovansökan."

BESKRIVNING

Fastighetens läge, se översiktskarta bilaga 1 och fastighetskarta bilaga 2.

Fastighetens areal var fram till 1998-10-12 1 460 kvm. Genom fastighetsreglering vid detta datum frångick 315 kvm fastigheten varför fastighetens areal i dag är 1 145 kvm. Frånskilt område ingår numer i naturområde kring Torshagsån. Enligt avtal mars-april 1998 mellan kommunen och fastighetsägaren om markbyte, planläggning, kulvertering av Torshagsån etc utgick ersättning för överfört område i form av bytesmark. Fastighetsägaren erhöll industritomtmark i Jursla industriområde. Regleringen har skett till ett uppskattat genomsnittligt markvärde på ca 70 kr/kvm eller totalt för 315 kvm ca 20 000 kr. Avtal, se bilaga 3.

De brunna/förstörda byggnaderna hade enligt deldomen en bruttoarea på totalt 1 377 kvmBTA. En yta som parterna var ense om. Under hand har uppgifter framkommit som gör att den ytuppgiften måste ifrågasättas. Lämnad uppgift att byggnaderna inrymde 11 bostadslägenheter måste också ifrågasättas. Äldre karta, bilaga 4, redovisar byggnader före branden med en total byggnadsyta på ca 325 kvm. Byggnaderna var uppförda i två våningar Därutöver fanns mindre uthus. Den totala utnyttjade byggrätten bedöms ha uppgått till ca 800 kvm BTA.

De tidigare byggnaderna var anslutna till kommunens VA-nät och VA-kostnaderna var erlagda.

PLANFÖRHÅLLANDEN

I översiktlig planläggning ÖP90 redovisas fastigheten inom befintligt tätortsområde.

Fastigheten omfattas av strandskydd kring Torshagsån.

Fastigheten saknar detaljplan. Den del om 315 kvm som avstods 1998-10-12 utgjorde parkmark i detaljplan antagen 1999-11-16, se bilaga 5.

I de kontakter som förevarit mellan kommunen och markägaren i samband med bygglovprövning för uppförande av en i huvudsak likadan byggnad som de nedbrunna har kommunen begärt att en bygglovgivning skall föregås av att en detaljplan upprättas (på markägarens bekostnad). Kommunen har alltså inte avvisat möjligheten till att bebygga fastigheten.

I avtalet bilaga 3, har överenskommit att detaljplan skall upprättas för området omedelbart öster om fastigheten Kvarnorp 1:46. I avtalet anges: "I detaljplanen skall fastigheterna Kvarnorp 1:3 och 1:46 ha tillfart från Nyköpingsvägen över allmänplatsmarken via en s k körväg." Detaljplan med detta innehåll antogs 1999-11-16.

ERSÄTTNINGSPRINCIPER M M

Enligt den lagkraftvunna deldomen föreligger rätt till ersättning enligt 14:8 1 st 1p PBL. Ersättningsrätten är ovillkorlig. Någon kvalifikationsgräns gäller inte. Hela skadan skall ersättas. Vid bestämmande av ersättningen tillämpas 4 kap expropriationslagen. Ersättning för minskning av fastighetens marknadsvärde skall bestämmas som skillnaden mellan fastighetens marknadsvärde före och efter beslut om vägrat bygglov. Härvid skall bortses från förväntningar om ändring av markanvändningen.

Värdetidpunkt är dagen för avslag på bygglovsökan 1998-02-11

MARKNADSVÄRDE FÖRE

Grund

Värdet före grundas på den ovillkorliga återuppföranderätten till en i huvudsak likadan byggnad som de förstörda. I deldomen har parterna uppgivit den tidigare utnyttjade byggrätten till 1 377 kvm BTA. Den faktiskt unyttjade byggrätten synes inte ha uppgått till mer än 800 kvm BTA. Värdet före bestäms sålunda av denna byggrätt för bostadsändamål med tillägg för erlagda anslutningsavgifter för VA.

I fastighetsägarens yrkande ingår även ersättning för erlagd elanslutning. Elanslutningsavgiften är dock knuten till byggnaden och hanteras som en del av byggkostnaden. Förlust i den delen kan endast regleras som en försäkringskada och kan inte göras gällande mot/belasta kommunen

Ortsprisutredning byggrätter

Taxeringsnormen

Fastigheten ligger inom riktvärdeområde som vid AFT00 åsattes riktvärdet 450 kr/kvm BTA inkl va.

Kommunens försäljningar

Kommunens senaste försäljningar av byggrätter för bostadsändamål avser central lägen vid Nya Torget och har skett till priset 550 kr/kvmBTA. Motsvarande riktvärde vid AFT00 är 800 kr/kvm BTA. En överföring av detta pris med utnyttjande av riktvärderelationen ger i Åby värdet $550 \times 450 / 800 = 310$ kr/kvm BTA exkl. va.

I pågående upplåtelsediskussioner med LB-Hus avseende mark i Åby begär kommunen 350 kr/kvm BTA.

Markvärde

Marknaden för byggrätter avseende bostäder lokalt i Åby är svag. Stora vakanser finns i det befintliga bostadsbeståndet. Vid en samlad bedömning med utgångspunkt i redovisat ortsprismaterial bedöms marknadsvärdet till 350 kr/kvm BTA.

VA-kostnader

Fastighetsägaren har uppgivit att enligt den vid värdetidpunkten gällande VA-taxan uppgår VA-anslutningsavgiften till 172 750 kr. Fastigheten har dock erlagt avgift för renvatten och spillvatten, medan dagvatten inte är anslutet. Den uppgivna avgiften skall därför enligt taxan reduceras med 20 % eller till 138 200 kr.

För en byggrätt om 800 kvm BTA blir motsvarande va -avgift

Förbindelseavgift	55 000 kr
Tomtavgift 1 460 kr x 25	36 500 kr
Lägenhetsavgift 2 x 12 500	25 000 kr
Lägenhetsavgift 5 x 6 250	<u>31 250 kr</u>
Summa	147 750 kr

Efter 20% reduktion erhålls $147 750 \times 0,80 = 118 200$ kr.

Värde före

Marknadsvärdet före beräknas till:

Värde av byggrätt 800 x 350 =	280 000 kr
Tillägg VA- kostnad	<u>118 200 kr</u>
Summa	398 200 kr
Summa avrundat	400 000 kr

MARKNADSVÄRDE EFTER

Grund

Värdet efter beslutet utgörs av värdet av en obebyggd tomt med den byggrätt som kommunen är beredd att medge på tomten.

Genom den antagna detaljplanen för del av fastigheten och den genomförda fastighetsregleringen består fastigheten i "läge efter" av två delar, dels den ej detaljplanlagda delen, dels naturmarken.

Medgiven/sannolik byggrätt - Har skada uppkommit?

- Fastighetsägarens ersättningsyrkande baseras på förutsättningen att ingen byggrätt kan medges på fastigheten. Detta är på intet sätt klarlagt. Av avslagsbeslutet följer rätt till ersättning om skada uppkommit. Däremot innebär inte avslagsbeslutet att möjligheten att få nyttja fastigheten för bebyggelse har bortfallit. Förutsättningarna för detta måste dock klarläggas genom ett detaljplanearbete. Kommun har konsekvent under 1990-talet hävdat att ett bebyggande måste föregås av detaljplanläggning. I avslagsbeslutet anger BRN: "Nämnden har dock hela tiden haft förhoppningen att en detaljplan skulle åstadkommas som stöd för att avgöra de komplicerade frågorna i området. I dagsläget bör dock bygglov på Kvarnortorp 1:46 avslås ...".
- Fastighetsägaren och kommunen har tidigare ingått avtal om planarbete men fastighetsägaren har avbrutit detta arbete. Att en detaljplan inte har kommit till stånd beror inte på kommunen utan på fastighetsägaren. Frågan om upptagande av planarbetet ligger nu hos fastighetsägaren.

Eftersom planfrågan inte är klar kan fastighetsägaren inte visa att skada uppkommit. Ersättningsfrågan kan inte avgöras förrän planfrågan är avgjord.

Alternativ grund för ersättning

I det fall fastighetsägarens uppfattning att ersättningsfrågan kan avgöras nu vinner gehör, bör följande gälla.

- Mot bakgrund av 1990-talets detaljplanediskussioner görs den bedömningen att det är högst sannolikt att en detaljplan kommer att medge bebyggelse på fastigheten Kvarnortorp 1:46. I den av fastighetsägaren åberopade värderingen av SVEFA 2000-11-15 har byggrätten uppskattats till 1 100 kvm BTA. Försiktigtvis bör dock byggrätten inte anges till högre än tidigare befintliga 800 kvmBTA.
-

Vid en planmässigt given byggrätt beräknas "marknadsvärdet efter" till 800 kvm BTA x 350 kr/kvm = 280 000 kr. Hänsyn skall dock tas till att i nuläget osäkerhet föreligger om sannolikt planutfall, att viss väntetid är nödvändig och att vissa plankostnader krävs. Förhållandena bedöms motivera en halvering av ett i plan medgivet byggrättsvärde till 140 000 kr. Till detta skall läggas värdet av erlagd VA-kostnad vilken fastigheten i en nybyggnadssituation kan tillgodogöra sig med 118 200 kr enligt ovan. Marknadsvärdet bedöms här till 258 200 kr.

Värdet av frånreglerat område/naturmarken

Fastighetsägaren har baserat ersättningen på fastighetens areal vid tidpunkten för avslagsbeslutet och före fastighetsregleringen. Värdet på frånreglerad areal om 315 kvm skall således läggas till "värdet efter". Värdet kan bestämmas till den nivå som framkommer ur överenskommelsen mellan kommunen och fastighetsägaren, nämligen ovan redovisade 20 000 kr.

Fastighetsägarens uppskattning av värdet efter

Fastighetsägarens uppskattning av "värdet efter" utgörs av det pris på 29 000 kr som erlades för fastigheten vid exekutiv försäljning 2001-03-20. Den exekutiva försäljningen är inte representativ för en fri marknad och priset är inte uttryck för fastighetens marknadsvärde.

ERSÄTTNING

I första hand hävdas att fastighetsägaren inte har visat att skada uppkommit. Kommunen har givit fastighetsägaren tillfälle att driva planfrågan. Så har inte skett. Ersättningsfrågan kan inte behandlas förrän planfrågan är avgjord.

I det fall ersättningsfrågan skall avgöras nu har skillnad i fastighetens värde före respektive efter avslagsbeslutet bestämts till $400\ 000 - 258\ 200 - 20\ 000 = 121\ 800$ kr
Ersättning för marknadsvärdeminskning bör då utgå med 120 000 kr.

Nyköping 2001-11-14

Forum Fastighetsekonomi AB


C G Mineur

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Fastighetskarta
3. Avtal
4. Karta byggnader
5. Detaljplan

Klas Adsell

Murstock			1,5 kvm	
Bo yta	194,0 kvm	15,0 kvm	1,5 kvm	209 kvm

1.1.1.4 Vån 4 Vind, hobbyrum 140,0 kvm bruttoarea 206 kvm

Bruttoarean totalt inkl biutrymmen huvudbyggnad (A) 213 + 212 + 221 + 206 Totalt 852 kvm

Fördelade på 4 lägenheter på 3 rum och kök, varav 2 st hyrts av samma person

1 lägenhet på 1 rum och kök + stor tvättstuga

1 st butik som ursprungligen var 2 rum och kök men som användes som butik

ca 93 kvm,

Totalt ca 5 olika enheter med en snittbruttoarea på 142 kvm/st.

1.2 Byggnad B bruttoarea 3 x 132 = 396 kvm.

1.2.1 Markplan

2 st lägenheter om 3 rum och kök tillsammans netto area 128 kvm bruttoarea 132

1.2.2 Vån 1

2 st lägenheter om 3 rum och kök tillsammans netto area 120 kvm bruttoarea 132

1.2.3 Vån 2

2 st Rum med kokskåp (Järnspiselrum) tillsammans 30 kvm bruttoarea 132

Förråd Nettoarea 80 kvm

1.3 Vinkelbyggnad c + d med yttre måtten 13 resp 16 meter och bredden 6 m. Bruttoarea 138 kvm x 2 vån Totalt bruttoarea 276 kvm.

C Flygeln var förråd till de boende i 2 våningar

D flygeln var 2 garage i nedervåningen och förråd i övre våningen

2 st garage bruttoarea á 21 Totalt 42 kvm

Förråd 234 kvm + Garage 42 kvm

1.4 Ersättningsbyggnad Totalt Nettoarea 950 kvm Bruttoarea 1458 kvm

Bottenplan bruttoarea	405 kvm
Våning 1 tr bruttoarea	366 kvm
Vindsplan bruttoarea	242 kvm
Garage förråd bruttoarea	445 kvm

1.5 Sammanställning :

Byggnad A	Bruttoarea	852 kvm	4 lägenheter samt 1 butik
Byggnad B	Bruttoarea	396 kvm	6 lägenheter
Byggnad C+D	Bruttoarea	276 kvm	
Totalt	Bruttoarea	1524 kvm	10 lägenheter och en butik eller 138 kvm per enhet

1.5.1 Ersättningsbyggnad:

Totalt	Bruttoarea	1458 kvm	11 lägenheter
---------------	-------------------	-----------------	----------------------

PM ANGÅENDE KVARNTORP 1:46 – ERSÄTTNINGSFRÅGOR

Med anledning av svarandens inlägga 2001-12-07 kan följande kompletteringar göras.

Tidigare utnyttjad byggrätt

Den tidigare bebyggelsen har utretts närmare. Här redovisas ett fotografi från juni 1988, se bilaga 1, en perspektivskiss upprättad 1988, se bilaga 2 och en äldre grundkarta, bilaga 3. Grundkartan redovisar tak, inte hushörn. Materialet ger underlag för att uppskatta utnyttjad byggrätt till följande våningsytor:

Hus 1, 2½plan Ej källare	Plan 1	110 kvm
	Plan 2	110 kvm
	Vind	60 kvm
Hus 2, nb+2 plan Ej vind	nb	130 kvm
	Plan 1	125 kvm
	Plan 2	125 kvm
Hus 3, uthus, 2 plan	Plan 1	100 kvm
	Plan 2	100 kvm
Summa		860 kvm

Ortsprisjämförelser

Norrköpings kommun har 2001-12-07 överlåtit del av Klingsberg 1:1 (ca 2 000 kvm) till JM AB för 542 000 kronor, se kontrakt bilaga 4. Detaljplaneförslag medger uppförande av två stycken 2-vånings flerfamiljshus inkl komplementbyggnad om sammanlagt 1 140 kvm BTA. Köpeskillingen motsvarar 475 kr/kvm BTA. Fastigheten ligger inom ett område där AFT00 redovisar riktvärdet 750 kr/kvm inkl va. En överföring till Åby ger värdenivån $475 \times 450/750 = 285$ kr/kvm BTA inkl va.

Fastighetsägaren har uppgivit, att det markområde där nu förs försäljningsdiskussioner med LB-hus, avser en leråker. Av geoteknisk karta, redovisad som bilaga 5, framgår att såväl värderingsobjektet som jämförelseobjektet har klassats som sand och grusjord.

VA- kostnader

Båda parter synes göra beräkningarna utifrån samma taxa. Skillnaderna beror dels på olika ytor/antal lägenheter, dels på att kommun har noterat att fastigheten inte har varit ansluten till dagvattenledning. Detta senare förhållande har intygats av Sydkraft, se brev bilaga 6.

Den höjda byggrätten från 800 till 860 kvm BTA föranleder ingen höjning av lägenhetsantalet

Elanläggningsavgift

Fastighetsägarens beräknade elanläggningsavgift kan i och för sig inte godtas. Pallpriser har fram till 1993 haft 3 st abonnemang (1x35, 1x 25, urkopplade 1992-01-17 och 3x16 urkopplat under 1993). Att ersätta dessa abonnemang kostar enligt uppgifter från Sydkraft 16 000 kr (eller eventuellt 32 000 kr) plus moms.

Det kan anmärkas att efter 5 års urkoppling skall enligt Sydkrafts regler ny anläggningsavgift erläggas.

Värde före

Den ökade byggrätten föranleder följande korrigerig:

Marknadsvärdet före beräknas till:

Värde av byggrätt 860 x 350 =	301 000 kr
Tillägg VA- kostnad	<u>118 200 kr</u>
Summa	419 200 kr
Summa avrundat	420 000 kr

Värde efter

Marknadsvärdet efter beräknas till:

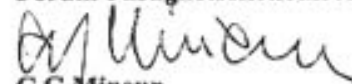
Värde av byggrätt 860 x 350 x 0,5	150 000 kr
Tillägg VA- kostnad	<u>118 200 kr</u>
Summa	268 200 kr
Summa avrundat	270 000 kr

Ersättning

Ersättningen beräknas till 420 000 – 268 200 – 20 000 = 131 800 kr. Ersättning för marknadsvärdeminskning bör då utgå med 130 000 kr.

Nyköping 2002-01-11

Forum Fastighetsekonomi AB


C G Mineur

Bilagor

1. Fotografi
2. Perspektivskiss
3. Grundkarta
4. Köpeavtal Klingsberg 1:1, del av
5. Geoteknisk karta Åby
6. Sydkraft ang. va-anlutning