



Kommunstyrelsens arbetsutskott

§46

Dnr KS 2022-1535

Beslut avseende försäljning av Singö camping Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att sälja fastigheten Singö-Tranvik 4:13 till Grisslehamns Marina & Camping AB för en köpeskilling av 2 125 000 kronor.

Sammanfattning av ärendet

Fastigheten Singö-Tranvik 4:13 ägs av Norrtälje kommun men arrenderas för närvarande av två privatpersoner som bedriver campingverksamhet på fastigheten samt på den egna fastigheten Singö-Tranvik 4:12.

Anders och Maria Fransson har genom försäljning överlåtit fastigheten Singö-Tranvik 4:12 och arrendet på Singö-Tranvik 4:13 till Grisslehamns Marina & Camping AB. Grisslehamns Marina & Camping AB planerar att modernisera och utveckla campingplatsen vilket skulle öka attraktionsvärdet och öka antalet turister i den norra delen av kommunen.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande avseende Beslut försäljning av Singö camping

Bilaga 1. Köpekontrakt. Norrtälje Singö-Tranvik 4-13 signerad

Bilaga 2. Arrendeavtal

Bilaga 2.1. Överlåtelse av arrendeavtal

Bilaga 3. Värdering 1

Bilaga 4 Värdering 2

Bilaga 5. Karta över Singö-Tranvik 4_13

Beslutande sammanträde

Beslutsgång

Ordföranden frågar om kommunstyrelsens arbetsutskott kan besluta i enlighet med kommunstyrelsekontorets tjänsteutlåtandes förslag, och finner att kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar i enlighet med förslaget.

Beslutet ska skickas till

Mark- och exploateringsavdelningen

Fastighetsavdelningen

Näringsliv- och etableringschef

Ekonomiavdelningen

Paragrafen är justerad

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Mark- och exploateringsavdelningen

Handläggare: Göran Persson
Titel: Markförvaltare
E-post: goran.persson@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens arbetsutskott

Försäljning av Singö camping

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att sälja fastigheten Singö-Tranvik 4:13 till Grisslehamns Marina & Camping AB för en köpeskilling av 2 125 000 kronor.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Fastigheten Singö-Tranvik 4:13 ägs av Norrtälje kommun men arrenderas för närvarande av två privatpersoner som bedriver campingverksamhet på fastigheten samt på den egna fastigheten Singö-Tranvik 4:12.

Anders och Maria Fransson har genom försäljning överlåtit fastigheten Singö-Tranvik 4:12 och arrendet på Singö-Tranvik 4:13 till Grisslehamns Marina & Camping AB. Grisslehamns Marina & Camping AB planerar att modernisera och utveckla campingplatsen vilket skulle öka attraktionsvärdet och öka antalet turister i den norra delen av kommunen.

Ärendet

Beskrivning

Grisslehamns Marina & Camping har till samhällsbyggnadskontoret framfört önskemål om att förvärva fastigheten Singö-Tranvik 4:13 av Norrtälje kommun för att kunna utveckla befintlig campingplats. Grisslehamns marina och camping bedömer att kommande investeringar är så omfattande att ett fortsatt arrende inte vore lämpligt. Fastigheten är planlagd för campingverksamhet.

Fastigheten har värderats av Mäklarhuset i Norrtälje till 2 250 000 kronor och av BaRon Advice till 2 000 000 kronor. Det föreslagna försäljningsvärdet 2 125 000 kronor är ett medelvärde av de utförda värderingarna.

Lagkrav

Jordabalken (1970:994)

Koppling till gällande styrdokument

Försäljningen ligger i linje med att kommunen ska vara en företagsvänlig kommun, arbeta för ökad turismnäring och en levande landsbygd (Mål- och budget 2023–2026, målområde 2 och målområde 6).

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Kommunen frigör kapital då fastigheten säljs till marknadsvärde och dagens arrendeavgift uppgår till endast 2000 kronor / år.

Förvaltningens analys och slutsatser

Ett privat ägande ger möjlighet till ett attraktivt besöksmål och en levande landsbygd.

För att en ny verksamhetsutövare ska kunna finansiera en aktiv campingverksamhet krävs en fullständig rådighet av fastigheten vilket betyder att en försäljning av fastigheten är mer lämpad än ett fortsatta arrende.

Att bedriva campingplats är inte en kommunal kärnverksamhet, förvaltningen ser därmed ett värde i att låta Grisslehamns marina och camping AB överta fastigheten.

Tidplaner

Kontrakt upprättas under mars 2023 och tillträde beräknas juni 2023.

Anna Keskitalo
Förvaltningsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Catherine Andersson
Avdelningschef
Mark- och exploateringschef

Bilagor

Bilaga 1. Köpekontrakt
Bilaga 2. Arrendeavtal
Bilaga 2.1 Överlåtelse av arrendeavtal
Bilaga 3. Värdering 1
Bilaga 4. Värdering 2
Bilaga 5. Karta över Singö-Tranvik 4:13

Beslut skickas till

Mark- och exploateringsavdelningen
Fastighetsavdelningen
Näringsliv- och etableringschef
Ekonomiavdelningen

KÖPEKONTRAKT

PARTER

Säljare: Norrtälje kommun
Box 800
761 28 Norrtälje
Kontaktperson: Göran Persson, mex@norrtalje.se
alternativt mark och exploateringschefen.

Org. nr. 212000-0217

Köpare: Grisslehamns Marina & Camping
Ekbacksvägen 16
764 56 Grisslehamn

Org nr: 556486-3644

Kontaktperson: Niclas Johansson niclas@grisslehamnsmarina.com

KÖPEOBJEKT

Fastigheten Singö-Tranvik 4:13, Norrtälje kommun, Stockholms län, i det följande benämnt fastigheten. För fastigheten gäller en detaljplan för camping ändamål.

ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING, KÖPESKILLING

Säljaren överlåter och försäljer härmed fastigheten till köparen för en överenskommen köpeskilling om **två miljoner ett hundra tjugofemtusen (2 125 000) kronor** och i övrigt på nedanstående villkor.

VILLKOR

1 § Tillträdesdag

Köparen ska tillträda fastigheten 2023-06-01, förutsatt att villkoren enligt § 4 har uppfyllts, eller den annan dag parterna kommer överens om .

2 § Köpeskillingens erläggande

Köparen ska kontant erlægga en handpenning om 10% av köpeskillingen enligt "överlåtelseförklaring, köpeskilling" senast 10 bankdagar efter det att båda parter har undertecknat detta avtal.

Köparen ska senast på tillträdesdagen, enligt § 1, kontant erlægga resterande del av köpeskillingen enligt "överlåtelseförklaring, köpeskilling" .

Sign:



Handpenningen och den resterande köpeskillingen ska insättas på kommunens plusgirokonto 3 20 65-5 med meddelandet "Köp av Singö-Tranvik 4:13.

Vid dröjsmål med betalningen utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen, motsvarande det av Riksbanken fastställda vid varje tillfälle gällande referensränta med tillägg av åtta procentenheter.

3§ Rättigheter

Säljaren garanterar att fastigheten på tillträdesdagen inte belastas av några servitut, nyttjanderätter eller andra rättigheter utöver vad som framgår av bifogade avstyckningshandlingar.

4§ Villkor för avtalets giltighet

Som förutsättning för detta avtals giltighet är att avtalet godkänns av Kommunstyrelsens arbetsutskott

Om villkoret inte uppfylls senast 2023-05-01 ska detta köpekontrakt i sin helhet vara utan verkan och köpet återgår och erlagd handpenning återbetalas. Ingen part har rätt till skadestånd.

5 § Köpebrev, överlämnande av handlingar

På tillträdesdagen skall säljaren till köparen, för undertecknande, överlämna kvitterat köpebrev avseende fastigheten och övriga handlingar rörande fastigheten, vilka är av betydelse för ägaren av fastigheten.

Tidsfristen avseende villkoret om köpets bestånd enligt vad som ovan angivits kan förlängas på köparens begäran, dock maximalt till två år efter detta avtalstecknande, om köparen är förhindrad att uppfylla villkoret på grund av omständigheter utanför köparens kontroll.

6 § Lagfart och värdeintyg

Köparen ansöker om lagfart. Med köpet förenade lagfartskostnader betalas av köparen.

Vid behov av ett värdeintyg, införskaffas och bekostas detta av köparen.

7 § Penninginteckningar

Säljaren garanterar att fastigheten vid tillträdet inte är besvärad av några penninginteckningar.

8 § Myndighetstillstånd, ålägganden, tvister m.m.

Säljaren garanterar att ålägganden från miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet inte föreligger gällande fastigheten.

Säljaren garanterar att rättslig tvist rörande fastigheten inte pågår eller har riktats mot fastighetsägaren.

9 § Faran för fastigheten

Säljaren står för faran att fastigheten skadas eller försämras under tiden mellan kontraktsdagen och tidpunkten då köparen tillträder. Ansvaret för fastigheten övergår på köparen, om fastigheten inte tillträtts på grund av köparens dröjsmål.

10 § Äganderättens övergång

Parterna är överens om att äganderätten till fastigheten övergår först på tillträdesdagen.

Sign:



11 § Räntor, skatter och andra utgifter samt inkomster m.m.

Räntor, skatter och andra utgifter som belöper på fastigheten skall betalas av säljaren fram till tillträdesdagen och av köparen från och med tillträdesdagen. Motsvarande gäller beträffande inkomster från fastigheten.

12 § Överlåtelse

Köparen har inte rätt att överlåta detta avtal till annan part utan säljarens skriftliga medgivande.

13 § Skadestånd, hävning

Skulle köparen eller säljaren inte fullborda sina åtaganden enligt detta köpekontrakt, äger motparten rätt till skälig ersättning.

Skulle åsidosatt åtagande vara av väsentlig betydelse för part har denne dessutom rätt att häva köpet. Omedelbar hävningsrätt föreligger dock inte om motpart kan hänvisa till extraordinära omständigheter som denne inte kunnat råda över. Hävningsrätt enligt denna punkt föreligger inte efter parterna har fullbordat sina respektive förpliktelser på tillträdesdagen och köparen har tillträtt fastigheten.

14 §

Köparen har uppmanats att undersöka fastigheten. Köparen godtar fastighetens skick och avstår härmed med bindande verkan från alla anspråk mot säljaren på grund av fel eller brister i fastigheten.

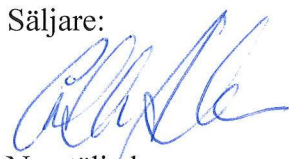
Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Underskrifter

Norrtälje den 2023-03-09

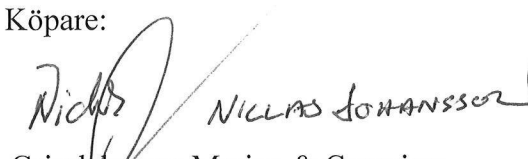
Norrtälje den 2023-03-02

Säljare:



Norrtälje kommun

Köpare:

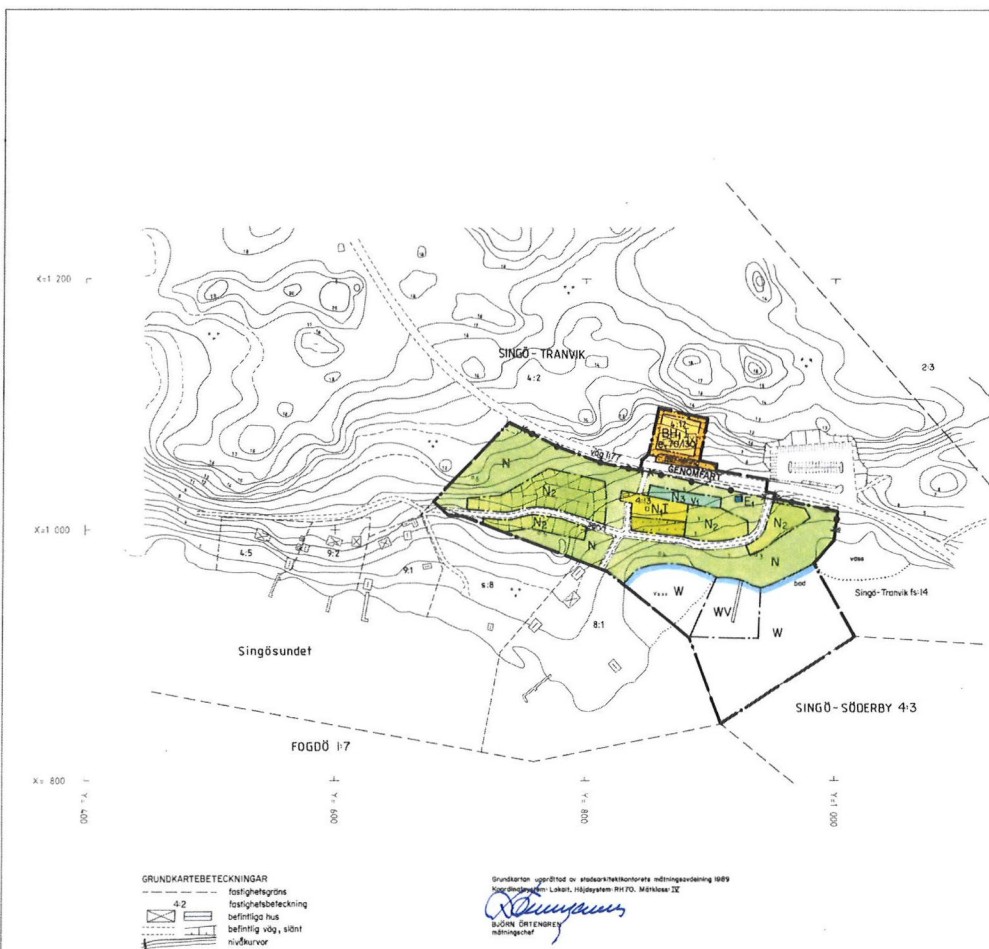


Niclas Johansson
Grisslehamns Marina & Camping

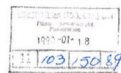
Handläggare:
Göran Persson
Markförvaltare

Sign:





NORRTÄLJE KOMMUN



Detaljplan för campingplats å fastigheten **SINGÖ-TRANVIK 4:13** Singö församling

Samrådsförslag i november 1988
 Utställningsförslag i februari 1989

Anders Erixon
 ANDERS ERIXON
 stadsarkitekt

Sven-Olov Granholm
 SVEN-OLAV GRANHOLM
 arkitekt SAK

PLANKARTA

Till planen hör:
 - planbeskrivning
 - genomförandebeskrivning

Detaljplanen
 godkänd av BN 1989-06-28 § 16.
 antagen av KF 1989-06-28 § 178.
 laga kraft 1989-07-28

Margareta Stenselius
 MARGARETA STENSELIOUS LINDER
 byggnadsnäringsinspektör

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Bestämmelse utan beteckning gäller för hela planområdet. Endast angiven användning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

gräns för planområdet
 användningsgräns
 egenkapsgräns

MARKANVÄNDNING

Allmän plats

GENOMFART

genomfartstråk

Kvartermark

BH1 bostad och kiosk-servering
 N1 fria till campingområdet
 N2 byggnad för reception och service
 N3 hushållscamping
 N4 till camping resp. campingsugor
 E1 vattentäkt

Vattenområde

W vattenområde
 WV smöddshamn

UTNYTTJANDEGRAD

0,00/000 största byggnadsarea för bostad resp. kioskbyggnad

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

marken för inte bebyggas

MARKENS ANORDNANDE

parkering parkeringsplats skall finnas

Stängsel

häck eller staket skall finnas

Uttömning

II högsta antal våningar
 V1 campingsugor till högst 15 m byggnadsyta

Illustration

illustrationslinje

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandebestämmelser är från den dag planen vinner laga kraft.

Plankartan ritad av: *Anders Erixon*

0188 - P89/0626

Skala 1:2000
 0 100 200m

NORRTÄLJE

Handwritten signature

HÄVERÖ KOMMUN

Kommunalkontoret

HALLSTAVIK

Telefon: 0175 Hallstavig
207 28, 208 05, 208 06, 214 44

HALLSTAVIK 29/11 1961

Bilaga A. 3.

Inkom 0117
DISTRIKTS LANTMÄTAREN
I ÖSTHAMMARS DISTRIKT
den 30.11.1961
Dnr 138/61

→ Distriktslantmätaren i Östhammars distr.

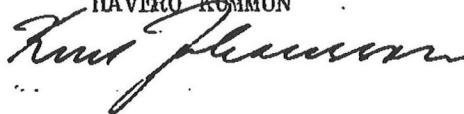
ÖSTHAMMAR

Sedan Häverö kommunalfullmäktige den 27 oktober 1961 beslutat inköpa del av fastigheten Tranvik 4:2 i Singö socken, får jag härmed anhålla om avstyckning av ifrågavarande område.

Avskrift av köpekontrakt och utdrag ur kommunalfullmäktiges protokoll 27/10 1961 bifogas.

Högaktningsfullt

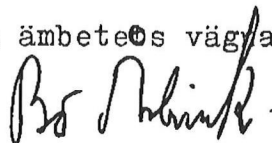
HÄVERÖ KOMMUN



Handläggningen av förestående förrättning uppdrages åt lantmätare Carl-Olof Gräns.

Östhammar den 3 mars 1962.

På ämbetsvägar:



Distriktslantmätare.



Avstyckning från

Tranvik 4²

1.
PROTOKOLL

Dnr 138/61

Annan åtgärd och därav berörda fastigheter

Socken, kommun, län

Singö, Häverö, Stockholms

1§ Tranvik den 11 maj 1962.

Ansökan, bilaga A

Sakägare: närvarande

för styckningsfastigheten: makarna Harald och Greta Bohman, ägare enligt lagfart 10.10.1951, nr 541, samt

för styckningslotten: Häverö kommun genom Evald Jansson och A.W. Sjöstrand (bil. 1) som förvärvat densamma, se bilaga B.

Avstyckningens ändamål: bildandet av fastighet för fritidsändamål (campingplats).

Avstyckningens omfattning bestämdes i enlighet med vad som redovisas på förrättningskartan och i beskrivningen. Rörande områdets utformning m.m. träffades förening, se bilaga C.

Med området skulle följa vatten och grund i Singösundet enligt reglerna i 12 kap. 4 § jordabalken.

Härutöver skulle med avstyckat område icke följa rätt till eller delaktighet i styckningsfastighetens ägor, tillägenheter, rättigheter eller förmåner.

Med styckningsfastigheten skulle följa rätt att för utfart begagna befintlig väg över området eller den sträckning därav som kan komma att erhålla vid eventuell ombyggnad. Området besväras därjämte av rätt för delägarna i Backby och Tranviks skifteslag att för åtkomst av den angränsande samfälliga sand- och grusplatsen taga väg över densamma.

Omständigheter av betydelse för tillståndsfrågan

Se redogörelse å omstående sida!

Harald Bohman önskade få antecknat till protokollet, att gränserna för campingplatsen mot stamfastigheten tydligt borde utmärkas för undvikande av jämväl angränsande områden tagas i anspråk för camping.

Utlåtande: Enär hinder enligt 19 kap. jorddefningslagen ej föreligger mot den sökta avstyckningen beslutar lantmätaren meddela tillstånd till densamma.

Förrättningskostnaderna skulle betalas av Häverö kommun.

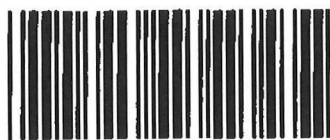
Avskrift av handlingarna och kopia av kartan skulle tillställas kommunen.

Besluts att förrättningen skulle upptagas till slutlig handläggning sedan karta över styckningslotten färdigställts. Nytt sammanträde skulle hållas på lantmätarens expedition i Östhammar efter kallelse per telefon tre dagar före därefter läga hinder icke möter.

På distriktslantmätarämbetets vägnar:

Carl-Olof Gräns

Protokollet uppsatt den 15 maj 1962.



Akt nr:
01-SIÖ-365

AU\$01-SI\$O-365

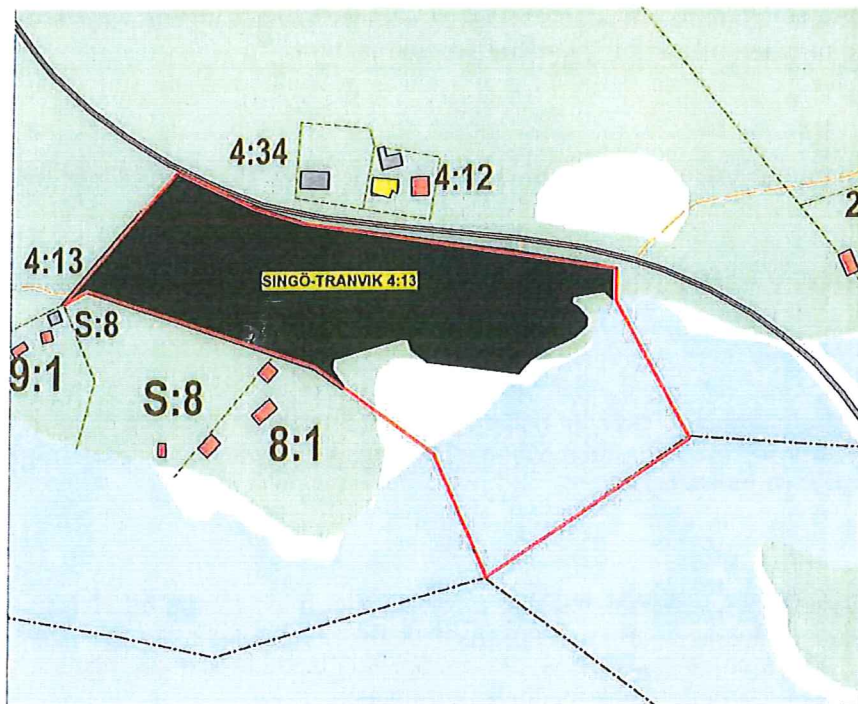
AVTAL OM ANLÄGGNINGSARRENDE

§1

Parter Mellan Norrtälje kommun genom dess kultur- och fritidsnämnd , nedan kallad kommunen, å ena sidan och Ander Fransson samt Annika Fransson, nedan kallade campingvärderna, å den andra sidan har denna dag följande avtal träffats.

§2

Objekt Arrenderätten omfattar fastigheten Singö-Tranvik 4:13 i Norrtälje kommun. Objektets gränser framgår av med rött markerade gränser på nedan angivna karta.



§3

Avtalstid Avtalstiden är fr.o.m. 2004-01-01 t o m 2020-01-01, dvs. 16 år. Uppsägningstiden är senast 12 månader före avtalets utgång. Campingvärderna har därefter option på ytterligare 10 år på villkor som parterna rimligen kan låta sig nöjas och med samma uppsägningstid som ovan. Därefter förlängs avtalet med 3 år för varje gång och med en uppsägningstid om 12 månader.

§4

Ändamål Objektet upplåts för att där bedriva campingverksamhet. Campingvärderna har därvid skyldighet att följa de åtgärder som gällande detaljplan föranstaltar. Anläggningens inriktning är främst fiske- och naturturism. Campingvärderna har som mål att utöka antalet campingstugor med i första hand 3 stycken under de första åren, samt samarbete med annan entreprenör erbjuda dykverksamhet i vattnen kring Singö.

§5

Syn Objektet uppläts i befintligt skick. Före tillträdesdagen ska parterna gemensamt hålla syn av objektet, varvid protokoll över objektets skick ska upprättas och undertecknas av båda parter. Motsvarande syn ska hållas vid avtalets upphörande.

§6

Arbetsgivar-
ansvar

Campingvärden är skyldig att inte vidta åtgärd, som kan antas medföra åsidosättande av lag eller kollektivavtal eller annars strida mot vad som är allmänt godtagit inom campingvärdens kollektivavtalsområde eller dennes arbetsgivar skyldighet i övrigt. Campingvärden får efter kommunens skriftliga medgivande och på motsvarande villkor som i föregående stycke anlita annan självständig företagare för att inom campingens verksamhet utföra tjänster.

Avgift

§7

Arrendeavgiften uppgår till 6 500 kronor 1990. Därefter regleras avgiften utifrån kommunens försäkrings och kapitaltjänstkostnad i enlighet med en särskild, till detta avtal bifogad, klausul. Arrendeavgiften uppgår dock alltid till lägst 2000kr/år. Avgiften ska utan anmodan inbetalas senast september månads utgång varje år i enlighet med av kommunen till campingvärden översänd faktura.

§8

Träd

Campingvärden får inte utan kommunens samtycke ta bort växande träd.

CAMPINGVÄRDENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§9

Abonnemang Campingvärden svarar för och bekostar att abonnemang avseende objektets försörjning med el, vatten och avlopp, sophämtning samt teletjänster är tecknade senast tillträdesdagen.

§10

Öppethållande Campingplatsen ska hållas öppen minst under tiden 15 maj till 15 september. Under månaderna juni och juli ska personal finnas tillgänglig mellan kl. 09.00 och 21 00 Utöver denna servicegrad och öppethållande får campingvärden själv besluta. Detta ska dock meddelas kommunen.

§ 11

Campingavgift Med utgångspunkt från gällande branschrekommendationer äger campingvärden själv besluta om campingavgift. Uppgift om avgiftens storlek ska lämnas till kommunen. Senast oktober månads utgång varje år ska en kopia av statistikrapport lämnas över campingens beläggning.

§12

Drift och
skötsel

Campingvärden ska ombesörja objektets drift, underhåll och skötsel och reinvesteringar samt bekosta allt med anledning därav. Campingvärden ska tillse att sundhet ordning och skick upprätthålls inom objektets gränser. Härvid ska särskild vikt fästas vid sådana förhållanden som kan medföra risk för att campinggäster och andra besökare kan komma till skada.

Campingvärden ska tillse att miljö- och hälsofarlig verksamhet inte förekommer inom objektets gränser.

Campingvärden ska genast underrätta kommunen om förhållanden som är av betydelse för kommunen i egenskap av fastighetsägare.

Av campingvärden fastställda ordningsregler ska genast översändas till kommunen.

§13

Försäljning Campingvärden har rätt att idka sedvanlig kommersiell försäljningsverksamhet inom objektets gränser. Campingvärden har med bibehållet ansvar gentemot kommunen rätt att uthyra delar av den kommersiella verksamheten efter kommunens skriftliga medgivande.

§14

Reklam Campingvärden har rätt att under avtalstiden upplåta reklamplatser inom objektets gränser efter kommunens skriftliga samtycke och rätt till samtliga intäkter med anledning därav om inte parterna för visst tillfälle överenskommer om annat.

Reklamplatserna får inte användas till reklam för tobak och alkoholhaltiga drycker. Könssdiskriminerande reklam får inte förekomma

§15

Servitut Campingvärden får inte hindra tillfart via väg genom objektet till fastigheterna väster om objektet.

§16

Lagstiftning Campingvärden har skyldighet att införskaffa och bekosta samtliga tillstånd och besiktningar med anledning av verksamhetens bedrivande liksom i övrigt följa de regler som beslutas av myndighet, regering eller riksdag. Det åligger även campingvärden att svara för och bekosta erforderlig vakthållning.

§ 17

Försäkringar Campingvärden ska teckna erforderliga försäkringar för tillfälliga avbrott i verksamheten och skador som kan tillfoga campinggäster, personal och kringboende till följd av verksamheten. Kommunen fritar sig från allt ansvar för skada som till följd av verksamheten kan drabba tredje man.

§18

Ny-, till- eller ombyggnad

Ny-, om- eller tillbyggnad får inte ske utan kommunens skriftliga samtycke. Det får ankomma på campingvärden att införskaffa erforderliga tillstånd.

Kommunen får inte utan campingvärdens skriftliga tillstånd vidta ny-, till- eller ombyggnadsåtgärder

KOMMUNENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 19

Inspektion

Kommunen har rätt att företa inspektion av objektet. Campingvärden ska dock i god tid underrättas om förestående inspektion.

§ 20

Ledningar

Kommunen eller annan som har dennes tillstånd får dra fram och vidmakthålla ledningar med tillhörande ledningsstolpar och infästningsanordningar inom objektets gränser.

Om campingvärdens intäktsmöjligheter väsentligt beskärs till följd av intrång av bestående natur utgör detta grund för omförhandling avseende avgift för arrendet.

§21

Försäkring

Kommunen svarar för att fast och lös egendom som tillhör denne är erforderligt försäkrad

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

§22

Hävning

Part får häva detta avtal om motparten inte fullgör sina åligganden och rättelse inte sker utan dröjsmål efter erinran under förutsättning att avtalsbrottet dels är av väsentlig betydelse och dels är av sådan karaktär att arrenderätten är förverkad enligt jordabalkens regler. För att upphöra att gälla ska avtalet sägas upp i föreskriven ordning.

Frånträde

§ 23

Inte i något fall ska frånträdeserättning utgå

§24

Överlåtelse

Detta avtal överläts till den som övertar campingrörelsen och kioskrörelsen (gulmarkerad enl. kartan) efter kommunens skriftliga medgivande. Objektet får inte upplåtas i andra hand utan kommunens skriftliga medgivande.

§ 25

Inskrivning

Detta avtal får inte inskrivas.

§ 26

Avyttring

Vid avtalets upphörande ska egendom som tillförts fastigheten erbjudas till kommunen för inlösen till marknadsmässigt pris. Vid oenighet härvidlag får opartisk värderingsman anlitas. Om kommunen inte inom tre månader från det erbjudandet om inlösen gjordes antagit erbjudandet eller lämnat ett lägre bud får campingvärden försälja egendomen.

§27

Force majeure

Force majeure som krig, omfattande arbetskonflikt blockad, eldsvåda, miljökatastrof, allvarlig spridning eller annan omständighet som parterna inte råder över och som förhindrar part att fullgöra sina skyldigheter befriar sådan part från fullgörelse av dessa skyldigheter

Arbetskonflikt som har sin grund i parts brott mot kollektivavtal får inte åberopas som befrielsegrund Motpart ska omedelbart underrättas om det föreligger omständighet som kan föranleda tillämpning av denna bestämmelse.

§ 28

Utväxling

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

Norrtälje:

Norrtälje kommun

2003-12-16
Göte Waara

Ordförande

Mats Tengdelius
Förvaltningschef

2003-12-16

Singö Camping

Anders Fransson

Annika Fransson

Medgivande

Härmed godkänner Norrtälje kommun att anläggningsarrendet mellan Norrtälje kommun och Annika Fransson o Anders Fransson ingånget 2003-12-17 avseende fastigheten Singö-Tranvik 4:13 överlåtes på Grisslehamns Marina & Camping AB.

Norrtälje 2023-03-01



Catherine Andersson

Avtal överlåtelse arrendeavtal.

Annika Fransson och Anders Fransson, överlåter härmed avtal om anläggningsarrende.
Arrenderätten omfattar fastigheten Singö-Tranvik 4:13.
Originalavtalet är undertecknat 2003-12-17.

Överlåtare.

Parter: Annika Fransson ,640204-0205.
Anders Fransson, 630118-3239.

Tillträdande part: Grisslehamns Marina & Camping AB ,556486-3644,
Brinkvägen 5, 764 31 Grisslehamn

Ställföreträdare: Niclas Johansson, 650616-2954.
Tone Oppenstam, 690206-1008.

Avtalet överlåtes per den 31 mars 2023.

Bilaga: Avtal om Anläggningsarrende

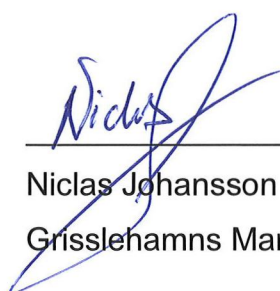
Utväxling: Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar
varav parterna har tagit var sitt exemplar.

Norrtälje den 24 februari 2023



Annika Fransson

Norrtälje den 24 februari 2023



Niclas Johansson
Grisslehamns Marina& Camping AB

Norrtälje den 24 februari 2023



Anders Fransson

Norrtälje den 24 februari 2023



Tone Oppenstam
Grisslehamns Marina & Camping AB

Marknadsvärdering



Övrigt

Singövägen 151

Grisslehamn

Marknadsvärdering – Fastighet

Singövägen 151 76457 Grisslehamn

Objektskategori	Kommersiell	Objektstyp	Övrigt
Fastighetsbeteckning	NORRTÄLJE TRANVIK 4:13	SINGÖ- Län	Stockholm
Kommun	Norrtälje	Tomtareal/mark	21 197 m ²
Tomtarealuppgifter enligt	Lantmäteriet	Taxeringsår	2019
Taxeringsvärdet är	Fastställt		

Syfte med värderingen

Syftet med värderingen är att ta fram ett marknadsvärde för Singö Camping för en kommersiell köpare.

Beskrivning av närområdet

Singö ligger i nordligaste delen av Norrtälje Kommun. Busshållplatsen vid Ellan är Storstockholms lokaltrafiks nordligaste. Ön är ca 66 km i omkrets och har cirka 300 bofasta invånare och 3 000 - 4 000 fritidsboende.

På södra Singö vid bron finns campingplats, stugor, båtuthyrning och kiosk. Lanthandel finns också på ön. Singö skärgårdsslöjd skapar och säljer hantverk i alla möjliga former och tekniker. Fogdö lax vid Singö Sund odlar regnbåge och levererar en mängd olika produkter. Laxodlingen besöks av både kunder, havsörn och säl.

Singö har nära förbindelse med Grisslehamn och dess utbud.

Fastighetsbeskrivning

Singö camping är en planlagd camping innehållande ca 50 platser för husvagnar och husbilar. El finns till flertalet platser. Det finns 4 små campingstugor som är enkla och utan VA och kök. Det finns en liten byggnad med utedass samt en byggnad med dusch och utediskbänk. Byggnaderna håller en sämre standard.

Till campingen finns två bryggor med ett 25 tal båtplatser. Det finns vissa defekter med vattnet vilket gör att man klorerar det innan det dricks.

Ekonomiska förutsättningar

Campingen är idag utarrenderad.

Rättsliga förutsättningar

En mindre väg till flera fastigheter går mitt i campingen via servitut.

Grundläggande bedömning

En mycket vackert belägen camping med eftersatt underhåll och stora investeringar som väntar i form av markarbeten, installation av ny el, anläggande av vatten och avlopp samt byggnation av ny servicebyggnad.

Bedömningsskalan är Dåligt - Mindre Gott - Normalt - Bra - Mycket bra

Fastighetens skick	Mindre gott	Läge i området	Bra
Områdets allmänna utveckling	Bra	Värderingstidpunkt	2022-09-13

Marknadsvärdering

TVÅ MILJONER TVÅ HUNDRA FEMTIO TUSEN KRONOR

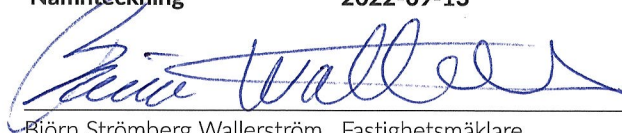
2 250 000 SEK

Spridning +/-

50000

Namnteckning

2022-09-13



Björn Strömberg Wallerström, Fastighetsmäklare
0709-60 05 01 bjorn.wallerstrom@maklarhuset.se

BaRon Advice

Värderingsutlåtande

Norrtälje Singö-Tranvik 4:13

Värdetidpunkt, december 2022

1 UPPDRAGET

1.1 SYFTE OCH UPPDRAGSGIVARE

Av Norrtälje Kommun, genom Göran Persson, har Baron Advice AB erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet för fastigheten Norrtälje Singö-Tranvik 4:13.

Fastigheten ägs av Norrtälje kommun men arrenderas ut och på fastigheten bedrivs campingverksamhet. Enligt uppgift ägs all byggnation i form av stugor etc av arrendatorn. Byggnaderna står därmed på ofri grund. Inom ramen för detta uppdrag ingår att bedöma ett marknadsvärde för enbart marken inom värderingsobjektet. Ingen hänsyn har därmed tagits till marknadsvärdet för bebyggelse inom fastigheten.

Observera att detta utlåtande utgörs av en förenklad värderingsrapport. Med tanke på att värdet presenteras med ett förenklat utlåtande uppfyller marknadsvärderingen inte de allmänna rekommendationer som tagits fram för värdering av Svenska bankföreningen och Samhällsbyggarna. Däremot följer själva värderingsmetodiken dessa instansers rekommendationer.

1.2 VÄRDETIDPUNKT

Värdetidpunkt är december 2022.

2 UNDERLAG

2.1 UNDERLAG

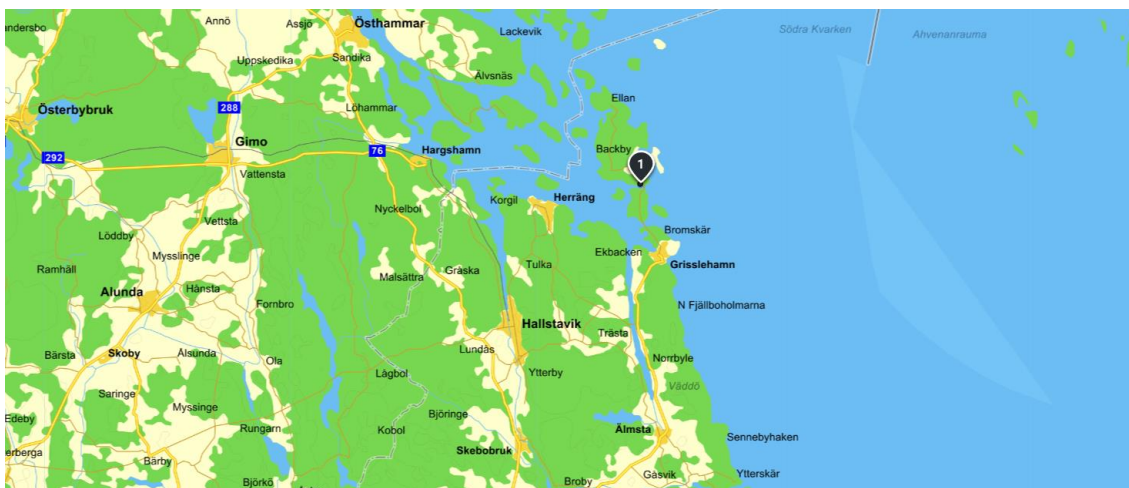
- Uppgifter erhållna av uppdragsgivaren
- Arrendeavtal
- Detaljplan
- Utdrag ur fastighetsdatasystemet
- Ortsprismaterial
- Kartmaterial
- Bilder

Någon mer ingående kontroll än en ren rimlighetskontroll, av om de lämnade uppgifterna är korrekta, har ej utförts.

3 BESKRIVNING AV VÄRDERINGSOBJEKTET

3.1 LÄGE

Fastigheten är belägen på ön Singö i de nordligaste delarna av Norrtälje kommun. Avstånd till Norrtälje är ca 50 km och till Älmsta ca 25 km. Singö nås via riksväg 283 och Singövägen. I närheten av fastigheten, vid Singövägen, finns bussförbindelser. På Singö finns livsmedelsbutik, ca 3 km från värderingsobjektet. I närheten finns kiosk med minilivs som är öppet sommartid. Avstånd till Grisslehamn är ca 7 km med hotell Havsbaden, restauranger, Eckerö-linjen till Åland samt övrig service. Majoriteten av bebyggelsen på Singö utgörs i övrigt av fritidshus. I anknytning till värderingsobjektet finns en brygga med båtplatser samt badplats med sandstrand. Fastigheten bedöms ha ett fint läge alldeles intill Singösundet på den södra delen av Singö och bedöms ha ett bra läge för aktuellt ändamål.



3.2 TOMT

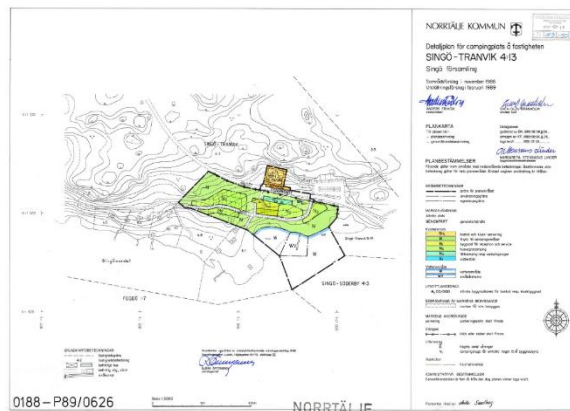
Värderingsobjektet har en tomtareal om 21 197 m². Fastigheten utgörs främst av en rå tomt med mycket natur- och skogsmark. Mindre del gräsytor. Utöver det finns en mindre väg till grannfastigheterna som löper genom fastigheten.



3.3 PLANFÖRHÅLLANDEN

För värderingsobjektet gäller detaljplanen, Singö-Tranvik 4:13, vilken vann laga kraft 1989-06-26.

Fastigheten får nyttjas för ändamålet camping. Enligt gällande detaljplan får fastigheten nyttjas för husvagnscamping eller tältcamping respektive campingstugor. Övrig yta utgörs av friyta till campingområdet. Vidare får, centralt på fastigheten, en byggnad för reception och service om ett våningsplan uppföras.



4 VÄRDERING/ANALYS

4.1 ARRENDEAVTAL

För fastigheten finns ett arrendeavtal mellan Norrtälje kommun och arrendatorn Anders Fransson/Annika Fransson. Avtalstiden löper mellan 2004-01-01 och 2020-01-01. Arrendatorn har därefter en option på ytterligare 10 år. Därefter förlängs avtalet med 3 år för varje gång med uppsägningstid om 12 månader.

Arrendeavgiften uppgår till 6 500 kr baserat på 1990 års indextal. Aktuell avgift är oklar men avgiften är låg och bedöms ej som marknadsmässig. Det är därmed svårt att bedöma ett rimligt avkastningsbaserat värde för värderingsobjektet baserat på aktuell arrendeavgift. Denna värdering baseras därmed på nedan redovisad ortsprisanalys.

4.2 ORTSPRISANALYS

Analysen är utförd baserad på en så kallad ortsprisanalys där jämförbara lagfarna försäljningar analyseras genom nyckeltal som köpeskilling/m² tomtarea och K/T (köpeskilling/taxeringsvärde). Ortsprismaterialet för mark med ändamålet camping är dock bristfälligt. Vidare är denna typ av fastigheter ofta taxerade som specialenheter. Specialenheter är skattebefriade och saknar därmed nyckeltal varför ortspriserna är svåranalyserade. Med hänsyn till detta behöver värderingen kompletteras med andra analyser.

De få ortspriser av försålda campingplatser som går att analysera samt som vi har erfarenhet av uppvisar prisnivåer omkring ca 100 – 150 kr/m² tomtarea. Observera att dessa objekt även är bebyggda med enklare byggnader och utgörs därmed ej enbart av tomtmark. Med hänsyn till den bristfälliga statistiken utförs även en ortsprisanalys av försåld mark upplåten för industriändamål i perifera lägen i Norrtälje kommun. Ortsprismaterialet uppvisar prisnivåer omkring ca 75 – 150 kr/m² tomtarea. Med hänsyn till värderingsobjektet storlek och perifera läge bedöms det rimligt med ett värde i den nedre delen av intervallet, dvs omkring ca 100 kr/m² tomtarea. Det skulle motsvara ett värde för värderingsobjektet omkring ca 2,1 mkr.

Med hänsyn till värderingsobjektet läge har även en analys av försålda småhustomter gjorts på Singö. Trots att värderingsobjektet endast får nyttjas för campingverksamhet så bedöms läget göra att det finns ett framtida förväntningsvärde som avstyckade småhustomter. Baserat på denna analys så har därmed ett rimligt förväntningsvärde bedömts. Ortsprismaterialet för

försålda småhustomter på Singö visar att det är rimligt att anta prisnivåer omkring 1,0 – 1,5 mkr för avstyckade småhustomter i värderingsobjektets läge på dagens marknad. Baserat på att det går att stycka av värderingsobjektet i totalt sex småhustomter så motsvarar det ett totalt framtida värde om 6,0 – 9,0 mkr. Ett marknadsvärde för värderingsobjektet enligt tidigare analyser omkring ca 2,0 mkr motsvarar ett förväntningsvärde om ca 20 – 30 % av ett framtida värde. Baserat på erfarenhet bedöms det som ett rimligt förväntningsvärde med hänsyn till dagens förutsättningar.

Baserat på ovan redovisade analyser bedöms marknadsvärdet för tomtmarken inom fastigheten Norrtälje Singö-Tranvik 4:13 till 2,0 mkr.

5 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Med förutsättningar och villkor som är preciserade i detta värderingsutlåtande bedöms marknadsvärdet för fastigheten Norrtälje Singö-Tranvik 4:13 till:

2 000 000 KRONOR

(TVÅMILJONER KRONOR)

Bedömt värdeintervall

1 800 000 kr – 2 200 000 kr

Det bör observeras att marknadsvärdet ej kan beräknas utan enbart bedömas. Vid en enskild försäljning av värderingsobjektet, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet enligt ovan, beroende på de speciella förhållanden som råder vid försäljningen.

2022-12-09

BaRon Advice AB

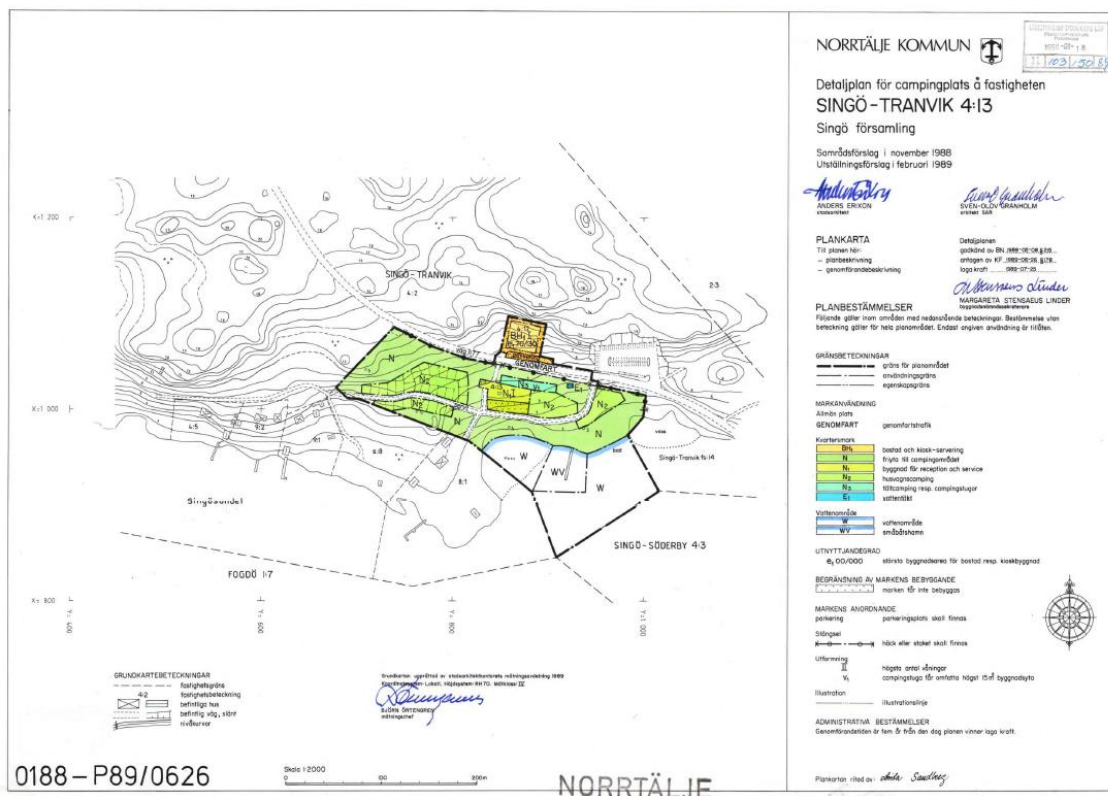


Markus Backlund

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



BILAGA I Plankarta



BILAGA II Fastighetsdatautdrag

Metria FastighetSök - Norrtälje Singö-Tranvik 4:13



Metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2022-11-30

Fastighet

Beteckning Norrtälje Singö-Tranvik 4:13	UUID: 909a6a40-e784-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel: 010039075	Län- och kommunkod 0188	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-03-21
Distrikt Singö Socken: Singö	Distriktskod 215191	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2022-11-29

Adress

Adress
Singö Camping
Singövägen 151
764 57 Grisslehamn

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6674224.7	709758.3

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 1197 kvm	2 1197 kvm	

Lagfart

Ägare 212000-0217 Norrtälje Kommun Box 800 761 28 Norrtälje	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1962-11-14	Akt 62/1393
--	---------------------	--------------------------------------	-----------------------

Köp (även transportköp): 1962-10-31
Ingen köpeskillning redovisad.

Anmärkning: Id-nummer kompletterat 82/25435.
Anmärkning: Anmärkning 73/4204

Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Planer Detaljplan: Singö-tranvik 4:13		Datum 1989-06-26 Genomf. start: 1989-07-26 Genomf. slut: 1994-07-25	Akt 0188-P89/0626 0188
Taxeringsuppgifter			
Taxeringsenhet Specialenhet, bad-, sport- och idrottsanläggning (824) 273890-2 Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår 2019			
Taxerad Ägare 212000-0217 Norrtälje Kommun Box 800 761 28 Norrtälje	Andel 1/1	Juridisk form Kommun	Ägandetyper Lagfart eller Tomträtt
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder Avstyckning		Datum 1962-08-23	Akt 01-SIÖ-365
Ursprung Norrtälje Singö-Tranvik 4:2			
Tidigare Beteckning			
Beteckning A-Singö Tranvik 4:13		Omregistreringsdatum 1979-10-01	Akt 01-BJÖ-836
Ajourforande inskrivningsmyndighet			
Lantmateriet	Kontorbeteckning: Norrtälje Telefon: 0771-63 63 63		

Källa: Lantmäteriet







BILAGA IV Allmänna villkor för värdering

De allmänna villkoren är generella och gäller för värdering av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag som Baron Advice AB utför inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värderingsutlåtandet gäller följande:

1 VÄRDEUTLÅTANDETS OMFATTNING

- 1.1 VÄRDERINGSOBJEKTET OMFATTAR I VÄRDEUTLÅTANDET ANGIVEN FAST EGENDOM/ TOMTRÄTT MED TILLHÖRANDE RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER I FORM AV SERVITUT, LEDNINGSRÄTT, SAMFÄLLIGHETER OCH ÖVRIGA RÄTTIGHETER ELLER SKYLDIGHETER SOM FRAMGÅR AV UTDRAG FRÅN FASTIGHETS DATASYSTEMET (FDS).
- 1.2 VÄRDEUTLÅTANDET OMFATTAR ÄVEN, I FÖREKOMMANDE FALL, TILL VÄRDERINGSOBJEKTET HÖRANDE FASTIGHETSTILLBEHÖR OCH BYGGNADS-TILLBEHÖR, DOCK EJ INDUSTRI TILLBEHÖR I ANNAN OMFATTNING ÄN VAD SOM FRAMGÅR AV UTLÅTANDET.
- 1.3 KONTROLL AV INSKRIVNA RÄTTIGHETER HAR SKETT GENOM UTDRAG FRÅN FDS. DEN INFORMATION SOM ERHÅLLITS GENOM FDS HAR FÖRUTSÄTT VARA KORREKT OCH FULLSTÄNDIG, VARFÖR YTTRE LIGARE UTREDNING AV LEGALA FÖRHÅLLANDEN OCH DISPOSITIONSRÄTT EJ VIDTAGITS. VAD GÄLLER LEGALA FÖRHÅLLANDEN UTÖVER VAD SOM FRAMGÅR AV FDS HAR DESSA ENBART BEAKTAS I DEN OMFATTNING INFORMATION DÄROM LÄMNATS AV UPPDRAGSGIVAREN/ÄGAREN ELLER DENNES OMBUD. FÖRUTOM DET SOM FRAMGÅR AV UTDRAG FRÅN FDS SAMT AV UPPGIFTER UPPDRAGSGIVAREN/ ÄGAREN ELLER DENNES OMBUD HAR DET FÖRUTSÄTT ATT VÄRDERINGSOBJEKTET INTE BELASTAS AV ICKE INSKRIVNA SERVITUT, GRÄNSAR FASTIGHETSÄGARENS RÄDIGHET ÖVER EGENDOMEN SAMT ATT VÄRDERINGSOBJEKTET INTE BELASTAS AV BETUNGANDE UTGIFTER, AVGIFTER ELLER ANDRA GRAVATIONER. VIDARE HAR DET FÖRUTSÄTT ATT VÄRDERINGSOBJEKTET INTE ÄR FÖREMÅL FÖR TVIST I NÅGOT AVSEENDE.

2 FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

- 2.1 DEN INFORMATION SOM INNEFATTAS I VÄRDEUTLÅTANDET HAR INSAMLATS FRÅN KÄLLOR SOM BEDÖMITS VARA TILLFÖRLITLIGA. SAMTLIGA UPPGIFTER SOM ERHÅLLITS GENOM UPPDRAGSGIVAREN/ÄGAREN ELLER DENNES OMBUD OCH EVENTUELLA NYTTJANDERÄTTSHAVARE, HAR FÖRUTSÄTT VARA KORREKTA. UPPGIFTERNA HAR ENDAST KONTROLLERATS GENOM EN ALLMÄN RIMLIGHETSKONTROLL. VIDARE HAR FÖRUTSÄTT 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. AREORNA HAR FÖRUTSÄTT VARA UPPMÄTTA I ENLIGHET MED VID VARJE TILLFÄLLE GÄLLANDE "SVENSK STANDARD". OM ANNAT ANGES I VÄRDERINGSUTLÅTANDET GÄLLER DETTA.
- 2.3 VAD AVSER HYRES- OCH ARRENDEFÖRHÅLLANDEN ELLER ANDRA NYTTJANDERÄTTER, HAR VÄRDEBEDÖMNING I FÖREKOMMANDE FALL UTGÅTT FRÅN GÄLLANDE HYRES-, OCH ARRENDEAVTAL SAMT ÖVRIGA NYTTJANDERÄTTSAVTAL. KOPIOR AV DESSA AVTAL ALTERNATIVT HYRESDEBITERINGSLISTOR UTVISANDE RELEVANTA HYRESVILLKOR HAR ERHÅLLITS AV UPPDRAGSGIVAREN/ ÄGAREN ELLER DENNES OMBUD.

3 MILJÖFRÅGOR (MILJÖBALKEN 1998:808 M.FL.)

- 3.1 KONTROLL AV EVENTUELLT FÖREKOMMANDE MILJÖSKADOR ELLER ANNAN NEGATIV MILJÖPÅVERKAN PÅ VÄRDERINGSOBJEKTET ELLER INTILLIGGANDE FASTIGHETER HAR INTE UTFÖRTS. 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 SOM EXEMPELVIS KAN INNEBÄRA ATT ETT EFTERBEHANDLINGSANSVAR ELLER NÅGON ANNAN PÅFÖLJD ENLIGT MILJÖBALKEN KAN KOMMA FRÅGA.
- 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 KONSEKVEN AV ATT VÄRDEBEDÖMNING 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 ÖVERSIKTIG OKULÄR BESIKTNING. UTFÖRD BESIKTNING HAR EJ VARIT AV SÅDAN KARAKTÄR ATT DEN UPPFYLLER SÄLJARENS UPPLYSNINGSPLIKT ELLER KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT ENLIGT 4 KAP 19 § JORDABALKEN. VÄRDERINGSOBJEKTET FÖRUTSÄTT HAS 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, EFTERSOM INGA TEKNISKA TESTER GENOMFÖRTS.
- 4.3 VÄRDERINGSOBJEKTET FÖRUTSÄTT UPPFYLLA ALLA ERFORDERLIGA MYNDIGHETSKRAV OCH HA ERHÅLLIT ALLA ERFORDERLIGA MYNDIGHETS-TILLSTÅND FÖR DESS ANVÄNDNING PÅ SÄTT SOM ANGES I UTLÅTANDET.

5 ANSVAR

- 5.1 EVENTUELLA KRAV MOT VÄRDERINGSMANNEN TILL FÖLJD AV FEL I VÄRDERINGSUTLÅTANDET SKALL ANMÄLAS (REKLAMERAS) TILL DENNE INOM SKÄLIG TID EFTER DET ATT SKADAN MÄRKTS ELLER BORT MÄRKAS. REKLAMATION FÅR DOCK INTE SKE SENARE ÄN TVÅ ÅR EFTER VÄRDERINGSDAGEN. SKER INTE REKLAMATION INOM FÖRESKRIVEN TID ÄR EVENTUELL RÄTT TILL ERSÄTTNING FÖRLORAD OAVSETT GRUNDEN FÖR ANSPRÅKET.
- 5.2 DET MAXIMALA SKADESTÅND SOM KAN UTGÅ TILL FÖLJD AV FEL I VÄRDEUTLÅTANDET ÄR 25 PRISBASBELOPP.

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 VÄRDE UTVECKLING SOM REDOVISAS I UTLÅTANDET HAR GJORTS UTIFRÅN ETT SCENARIO, SOM ENLIGT VÄRDERARENS UPPFATTNING ÅTERSPEGLAR FASTIGHETSMARKNADENS FÖRVÄNTNINGAR OM FRAMTIDEN. DET MÅSTE DOCK OBSERVERAS ATT VÄRDEBEDÖMNINGEN INTE INRYMMER NÅGON UTFÄSTELSE OM FAKTISK FRAMTIDA KASSAFLÖDES OCH VÄRDEUTVECKLING.

7 VÄRDEUTLÅTANDETS ANVÄNDANDE

- 7.1 INNEHÅLLET I VÄRDEUTLÅTANDET MED TILLHÖRANDE BILAGOR TILLHÖR UPPDRAGSGIVAREN OCH SKALL ANVÄNDAS TILL DET SYFTE SOM ANGES I UTLÅTANDET. UTLÅTANDET ÄR KONFIDENTIELLT MOT ALLA ANDRA. INGET ANSVAR TAS MOT NÅGON TREDJE MAN FÖR VARE SIG HELHETEN ELLER DELAR AV RAPPORTEN OM DETTA INTE SPECIFIKT HAR ANGETS I UTLÅTANDET OCH/ELLER UPPDRAGSAVTAL.
- 7.2 ANVÄNDS VÄRDEUTLÅTANDET FÖR RÄTTLIGA 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.

Bilaga 4. Karta över Singö-Tranvik 4:13

