



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Katarina Härner
0171-625286
katarina.harner@enkoping.se

Tekniska nämnden

Försäljning Åsundagården, Tillinge-Hummelsta 7:2

Förslag till beslut

Förslag till kommunfullmäktige

1. Kommunfullmäktige ger tekniska nämnden i uppdrag att sälja Åsundagården Tillinge-Hummelsta 7:2 som trygghetsboende.
2. Kommunfullmäktige ger tekniska nämnden en utökad budget för att täcka kostnaden för nedskrivningen.

Förslag till nämnden

Tekniska nämnden säljer Åsundagården som trygghetsboende under förutsättning att kommunfullmäktige godkänner försäljningen.

Beskrivning av ärendet

Åsundagården i Hummelsta har varit ett vård- och omsorgsboende i kommunal regi. Under 2020 beslutade vård- och omsorgsnämnden (VON 2020/106) att avveckla vård- och omsorgsboendet på grund av byggnadens fysiska utformning som inte är optimal för verksamheten.

I samband med att vård- och omsorgsnämnden sa upp hyreskontraktet kom ett politiskt initiativ om att sälja Åsundagården till Enköpings hyresbostäder AB (EHB) för att skapa ett trygghetsboende.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har genom Svensk fastighetsförmedling genomfört två värderingar, den ena värderingen är utifrån dagens verksamhet och den andra om fastigheten ska nyttjas som trygghetsboende, se bilaga 1 och 2.

Lokalkostnaden för Åsundagården kommer att belasta kommunens interna lokalkostnad med ca 1,7 miljoner kronor årligen från 2021-12-01. Fastigheten har en bostadsyta om ca 1065 kvm och lokalyta på ca 1967 kvm. Byggnaden har god teknisk status och är väl underhållen. Byggnadens värmeförsörjning sker från bergvärme. Nuvarande detaljplan medger byggnader med två våningar och för "allmänt ändamål".



Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förvaltningen har samarbetat med kommunledningsförvaltningen och vård- och omsorgsförvaltningen för att ta fram förutsättningar för att genomföra en försäljning av Åsundagården. EHB har tagit del av underlaget och har lämnat ett internbud på 15 miljoner kronor för att förvärva Åsundagården och göra om det till trygghetsboende.

Förvaltningen föreslår att fastigheten säljs som trygghetsboende för att möta den politiska ambitionen och intresset från marknaden. Det finns inget intresse av lokalen från annan kommunal verksamhet.

Nedskrivningsbehovet på ca 6,5 miljoner kr som uppstår vid försäljningen finns inte budgeterat hos tekniska nämnden.

Bilaga 1: Värdering Åsundagården 2021-01-11

Bilaga 2: Värdering Åsundagården 2021-09-15

Gunilla Fröman
Förvaltningschef
Enköpings kommun

Katarina Härner
Fastighetschef
Enköpings kommun

Kopia till:
Kommunfullmäktige

Värderingsunderlag gällande:

Fastigheten

Tillinge – Hummelsta 7:2

Enköpings Kommun

SVENSK ■■■ FASTIGHETSFÖRMEDLING

Objekt	Fastigheten Tillinge – Hummelsta 7:2 Enköpings Kommun
Adress	Svinnegarnsvägen 2 745 71 Enköping
Lagfart	Enköpings Kommun
Uppdragsgivare	Enköpings Kommun
Värderingsändamål	Fastighetens marknadsvärde. Beslutsunderlag för en försäljning av värderingsobjektet.
Värderingstidpunkt	December 2020
Besiktning	Besiktning av fastigheten gjordes av undertecknad 2020-12-15. Fastigheten har endast besiktats utifrån.
Värderingsunderlag	Då inga uppmätta ytor fanns tillgängliga har jag utgått ifrån de ritningar ni bifogat. Alla ytor är bara ungefärliga.

Objektsbeskrivning

Läge	Fastigheten är belägen på Svinnegarnsvägen 2 som ligger i Hummelsta, ca 9 km från Enköping centrum.
Tomtarea	31 698 kvm Fastigheten har kommunalt vatten och avlopp.
Byggnader	Fastigheten består av 3 sammanlänkade byggnader som idag används som en samhällsfastighet för omvårdnad.
Byggnadens skick	Byggnadernas yttre skick bedöms vara i ganska gott skick.

Teknisk beskrivning

Byggnader	Ca 1065 kvm BOA (17 st lgh) och 1 967 kvm LOA fördelat på 3 hus (uppskattad yta)
Byggnadsår	Mellan 1950 - 2006
Fasader	Tegel och puts
Yttertak	Plåt/takpapp
Uppvärmning	Bergvärme

Objektets marknadsförutsättningar

Omsättningen på fastigheter liknande värderingsobjektet har under de senaste åren varit låg.

Uthyrning	Fastigheten nyttjas till fullö av Enköpings Kommun.
------------------	---

Miljöfrågor

Värdebedömningen gäller under förutsättning att mark eller byggnad inom objektet inte är i behov av sanering eller att det inte föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

Värdebedömning

Avkastningsmetod

Avkastningsmetoden utgår från de in- och utbetalningar som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till. I föreliggande värdering används en kassaflödesanalys. Metoden bygger på redovisade hyresintäkter, drift- o underhållskostnader, hyresrisk, marknadsvärdeutveckling och krav på direktavkastning. Om inte alla uppgifter finns så utgår man utifrån marknadens kostnader för liknande objekt.

Kalkylförutsättningarna och avkastningsvärdering redovisas i separata bilagor.

Avkastningsvärde

Enligt bifogad avkastningsvärdering: 24 000 000 kronor.

Ortsprismetoden

Då utbudet av försålda fastigheter av denna typ är har varit låg de senaste åren har vi valt att inte använda oss av

Ortsprismetoden, då vi bedömer att det inte skulle ge en rättvisande värdering av objektet.

Slutsats

Om fastigheten säljs tomställd så kommer värdet justeras ned med ca 3 miljoner kronor från avkastningsvärdet.

$24\ 000\ 000 - 3\ 000\ 000 = 21\ 000\ 000$ kronor

Värderingsresultat

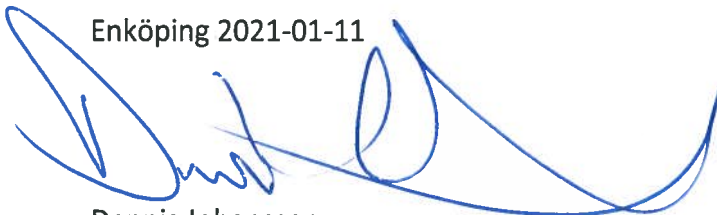
Mot bakgrund av det som redovisas i värdeutlåtandet bedömer vi att marknadsvärdet gällande fastigheten Centrum 21:1 vid värdetidpunkten december 2020 uppgår till:

21 000 000 kronor.

21 000 000 kronor

Tjugoen miljoner kronor

Enköping 2021-01-11



Dennis Johansson

Fastighetsmäklare

Transaktionsrådgivare

Bilagor:

1. Kassaflödeskalkyl

Fastighetsbeteckning:	TILLINGE-HUMMELSTA 7:2	Värdetidpunkt:	2021-01-11
Kommun:	Enköping kommun		
Adress:	SVINNEGARNSVÄGEN 2	Tomträttsavgifter	
Tomtareal, m ² :	31698	Regleringstidpunkt:	-
Upplåtelseform:	Äganderätt	Utgående avgäld	-
Ägare/TR-innehavare:	ENKÖPINGS KOMMUN	Bedömd avgäld	-

Taxeringsinformation

	Typkod	Byggår	Värdeår	Taxeringsvärde kkr	Fastighetsskatt kkr	Lägenheter/småhus	
						Antal	m ² /enhet
Småhus						0	
Flerbostadshus						0	
Lokaler						0	
Industri	443	2006	2006	207		1	0
Totalt	443	2006	2006	207		1	0

Värderingsinformation

Lokalslag	Area, m ²			Hyra år 1		Ek. vak. år 1 %	Hyra T+1		Ek. vak. T+1 %	DoU T+1		Schablon DoU kr/m ²	Dir. avk %
	Uthyrd	Vakant	Total	kkr	kr/m ²		kkr	kr/m ²		kkr	kr/m ²		
Bostäder			1 065	1 172	1 100	1%	1 172	1 100	1%	362	340	0	5,5%
Kontor			0	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0	0,0%
Butiker			0	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0	0,0%
Industri			0	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0	0,0%
Produktion			0	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0	0,0%
Lager			0	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0	0,0%
Övrigt m area			1 967	1 229	625	5%	1 228	624	5%	668	340	0	5,5%
Övrigt u area			0	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0	0,0%
Hotell			0	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0	0,0%
Utbildning			0	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0	0,0%
Vård			0	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0	0,0%
Restaurang			0	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0	0,0%
Totalt			3 032	2 401	792	3%	2 400	791	3%	1 030	340	0	5,5%

Driftnetto	År 1		T+1	
	kkr	kr/m ²	kkr	kr/m ²
+ Hyra	2 401	792	2 400	791
- Vakans	-73	-24	-73	-24
+ Tillägg fgh.skatt	0	0	0	0
- DoU	-1 031	-340	-1 030	-340
- Fastighetsskatt	-1	0	-1	0
- Tomträttsavgäld	0	0	0	0
= Driftnetto	1 296	427	1 296	427

Övriga kommentarer

2021-01-11

Dennis Johansson

Sammanställning

1 objekt

Kkr om inget annat anges

	Summa/snitt	TILLINGE-HUMMELSTA 7 SVINNEGARNSVÄGEN 2 Enköping kommun
Fastighet		
Adress		
Kommun		
Tomtareal, m ²	31 698	31 698
Area, m ² :		
Bostäder	1 065	1 065
Kontor	0	0
Butiker	0	0
Industri	0	0
Produktion	0	0
Lager	0	0
Övrigt m area	1 967	1 967
Övrigt u area	0	0
Hotell	0	0
Utbildning	0	0
Vård	0	0
Restaurang	0	0
Total area, m ²	3 032	3 032
Varav vakant år 1, m ²	0	0
Ek vakans år 1, %	3,0%	3,0%
Antal lgh, st	0	0
Hyra T+1		
Bostäder	1 172	1 172
Kontor	0	0
Butiker	0	0
Industri	0	0
Produktion	0	0
Lager	0	0
Övrigt m area	1 228	1 228
Övrigt u area	0	0
Hotell	0	0
Utbildning	0	0
Vård	0	0
Restaurang	0	0
Tillägg fastighetsskatt	0	0
Total hyra T+1	2 400	2 400
DoU T+1	1 030	1 030
Tomträttsavgäld	0	0
Fastighetsskatt	-1	-1
Driftnetto (DN), T+1	1 296	1 296
Direktavk.krav, %	5,4%	5,5%
Marknadsvärde	24 000	24 000
Bokförtvärde		
Över/undervärde		
Taxeringsvärde	207	207
Information i kr/m ²		
Hyra T+1		
Bostäder	1 100	1 100
Kontor	0	0
Butiker	0	0
Industri	0	0
Produktion	0	0
Lager	0	0
Övrigt m area	624	624
Övrigt u area	0	0
Hotell	0	0
Utbildning	0	0
Vård	0	0
Restaurang	0	0
Total hyra T+1	792	791
DoU-kostnad T+1	340	340
Driftnetto T+1	427	427

**Värderingsunderlag gällande:
Fastigheten
Tillinge – Hummelsta 7:2
Enköpings Kommun**

SVENSK ■■■ FASTIGHETSFÖRMEDLING

Objekt	Fastigheten Tillinge – Hummelsta 7:2 Enköpings Kommun
Adress	Svinnegarnsvägen 2 745 71 Enköping
Lagfart	Enköpings Kommun
Uppdragsgivare	Enköpings Kommun
Värderingsändamål	Fastighetens marknadsvärde. Beslutsunderlag för en försäljning av värderingsobjektet.
Värderingstidpunkt	September 2021
Besiktning	Besiktning av fastigheten gjordes av undertecknad 2020-12-15. Fastigheten har endast besiktats utifrån.
Värderingsunderlag	Har utgått från uppdragsgivarens siffror och underlag samt att fastigheten och de 20 lägenheterna skall användas som trygghetsboende.

Objektsbeskrivning

Läge	Fastigheten är belägen på Svinnegarnsvägen 2 som ligger i Hummelsta, ca 9 km från Enköping centrum.
Tomtarea	31 698 kvm Fastigheten har kommunalt vatten och avlopp.
Byggnader	Fastigheten består av 3 sammanlänkade byggnader som idag används som en samhällsfastighet för omvårdnad.
Byggnadens skick	Byggnadernas yttre skick bedöms vara i ganska gott skick.

Teknisk beskrivning

Byggnader	Ca 1270 kvm BOA (20 st lgh) och 1492 kvm LOA fördelat på 3 hus (uppskattad yta)
Byggnadsår	Mellan 1950 - 2006
Fasader	Tegel och puts
Yttertak	Plåt/takpapp
Uppvärmning	Bergvärme

Objektets marknadsförutsättningar

Omsättningen på fastigheter liknande värderingsobjektet har under de senaste åren varit låg.

Uthyrning	Fastigheten nyttjas till fullo av Enköpings Kommun.
------------------	---

Miljöfrågor

Värdebedömningen gäller under förutsättning att mark eller byggnad inom objektet inte är i behov av sanering eller att det inte föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

Värdebedömning

Avkastningsmetod

Avkastningsmetoden utgår från de in- och utbetalningar som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till. I föreliggande värdering används en kassaflödesanalys. Metoden bygger på redovisade hyresintäkter, drift- o underhållskostnader, hyresrisk, marknadsvärdeutveckling och krav på direktavkastning. Om inte alla uppgifter finns så utgår man utifrån marknadens kostnader för liknande objekt.

Kalkylförutsättningarna och avkastningsvärdering redovisas i separata bilagor.

Avkastningsvärde

Enligt bifogad avkastningsvärdering: 15 000 000 kronor.

Ortsprismetoden

Då utbudet av försålda fastigheter av denna typ är har varit låg de senaste åren har vi valt att inte använda oss av

Ortsprismetoden, då vi bedömer att det inte skulle ge en rättvisande värdering av objektet.

Värderingsresultat

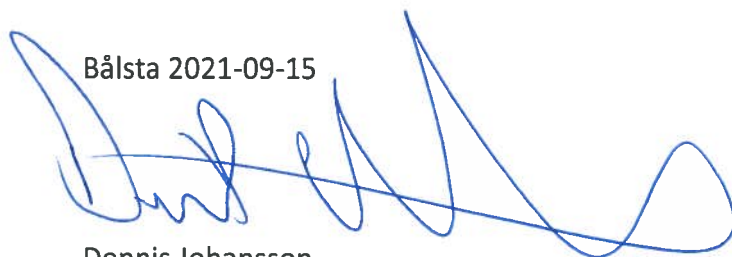
Mot bakgrund av det som redovisas i värdeutlåtandet bedömer vi att marknadsvärdet gällande fastigheten Tillinge – Hummelsta 7:2 vid värdetidpunkten december 2020 uppgår till:

15 000 000 kronor.

15 000 000 kronor

Femton miljoner kronor

Bålsta 2021-09-15



Dennis Johansson

Fastighetsmäklare

Transaktionsrådgivare

Bilagor:

1. Kassaflödeskalkyl

Sammanställning
1 objekt
Kkr om inget annat anges

	Summa/snitt	TILLINGE-HUMMELSTA 7
Fastighet		Svinnegarnsvägen 2
Adress		Enköping kommun
Kommun		
Tomtareal, m ²	31 698	31 698
Area, m ² :		
Bostäder	1 270	1 270
Kontor	0	0
Butiker	0	0
Industri	0	0
Produktion	0	0
Lager	0	0
Övrigt m area	1 492	1 492
Övrigt u area	0	0
Hotell	0	0
Utbildning	0	0
Vård	0	0
Restaurang	0	0
Total area, m ²	2 762	2 762
Varav vakant år 1, m ²	0	0
Ek vakans år 1, %	5,0%	5,0%
Antal lgh, st	20	20
Hyra T+1		
Bostäder	1 397	1 397
Kontor	0	0
Butiker	0	0
Industri	0	0
Produktion	0	0
Lager	0	0
Övrigt m area	709	709
Övrigt u area	0	0
Hotell	0	0
Utbildning	0	0
Vård	0	0
Restaurang	0	0
Tillägg fastighetsskatt	0	0
Total hyra T+1	2 106	2 106
DoU T+1	1 192	1 192
Tomträttsavgäld	0	0
Fastighetsskatt	-1	-1
Driftnetto (DN), T+1	807	807
Direktavk.krav, %	5,4%	5,5%
Marknadsvärde	15 000	15 000
Bokförtvärde		
Över/undervärde		
Taxeringsvärde	207	207
Information i kr/m ²		
Hyra T+1		
Bostäder	1 100	1 100
Kontor	0	0
Butiker	0	0
Industri	0	0
Produktion	0	0
Lager	0	0
Övrigt m area	475	475
Övrigt u area	0	0
Hotell	0	0
Utbildning	0	0
Vård	0	0
Restaurang	0	0
Total hyra T+1	762	762
DoU-kostnad T+1	432	432
Driftnetto T+1	292	292

VD Pro - Värderingsrapport TILLINGE-HUMMELSTA 7:2 Enköping kommun

Fastighetsbeteckning: TILLINGE-HUMMELSTA 7:2 Värdebidpunkt: 2021-09-15
 Kommun: Enköping kommun
 Adress: Svinnegarnsvägen 2 Tomträttsuppgifter
 Tomtareal, m²: 31698 Regleringstidpunkt: -
 Upplåtelseform: Äganderätt Utgående avgäld: -
 Ägare/TR-innehavare: ENKÖPINGS KOMMUN Bedömd avgäld: -

Taxeringsinformation

	Typkod	Byggår	Värdeår	Taxeringsvärde kkr	Fastighetsskatt kkr	Lägenheter/småhus	
						Antal	m ² /enhet
Småhus						20	0
Flerbostadshus						20	0
Lokaler						20	0
Industri		443	2006	2006	207	1	20
Totalt		443	2006	2006	207	1	20

Värderingsinformation

Lokalslag	Area, m ²			Hyra år 1		Ek. vak. år 1 %	Hyra T+1		Ek. vak. T+1 %	DoU T+1		Schablon DoU kr/m ²	Dir. avk %
	Uthyrd	Vakant	Total	kkr	kr/m ²		kkr	kr/m ²		kkr	kr/m ²		
Bostäder			1 270	1 397	1 100	5%	1 397	1 100	5%	596	469	0	5,5%
Kontor			0	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0	0,0%
Butiker			0	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0	0,0%
Industri			0	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0	0,0%
Produktion			0	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0	0,0%
Lager			0	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0	0,0%
Övrigt m area			1 492	709	475	5%	709	475	5%	596	400	0	5,5%
Övrigt u area			0	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0	0,0%
Hotell			0	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0	0,0%
Utbildning			0	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0	0,0%
Vård			0	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0	0,0%
Restaurang			0	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0	0,0%
Totalt			2 762	2 106	762	5%	2 106	762	5%	1 192	432	0	5,5%

Driftnetto	År 1		T+1	
	kkr	kr/m ²	kkr	kr/m ²
+ Hyra	2 106	762	2 106	762
- Vakans	-105	-38	-105	-38
+ Tillägg fgh.skatt	0	0	0	0
- DoU	-1 194	-432	-1 192	-432
- Fastighetsskatt	-1	0	-1	0
- Tomträttsavgäld	0	0	0	0
= Driftnetto	806	292	807	292

Övriga kommentarer

2021-09-15

Dennis Johansson

