

Mötesbok: Kommunfullmäktige (2025-12-15)

Kommunfullmäktige

Datum: 2025-12-15

Plats: Sessionssalen

Kommentar:

Dagordning

Kallelse

Kallelse Kommunfullmäktige 2025-12-15

3

Ärenden

145/25 Fastställande av dagordning	5
146/25 Anmälan av nya ledamöter och ersättare i kommunfullmäktige	6
147/25 Anmälan av nya motioner	7
148/25 Anmälan av nya interpellationer	8
149/25 Besvarande av interpellationer	9
150/25 Fråga	10
151/25 Rapporter om gynnande beslut om bistånd som inte verkställts 2025, kvartal 3	11
152/25 Svar på motion om insatser för att förbättra skolresultaten	26
153/25 Utökning av parkeringsavgiftsområde centrum	41
154/25 Frister och avgifter för myndighetsutövning enligt lag om brandfarliga och explosiva varor	71
155/25 Koncernbanken: Utlåningsramar 2026	89
156/25 Beslut om partistöd 2026	95
157/25 Förvärv av tomträtt på Kaplansgatan, Mariesjö 9 samt utökning av investeringsbudget	101
158/25 Förvärv av tomträtt på Kaplansgatan, Mariesjö 8, samt utökning av investeringsbudget	148
159/25 Markanvisning för Sidovagnen 1-3, Norra Ryd	210
160/25 Försäljning del av fastigheterna Kylaren 1 och Skövde 5:177	221
161/25 Förvärv av allmän platsmark, Tegelbruket 15 samt utökning av investeringsbudget	295
162/25 Anmälningsärenden kommunfullmäktige 15 december 2025	331
163/25 Valärenden	397
164/25 Avslutning	398



Kallelse och ärendelista till

Kommunfullmäktige

Tid: 2025-12-15 kl. 18:00
Plats: Sessionssalen

Ledamot som inte kan närvara vid sammanträdet skall själv kontakta gruppledare.

Sammanträdes inleds med att Skövde kommuns likabehandlingspris delas ut.

Dagordning		
Inledning - prisutdelning Mötets öppnande Val av protokolljusterare Närvarokontroll		
Ärenden		
1		Fastställande av dagordning
2		Anmälan av nya ledamöter och ersättare i kommunfullmäktige
3		Anmälan av nya motioner
4		Anmälan av nya interpellationer
5		Besvarande av interpellationer
6		Fråga
7	KS2025.0048	Rapporter om gynnande beslut om bistånd som inte verkställts 2025, kvartal 3
8	KS2025.0167	Svar på motion om insatser för att förbättra skolresultaten
9	KS2025.0423	Utökning av parkeringsavgiftsområde centrum
10	KS2025.0450	Frister och avgifter för myndighetsutövning enligt lag om brandfarliga och explosiva varor
11	KS2025.0473	Koncernbanken: Utlåningsramar 2026
12	KS2025.0479	Beslut om partistöd 2026
13	KS2025.0487	Förvärv av tomträtt på Kaplansgatan, Mariesjö 9 samt utökning av investeringsbudget



14	KS2025.0488	Förvärv av tomträtt på Kaplansgatan, Mariesjö 8, samt utökning av investeringsbudget
15	KS2025.0489	Markanvisning för Sidovagnen 1-3, Norra Ryd
16	KS2025.0491	Försäljning del av fastigheterna Kylaren 1 och Skövde 5:177
17	KS2025.0492	Förvärv av allmän platsmark, Tegelbruket 15 samt utökning av investeringsbudget
18	KS2025.0005	Anmälningssärenden kommunfullmäktige 15 december 2025
19		Valärenden
20		Avslutning

Skövde, 2025-12-05

Monica Green
Ordförande

Camilla Arvidsson
Sekreterare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Datum: **2025-10-29**

Diarienummer: **KS2025.0048-16**

Handläggare: **Camilla Arvidsson**



Kommunfullmäktige

Rapporter om gynnande beslut om bistånd som inte verkställts 2025, kvartal 3

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar lägga rapporten till handlingarna.

Bakgrund

Gynnande beslut som enligt 4 kap 1 § Socialtjänstlagen (SoL) och enligt LSS som inte verkställts inom tre månader från dagen för beslut ska rapporteras till IVO, kommunrevisorerna och kommunfullmäktige enligt 16 kap 6 § F-h (SoL). Rapporteringen gäller även beslut som inte verkställts på nytt efter att verkställigheten avbrutits.

Sektor vård- och omsorg

Gynnande beslut som inte verkställts inom tre månader enligt Socialtjänstlagen 16 kap. § 6 F-h: 8

Gynnande beslut som inte verkställts inom tre månader enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade § 28 F-g: 32

Sektor socialtjänst

Gynnande beslut som inte verkställts inom tre månader enligt Socialtjänstlagen 16 kap § 6 F-h: 7

Handlingar

Tjänsteutlåtande: Rapporter om gynnande beslut om bistånd som inte verkställts 2025, kvartal 3

Beslut Socialnämnden, 2025-11-13, Ärende 100_25, Ej verkställda beslut kvartal 3 2025

Ej verkställda beslut, statistikrapport kvartal 3 2025

VON § 110/25 Rapportering enligt Socialtjänstlagen 16 kap. 6 f-h § av ej verkställda beslut enligt 4 kap.1 § SoL, kvartal 3, 2025

Rapport Kf IVO kvartal 3 2025

VON § 111/25 Rapportering enligt lag om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) 28 § f-g av ej verkställda beslut enligt 9§ LSS, kvartal 3 2025

Rapport till kommunfullmäktige_IVO av ej verkställda beslut LSS kvartal 3 2025

Skövde kommun	Besöksadress	Postadress	Kontaktcenter	Webbplats
	Stadshuset, Fredsgatan 4, Skövde	Skövde kommun, 54183 Skövde	Telefon: 0500-49 80 00	Skovde.se

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Datum: **2025-10-29**

Diarienummer: **KS2025.0048-16**

Handläggare: **Camilla Arvidsson**



Skickas till

Vård- och omsorgsnämnden

Socialnämnden

Handläggare

Camilla Arvidsson

Kommunstyrelsen

Skövde kommun	Besöksadress	Postadress	Kontaktcenter	Webbplats
	Stadshuset, Fredsgatan 4, Skövde	Skövde kommun, 54183 Skövde	Telefon: 0500-49 80 00	Skovde.se

SON § 100/25

Ej verkställda beslut kvartal 3 2025

SON2025.0009

Behandlat av	Datum	Ärende
1 Socialnämndens arbetsutskott	2025-10-30	52/25
2 Socialnämnden	2025-11-13	100/25

Beslut

Socialnämnden beslutar att godkänna framtagna rapporter.

Bakgrund

Gynnande beslut enligt 4 kap 1 § Socialtjänstlagen (SoL) som inte verkställts inom tre månader från dagen för beslutet skall rapporteras till Inspektionen för vård och omsorg (IVO), kommunrevisor och fullmäktige enligt 16 kap 6 § F-h SoL. Rapporteringen gäller även beslut som inte verkställts på nytt efter att verkställighet avbrutits.

Hur det sett ut under tredje kvartalet för 2025 framgår mer detaljerat av bifogad rapport.

Under kvartal 3 har tre beslut rapporterats som avslutat, där ett är avslut av kontaktperson utifrån den enskildes önskan och två gäller familjebehandling i en familj där man inte samverkat till insatsen.

Det har rapporterats in 5 beslut om insatser som inte verkställts. Dessa beslut gäller två syskon som beviljats familjehem, ett beslut om kontaktperson och ett beslut om kontaktfamilj.

Handlingar

Tjänsteutlåtande: Ej verkställda beslut kvartal 3 2025

Ej verkställda beslut, statistikrapport kvartal 3 2025

Skickas till

Kommunstyrelsen

Rasmus Jacobsson, kanslisamordnare



Statistikrapport, 2025 kvartal 3

Gynnande beslut som fattats enligt 4 kap 1 § Socialtjänstlagen (SoL) till och med 250630 samt gynnande beslut som fattats enligt 11 kap 1 & 2 §§ (SoL) från och med 250701 som inte verkställts inom tre månader från dagen för beslutet skall rapporteras till IVO, kommunrevisor och fullmäktige enligt 34 kap 1-3 SoL. Rapporteringen gäller även beslut som inte verkställts på nytt efter att verkställighet avbrutits.

- Ett beslut om kontaktperson från 2024 kvartal 3 har rapporterats som avslutat. Huvudsaklig anledning till avslut är att den enskilde inte anser att behovet finns kvar.
- Två beslut om öppenvårdsverksamhet (inkl. familjebehandlande insatser), avseende syskon, från 2025 kvartal 1 har rapporterats avslutat. Huvudsaklig anledning till avslut är hos den enskilde som inte medverkat till verkställigheten.
- Två beslut om familjehem, avseende två syskon, från 2025 kvartal 2 har rapporterats som ej verkställt. Det huvudsakliga skälet till dröjsmålet är hos kommunen då man inte kunnat hitta ett familjehem som matchar individernas behov.
- Ett beslut om kontaktperson från 2025 kvartal 2 har rapporterats som ej verkställt. Det huvudsakliga skälet till dröjsmålet är personalrelaterade skäl.
- Ett beslut om kontaktfamilj från 2024 kvartal 3 har rapporterats som ej verkställt. Det huvudsakliga skälet till dröjsmålet hos den enskilde som är i behov av externt boende/placering/utförare.

SEKTOR SOCIALTJÄNST
Skövde 14 oktober 2025

Alexandra Hage
1:e socialsekreterare

VON § 111/25**Rapportering enligt lag om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) 28 § f-g av ej verkställda beslut enligt 9§ LSS, kvartal 3 2025**

VON2025.0009

Behandlat av	Datum	Ärende
1 Vård- och omsorgsnämnden	2025-11-27	111/25

Beslut

Vård- och omsorgsnämnden beslutar att godkänna framtagen rapport.

Bakgrund

Sektor vård och omsorg skickar kvartalsvis rapporter över de gynnande biståndsbeslut enligt LSS som ej verkställts inom tre månader från dagen för beslutet, till Inspektionen för vård och omsorg (IVO). Rapporten gäller även beslut som inte verkställts på nytt efter det att verkställigheten avbrutits.

Aktuell statistik

För kvartal 3 2025 har 32 individrapporter meddelats IVO på beslut enligt LSS som ej verkställts inom tre månader från beslutsdatum eller datum för avbrott med följande fördelning enligt nedanstående tabell.

Insatstyp	Antal Icke verkställda beslut	Antal Avbrutna verkställigheter
Personlig assistans	5	4
Ledsagarservice	2	1
Kontaktperson	1	6
Avlösarservice	1	
Korttidsvistelse	2	
Korttidstillsyn		
Bostad med särskild service, barn och unga		
Bostad med särskild service, vuxna	1	
Daglig verksamhet		9

Tabellen visar antalet inlämnade individrapporter och IVO:s beslut från det lagen trädde i kraft 2008.

Skövde kommun
Vård- och omsorgsnämnden

Protokollsutdrag

16 (23)

	Inlämnade individerapporter	IVO ansökt om särskild avgift	Förvaltningsrättens dom
2010	5		
2011	43		
2012	72		
2013	46		
2014	29	1	63.000
2015	47		
2016	65		
2017	102		
2018	129	1	18.828
2019	147	1	16.000
2020	415		
2021	233		
2022	219	5	140.900
2023	186		
2024	138	1	1,000,000
2025 Q1	32		
2025 Q2	34		
2025 Q3	32		
summa	1975	8	1,238.828

Bakgrund till ej verkställda beslut enligt LSS, kvartal 3 2025

Personlig assistans

Fem individer har väntat 1011, 669, 486, 426 och 348 dagar på att få sitt beslut om personlig assistans verkställt fullt ut.

- 1011 dagar - Individen vill i nuläget inte ha sina beslutade journätter utförda, resterande beslutade assistanstimmar utförs enligt önskemål från individen.
- 669 dagar - Assistenten har rekryterats som utför del av de beslutade timmarna, arbete pågår med rekrytering av ytterligare assistenter för att kunna verkställa insatsen fullt ut. Individen har dock mycket högra/specifika krav på sina assistenter vilket gör det svårt att rekrytera.
- 486 dagar – Individen vill bara ha anhöriga som assistenter, anhöriga utför del av beslutad tid. Individen har erbjudits assistenter som kan utföra resterande tid av beslut men individen har tackat nej till detta.
- 426 dagar – Individen vill bara ha anhöriga som assistenter, anhöriga utför en del av beslutad tid.
- 348 dagar – Individen har fått ett nytt beslut 2024-10-18. Önskar i nuläget att inte använda alla beviljade assistanstimmar.

Fyra individer har avbrutna verkställigheter. De har väntat 1642, 1642, 1642 och 669 dagar på att få insatsen verkställd på nytt. Rapporteringen avser i huvudsak individärenden där utförda timmar avviker från beslutade timmar. Samtliga individer bedöms få de assistanstimmar de efterfrågar/har behov av. Verksamheten är redo att utföra samtliga beviljade timmar så snart individen efterfrågar/har behov av dessa.

- 1642 dagar - Verksamheten utför den tid som god man och individen vill. Individen vill ej ha externa utförare. Verksamheten är redo att verkställa samtliga timmar när individen är redo.
- 1642 dagar – Individen har enligt beslut rätt till dubbelassistans i vissa situationer/aktiviteter, men individen vill inte ha dubbelbemanning. Därav utförs inte samtliga beslutade timmar.
- 1642 dagar - Individen har enligt beslut rätt till dubbelassistans vid aktiviteter utanför hemmet. Individens hälsotillstånd medför att individen inte orkar med några aktiviteter utanför hemmet, därav utförs inte samtliga beslutade timmar.
- 669 dagar - Anhöriga utför del av de beslutade assistanstimmarna. Fler assistenter har rekryterats för att utföra de timmarna anhöriga vill ha. Anhöriga vill inte ha fler personer runt individen. Individen har erbjudits assistenter som kan utföra resterande del av timmarna men anhöriga/företrädare har tackat nej till dessa.

Kontaktperson

Sex individer har väntat i 1642, 1612, 1216, 1062, 1004 och 934 dagar på att få sin insats verkställd på nytt efter avbrott. För fyra av dessa individer är insatsen delvis verkställd då de har en kontaktperson som utför del av de timmar som individen har beviljats.

- 1642 dagar – Kontaktperson har rekryterats som utför del av den beviljade tiden. Arbete pågår med att rekrytera lämplig kontaktperson för resterande del av beviljade timmar. Tilltänkt kontaktperson tackade nej vid telefonkontakt 2025-04-20.
- 1612 dagar – Enhetssamordnare har svårt att få kontakt med personen då kontakt endast kan ske via e-post. Individen fått erbjudande om kontaktperson i oktober 2022, men tackat nej. Individen har fått förslag på lämplig kontaktperson, det senaste erbjudandet var 2024-11-13 men individen har avböjt samtliga erbjudanden med hänvisning till sin dåliga hälsa. 2025-05-07 vid fråga om hen vill ha kvar sin insats, kontaktperson, vilket individen svarade nej på. Inväntar svar från individen om vi eller hen själv önskar ta kontakt med biståndsenheten för avslut.
- 1216 dagar – Tidigare kontaktperson slutade. Arbete pågår nu med att rekrytera ny kontaktperson. En kontaktperson tackade nej till uppdraget 2023-03-23. Det bedöms vara svårt att rekrytera lämplig person för uppdraget på grund av individens specifika önskemål och livssituation. Individen erbjöds en kontaktperson 2024-05-22 men valde att tacka nej till den. Individen tackade nej till tilltänkt kontaktperson 2025-01-09 utan motivering. Arbete fortsätter med att rekrytera lämplig kontaktperson för uppdraget.
- 1062 dagar - Arbete pågår med att rekrytera ny kontaktperson, men det bedöms vara svårt att rekryter då kontaktpersonen behöver ha goda kunskaper i/erfarenheter av att arbeta med personer inom autismspektrumtillstånd. Individen har även specifika krav/önskemål på sin blivande kontaktperson.
- 1004 dagar - Individens kontaktperson önskade minska omfattningen av sitt uppdrag som kontaktperson. Kontaktpersonen utför nu 6 timmar (av totalt 20 beviljade timmar). Individen är inte intresserad av att byta till en ny kontaktperson som kan utföra samtliga beviljade timmar, individen vill heller inte rekrytera ytterligare en kontaktperson som kan utföra de resterande timmarna. Aktuellt är att kontaktpersonshandläggare har haft uppföljande kontakt med god man som gör bedömningen att beslut på kontaktperson 20 timmar/månad är för mycket för individen. God man planerar att kontakta LSS-handläggare för dialog kring att minska omfattning av beslut. God man har varit i kontakt med biståndsenheten kring timmar och fick svar att de kan använda de timmar de behöver utan att ändra i beslut. Delvis verkställd.

- 934 dagar - Individen har en kontaktperson som utför del av de beviljade timmarna. Arbete pågår med att rekrytera en kontaktperson för resterande timmar. Aktuellt är att individen har "breddat" sina önskemål gällande kontaktperson vilket kan underlätta att rekrytera lämplig person för uppdraget.

En individ har väntat 148 dagar på att få sitt beslut verkställt.

- 148 dagar - Vårdnadshavare tackade nej till tilltänkt kontaktperson 2025-07-10. Tillsättning pågår.

Avlösarservice

En individ har väntat i 578 dagar på att få sin insats verkställd fullt ut. Verksamheten har erbjudit avlösning var 4:e helg samt vardagar. Vårdnadshavare önskar enbart avlösning under helger, då det inte fyller en funktion för familjen på vardagar. Vårdnadshavare tackar därför nej till insatsen under vardagar. Insatsen är delvis verkställd då avlösning utförs var 4:e helg.

Korttidsvistelse

- 1445 dagar - En individ har sin insats om korttidsvistelse delvis verkställd. Verksamheten är dock redo att verkställa insatsen fullt ut så snart individen/företrädare önskar.
- 140 dagar - Verksamheten har erbjudit korttids vistelse under hela sommaren men vårdnadshavaren har svårt att få individen att vilja vara hemifrån. Verksamheten står redo att verkställa fullt ut när individen är redo

Bostad med särskild service för vuxna

- 142 dagar – Individen fick erbjudande om en gruppbostad 2025-08-08. Verksamheten stod redo att ta emot individen 2025-10-06 men efter eget önskemål blir inflyttningsdatum 2025-10-24.

Daglig verksamhet

Nio individer har avbrutna verkställigheter. De har väntat 609, 460, 296, 285, 285, 218, 146, 121 och 120 dagar på att få insatsen verkställd på nytt.

- 609 dagar – Avbrott i verkställighet på grund av sjukdom. Kontakt togs med individens bror den 10/9. Individen mår bättre men fortfarande inte bra. Brodern berättar att individen inte är på väg att komma tillbaka i dagsläget utan de kommer fram till att hen säger upp sin plats på Daglig verksamhet. Ingen återkoppling från handläggare om uppsagd plats.
- 460 dagar – Avbrott i verkställighet på grund av lågt eget intresse. Utifrån individens önskemål vill hen bara ha telefonkontakt ingen sysselsättning på plats. Individen erbjöds kontakt med handläggare för att prata om insatsen. Individen tackade nej till detta. Individens önskemål är fortsatt telefonkontakt efter behov. Senaste kontakten togs 2025-09-08.
- 296 dagar - Avbrott i verkställigheten på grund av sitt hälsotillstånd. Låg närvaro på grund av mående. Förlängd praktik på Korta Nyheter, senast på plats 2024-12-06. SMS och telefonkontakt tas regelbundet både med Korta nyheter personal och arbetscoacher. Senaste kontakt från individens sida var den 17/9 då hen skev att hen inte mädde bra. Hen beräknas vara på arbetet igen den 15/10 enligt planering.
- 285 dagar - Individen har enligt handledaren inte varit i sin sysselsättning efter nyår. Individen har enligt handledaren inte varit i sin sysselsättning, men har uttryckt till handledaren och handläggare att han vill träffa arbetscoach i syfte att planera för

Skövde kommun
Vård- och omsorgsnämnden

Protokollsutdrag

19 (23)

sysselsättning. Det fanns ett planerat möte med arbetscoach den 26/8 som individen inte kom på. Arbetscoach försökte nå individen den 30/9 utan framgång.

- 285 dagar - Har inte varit på arbetsplatsen sen 20/12. Alla sms eller försök att nå honom via telefon blev obesvarade. Senast sms skickades 26/9 utan svar.
- 218 dagar - Individen var senast på daglig verksamhet i februari och har sedan varit hemma å grund av hans hälsotillstånd. Personal har haft regelbunden kontakt med enhetschef på boendet men de har avböjt daglig verksamhet. Nytt möte är inplanerat med enhetschef och assistent. Men i dagsläget orkar individen inte komma. Möte planerades den 25/9 men blev ej av på grund av att assistent inte kunde delta från personlig assistans sidan.
- 146 dagar - Avbrott i verkställigheten på grund av sitt hälsotillstånd. Senast individen var på daglig verksamhet var 2025-05-08. Individen har därefter valt att inte komma då hens månde inte varit bra, Individen har svårt att ta sig hemifrån. Arbetscoach planerar att träffa individen 2025-10-08.
- 121 dagar - Avbrott i verkställigheten på grund av sitt hälsotillstånd. Individen hade en planerad uppstart på Café Käpplunda 2025-06-02. Individen är då sjuk och varit det sedan dess. Individen själv säger att hen vill starta men att det är mycket. Planerad uppstart i Kompassen 2025-10-08.
- 120 dagar – Avbrott i verkställigheten på grund av lågt eget intresse. Var senast och träffade arbetscoach den 2025-06-03. Individen har haft planerade möten som hen inte kommit på. Nästa bokade möte 2025-10-08.

Handlingar

Tjänsteutlåtande: Rapportering enligt lag om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) 28 § f-g av ej verkställda beslut enligt 9§ LSS, kvartal 3 2025

Rapport till kommunfullmäktige/IVO av ej verkställda beslut LSS kvartal 3 2025

Skickas till

Kommunstyrelsen

Placeringssamordnare LSS

VON § 110/25**Rapportering enligt Socialtjänstlagen 16 kap. 6 f-h § av ej verkställda beslut enligt 4 kap.1 § SoL, kvartal 3, 2025**

VON2025.0008

Behandlat av	Datum	Ärende
1 Vård- och omsorgsnämnden	2025-11-27	110/25

Beslut

Vård-och omsorgsnämnden godkänner framtagna rapporter.

Bakgrund

Sektor vård och omsorg skickar kvartalsvis rapporter över de gynnande biståndsbeslut enligt 4 kapitlet 1 § socialtjänstlagen och enligt LSS som ej verkställts inom tre månader från dagen för beslutet, till Inspektionen för vård och omsorg (IVO). Rapporten gäller även beslut som inte verkställts på nytt efter det att verkställigheten avbrutits.

Aktuell statistik

För kvartal 3 2025 skickades 8 individrapporter till IVO gällande beslut enligt Sol som ej verkställts inom tre månader. Av de besluten gällde samtliga beslut särskilt boende. Under perioden har inget av besluten verkställts eller avslutats av annan orsak.

Särskilt boende för äldre

- En person har väntat 485 dagar på erbjudande om äldreboende med demensinriktning. Har fler gånger erbjudits äldreboende men God man har beslutat att flytt inte kan ske på grund av ekonomiska svårigheter. Vill få erbjudanden längre fram. Bor under väntetiden på särskilt boende i annan kommun.
- En person har väntat 423 dagar på erbjudande om äldreboende med somatisk inriktning. Har avböjt erbjudande vid flera tillfällen då rummen inte motsvarat vederbörandes förväntningar. Vederbörande har också uttryckt att denne inte är redo att flytta ännu. Bor under väntetiden i ordinärt boende med beviljade hemtjänstinsatser.
- En person har väntat 264 dagar på erbjudande om äldreboende med somatisk inriktning. Har under väntetiden erbjudits äldreboende flera gånger men avböjt dessa då erbjudandena upplevdes som för tidiga. Dessutom var de aktuella boendena inte det efterfrågade. Vill stå kvar i kö och motta nya erbjudanden längre fram.
- En person har väntat 248 dagar på erbjudande om äldreboende med demensinriktning. Har under väntetiden erbjudits äldreboende flera gånger men avböjt dessa då vederbörande vill bo kvar i ordinärt boende så länge det går. Har under väntetiden insatser i ordinärt boende utav hemtjänsten.

Skövde kommun
Vård- och omsorgsnämnden

Protokollsutdrag

13 (23)

- En person har väntat 238 dagar på erbjudande om äldreboende med somatisk inriktning. Har under väntetiden erbjudits äldreboende flera gånger men avböjt dessa då vederbörande vill bo kvar i ordinärt boende så länge det går. Har under väntetiden insatser i ordinärt boende utav hemtjänsten.
- En person har väntat 217 dagar på erbjudande om äldreboende med demensinriktning. Har under väntetiden erbjudits äldreboende vid två tillfällen. Det första avböjdes då vederbörande upplevde att hälsan förbättrats och ville därför avvakta med flytt till äldreboende. Det andra erbjudandet accepterades. Inväntar nu inflytt till boendet.
- En person har väntat 131 dagar på erbjudande om äldreboende med demensinriktning. Har under väntetiden erbjudits äldreboende vid ett tillfälle men avböjt detta då vederbörande inte ville flytta än. Dessutom var det aktuella boendet inte det efterfrågade. Har insatser i ordinärt boende utav hemtjänsten.
- En person har väntat 112 dagar på erbjudande om äldreboende med demensinriktning. Har under väntetiden erbjudits äldreboende vid ett tillfälle men avböjt detta då vederbörande inte ville flytta än. Dessutom var det aktuella boendet inte det efterfrågade. Har insatser i ordinärt boende utav hemtjänsten.

Tabellen visar antalet inlämnade individuallapporter från det att lagen trädde i kraft

	Inlämnade individuallapporter	SOS ansökt om särskild avgift	Länsrättens/ Förvaltningsrättens dom
2006 kv.3-4	44	8	112 000 kr
2007	82	1	10 550 kr
2008	92		
2009	25		
2010	72		
2011	126		
2012	109		
2013	57		
2014	15		
2015	21		
2016	33		
2017	22		
2018	18		
2019	37		
2020	252		
2021	46		
2022	32		
2023	40		
2024	45		
2025 kv. 1	8		
2025 kv. 2	12		
2025 kv. 3	8		
summa	1185	9	122 550 kr

Handlingar

Tjänsteutlåtande: Rapportering enligt Socialtjänstlagen 16 kap. 6 f-h § av ej verkställda beslut enligt 4 kap.1 § Sol, kvartal 3, 2025
Rapport Kf IVO kvartal 3 2025

Skickas till

Kommunstyrelsen

Skövde kommun
Vård- och omsorgsnämnden

Protokollsutdrag

15 (23)



BESLUT/SKRIVELSE/FÖRELÄGGANDE/MEDDELANDE

Datum:

Diarienummer: VON2025.0009-11

Handläggare: Terese Viktorin

Rapport till kommunfullmäktige/IVO av ej verkställda beslut LSS kvartal 3 2025

Rapportering av gynnande biståndsbeslut enligt LSS som ej verkställts inom tre månader från dagen för beslutet. Rapporten gäller även beslut som inte verkställts på nytt efter det att verkställigheten avbrutits (statistikrapport till kommunfullmäktige).

Period: 2025-07-01 – 2025-09-30

Gynnande beslut som ej verkställts inom tre månader enligt LSS		
Typ av beslut:	Antal	Antal dagar från beslut:
Personlig assistans	9	1642, 1642, 1642, 1011, 669, 669, 486, 426, 348
Ledsagarservice	3	659, 457, 148
Kontaktperson	7	1642, 1612, 1216, 1062, 1004, 934, 148
Avlösarservice	1	578
Korttidsvistelse	2	1445, 140
Korttidstillsyn		
Bostad med särskild service, barn och unga		
Bostad med särskild service, vuxna	1	142
Daglig verksamhet	9	609, 460, 296, 285, 285, 218, 146, 121, 120
Kvinnor	14	
Män	18	

Sektor vård och omsorg
Niklas Wallstedt
Planeringsledare

2025-10-15



Rapportering enligt Socialtjänstlagen 16 kap. § 6 f – h, 2025 kvartal 3.

Rapportering av gynnande biståndsbeslut enligt 4 kapitlet 1 § socialtjänstlagen som ej verkställts inom tre månader från dagen för beslutet. Rapporten gäller även beslut som inte verkställts på nytt efter det att verkställigheten avbrutits. (Statistikrapport till kommunfullmäktige).

Period: 2025-07-01—2025-09-30.

	Antal	
Gynnande beslut som ej verkställts inom tre månader enligt Sol.	8	
Typ av beslut:		Antal dagar från beslut:
Särskilt boende	8*	485, 423, 264, 248, 238, 217, 131, 112
Kvinnor	7	
Män	1	

*Av dessa beslut har 0 beslut verkställts eller avslutats under perioden.

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Datum: **2025-09-15**Diarienummer: **KS2025.0167-7**Handläggare: **Camilla Arvidsson**

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Svar på motion om insatser för att förbättra skolresultaten

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar föreslå kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige anse motionen besvarad då de åtgärder och uppdrag som motionären föreslår redan idag är uppfyllda inom barn- och utbildningsnämndens ansvarsområde.

Bakgrund

En motion från Ulla-Britt Hagström (L) om insatser för att förbättra skolresultaten har inkommit och anmälades till kommunfullmäktige 2025-03-31 (§16/25). I motionen föreslås att kommunfullmäktige ska uppdra kommundirektören att redovisa en undersökning om lärarnas synpunkter om hur skillnaden mellan hög- och lågpresterande elever kan minskas, att kommunfullmäktige ska begära en uppföljning över variationen mellan de olika skolorna i kommunen, att kommunfullmäktige ger uppdrag om uppföljning hur det kompensatoriska uppdraget ska tillgodoses samt att en handlingsplan ska utvecklas.

Ärendet remitterades 2025-04-23 (§68/25) av kommunstyrelsens arbetsutskott till barn- och utbildningsnämnden som inkommit med sitt yttrande till kommunstyrelsen.

Barn- och utbildning nämnden har utformat sitt yttrande efter motionärens förslag och besvarar på samtliga punkter hur dessa på flera sätt redan ingår i barn- och utbildningsnämndens verksamhetsområde och arbetssätt.

Förslaget om att uppdra kommundirektören att redovisa en undersökning av lärarnas synpunkter om hur skillnader mellan hög- och lågpresterande elever kan minskas besvarar barn- och utbildningsnämnden med att inom nämndens ansvarsområde bedrivs redan idag, från lärarnivå till huvudmannanivå, ett strukturerat och systematiskt arbete för att samla in och redovisa lärarnas synpunkter och resultat. Detta inom ramen för det systematiska kvalitetsarbetet.

Motionärens förslag om att kommunfullmäktige ska begära en uppföljning över variationen mellan de olika skolorna i kommunen besvaras i yttrandet med att kommunfullmäktige genom barn- och utbildningsnämndens reglemente överlätit kommunens uppgifter inom förskoleverksamhet, skolbarnomsorg, förskoleklass, grundskola, anpassad grundskola, gymnasieskolan, anpassad gymnasieskola och elevhälsan. Barn- och utbildningsnämnden har sålunda ansvar för det som i skollagen (2010:800), skolförordningen (2011:185), och

Skövde kommun	Besöksadress	Postadress	Kontaktcenter	Webbplats
	Stadshuset, Fredsgatan 4, Skövde	Skövde kommun, 54183 Skövde	Telefon: 0500-49 80 00	Skovde.se

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Datum: **2025-09-15**Diarienummer: **KS2025.0167-7**Handläggare: **Camilla Arvidsson**

gymnasieförordningen (2010:2030) samt annan skolförfattning åligger kommunen som offentlig huvudman för skolverksamheten. Sektor barn- och utbildning löpande redovisar elever och skolors resultat för nämnden och lyfter särskilt analyser utifrån variationer mellan skolor innehållande de indikatorer som nämnden antagit.

Förslaget om att kommunfullmäktige ger uppdrag om uppföljning hur det kompensatoriska uppdraget ska tillgodoses besvaras av barn- och utbildningsnämnden med att uppdraget regleras av både skollag och läroplan och att det inom sektor barn- och utbildning bedrivs ett omfattande arbete för att främja en likvärdig utbildning och möjlighet att lyckas oavsett individuella förutsättningar.

Den sista delen om att en handlingsplan ska utvecklas bedömer barn- och utbildningsnämnden att detta redan görs utifrån att varje enhet inom ramen för det systematiska kvalitetsarbetet identifierar prioriterade utvecklingsområden inför kommande läsår, dessa ingår sedan i underlaget för att ta fram verksamhetsplanen för kommande år och i enheternas arbete, tillika på avdelning grundskola och i nämnden, beslutas aktiviteter/uppdrag som bildar en handlingsplan för att verksamheten ska arbeta med de prioriterade utvecklingsområdena som är utpekade på de olika nivåerna.

Tjänsteorganisationen under kommunstyrelsen konstaterar att barn- och utbildningsnämnden adresserat frågan om att ta vara på lärarnas synpunkter om hur skillnaden mellan hög- och lågpresterande elever kan minskas samt hur dialog mellan tjänsteorganisation och politisk organisation ser ut, att uppföljning av variation mellan skolorna görs kontinuerligt, att det kompensatoriska uppdraget redan idag regleras av både skollag och läroplan samt att handlingsplaner redan utarbetas inom det systematiska kvalitetsarbetet.

Utöver detta noteras att barn- och utbildningsnämnden uttrycker ett behov av utökade resurser, i form av exempelvis höjd barn- och elevpeng för att möta motionärens uppmaning om att kommunen bör omfamna möjligheten, utifrån minskade barnkullar, att öka personaltätheten och lärarbehörigheten samt minska gruppstorleken på barn- och elevgrupper.

Mot ovanstående föreslår tjänsteorganisationen under kommunstyrelsen att kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige att anse motionen besvarad då de åtgärder och uppdrag som motionären föreslår redan idag utförs inom barn- och utbildningsnämndens ansvarsområde.

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Datum: **2025-09-15**

Diarienummer: **KS2025.0167-7**

Handläggare: **Camilla Arvidsson**



Handlingar

Tjänsteutlåtande: Svar på motion om insatser för att förbättra skolresultaten

Motion om insatser för att förbättra skolresultatet (L), undertecknad

BUN § 52/25 Remissyttrande över motion om insatser för att förbättra skolresultatet

Skickas till

Motionären

Barn- och utbildningsnämnden

Handläggare

Camilla Arvidsson

Kommunstyrelsen

BUN § 52/25

Remissyttrande över motion om insatser för att förbättra skolresultatet

BUN2025.0431

Behandlat av	Datum	Ärende
1 Barn- och utbildningsnämndens arbetsutskott	2025-08-18	41/25
2 Barn- och utbildningsnämnden	2025-09-01	52/25

Beslut

Barn- och utbildningsnämnden beslutar föreslå kommunstyrelsens arbetsutskott föreslå kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige anse motionen besvarad. Motiveras med att de uppdrag som motionären föreslår redan idag är uppfyllda inom barn- och utbildningsnämndens ansvarsområde.

Yttrande

Barn- och utbildningsnämndens yttrande redovisas i anslutning till motionärens respektive beslutssats:

- 1) *Att Kommunfullmäktige uppdrar åt kommundirektören att redovisa en undersökning av lärarnas synpunkter om hur skillnaden mellan hög- och lågpresterande elever kan minskas.*

Inom barn- och utbildningsnämndens ansvarsområde bedrivs redan idag, från lärarnivå till huvudmannanivå, ett strukturerat och systematiskt arbete för att samla in och redovisa lärarnas synpunkter och resultat. Detta sker inom ramen för det systematiska kvalitetsarbetet (SKA), där olika arbetssätt och metoder används för att kontinuerligt utvärdera och utveckla undervisningen.

Enligt skollagens 4 kap. § 3 (2010:810) ska huvudmän för förskolor och skolor systematiskt och kontinuerligt följa upp verksamheten samt analysera resultaten. Barn- och utbildningsnämnden följer Skövde kommuns beslutade riktlinje för målstyrning där det är framskrivet att varje nämnd ska besluta om prioriterade utvecklingsmål med tillhörande konkreta effekter som ska uppnås samt vilka indikatorer som ska användas för att mäta måluppfyllelse. Utifrån detta har nämnden också möjlighet att besluta om uppdrag, vilket barn- och utbildningsnämnden har gjort inom vissa områden för att säkerställa att utvecklingen går i rätt riktning mot de uppsatta målen.

Avdelning grundskola har ett systematiskt kvalitetsarbete som bedrivs löpande över året med etablerade processer för ett kontinuerligt förbättringsarbete i syfte att utveckla verksamhet och metoder. Det systematiska kvalitetsarbetet inkluderar lärares regelbundna utvärderingar, analyser och uppföljningar för att identifiera områden som kan förbättras så väl i den egna undervisningen som på den aktuella skolan och även övergripande för avdelning grundskola.

Skövde kommun
Barn- och utbildningsnämnden

Protokollsutdrag

5 (10)

En del i huvudmannens systematiska kvalitetsarbete är årliga verksamhetsbesök och kvalitetsdialoger som avdelningschef och biträdande avdelningschef för grundskolan gör på skolorna. Efter den årliga kvalitetsdialogen får rektor ett skriftligt uppdrag som bygger på barn- och utbildningsnämndens målbild samt nämndens prioriterade områden.

Utifrån barn- och utbildningsnämndens beslutade styrmodell finns det etablerade dialogforum mellan nämndens ledamöter och verksamheten. Fyra gånger per år genomförs verksamhetsbesök där nämnden besöker utvalda förskolor, grundskolor och gymnasieprogram utifrån ett rullande schema och två gånger per år genomförs dialoger mellan rektorer och nämndsledamöter. Verksamhetsbesöken och dessa dialoger utgår ifrån ett av nämnden beslutat fokusområde. Utöver detta finns det råd för förskola/skola samt programråd inom gymnasieskolan där verksamheten och nämndsledamöter möts för att utbyta erfarenheter, tankar och perspektiv inom olika områden. Samtliga dialoger har som syfte att skapa ökad förståelse för varandras uppdrag och skapa insyn in i verksamheten. Dialogerna blir också en viktig input för nämnden i framtagandet av kommande verksamhetsplaner.

Avdelningschef och biträdande avdelningschef för grundskolan gör dessutom årligen två systematiska verksamhetsbesök på respektive enhet där reflektioner från verksamhetsbesök och skolans resultat dialogiseras med rektor och utvalda pedagoger. Avdelningen har etablerat olika forum och arbetsgrupper där idéer och förslag diskuteras. Dessa forum och arbetsgrupper har bidragit till en verksamhetsförbättring med en mer inkluderande och engagerande arbetsmiljö. Genom att lyssna på och värdera lärarnas och rektorernas åsikter säkerställs att åtgärder och processer är välgrundade och effektfulla.

2) Att Kommunfullmäktige begär en uppföljning över variationen mellan de olika skolorna i kommunen.

Barn- och utbildningsnämnden får av sektorn löpande redovisning av elevers och skolors resultat. Vid den årliga resultatredovisningen lyfts särskilt analyser utifrån variation mellan skolor innehållande de indikatorer som nämnden antagit.

Till detta kommer att kommunfullmäktige genom barn- och utbildningsnämndens reglemente överlåtit till barn- och utbildningsnämnden att fullgöra kommunens uppgifter inom förskoleverksamhet, skolbarnomsorg, förskoleklass, grundskola, anpassad grundskola, gymnasieskolan, anpassad gymnasieskola och elevhälsan. Barn- och utbildningsnämnden har sålunda ansvar för det som i skollagen (2010:800), skolförordningen (2011:185), och gymnasieförordningen (2010:2030) samt annan skolförfattning åligger kommunen som offentlig huvudman för skolverksamheten.

3) Att Kommunfullmäktige ger uppdrag om uppföljning hur det kompensatoriska uppdraget ska tillgodoses.

Skolväsendet är styrda av både skollag och läroplan avseende det kompensatoriska uppdraget. Det kompensatoriska uppdraget i Skollag (2010:810) och Läroplan för grundskolan samt för förskoleklassen och fritidshemmet (Lgr22) innebär att utbildningen ska ta hänsyn till barns och elevers olika behov och sträva efter att uppväga skillnader i deras förutsättningar att tillgodogöra sig utbildningen.

Skövde kommun
Barn- och utbildningsnämnden

Protokollsutdrag

6 (10)

Inom sektor barn och utbildning bedrivs ett omfattande arbete för att främja en likvärdig utbildning och säkerställa att alla elever ges de bästa möjliga förutsättningarna att lyckas, oavsett individuella förutsättningar. Det kompensatoriska uppdraget genomsyrar flera områden, där sektorn kontinuerligt utvecklar lärmiljöerna för att skapa tillgängliga och inkluderande undervisningssituationer som möter varje elevs behov.

För att ge elever som behöver extra stöd bättre möjligheter att nå sina kunskapsmål erbjuder sektorn ett flertal insatser, exempelvis lovskola, utökad studietid och riktade stödåtgärder. Sektor barn och utbildning arbetar aktivt med pedagogisk utveckling, där lärare och skolpersonal får verktyg och kompetens för att identifiera och möta elevers varierande behov på ett effektivt sätt.

4) *Att en handlingsplan utvecklas.*

Sektor barn och utbildning bedömer att detta redan är uppfyllt utifrån att varje enhet inom ramen för det systematiska kvalitetsarbetet (SKA) identifierar prioriterade utvecklingsområden inför kommande läsår. Dessa utvecklingsområden grundar sig på de analyser som enheterna gör vid läsårets slut. De utvecklingsområden som enheterna lyfter fram blir sedan en grund för avdelning grundskolas prioriterade insatser. Dessa lyfts fram i huvudmannens systematiska kvalitetsarbete som presenteras för barn- och utbildningsnämnden i oktober varje år. Detta utgår ett viktigt underlag för nämnden när de sedan tar fram verksamhetsplanen för kommande år. I enheternas arbete, tillika på avdelning grundskola och i nämnden, beslutas aktiviteter/uppdrag som bildar en handlingsplan för att verksamheten ska arbeta med de prioriterade utvecklingsområdena som är utpekade på de olika nivåerna. Genom kvalitetsdialoger säkerställs det att dessa utvecklingsområden går i linje med varandra.

Den nuvarande nivån på tilldelade resurser är låg i jämförelse med både riksgenomsnittet och andra jämförbara kommuner, vilket i sin tur påverkar möjligheterna att genomföra nödvändiga insatser för att säkerställa en likvärdig och kvalitativ utbildning för alla elever. Enligt statistik för 2023 uppgick nettokostnadsavvikelsen inom grundskolan till 67 miljoner kronor, vilket ytterligare belyser det ekonomiska gapet mellan behov och tillgängliga resurser.

Mot ovanstående bakgrund föreslår barn- och utbildningsnämnden att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anse motionen besvarad. Detta utifrån av att sektor barn och utbildning redan arbetar på ett sätt som gör att de uppdrag som motionären föreslår redan är integrerade och uppfyllda inom verksamheten. Dessutom är sektorn styrd av de lagstadgade krav som styr utbildningen och dess genomförande, vilket har viss påverkan på vad som kan tillgodoses av motionärens förslag på uppdrag.

Barn- och utbildningsnämnden vill uttrycka sin förståelse för motionärens intentioner och då samtidigt lyfta behovet av ytterligare resurser. Med ökade resurser, i form av exempelvis höjd barn- och elevpeng, skulle Barn- och utbildningsnämnden också kunna möta motionärens uppmaning om att kommunen bör omfamna möjligheten, utifrån minskade barnkullar, att öka personaltätheten och lärarbehörigheten samt minska gruppstorleken på barn- och elevgrupper.

Skövde kommun
Barn- och utbildningsnämnden

Protokollsutdrag

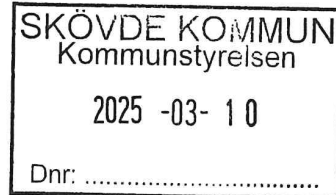
7 (10)

Handlingar

Tjänsteutlåtande: Yttrande över motion om insatser för att förbättra skolresultatet
Motion om insatser för att förbättra skolresultatet (L)

Skickas till

Kommunstyrelsen
Rasmus Jacobsson, ärendecontroller



Motion till kommunfullmäktige

Insatser för att förbättra skolresultatet

Skillnaden mellan hög- och lågpresterande elever ökar. Hur läroplanerna förändrats är inte oväsentligt för resultaten. I Lgr 80 togs lärarveckotimmar bort och halvklassundervisningen minskade. Elever med behov fick dock mer undervisningstid finansierad av staten. År 1991 kommunaliserades grundskolan. I Lpo 94 försvann de sista resterna av Lgr 69:s resurstimmar. Resultatet blev färre halvklasser och grupparbeten. Eleverna fick själva större ansvar att lära sig. Lgr 11 resulterade i mer styrning med tydligare mål och fler nationella prov. Krav på lärarlegitimation infördes. Lgr 22 kom sedan med mindre detaljstyrning av lärarnas undervisning och bedömning. Det skulle bli mer faktastyrning i lägre åldrar. Ryckigheten av läroplaner har förhindrat kontinuiteten i undervisningssituationen vilket i sin tur går ut över elevernas möjligheter.

Vid budgetupptakten för Skövde kommun 2025 02 24 fick vi veta att endast 65 procent av eleverna i årskurs 9 är godkända i alla ämnen enligt redovisningen i Kolada. Skövde är en av de kommuner i landet som tappat mest och betygen i årskurs 9 verkar följa ekonomin. Om snittet i riket skulle följas saknas ca 60 lärare. Särskilt läsutveckling och matematikutveckling är i behov av en högre lärartäthet. Det visar sig också att fler elever är i behov av stöd varav vissa av extraordinärt stöd. Och det konstaterades att variationen är stor mellan kommunens skolor.

Liberalerna ser med oro på utvecklingen. Förändringen måste starta nu för att ge elever, lärare och annan skolpersonal rätt förutsättningar. Vi måste gå från ord till handling för att verkligen göra skillnad. Ett första steg är att ta reda på lärarnas synpunkter på hur utvecklingen framåt kan ske. De har god kompetens och erfarenhet som inte alltid kan omsättas fullt i verksamheten på grund av den samhällsutveckling som lett till större enskilda behov hos flera barn. Det är av högsta vikt att lärarpersonalen får använda sin lärarroll och inte dubbelstyrs av andra uppdrag utanför sin profession. När nu barnkullarna går ner ser vi långsiktigt möjligheten att använda det utrymme som ges att öka personaltätheten, minska gruppstorleken och öka lärarbehörigheten.

Kommunen måste leva upp till det kompensatoriska uppdraget för skillnader i hemförhållanden för att se barnens behov och ge bättre möjligheter. Vi måste ta tillvara alla de tongångar som hörs från regeringshåll till halvklasser och förstärkningsmöjligheter med små grupper.

Med hänvisning till ovanstående text föreslås

A t t kommunfullmäktige uppdrar åt kommundirektören att redovisa en undersökning av lärarnas synpunkter om hur skillnaden mellan hög- och lågpresterande elever kan minskas

A t t kommunfullmäktige begär en uppföljning över variationen mellan de olika skolorna i kommunen

A t t kommunfullmäktige ger uppdrag om uppföljning hur det kompensatoriska uppdraget ska tillgodoses

A t t en handlingsplan utvecklas

Skövde, 2025 03 08

Ulla-Britt Hagström, Liberalerna



KS § 193/25**Svar på motion om insatser för att förbättra skolresultaten**

KS2025.0167

Behandlat av	Datum	Ärende
1 Kommunstyrelsens arbetsutskott	2025-11-12	207/25
2 Kommunstyrelsen	2025-11-26	193/25

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar att anse motionen besvarad då de åtgärder och uppdrag som motionären föreslår redan idag är uppfyllda inom barn- och utbildningsnämndens ansvarsområde.

Yrkanden

Christer Winbäck (L) yrkar bifall till motionen.

Torbjörn Bergman (SP) yrkar bifall till motionen.

Maria Hjärtqvist (S) yrkar bifall till kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till beslut, att anse motionen besvarad.

Beslutsgång

Ordförande konstaterar att det finns två förslag till beslut, ställer dem mot varandra och finner att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta enligt kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag, att anse motionen besvarad.

Bakgrund

En motion från Ulla-Britt Hagström (L) om insatser för att förbättra skolresultaten har inkommit och anmäldes till kommunfullmäktige 2025-03-31 (§16/25). I motionen föreslås att kommunfullmäktige ska uppdra kommundirektören att redovisa en undersökning om lärarnas synpunkter om hur skillnaden mellan hög- och lågpresterande elever kan minskas, att kommunfullmäktige ska begära en uppföljning över variationen mellan de olika skolorna i kommunen, att kommunfullmäktige ger uppdrag om uppföljning hur det kompensatoriska uppdraget ska tillgodoses samt att en handlingsplan ska utvecklas.

Ärendet remitterades 2025-04-23 (§68/25) av kommunstyrelsens arbetsutskott till barn- och utbildningsnämnden som inkommit med sitt yttrande till kommunstyrelsen.

Barn- och utbildning nämnden har utformat sitt yttrande efter motionärens förslag och besvarar på samtliga punkter hur dessa på flera sätt redan ingår i barn- och utbildningsnämndens verksamhetsområde och arbetssätt.

Förslaget om att uppdra kommundirektören att redovisa en undersökning av lärarnas synpunkter om hur skillnader mellan hög- och lågpresterande elever kan minskas besvarar barn- och utbildningsnämnden med att inom nämndens ansvarsområde bedrivs redan idag, från lärarnivå till huvudmannanivå, ett strukturerat och systematiskt arbete för att samla in och redovisa lärarnas synpunkter och resultat. Detta inom ramen för det systematiska kvalitetsarbetet.

Motionärens förslag om att kommunfullmäktige ska begära en uppföljning över variationen mellan de olika skolorna i kommunen besvaras i yttrandet med att kommunfullmäktige genom barn- och utbildningsnämndens reglemente överlåtit kommunens uppgifter inom förskoleverksamhet, skolbarnomsorg, förskoleklass, grundskola, anpassad grundskola, gymnasieskolan, anpassad gymnasieskola och elevhälsan. Barn- och utbildningsnämnden har sålunda ansvar för det som i skollagen (2010:800), skolförordningen (2011:185), och gymnasieförordningen (2010:2030) samt annan skolförfattning åligger kommunen som offentlig huvudman för skolverksamheten. Sektor barn- och utbildning löpande redovisar elever och skolors resultat för nämnden och lyfter särskilt analyser utifrån variationer mellan skolor innehållande de indikatorer som nämnden antagit.

Förslaget om att kommunfullmäktige ger uppdrag om uppföljning hur det kompensatoriska uppdraget ska tillgodoses besvaras av barn- och utbildningsnämnden med att uppdraget regleras av både skollag och läroplan och att det inom sektor barn- och utbildning bedrivs ett omfattande arbete för att främja en likvärdig utbildning och möjlighet att lyckas oavsett individuella förutsättningar.

Den sista delen om att en handlingsplan ska utvecklas bedömer barn- och utbildningsnämnden att detta redan görs utifrån att varje enhet inom ramen för det systematiska kvalitetsarbetet identifierar prioriterade utvecklingsområden inför kommande läsår, dessa ingår sedan i underlaget för att ta fram verksamhetsplanen för kommande år och i enheternas arbete, tillika på avdelning grundskola och i nämnden, beslutas aktiviteter/uppdrag som bildar en handlingsplan för att verksamheten ska arbeta med de prioriterade utvecklingsområdena som är utpekade på de olika nivåerna.

Tjänsteorganisationen under kommunstyrelsen konstaterar att barn- och utbildningsnämnden adresserat frågan om att ta vara på lärarnas synpunkter om hur skillnaden mellan hög- och lågpresterande elever kan minskas samt hur dialog mellan tjänsteorganisation och politisk organisation ser ut, att uppföljning av variation mellan skolorna görs kontinuerligt, att det kompensatoriska uppdraget redan idag regleras av både skollag och läroplan samt att handlingsplaner redan utarbetas inom det systematiska kvalitetsarbetet.

Utöver detta noteras att barn- och utbildningsnämnden uttrycker ett behov av utökade resurser, i form av exempelvis höjd barn- och elevpeng för att möta motionärens uppmaning om att kommunen bör omfamna möjligheten, utifrån minskade barnkullar, att öka personaltätheten och lärarbehörigheten samt minska gruppstorleken på barn- och elevgrupper.

Skövde kommun
Kommunstyrelsen

Protokollsutdrag

42 (47)

Mot ovanstående föreslår tjänsteorganisationen under kommunstyrelsen att kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige att anse motionen besvarad då de åtgärder och uppdrag som motionären föreslår redan idag utförs inom barn- och utbildningsnämndens ansvarsområde.

Handlingar

Tjänsteutlåtande: Svar på motion om insatser för att förbättra skolresultaten

Motion om insatser för att förbättra skolresultatet (L), undertecknad

BUN § 52/25 Remissyttrande över motion om insatser för att förbättra skolresultatet

Skickas till

Motionären

Barn- och utbildningsnämnden

KSAU § 207/25

Svar på motion om insatser för att förbättra skolresultaten

KS2025.0167

Behandlat av	Datum	Ärende
1 Kommunstyrelsens arbetsutskott	2025-11-12	207/25

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar föreslå kommunfullmäktige att anse motionen besvarad då de åtgärder och uppdrag som motionären föreslår redan idag är uppfyllda inom barn- och utbildningsnämndens ansvarsområde.

Yrkanden

Christer Winbäck (L) yrkar bifall till motionen.

Martin Odenö (M) yrkar bifall till förvaltningens förslag till beslut.

Beslutsgång

Ordförande konstaterar att det finns två förslag till beslut, ställer dem mot varandra och finner att kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta enligt förvaltningens förslag, att anse motionen besvarad.

Bakgrund

En motion från Ulla-Britt Hagström (L) om insatser för att förbättra skolresultaten har inkommit och anmäldes till kommunfullmäktige 2025-03-31 (§16/25). I motionen föreslås att kommunfullmäktige ska uppdra kommundirektören att redovisa en undersökning om lärarnas synpunkter om hur skillnaden mellan hög- och lågpresterande elever kan minskas, att kommunfullmäktige ska begära en uppföljning över variationen mellan de olika skolorna i kommunen, att kommunfullmäktige ger uppdrag om uppföljning hur det kompensatoriska uppdraget ska tillgodoses samt att en handlingsplan ska utvecklas.

Ärendet remitterades 2025-04-23 (§68/25) av kommunstyrelsens arbetsutskott till barn- och utbildningsnämnden som inkommit med sitt yttrande till kommunstyrelsen.

Barn- och utbildning nämnden har utformat sitt yttrande efter motionärens förslag och besvarar på samtliga punkter hur dessa på flera sätt redan ingår i barn- och utbildningsnämndens verksamhetsområde och arbetssätt.

Förslaget om att uppdra kommundirektören att redovisa en undersökning av lärarnas synpunkter om hur skillnader mellan hög- och lågpresterande elever kan minskas besvarar barn- och utbildningsnämnden med att inom nämndens ansvarsområde bedrivs redan idag, från lärarnivå till huvudmannanivå, ett strukturerat och systematiskt arbete för att samla in

och redovisa lärarnas synpunkter och resultat. Detta inom ramen för det systematiska kvalitetsarbetet.

Motionärens förslag om att kommunfullmäktige ska begära en uppföljning över variationen mellan de olika skolorna i kommunen besvaras i yttrandet med att kommunfullmäktige genom barn- och utbildningsnämndens reglemente överlåtit kommunens uppgifter inom förskoleverksamhet, skolbarnomsorg, förskoleklass, grundskola, anpassad grundskola, gymnasieskolan, anpassad gymnasieskola och elevhälsan. Barn- och utbildningsnämnden har sålunda ansvar för det som i skollagen (2010:800), skolförordningen (2011:185), och gymnasieförordningen (2010:2030) samt annan skolförfattning åligger kommunen som offentlig huvudman för skolverksamheten. Sektor barn- och utbildning löpande redovisar elever och skolors resultat för nämnden och lyfter särskilt analyser utifrån variationer mellan skolor innehållande de indikatorer som nämnden antagit.

Förslaget om att kommunfullmäktige ger uppdrag om uppföljning hur det kompensatoriska uppdraget ska tillgodoses besvaras av barn- och utbildningsnämnden med att uppdraget regleras av både skollag och läroplan och att det inom sektor barn- och utbildning bedrivs ett omfattande arbete för att främja en likvärdig utbildning och möjlighet att lyckas oavsett individuella förutsättningar.

Den sista delen om att en handlingsplan ska utvecklas bedömer barn- och utbildningsnämnden att detta redan görs utifrån att varje enhet inom ramen för det systematiska kvalitetsarbetet identifierar prioriterade utvecklingsområden inför kommande läsår, dessa ingår sedan i underlaget för att ta fram verksamhetsplanen för kommande år och i enheternas arbete, tillika på avdelning grundskola och i nämnden, beslutas aktiviteter/uppdrag som bildar en handlingsplan för att verksamheten ska arbeta med de prioriterade utvecklingsområdena som är utpekade på de olika nivåerna.

Tjänsteorganisationen under kommunstyrelsen konstaterar att barn- och utbildningsnämnden adresserat frågan om att ta vara på lärarnas synpunkter om hur skillnaden mellan hög- och lågpresterande elever kan minskas samt hur dialog mellan tjänsteorganisation och politisk organisation ser ut, att uppföljning av variation mellan skolorna görs kontinuerligt, att det kompensatoriska uppdraget redan idag regleras av både skollag och läroplan samt att handlingsplaner redan utarbetas inom det systematiska kvalitetsarbetet.

Utöver detta noteras att barn- och utbildningsnämnden uttrycker ett behov av utökade resurser, i form av exempelvis höjd barn- och elevpeng för att möta motionärens uppmaning om att kommunen bör omfamna möjligheten, utifrån minskade barnkullar, att öka personaltätheten och lärarbehörigheten samt minska gruppstorleken på barn- och elevgrupper.

Mot ovanstående föreslår tjänsteorganisationen under kommunstyrelsen att kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige att anse motionen besvarad då de åtgärder och uppdrag som motionären föreslår redan idag utförs inom barn- och utbildningsnämndens ansvarsområde.

Handlingar

Tjänsteutlåtande: Svar på motion om insatser för att förbättra skolresultaten

Skövde kommun
Kommunstyrelsens arbetsutskott

Protokollsutdrag

37 (46)

Motion om insatser för att förbättra skolresultatet (L), undertecknad
BUN § 52/25 Remissyttrande över motion om insatser för att förbättra skolresultatet

Skickas till

Motionären
Barn- och utbildningsnämnden

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Datum: 2025-11-06

Diarienummer: KS2025.0423-8

Handläggare: Mats Lenngren



Kommunstyrelsens arbetsutskott

Utökning av parkeringsavgiftsområde centrum

Beredning samhällsbyggnads förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att föreslå kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige att utöka parkeringsavgiftsområde centrum, Skövde 4:305 och Skövde 5:250 i enlighet med reviderat dokument för parkeringstaxa, att implementeras 1 mars 2026.

Sammanfattning

Ärendet återremitterades från KS 2025-10-08, § 145/25 för beredning av bygglovsnämnden. Yttrande biläggs.

Under återremissen har förtydliganden gjorts utifrån ansvarsfördelning mellan kommunstyrelsen (KS) och bygglovsnämnden. KS bereder ärendet om taxor (kostnad/timme för parkering samt under vilken tid på dygnet taxan gäller) till kommunfullmäktige medan bygglovsnämnden beslutar om var och hur länge man får parkera (Lokal trafikföreskrift, LTF).

Taxan har också kompletterats med en kartbild för ökad tydlighet. Genom denna förändring möjliggör Skövde kommun en mer sammanhållen och ändamålsenlig reglering av parkering i centrala delar av staden. Syftet är att skapa bättre förutsättningar för näringsliv, fastighetsägare och besökare. Regleringen innebär en bättre ekonomisk täckning för centrumnära parkeringar på allmän platsmark, ur ett kort och långt perspektiv. Förändringen förväntas:

- förbättra omsättningen på parkeringsplatser (rörlighet),
- skapa bättre balans avseende tillgång till parkering för de olika målgrupperna boende, arbetande och besökare
- ge en mer rättvis konkurrenssituation mellan kommunala och privata parkeringsanläggningar, samt
- bidra till en hållbar parkeringsförvaltning.

Förändringen omfattar följande platser:

- Boulognergränd
- Arena väst
- Rådhusgatan, Majorsgatan
- Diana (Kv. Apollo)
- Ekedalsgatan

Skövde kommun	Besöksadress	Postadress	Kontaktcenter	Webbplats
	Stadshuset, Fredsgatan 4, Skövde	Skövde kommun, 54183 Skövde	Telefon: 0500-49 80 00	Skovde.se

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Datum: **2025-11-06**Diarienummer: **KS2025.0423-8**Handläggare: **Mats Lenngren**

- Kurortsvägen

Bakgrund

I parkeringsutredningen från 2018 ifrågasattes att parkeringen Arena väst var avgiftsfri, då den klassas som centrumnära.

Med stöd av observationer från parkeringsövervakningen, statistik och fordonskontroller har fler centrumnära parkeringar identifierats som bör avgiftsbeläggas eller få justerade avgifter för att skapa bättre trafikordning och balans i nyttjandet.

Den senaste större förändringen av parkeringsregleringen genomfördes 2011, då parkeringen vid Mode (då allmän platsmark) införlivades i avgiftsområdet. Sedan dess har både boendeparkeringar, parkeringshus och resvanor förändrats, men taxejusteringar har ej genomförts.

Ett arbete med ett övergripande mobilitetsprogram med tillhörande parkeringsplan pågår och beräknas vara klart i början av 2027. Inom parkeringsområdet kommer flera frågor än centrala taxor att beröras så som p-normer, hur olika parkeringstyper samverkar samt hela kommunens parkeringsbehov.

Motivering till beslut

Vid införandet av boendeparkering på Västermalm, Vasastaden och Södra Norrmalm flyttades avgiftsområdet utåt, men Arena väst, Boulognergränd, parkeringen norr om S:t Sigfrids kyrkogård, Kurortsvägen och Ekedalsgatan har legat kvar som centrumnära avgiftsfria parkeringar. Det genomfördes en utredning inom trafikområdet 2018 samt en standardhöjning av parkeringen Arena väst 2020, men vid dessa tillfällen justerades inte taxan.

Rörlighet

På parkeringen Diana vid Kv. Apollo har observationer visat att centrumnära avgiftsfri parkering i hög grad nyttjas av arbetspendlare snarare än besökare, vilket påverkar näringslivet negativt. Bedömningen av statistiken för Arena väst är likalydande. Troligen nyttjas parkeringarna vid Arena väst och Diana främst av arbetspendlare och studerande enligt en tydlig "först till kvarn-princip".

En justering till korttidsparkering med avgift på parkeringen Diana föreslås därför, för att skapa bättre omsättning av parkeringar och ökad tillgänglighet för besökare.

Parkeringarna Sandtorget och Eric Ugglas plats är större parkeringar nära platser där många bor samtidigt som de nyttjas av verksamheter. Av den anledningen bedöms start av taxetiden sättas till 08.00, då de annars riskeras att blockeras fram till 10.00 av nattparkering.

Skövde kommun	Besöksadress	Postadress	Kontaktcenter	Webbplats
	Stadshuset, Fredsgatan 4, Skövde	Skövde kommun, 54183 Skövde	Telefon: 0500-49 80 00	Skovde.se

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Datum: **2025-11-06**Diarienummer: **KS2025.0423-8**Handläggare: **Mats Lenngren**

Även på västra Östermalm visar analysen att boende och pendlare i stor utsträckning använder besöksparkeringar avsedda för verksamheter. En avgiftsreglering här skulle gynna både näringslivet och besökare till verksamheter.

Den bifogade statistiken visar tydliga beläggningsmönster, vid Arena väst (norr och öst) samt Sandtorget mot Kv. Apollo, som stärker behovet av en utökning av avgiftsområdet.

Genom förändringen förväntas arbetspendlare i högre grad nyttja parkeringshus eller parkeringar längre från centrum, vilket frigör centrala platser för besökare. Därmed förväntas rörligheten öka och förbättra tillgängligheten för fler besökare under olika tider på dagen.

Förändringen kan även stimulera till en viss övergång från bil till kollektivtrafik, cykel eller samåkning, vilket är i linje med kommunens mål om hållbar mobilitet.

Trafik

Ärendet återremitterades från KS 2025-10-08, § 145/25 för komplettering med yttrande av bygglovsnämnden. Nämnden bedömer att förändringen ligger i linje med dess uppdrag kring tillgänglighet och framkomlighet.

Ekonomi

Diagrammet över nyttjandet av Arena väst visar att beläggningen tydligt följer tider för arbete och studier.

Den ekonomiska effekten av att införa parkeringsavgifter vid Arena väst beror på vilka användargrupper som nyttjar parkeringen framöver samt i vilken omfattning. Baserat på antaganden om betalningsgrad och beläggningsnivå för den avgiftsbelagda delen av den parkeringen beräknas en intäktsökning på cirka 1,4 miljoner kronor per år. Övriga förändringar av taxor samt eventuella justeringar av parkeringstider bedöms inte förändra ekonomin påtagligt.

I dag förloras potentiella intäkter på omkring 3,7 miljoner kronor per år, då parkeringen Arena väst till stor del används av personer som står parkerade hela dagen utan avgift.

En årlig intäktsökning på omkring 1,4 miljoner kronor bedöms kunna täcka både driftkostnader och delar av utvecklingsbudgeten för gata på ett tillfredsställande sätt.

Driftkostnaden enbart för parkeringen vid Arena väst uppgår till cirka 220 000 kronor per år, vilket inkluderar avskrivningar, underhåll, snöröjning, slyröjning och liknande åtgärder. Kostnaderna justerades senast år 2020 i samband med att parkeringen iordningsställdes genom asfaltering och uppmärkning av parkeringsrutor över hela ytan.

Ur ett långsiktigt ekonomiskt perspektiv påverkar subventionerade centrala parkeringar kommunens möjligheter att både bygga nya parkeringsanläggningar och underhålla befintliga. Näringsidkare i centrum har i dag tillgång till parkeringar i parkeringshus och på privat mark

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Datum: **2025-11-06**Diarienummer: **KS2025.0423-8**Handläggare: **Mats Lenngren**

som konkurrerar under ofördelaktiga villkor. Därtill pågår förändringar inom momsregleringen som sannolikt kommer att öka marknadspriserna ytterligare.

Genomförande

Genomförandet av detta beslut sker genom att nya Lokala trafikföreskrifter (LTF) för varje parkeringsyta antas i bygglovsnämnden där taxeavgift, tider med mera framgår. Planeringen för införandet sker i sektorns ordinarie arbete där möjlighet för kommunikation, skyltbyten etc koordineras. Planen är att genomförandet av detta beslut sker 1 mars 2026 i en samlad implementeringsprocess.

Handlingar

Tjänsteutlåtande: Utökning av parkeringsavgiftsområde centrum

Protokollsutdrag från BLN 2025-10-23 - Yttrande från BLN

Statistik via P-Led Centrum.pdf

Beslut KS § 14525 2025-10-08

Parkeringsstaxa förslag daterat 2025-10-28

Skickas till

Sektor samhällsbyggnad

Handläggare

Mats Lenngren

Kommunstyrelsen

KS § 145/25
Utökning av parkeringsavgiftsområde centrum

KS2025.0423

Behandlat av	Datum	Ärende
1 Kommunstyrelsens arbetsutskott	2025-09-24	159/25
2 Kommunstyrelsen	2025-10-08	145/25

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar att återremittera ärendet för beredning i bygglovsnämnden.

Yrkanden

Johan Ask (S) yrkar med stöd av Torbjörn Bergman (SP) och Jerzy Kucier (SD) på att återremittera ärendet för beredning i bygglovsnämnden.

Beslutsgång

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut och finner att kommunstyrelsen beslutar enligt Johan Asks (S) yrkande om återremiss.

Sammanfattning

Med denna förändring möjliggör Skövde kommun en mer omfattande centumparkerings område och ordna trafiken på ett bättre sätt som gynnar näringsliv, fastighetsparkeringar och innebär att regleringen av parkeringarna skapar bättre konkurrensmöjligheter för näringslivet där kommunen inte subventionerar parkering på de allmänna parkeringarna till nackdel mot fastighetsparkering samt fördelar antalet parkerande fordon mer jämt.

Kostnaderna detta innebär bärs av befintlig drift och kommer innebära bättre ordnande av parkeringarna Boulognergränd, Arena väst och parkering Rådhusgatan, Majorsgatan, parkering Diana (KV Apollo), Ekedalsgatan och Kurortsvägen med intäkter därefter.

Bifogat finns bilaga med kartor och statistik från beläggning av Arena väst norr och öst, Commerce, Vasaporten, KV Apollo, Sandtorget och P-Hus Mode för att påvisa beläggningsgrad på respektive parkeringar.

Bakgrund

I parkeringsutredningen 2018 ifrågasattes det att parkeringen Arena väst var avgiftsfri då det i utredningen räknas som centrumnära.

Uppdraget till sektor samhällsbyggnad att se över arena väst för att utöka taxeområdet har uppkommit från chef för gata och natur som i sin tur fått uppdraget från tidigare samhällsbyggnadschef.

Sektor samhällsbyggnad har med hjälp av iakttagelser av parkeringsövervakningen, statistik och fordonskontroller identifierat fler centrumnära parkeringar som bör avgiftsbeläggas eller avgiftsjusteras för att ordna trafiken på ett bättre sätt.

Senaste förändringen i centrum genomfördes 2011 då den innefattade parkering mode som var allmänplatsmark under den tiden, Under parkeringsutredningen 2018 framkom det att det finns ett överskott av parkeringar i centrum sett till antalet besökare och i och med införandet av boendeparkering och konstruktionen av parkeringshus mode har det gjort att det beslutet från 2011 inte är lika aktuellt. Sedan 2011 har förändringar i parkeringssituation gjort att sektor samhällsbyggnad önskar ett beslut som riktar in vad som centrum innefattar och föreslår var avgifterna får effekt. Förändringen är tydligast där tidigare gratisparkering gör att bilister väljer att inte nyttja fastighetsparkeringar då Centrumnära gratisparkering finns att tillgå. Samt att närliggande 24 timmars avgiftsparkering skapar en negativ konkurrenssituation mot fastighetsägares parkeringsalternativ i direkt närhet till centrum.

Ett arbete påbörjades för att göra underlag för parkeringstaxeförändringar i samband med parkeringsutredningen 2018, det togs aldrig ett beslut på detta under den tiden dock har delar av underlaget används i detta förslag till beslut.

En ny parkeringsutredning har påbörjats för Skövde under 2024 som ska titta på parkeringsregleringen i Skövde kommun som helhet och där fler förslag på förändringar av parkeringsregleringen kan komma.

Motivering till beslut

Vid införandet av boendeparkering på Västermalm. Vasastaden och Södra Norrmalm har avgiftsområdet flyttats ut men Arena väst har legat kvar som en centrumnära gratisparkering tillsammans med Boulognergränd, parkeringen norr om S:t Sigfridskyrkogård Kurortsvägen och Ekedalsgatan.

På parkering Diana vid KV Apollo (SLA parkeringen) har undersökningen sett att en direkt centrumnära parkering tar mycket av trafiken som annars skulle nyttjat parkeringarna Commerce och Vasaporten i större utsträckning än vad som gynnar näringslivet. Samtidigt bör parkeringar som är så centrumnära justeras för 2 timmarsparkering så den blir ett komplement till sandtorget och Sleipners parkering i stället för att de som arbetar i centrum ska ta platser för besökare från de privata alternativen tills parkeringen och fastigheten vid Kv Apollo eventuellt bebyggs.

Trafik och parkeringssituationen i västra Östermalm har visat på att boende och de som reser från stationen nyttjar besöksparkeringarna som är till verksamheter och besökspunkter (Boulougner, Ekedal och näringar) detta gör att en avgift på dessa gator skulle gynna besökare till de kommunala inrättningarna och även näringslivet.

Enligt den bifogade statistiken kan man se ett tydligt mönster på framför allt Arena väst mot Norr och öst och Sandtorget mot KV Apollo (P-Diana/SLA parkeringen) att behovet av parkering finns, men att de centrumnära kommunala parkeringarna nyttjas av arbetare och inte av besökare. Genom att utöka och justera avgiftsområdet kan man leda de som arbetar i

Skövde kommun
Kommunstyrelsen

Protokollsutdrag

17 (45)

centrum till att nyttja parkeringar i parkeringshusen eller betala för parkering på arena Öst och norr i stället för att uppta parkeringar för besökare till centrum.

Handlingar

Tjänsteutlåtande: Utökning av parkeringsavgiftsområde centrum
Statistik via P-Led Centrum
Karta över centumparkeringsområden

Skickas till

Sektor samhällsbyggnad

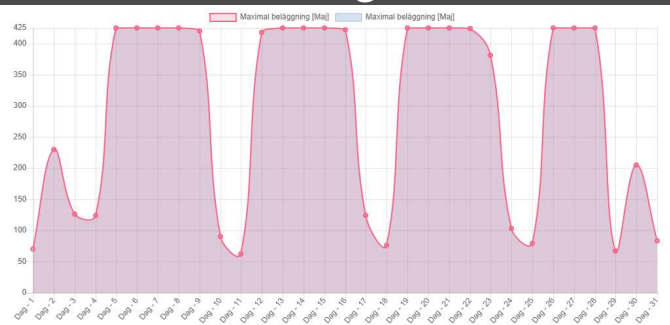


Statistik via P-Led Arena, Vasaporten, Commerce, P-Hus Mode

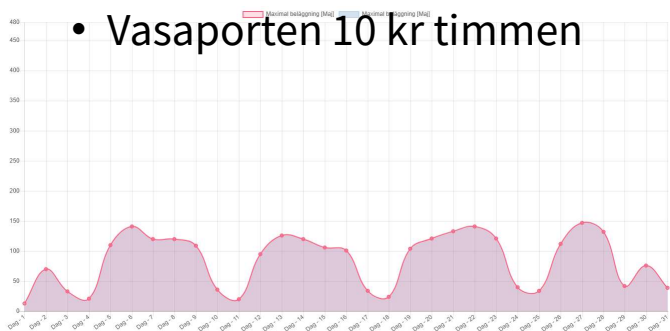
Graferna visar maxbeläggning

2025 Maj

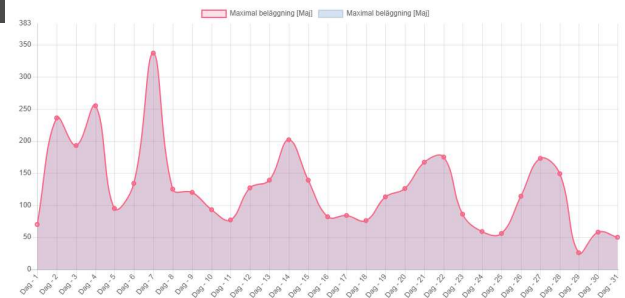
- Arena väst gratis



- Vasaporten 10 kr timmen



- Arena norr och öst 5 kr timmen
40 kr dygn gratis lörd sönd



- Commerce första timmen gratis
därefter 20 kr timmen



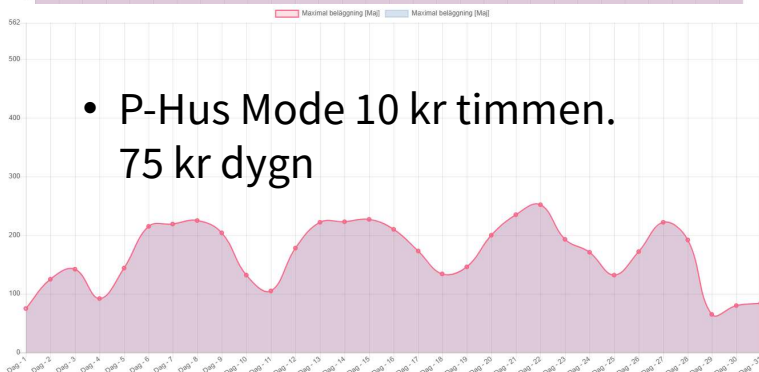
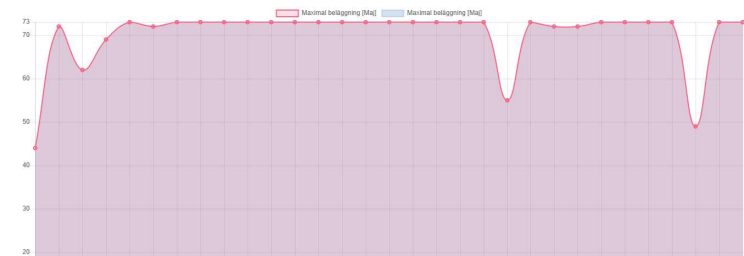
2025 Maj

- P-Diana 5kr timmen 40 kr dygn gratis lörd sönd

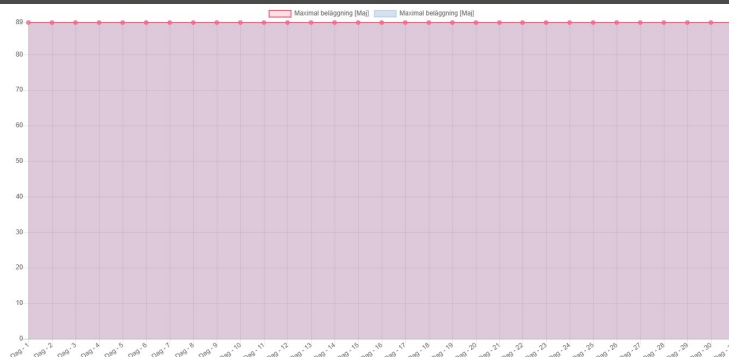
- P-Sandtorget 2 tim 10 kr första timmen 20 kr andra timmen



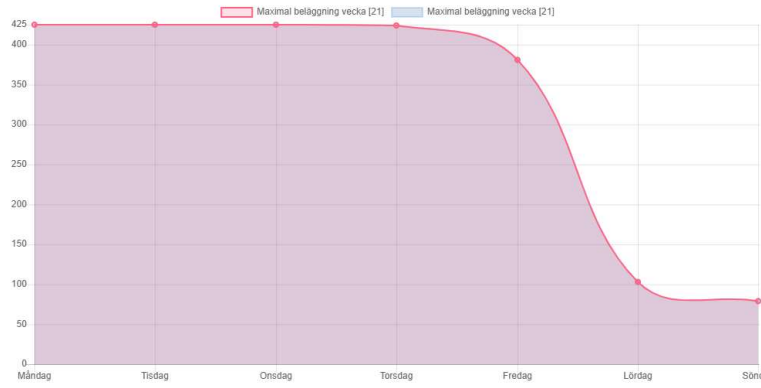
SKÖVDE



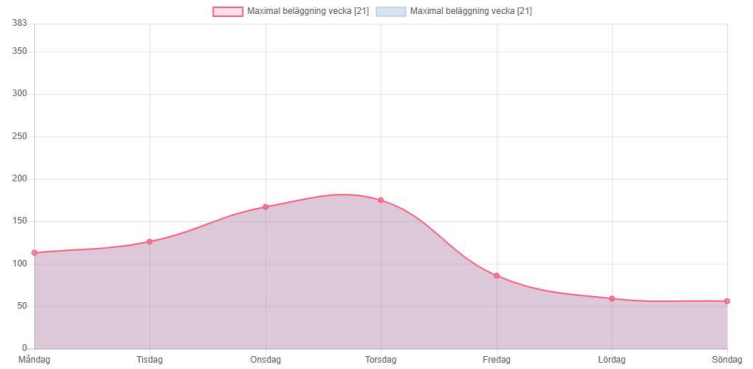
- P-Hus Mode 10 kr timmen. 75 kr dygn



Arena 2025



- V21 2025 Arena väst



- V21 2025 Arena Norr och Öst

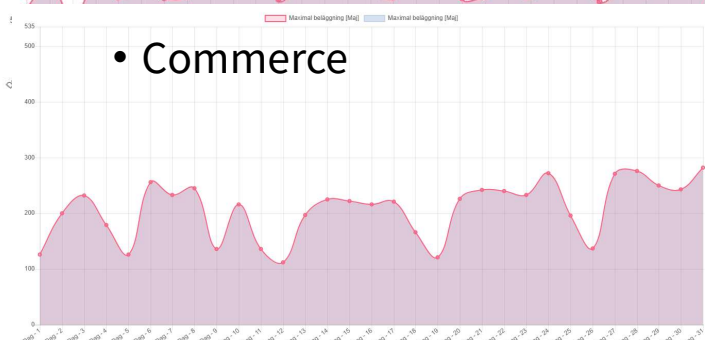
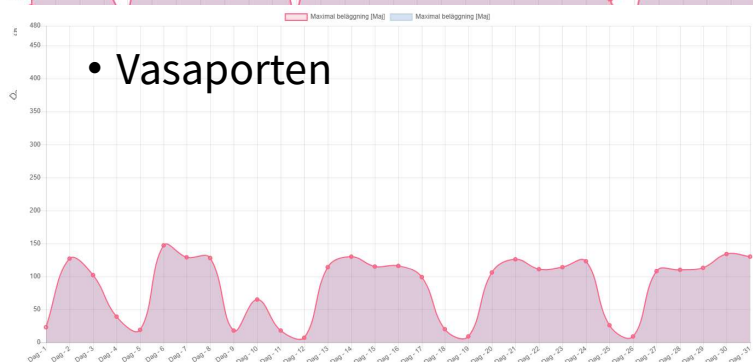
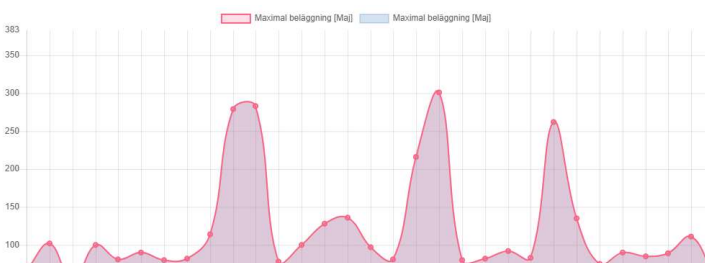
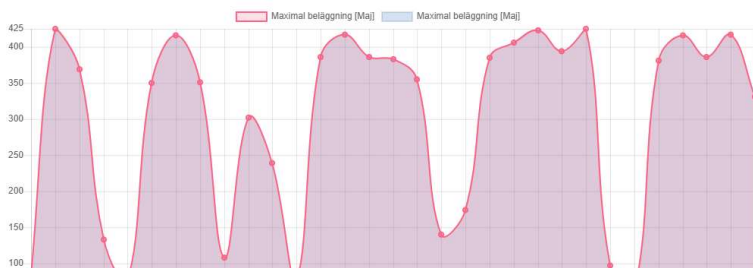
2024 Maj



SKÖVDE

• Arena väst

• Arena norr och öst



• Vasaporten

• Commerce

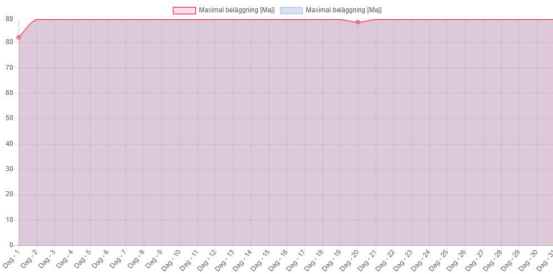
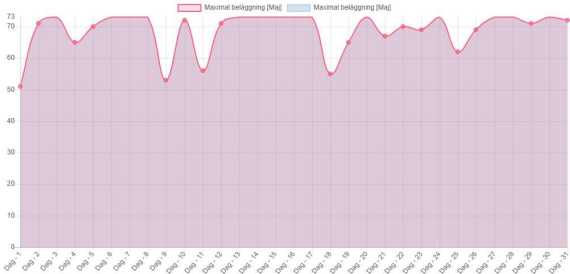
2024 Maj



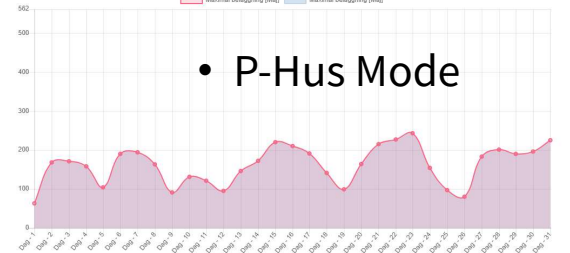
SKÖVDE

• P-Diana

• P-Sandtorget



• P-Hus Mode

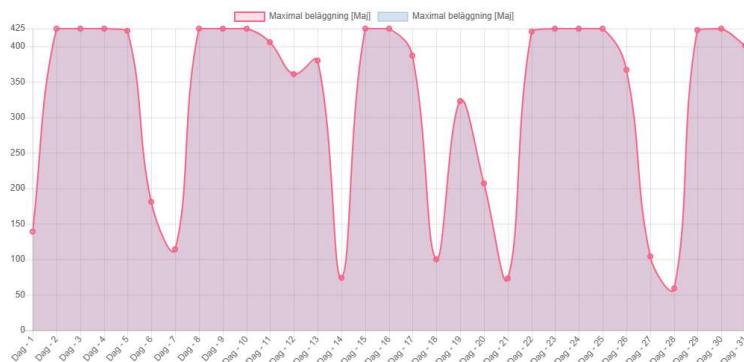


2023 Maj

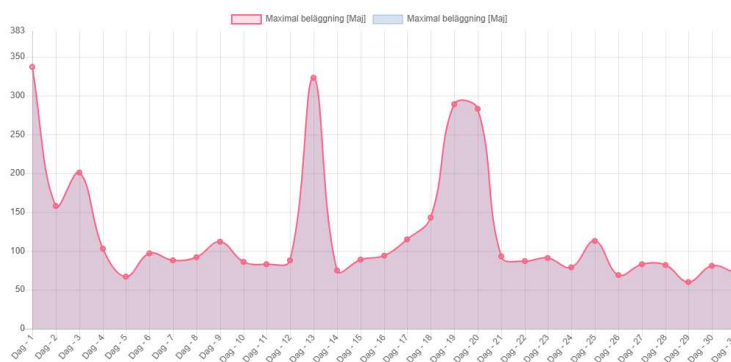


SKÖVDE

• Arena väst



• Arena norr och öst



SKÖVDE KOMMUN**BYGGLOVSNÄMNDEN****SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Sammanträdesdatum

2025-10-23

BLN § 140

ADM.2025.557

Yttrande utökning av parkeringsavgiftsområde centrum**Beslut**

Bygglovsnämnden beslutar föreslå kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att anta förslaget till utökning av parkeringsavgiftsområde samt därigenom revidering av parkeringstaxan då förslaget finner stöd i bygglovsnämndens uppdrag gällande tillgänglighet och framkomlighet.

Yrkande

Per Henrik Hallberg (SD) yrkar enligt eget förslag från Sverigedemokraterna. Se nedan.

Bygglovsnämnden föreslås avge följande yttrande:

1. Bygglovsnämnden beslutar föreslå kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att anta förslaget till utökning av parkeringsavgiftsområde samt därigenom revidering av parkeringstaxan då förslaget finner stöd i bygglovsnämndens uppdrag gällande tillgänglighet och framkomlighet.
2. Bygglovsnämnden rekommenderar kommunstyrelsen att utreda effekterna av beslutet för de som pendlar, antingen in till Skövde för att jobba, eller för att åka vidare med kollektivtrafiken.
3. Bygglovsnämnden rekommenderar kommunstyrelsen att avvakta med beslut i enskilda utökningar av parkeringsavgiftsområden innan parkeringsutredningen är färdig i syfte att ta beslut om en helhetslösning

Mikael Franzén (MP) yrkar bifall till Per Henrik Hallberg (SD) förslag.

Yrkande

Mathias Hjärtqvist (S), Johan Fogelberg (M), Per Carlemalm (M) yrkar på enligt tjänstepersonens förslag till beslut samt bifall till första punkten i Per Henrik Hallberg (SD) förslag,

Tillägg: "då förslaget finner stöd i bygglovsnämndens uppdrag gällande tillgänglighet och framkomlighet."

Beslut

Ordförande finner att de finns två förslag till beslut, Mathias Hjärtqvist (S) med flera och Per Henrik Hallberg (SD).

Ordförande ställer de båda yrkande mot varandra och finner att bygglovsnämnden beslutar enligt Mathias Hjärtqvist (S) förslag.

Reservation

Per Henrik Hallberg (SD) reserverar sig åt Sverigedemokraternas vägnar.

Justerande signatur

Utdragsbestyrkande

SKÖVDE KOMMUN**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Sammanträdesdatum

BYGGLOVSNÄMNDEN

2025-10-23

Protokollsanteckningar

Vi sverigedemokraterna ställer oss tveksamma till utökning av parkeringsavgiftsområden i Skövde kommun.

Anledningen att vi ställer oss bakom det positiva svaret från bygglovsnämnden är att svaret baseras på nämndens uppdrag och om huruvida förslaget skulle strida mot detta. Det upplever vi inte att det gör, alltså kan kommunstyrelsen gå vidare med förslaget. Vi yrkade även på att svaret skulle förtydligas vilket nämnden biföll.

Yrkandets två rekommendationer valde majoriteten dock att avslå, dessa är:

2. Bygglovsnämnden rekommenderar kommunstyrelsen att utreda effekterna av beslutet för dem som pendlar, antingen in till Skövde för att jobba, eller för att åka vidare med kollektivtrafiken.
3. Bygglovsnämnden rekommenderar kommunstyrelsen att avvakta med beslut i enskilda utökningar av parkeringsavgiftsområden innan parkeringsutredningen är färdig i syfte att ta beslut om en helhetslösning.

Vi anser i dagsläget inte att det finns ett behov av fler parkeringsavgifter i Skövde samt att eventuella konsekvenser bättre behöver omhändertas.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen begär att bygglovsnämnden lämnar yttrande över utökning av parkeringsavgiftsområde gul och blå (centrum). Förslaget stödjer bygglovsnämndens uppdrag i tillgänglighet och framkomlighet för olika trafikslag. Bygglovsnämnden planerar att se över tidsregleringar i centrum i anslutning till genomförandet att de nya parkeringsområdena.

Bakgrund

Kommunstyrelsen begär att bygglovsnämnden lämnar yttrande över utökning av parkeringsavgiftsområde gul och blå (centrum).

Efter dialog med näringslivet planeras en justering av parkeringstiderna i centrum. Syftet är att skapa bättre förutsättningar för både besökare och näringsliv genom att öka tillgängligheten och underlätta för längre ärenden i centrum.

För att möta behovet av längre besökstider, samtidigt som omsättningen av parkeringsplatser bibehålls, föreslås att den maximala parkeringstiden i centrala lägen utökas från två till tre timmar. Här behövs ett politiskt beslut.

Därutöver planeras en översyn av centralt belägna avgiftsfria parkeringsplatser med kortare parkeringstid (upp till en timme) för att säkerställa att de används på ett sätt som stödjer handel och service i centrum.

Motivering av beslut

Förslaget stödjer bygglovsnämndens uppdrag som trafiknämnd inom områden så som tillgänglighet och framkomlighet för olika trafikslag. Nämnden ställer sig där med bakom kommunstyrelsens förslag på nya taxor.

I samband med en justering av parkeringsområden i centrum möjliggörs en justering av parkeringstider för att nå erforderliga mål med optimering av parkeringsplatser och tydlighet.

Justerande signatur

Utdragsbestyrkande

SKÖVDE KOMMUN**BYGGLOVSNÄMNDEN****SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Sammanträdesdatum

2025-10-23

*Beslutet kan överklagas***Handlingar**

Tjänsteskrivelse BLN

Handling_karta över centrumparkeringsområden_1589707.pdf

Skickas till

Sökande

Justerande signatur

Utdragsbestyrkande



Parkeringstaxa

Beslutad av kommunfullmäktige xx månad år, § xx.

Dnr

Dokumenttyp: Taxa

Dokumentet gäller för: Skövde kommun

Diarienummer:

Reviderad: [Datum]

Giltighetstid: Tills vidare

Tidpunkt för aktualitetsprövning: En gång per mandatperiod

Dokumentansvarig: Sektorchef samhällsbyggnad

Andra tillhörande dokument: [xxx]

Innehåll

Parkeringsstaxa.....	3
Karta över centrumparkeringsområden	4

Parkeringstaxa

~~Kommunfullmäktige beslutar att nedanstående parkeringstaxa ska gälla från och med~~

~~2011-11-01:~~

Taxa i centumparkeringsområden tas ut enligt nedan:

Taxa Gul 10 kr första timmen därefter 20 kr per timme,

vardagar kl 10-18, dag före helgdag kl 10-15

Sandtorget, vardagar kl 8-18, dag före helgdag kl 8-16

Taxa Blå 5 kr per timme, maximalt 40 kr/dygn, vardagar kl 10-18

Eric Ugglas plats vardagar kl 8-18

Nyttofordon 3000 kr/år eller 300 kr/mån

~~Område Grön Avgiftsfri parkering~~

KS § 190/25
Utökning av parkeringsavgiftsområde centrum

KS2025.0423

Behandlat av	Datum	Ärende
1 Kommunstyrelsens arbetsutskott	2025-09-24	159/25
2 Kommunstyrelsen	2025-10-08	145/25
3 Kommunstyrelsens arbetsutskott	2025-11-12	204/25
4 Kommunstyrelsen	2025-11-26	190/25

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar att utöka parkeringsavgiftsområde centrum, Skövde 4:305 och Skövde 5:250 i enlighet med reviderat dokument för parkeringstaxa, att implementeras 1 mars 2026.

Yrkanden

Torbjörn Bergman (SP) yrkar med stöd av Rickard Ornlad (V) på ändringen att beslutet inte ska omfatta Arenaparkering väst.

Jerzy Kucier (SD) och Hugo Johansson (SD) yrkar avslag med motiveringen: *”Vi anser att det i dagsläget inte finns behov för fler avgiftsbelagda parkeringar i Skövde centrum samt att eventuella konsekvenser av att avgiftsbelägga arenaparkeringen behöver analyseras och övervägas.”*

Ulrica Johansson (C) yrkar avslag med motiveringen: *”Ett arbete behöver göras innan avgiftsbeläggning sker för att möta behovet för de som idag använder sig utav den avgiftsfria Arena parkeringen, exempelvis utbyggnad av pendlarparkeringar i kommunen.”*

Christer Winbäck (L) yrkar avslag med motiveringen: *”Vi anser att det i dagsläget inte finns behov för fler avgiftsbelagda parkeringar i Skövde centrum samt att eventuella konsekvenser av att avgiftsbelägga arenaparkeringen behöver analyseras och övervägas.”*

Maria Hjärtqvist (S) yrkar bifall till kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till beslut samt avslag till Torbjörn Bergmans (SP) ändringsyrkande.

Beslutsgång

Ordförande konstaterar att det finns två förslag till beslut samt ett ändringsyrkande.

Ordförande ställer Maria Hjärtqvists (S) yrkande om bifall mot Jerzy Kuciers (SD) med fleras yrkande om avslag och finner att kommunstyrelsen beslutar föreslå kommunfullmäktige att utöka parkeringsområde centrum enligt kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag.

Ordförande ställer därefter proposition på Torbjörn Bergmans (SP) ändringsyrkande och finner att kommunstyrelsen beslutar att avslå ändringsyrkandet.

Reservationer

Jerzy Kucier (SD) och Hugo Johansson (SD) reserverar sig mot beslutet.

Christer Winbäck (L) reserverar sig mot beslutet.

Ulrica Johansson (C) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag.

Sammanfattning

Ärendet återremitterades från KS 2025-10-08, § 145/25 för beredning av bygglovsnämnden, vars yttrande har bilagts ärendet.

Under återremissen har förtydliganden gjorts utifrån ansvarsfördelning mellan kommunstyrelsen (KS) och bygglovsnämnden. KS bereder ärendet om taxor (kostnad/timme för parkering samt under vilken tid på dygnet taxan gäller) till kommunfullmäktige medan bygglovsnämnden beslutar om var och hur länge man får parkera (Lokal trafikföreskrift, LTF).

Taxan har också kompletterats med en kartbild för ökad tydlighet. Genom denna förändring möjliggör Skövde kommun en mer sammanhållen och ändamålsenlig reglering av parkering i centrala delar av staden. Syftet är att skapa bättre förutsättningar för näringsliv, fastighetsägare och besökare. Regleringen innebär en bättre ekonomisk täckning för centrumnära parkeringar på allmän platsmark, ur ett kort och långt perspektiv. Förändringen förväntas:

- förbättra omsättningen på parkeringsplatser (rörlighet),
- skapa bättre balans avseende tillgång till parkering för de olika målgrupperna boende, arbetande och besökare
- ge en mer rättvis konkurrenssituation mellan kommunala och privata parkeringsanläggningar, samt
- bidra till en hållbar parkeringsförvaltning.

Förändringen omfattar följande platser:

- Boulognergränd
- Arena väst
- Rådhusgatan, Majorsgatan
- Diana (Kv. Apollo)

- Ekedalsgatan
- Kurortsvägen

Bakgrund

I parkeringsutredningen från 2018 ifrågasattes att parkeringen Arena väst var avgiftsfri, då den klassas som centrumnära.

Med stöd av observationer från parkeringsövervakningen, statistik och fordonskontroller har fler centrumnära parkeringar identifierats som bör avgiftsbeläggas eller få justerade avgifter för att skapa bättre trafikordning och balans i nyttjandet.

Den senaste större förändringen av parkeringsregleringen genomfördes 2011, då parkeringen vid Mode (då allmän platsmark) införlivades i avgiftsområdet. Sedan dess har både boendeparkeringar, parkeringshus och resvanor förändrats, men taxejusteringar har ej genomförts.

Ett arbete med ett övergripande mobilitetsprogram med tillhörande parkeringsplan pågår och beräknas vara klart i början av 2027. Inom parkeringsområdet kommer flera frågor än centrala taxor att beröras så som p-normer, hur olika parkeringstyper samverkar samt hela kommunens parkeringsbehov.

Motivering till beslut

Vid införandet av boendeparkering på Västermalm, Vasastaden och Södra Norrmalm flyttades avgiftsområdet utåt, men Arena väst, Boulognergränd, parkeringen norr om S:t Sigfrids kyrkogård, Kurortsvägen och Ekedalsgatan har legat kvar som centrumnära avgiftsfria parkeringar. Det genomfördes en utredning inom trafikområdet 2018 samt en standardhöjning av parkeringen Arena väst 2020, men vid dessa tillfällen justerades inte taxan.

Rörlighet

På parkeringen Diana vid Kv. Apollo har observationer visat att centrumnära avgiftsfri parkering i hög grad nyttjas av arbetspendlare snarare än besökare, vilket påverkar näringslivet negativt. Bedömningen av statistiken för Arena väst är likalydande. Troligen nyttjas parkeringarna vid Arena väst och Diana främst av arbetspendlare och studerande enligt en tydlig "först till kvarn-princip".

En justering till korttidsparkering med avgift på parkeringen Diana föreslås därför, för att skapa bättre omsättning av parkeringar och ökad tillgänglighet för besökare.

Parkeringarna Sandtorget och Eric Ugglas plats är större parkeringar nära platser där många bor samtidigt som de nyttjas av verksamheter. Av den anledningen bedöms start av taxetiden sättas till 08.00, då de annars riskeras att blockeras fram till 10.00 av nattparkering.

Även på västra Östermalm visar analysen att boende och pendlare i stor utsträckning använder besöksparkeringar avsedda för verksamheter. En avgiftsreglering här skulle gynna både näringslivet och besökare till verksamheter.

Den bifogade statistiken visar tydliga beläggningsmönster, vid Arena väst (norr och öst) samt Sandtorget mot Kv. Apollo, som stärker behovet av en utökning av avgiftsområdet.

Genom förändringen förväntas arbetspendlare i högre grad nyttja parkeringshus eller parkeringar längre från centrum, vilket frigör centrala platser för besökare. Därmed förväntas rörligheten öka och förbättra tillgängligheten för fler besökare under olika tider på dagen.

Förändringen kan även stimulera till en viss övergång från bil till kollektivtrafik, cykel eller samåkning, vilket är i linje med kommunens mål om hållbar mobilitet.

Trafik

Ärendet återremitterades från KS 2025-10-08, § 145/25 för komplettering med yttrande av bygglovsnämnden. Nämnden bedömer att förändringen ligger i linje med dess uppdrag kring tillgänglighet och framkomlighet.

Ekonomi

Diagrammet över nyttjandet av Arena väst visar att beläggningen tydligt följer tider för arbete och studier.

Den ekonomiska effekten av att införa parkeringsavgifter vid Arena väst beror på vilka användargrupper som nyttjar parkeringen framöver samt i vilken omfattning. Baserat på antaganden om betalningsgrad och beläggningsnivå för den avgiftsbelagda delen av den parkeringen beräknas en intäktsökning på cirka 1,4 miljoner kronor per år. Övriga förändringar av taxor samt eventuella justeringar av parkeringstider bedöms inte förändra ekonomin påtagligt.

I dag förloras potentiella intäkter på omkring 3,7 miljoner kronor per år, då parkeringen Arena väst till stor del används av personer som står parkerade hela dagen utan avgift.

En årlig intäktsökning på omkring 1,4 miljoner kronor bedöms kunna täcka både driftkostnader och delar av utvecklingsbudgeten för gata på ett tillfredsställande sätt. Driftkostnaden enbart för parkeringen vid Arena väst uppgår till cirka 220 000 kronor per år, vilket inkluderar avskrivningar, underhåll, snöröjning, slyröjning och liknande åtgärder. Kostnaderna justerades senast år 2020 i samband med att parkeringen iordningsställdes genom asfaltering och uppmärkning av parkeringsrutor över hela ytan.

Ur ett långsiktigt ekonomiskt perspektiv påverkar subventionerade centrala parkeringar kommunens möjligheter att både bygga nya parkeringsanläggningar och underhålla befintliga. Näringsidkare i centrum har i dag tillgång till parkeringar i parkeringshus och på privat mark som konkurrerar under ofördelaktiga villkor. Därtill pågår förändringar inom momsregleringen som sannolikt kommer att öka marknadspriserna ytterligare.

Genomförande

Genomförandet av detta beslut sker genom att nya Lokala trafikföreskrifter (LTF) för varje parkeringsyta antas i bygglovsnämnden där taxeavgift, tider med mera framgår. Planeringen för införandet sker i sektorns ordinarie arbete där möjlighet för kommunikation, skyltbyten etc koordineras. Planen är att genomförandet av detta beslut sker 1 mars 2026 i en samlad implementeringsprocess.

Handlingar

Tjänsteutlåtande: Utökning av parkeringsavgiftsområde centrum

Skövde kommun
Kommunstyrelsen

Protokollsutdrag

34 (47)

Protokollsutdrag från BLN 2025-10-23 - Yttrande från BLN
Statistik via P-Led Centrum.pdf
Beslut KS § 14525 2025-10-08
Parkeringstaxa förslag daterat 2025-10-28

Skickas till
Sektor samhällsbyggnad

KSAU § 204/25 Utökning av parkeringsavgiftsområde centrum

KS2025.0423

Behandlat av	Datum	Ärende
1 Kommunstyrelsens arbetsutskott	2025-11-12	204/25

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar föreslå kommunfullmäktige att utöka parkeringsavgiftsområde centrum, Skövde 4:305 och Skövde 5:250 i enlighet med reviderat dokument för parkeringstaxa, att implementeras 1 mars 2026.

Yrkanden

Christer Winbäck (L) yrkar avslag.

Torbjörn Bergman (SP) yrkar avslag.

Kayda Lazar (S) yrkar bifall till förvaltningens förslag till beslut.

Beslutsgång

Ordförande konstaterar att det finns två förslag till beslut, ställer dem mot varandra och finner att kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta enligt förvaltningens förslag till beslut.

Sammanfattning

Ärendet återremitterades från KS 2025-10-08, § 145/25 för beredning av bygglovsnämnden, vars yttrande har bilagts ärendet.

Under återremissen har förtydliganden gjorts utifrån ansvarsfördelning mellan kommunstyrelsen (KS) och bygglovsnämnden. KS bereder ärendet om taxor (kostnad/timme för parkering samt under vilken tid på dygnet taxan gäller) till kommunfullmäktige medan bygglovsnämnden beslutar om var och hur länge man får parkera (Lokal trafikföreskrift, LTF).

Taxan har också kompletterats med en kartbild för ökad tydlighet. Genom denna förändring möjliggör Skövde kommun en mer sammanhållen och ändamålsenlig reglering av parkering i centrala delar av staden. Syftet är att skapa bättre förutsättningar för näringsliv, fastighetsägare och besökare. Regleringen innebär en bättre ekonomisk täckning för centrumnära parkeringar på allmän platsmark, ur ett kort och långt perspektiv. Förändringen förväntas:

- förbättra omsättningen på parkeringsplatser (rörlighet),
- skapa bättre balans avseende tillgång till parkering för de olika målgrupperna boende, arbetande och besökare
- ge en mer rättvis konkurrenssituation mellan kommunala och privata parkeringsanläggningar, samt
- bidra till en hållbar parkeringsförvaltning.

Förändringen omfattar följande platser:

- Boulognergränd
- Arena väst
- Rådhusgatan, Majorsgatan
- Diana (Kv. Apollo)
- Ekedalsgatan
- Kurortsvägen

Bakgrund

I parkeringsutredningen från 2018 ifrågasattes att parkeringen Arena väst var avgiftsfri, då den klassas som centrumnära.

Med stöd av observationer från parkeringsövervakningen, statistik och fordonskontroller har fler centrumnära parkeringar identifierats som bör avgiftsbeläggas eller få justerade avgifter för att skapa bättre trafikordning och balans i nyttjandet.

Den senaste större förändringen av parkeringsregleringen genomfördes 2011, då parkeringen vid Mode (då allmän platsmark) införlivades i avgiftsområdet. Sedan dess har både boendeparkeringar, parkeringshus och resvanor förändrats, men taxejusteringar har ej genomförts.

Ett arbete med ett övergripande mobilitetsprogram med tillhörande parkeringsplan pågår och beräknas vara klart i början av 2027. Inom parkeringsområdet kommer flera frågor än centrala taxor att beröras så som p-normer, hur olika parkeringstyper samverkar samt hela kommunens parkeringsbehov.

Motivering till beslut

Vid införandet av boendeparkering på Västermalm, Vasastaden och Södra Norrmalm flyttades avgiftsområdet utåt, men Arena väst, Boulognergränd, parkeringen norr om S:t Sigfrids kyrkogård, Kurortsvägen och Ekedalsgatan har legat kvar som centrumnära avgiftsfria parkeringar. Det genomfördes en utredning inom trafikområdet 2018 samt en standardhöjning av parkeringen Arena väst 2020, men vid dessa tillfällen justerades inte taxan.

Rörlighet

På parkeringen Diana vid Kv. Apollo har observationer visat att centrumnära avgiftsfri parkering i hög grad nyttjas av arbetspendlare snarare än besökare, vilket påverkar näringslivet negativt. Bedömningen av statistiken för Arena väst är likalydande. Troligen

nyttjas parkeringarna vid Arena väst och Diana främst av arbetspendlare och studerande enligt en tydlig "först till kvarn-princip".

En justering till korttidsparkering med avgift på parkeringen Diana föreslås därför, för att skapa bättre omsättning av parkeringar och ökad tillgänglighet för besökare.

Parkeringarna Sandtorget och Eric Ugglas plats är större parkeringar nära platser där många bor samtidigt som de nyttjas av verksamheter. Av den anledningen bedöms start av taxetiden sättas till 08.00, då de annars riskeras att blockeras fram till 10.00 av nattparkering.

Även på västra Östermalm visar analysen att boende och pendlare i stor utsträckning använder besöksparkeringar avsedda för verksamheter. En avgiftsreglering här skulle gynna både näringslivet och besökare till verksamheter.

Den bifogade statistiken visar tydliga beläggningsmönster, vid Arena väst (norr och öst) samt Sandtorget mot Kv. Apollo, som stärker behovet av en utökning av avgiftsområdet.

Genom förändringen förväntas arbetspendlare i högre grad nyttja parkeringshus eller parkeringar längre från centrum, vilket frigör centrala platser för besökare. Därmed förväntas rörligheten öka och förbättra tillgängligheten för fler besökare under olika tider på dagen.

Förändringen kan även stimulera till en viss övergång från bil till kollektivtrafik, cykel eller samåkning, vilket är i linje med kommunens mål om hållbar mobilitet.

Trafik

Ärendet återremitterades från KS 2025-10-08, § 145/25 för komplettering med yttrande av bygglovsnämnden. Nämnden bedömer att förändringen ligger i linje med dess uppdrag kring tillgänglighet och framkomlighet.

Ekonomi

Diagrammet över nyttjandet av Arena väst visar att beläggningen tydligt följer tider för arbete och studier.

Den ekonomiska effekten av att införa parkeringsavgifter vid Arena väst beror på vilka användargrupper som nyttjar parkeringen framöver samt i vilken omfattning. Baserat på antaganden om betalningsgrad och beläggningsnivå för den avgiftsbelagda delen av den parkeringen beräknas en intäktsökning på cirka 1,4 miljoner kronor per år. Övriga förändringar av taxor samt eventuella justeringar av parkeringstider bedöms inte förändra ekonomin påtagligt.

I dag förloras potentiella intäkter på omkring 3,7 miljoner kronor per år, då parkeringen Arena väst till stor del används av personer som står parkerade hela dagen utan avgift.

En årlig intäktsökning på omkring 1,4 miljoner kronor bedöms kunna täcka både driftkostnader och delar av utvecklingsbudgeten för gata på ett tillfredsställande sätt. Driftkostnaden enbart för parkeringen vid Arena väst uppgår till cirka 220 000 kronor per år, vilket inkluderar avskrivningar, underhåll, snöröjning, slyröjning och liknande åtgärder. Kostnaderna justerades senast år 2020 i samband med att parkeringen iordningsställdes genom asfaltering och uppmärkning av parkeringsrutor över hela ytan.

Skövde kommun
Kommunstyrelsens arbetsutskott

Protokollsutdrag

29 (46)

Ur ett långsiktigt ekonomiskt perspektiv påverkar subventionerade centrala parkeringar kommunens möjligheter att både bygga nya parkeringsanläggningar och underhålla befintliga. Näringsidkare i centrum har i dag tillgång till parkeringar i parkeringshus och på privat mark som konkurrerar under ofördelaktiga villkor. Därtill pågår förändringar inom momsregleringen som sannolikt kommer att öka marknadspriserna ytterligare.

Genomförande

Genomförandet av detta beslut sker genom att nya Lokala trafikföreskrifter (LTF) för varje parkeringsyta antas i bygglovsnämnden där taxeavgift, tider med mera framgår. Planeringen för införandet sker i sektorns ordinarie arbete där möjlighet för kommunikation, skyltbyten etc koordineras. Planen är att genomförandet av detta beslut sker 1 mars 2026 i en samlad implementeringsprocess.

Handlingar

Tjänsteutlåtande: Utökning av parkeringsavgiftsområde centrum
Protokollsutdrag från BLN 2025-10-23 - Yttrande från BLN
Statistik via P-Led Centrum.pdf
Beslut KS § 14525 2025-10-08
Parkeringstaxa förslag daterat 2025-10-28 1

Skickas till

Sektor samhällsbyggnad

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Datum: **2025-10-17**

Diarienummer: **KS2025.0450-2**

Handläggare: **Camilla Arvidsson**



Kommunstyrelsens arbetsutskott

Frister och avgifter för myndighetsutövning enligt lag om brandfarliga och explosiva varor

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar föreslå kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige anta avgiftskonstruktion och frister för tillstånd föreslagna av Direktionen, Räddningstjänsten Skaraborg (KS2025.0450-1), att gälla från och med 2026-01-01.

Bakgrund

2025-07-15 började förändringarna i lagen om brandfarliga och explosiva varor (LBE) att gälla. Förändringarna innebär bland annat att verksamheter ska anmäla användning av explosiv vara eller förvaring av explosiv vara i flyttbart förråd till tillsynsmyndigheten. Lagstiftningen möjliggör att räddningstjänsten tar ut en avgift för arbetet, på samma sätt som redan görs för tillståndsprövning och tillsyn. Mot bakgrund mot tidigare synpunkter från Myndigheten för samhällsskydd och Beredskap (MSB) och den nya lagstiftningen har det också uppstått ett behov av att se över frister för tillstånd och tillsyn, det vill säga hur länge olika typer av tillstånd ska gälla samt hur ofta tillsyn ska genomföras.

Räddningstjänsten Skaraborg har gjort en konsekvensutredning gällande förbundets avgifter och frister och hur ändringarna i lagstiftningen påverkar förbundets intäkter och kostnader för den tillståndssökande och kommit fram till ett förslag att lägga fram för medlemskommunernas kommunfullmäktige för beslut.

Direktionen för Räddningstjänsten Skaraborg beslutade 2025-09-25 (D§55) om att fastställa förändringarna i avgiftskonstruktioner och frister för tillstånd och tillsyn enligt lag om brandfarliga och explosiva varor att gälla från och med 2026-01-01 samt att uppdra förbundschefen att skicka ärendet till respektive medlemskommun för antagande så att beslutet är gällande från och med 2026-01-01.

- Förändringar i avgiftskonstruktion gällande tillstånd enligt lag om brandfarliga och explosiva varor:

Skövde kommun

Besöksadress

Stadshuset, Fredsgatan 4, Skövde

Postadress

Skövde kommun, 54183 Skövde

Kontaktcenter

Telefon: 0500-49 80 00

Webbplats

Skovde.se

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Datum: **2025-10-17**

Diarienummer: **KS2025.0450-2**

Handläggare: **Camilla Arvidsson**



- Befintlig grundavgift för hantering av brandfarlig eller explosiv vara delas upp i två olika grundavgifter, en som innehåller platsbesök och en utan platsbesök.
- En ny grundavgift skapas för tillfälligt tidsbegränsat tillstånd vid sent inkommen ansökan som hanterar tillfälliga förlängningar av befintligt tillstånd vid sent inkommen ansökan om nytt tillstånd.
- Grundavgiften för redaktionell ändring av befintligt tillstånd samt grundavgiften för godkännande av föreståndare och/eller deltagare ändras i mindre omfattning genom att tidsåtgången för redaktionell ändring av befintligt tillstånd ökas med en halvtimme och att tidsåtgången för godkännande av föreståndare och/eller deltagare minskas med en halvtimme.
- En ny grundavgift gällande användning av explosiv vara eller förvaring av explosiv vara i flyttbart förråd skapas för att hantera det administrativa arbete som krävs för att hantera inkomna anmälningar sin motsvarar genomsnittlig arbetstid för hantering av en anmälan.
- En ny grundavgift vid utebliven närvaro vid platsbesök skapas. Detta är en anpassning till föregående års ändring av avgift för tillsynsärenden och syftar till att möjliggöra debitering vid utebliven närvaro, även vid platsbesök i tillståndsärenden.
- Grundavgift för överföring av explosiv vara samt avslag av tillståndsansökan tas bort då de numera ingår i någon av grundavgifterna för hantering/överföring av brandfarlig eller explosiv vara.

Enligt Räddningstjänsten Skaraborgs konsekvensutredningen innebär förändringarna följande:

- krav på verksamheterna att de ska anmäla användning eller tillfällig förvaring av explosiva varor till tillsynsmyndigheten innan arbetet påbörjas,
- skärpning i prövningen av tillstånd, med fokus på brottsprevention,
- skärpning av tillsynen som komplement till tillståndsprövning och att tillsynsmyndigheten i ökad utsträckning ska polisanmäla identifierade lagöverträdelse,
- sekretessregler kring känsliga uppgifter i tillsynsärenden.
- Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) får ett utökat föreskriftsbemyndigande, tydligare uppgift att stödja kommunerna samt uppdrag att bedriva tillsyn över kommunernas hantering.

Konsekvensutredningen konstaterar att förändringarna i lagen om brandfarliga och explosiva varor med tillhörande nya föreskrifter från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) kommer innebära en ökad kostnad för sökande och tillståndshavare.

Skövde kommun	Besöksadress	Postadress	Kontaktcenter	Webbplats
	Stadshuset, Fredsgatan 4, Skövde	Skövde kommun, 54183 Skövde	Telefon: 0500-49 80 00	Skovde.se

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Datum: **2025-10-17**

Diarienummer: **KS2025.0450-2**

Handläggare: **Camilla Arvidsson**



Kostnadsökningen för tillståndshavare är beroende av den nivå som MSB sätter i regelverket och kan inte påverkas av förbundet. Undantaget är förkortningen av tillståndsfrister, men även denna likriktas utifrån tidigare synpunkter från MSB om att förbundet tillämpat för långa tillståndsfrister.

Anpassningarna i avgiftskonstruktionen bedöms i konsekvensutredningen inte ha någon större påverkan på vare sig kostnader för den enskilde eller intäkter per ärende för förbundet. Det ökade antalet ärenden kommer för förbundet innebära en ökad arbetsbelastning, men även ökade intäkter. Föreslagna förändringar i förbundets avgiftskonstruktion bedöms ge förutsättningar för att få kostnadstäckning för handläggningstid som ska bekostas av sökanden.

Tjänsteorganisationen under kommunstyrelsen gör ingen annan bedömning än Räddningstjänsten Skaraborg och föreslår kommunstyrelsens arbetsutskott föreslå kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige anta avgiftskonstruktion och frister för tillstånd (KS2025.0450), att gälla från och med 2026-01-01.

Handlingar

Tjänsteutlåtande: Frister och avgifter för myndighetsutövning enligt lag om brandfarliga och explosiva varor

D § 55 Frister och avgifter för myndighetsutövning enligt lag om brandfarliga och explosiva varor

Konsekvensutredning – anpassning av förbundets avgifter och frister

Skickas till

Räddningstjänsten Skaraborg

Handläggare

Camilla Arvidsson

Kommunstyrelsen



D § 55 – Frister och avgifter för myndighetsutövning enligt lag om brandfarliga och explosiva varor

Beslut

Direktionen beslutar att fastställa förändringar i avgiftskonstruktioner och frister för tillstånd och tillsyn enligt lag om brandfarliga och explosiva varor att gälla från och med 2026-01-01, samt,

att ge i uppdrag till förbundschefen att skicka ärendet till respektive medlemskommun för antagande så att beslutet är gällande från och med 2026-01-01.

Bakgrund

Förändringar har införts i lag om brandfarliga och explosiva varor (LBE) som började att gälla den 15 juli 2025. En del av förändringarna är krav att verksamheter ska anmäla användning av explosiv vara eller förvaring av explosiv vara i flyttbart förråd till tillsynsmyndigheten innan arbetet påbörjas. Det nya kravet innebär nya arbetsmoment för räddningstjänsten och lagstiftningen möjliggör för räddningstjänsten att ta ut avgift för arbetet, på samma sätt som redan görs för exempelvis tillståndsprövning, tillsyn med mera. Det finns också ett behov att se över frister för tillstånd och tillsyn, dvs. hur länge olika typer av tillstånd ska gälla och hur ofta tillsyn ska genomföras, mot bakgrund av tidigare synpunkter från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) samt kommande föreskrifter. Räddningstjänsten kan inte själva anta denna typ av avgifter och frister utan de måste antas av respektive medlemskommun.

Förbundets avgiftskonstruktion består av en fast grundavgift och en rörlig timavgift. Den rörliga timavgiften debiteras per påbörjad halvtimme. Syftet med kombinationen fast grundavgift och rörlig timavgift är att de delar av ett ärende som är oberoende av den enskilde ska vara lika för alla och de delar av ett ärende som är beroende av den enskilde ska skilja sig åt från fall till fall. Förändringar genomförs av avgiftskonstruktionerna som bygger på den sedan tidigare gällande timavgiften, som för 2025 är 1 066 kr. Ingen förändring görs av timavgiften utan tidigare beslut i respektive medlemskommun om denna gäller även framöver.

Förändring av avgiftskonstruktioner gällande tillstånd enligt lag om brandfarliga och explosiva varor

Befintlig grundavgift för hantering av brandfarlig eller explosiv vara delas upp i två olika grundavgifter, en grundavgift som innehåller platsbesök och en grundavgift som inte innehåller platsbesök.

En ny grundavgift skapas för tillfälligt tidsbegränsat tillstånd vid sent inkommen ansökan som hanterar tillfälliga förlängningar av befintligt tillstånd vid sent inkommen ansökan om nytt tillstånd.

Grundavgiften för redaktionell ändring av befintligt tillstånd samt grundavgiften för godkännande av föreståndare och/eller deltagare ändras i mindre omfattning genom att tidsåtgången för redaktionell ändring av befintligt tillstånd ökas med en halvtimme och att tidsåtgången för godkännande av föreståndare och/eller deltagare minskas med en halvtimme.

Signerat av Ciceron SendSign 2025-09-26 07:56:51



En ny grundavgift gällande användning av explosiv vara eller förvaring av explosiv vara i flyttbart förråd skapas för att hantera det administrativa arbete som krävs för att hantera inkomna anmälningar som motsvarar genomsnittlig arbetstid för att hantera en anmälan.

En ny grundavgift vid utebliven närvaro vid platsbesök skapas. Detta är en anpassning till föregående års ändring av avgift för tillsynsärenden och syftar till att möjliggöra debitering vid utebliven närvaro, även vid platsbesök i tillståndsärenden.

Grundavgift för överföring av explosiv vara samt avslag av tillståndsansökan tas bort då de numera ingår i någon av grundavgiften för hantering/överföring av brandfarlig eller explosiv vara.

Tabell 1: Förändring av avgiftskonstruktioner gällande tillstånd enligt lag om brandfarliga och explosiva varor

	Start av ärende	Restid	Efter- arbete	Avslut av ärende	Beredning av ärende	Total tid	Avgift
Hantering/Överföring av brandfarlig eller explosiv vara	1 tim	1,5 tim	2 tim	0,5 tim	Rörligt	5 tim	5330 kr
Hantering/Överföring av brandfarlig eller explosiv vara (utan platsbesök)	1 tim	-	1,5 tim	0,5 tim	Rörligt	3 tim	3 198 kr
Överföring av explosiv vara	1 tim	-	1 tim	0,5 tim	Rörligt	2,5 tim	2 555 kr
Tillfälligt tidsbegränsat tillstånd vid sent inkommen ansökan	1 tim	-	1 tim	0,5 tim	Rörligt	2,5 tim	2 665 kr
Redaktionell ändring av befintligt tillstånd	1 tim	-	1 tim	0,5 tim	Rörligt	2,5 tim	2 665 kr
Godkännande av föreståndare och/eller deltagare	1 tim	-	0,5 tim	0,5 tim	Rörligt	2 tim	2 132 kr
Avslag av tillståndsansökan	1 tim	-	1 tim	0,5 tim	Rörligt	2,5 tim	2 555 kr
Anmälan av användning eller tillfällig förvaring av explosiv vara	0,25 tim	-	-	0,25 tim	Rörligt	0,5 tim	533 kr
Utebliven närvaro på inbokat platsbesök							1 066 kr

Förändring av avgiftskonstruktioner gällande tillsyn enligt lag om brandfarliga och explosiva varor

En ny grundavgift skapas för tillsyn vid användning och tillfällig förvaring av explosiv vara då denna typ av tillsyn bedöms vara mer begränsad jämfört med en fullständig tillsyn av hantering av brandfarlig eller explosiv vara.

Tabell 2: Förändring av avgiftskonstruktioner gällande tillsyn enligt lag om brandfarliga och explosiva varor

Signerat av Ciceron SendSign 2025-09-26 07:56:51



	Förberedelse	Restid	Uppföljning	Tillsynsbesök	Efterarbete	Total tid	Avgift
Tillsyn vid användning eller tillfällig förvaring av explosiv vara	0,5 tim	1,5 tim	Rörligt	Rörligt	Rörligt	2 tim	2 132 kr

Förändring av frister för tillstånd enligt lag om brandfarliga och explosiva varor

Tidigare tillståndstid på 12 år för hantering av brandfarlig vara ändras till 6 år. Med aktuell förändring finns inte längre anledning att ha uppdelning av tillståndstid enligt tidigare där restauranger och liknande verksamhet hade en tillståndstid på 6 år.

Tabell 3: Förändring av frister för tillstånd enligt lag om brandfarliga och explosiva varor

Tillståndstid	Benämning
3 år	Tillstånd för hantering eller överföring av explosiv vara.
6 år	Tillstånd för hantering eller överföring av brandfarlig vara.
6 år	Tillstånd för hantering av brandfarlig vara i form av gas upp till 110 liter som förvaras utomhus vid restauranger och liknande verksamhet.
12 år	Tillstånd för hantering av brandfarlig vara (ej gas upp till 110 liter som förvaras utomhus vid restauranger och liknande verksamhet).

Förändring av frister för tillsyn enligt lag om brandfarliga och explosiva varor

Förändringarna av frister för tillstånd enligt lag om brandfarliga och explosiva varor, enligt ovan, i kombination med att minst en tillsyn ska genomföras under tillståndstiden medför att fristerna för tillsyn också måste förändras.

Tabell 4: Förändring av frister för tillsyn enligt lag om brandfarliga och explosiva varor

Tillsynsfrist	Benämning
1,5 efter tillstånd	Tillstånd för hantering eller överföring av explosiv vara.
3 år efter tillstånd	Tillstånd för hantering eller överföring av brandfarlig vara.
Ej regelbunden tillsyn på grund av kort tillståndstid.	Tillstånd för hantering eller överföring av explosiv vara.
Enligt frist för tillsyn enligt lag om skydd mot olyckor.	Tillstånd för hantering av brandfarlig vara i form av gas upp till 110 liter som förvaras utomhus vid restauranger och liknande verksamhet.
4 år alternativt enligt frist för tillsyn enligt lag om skydd mot olyckor.	Tillstånd för hantering av brandfarlig vara (ej gas upp till 110 liter som förvaras utomhus vid restauranger och liknande verksamhet).

Signerat av Ciceron SendSign 2025-09-26 07:56:51



Räddningstjänsten
Skaraborg

Protokoll

Sammanträdesdatum 2025-09-25

14 (31)

Underlag

- Konsekvensutredning – anpassning av förbundets avgifter och frister

Signerat av Ciceron SendSign 2025-09-26 07:56:51



Konsekvensutredning – anpassning av förbundets avgifter och frister

- efter förändringar i lag om brandfarliga och explosiva varor,
fr.o.m. 2025-07-15.

Fastställd av: Daniele Coen, *Avdelningschef myndighet och verksamhetsstöd*

Fastställd datum: 2025-09-17

Upprättad av: Erik Lyckebäck, *Enhetschef förebyggande*

Upprättad datum: 2025-09-15



1 Bakgrund

Med anledning av att antalet illegala sprängningar har ökat i samhället har ändringar genomförts i lag (2021:1011) om brandfarliga och explosiva varor, med syfte att förhindra och försvåra obehörigt förfarande med framförallt explosiva varor.

Lagändringen trädde i kraft den 15 juli 2025 och samtidigt publicerades en föreskrift om anmälningsskyldighet vid användning av explosiva varor eller förvaring av explosiva varor i flyttbart förråd, MSBFS 2025:5.

Utöver detta har MSB för avsikt att ge ut fler föreskrifter, som reglerar tillsyn och tillståndsgivning enligt LBE. Det har publicerats utkast av dessa föreskrifter, och de kommer skickas ut på remiss under hösten 2025. Dessa syftar till att säkerställa en nationell skärpning i tillståndsprövning och tillsyn, med i huvudsak fokus på brottsprevention samt att likrikta tillstånd- och tillsynsverksamheten i landet.

1.1 Syfte

Konsekvensutredningen syftar till att beskriva förändringarna i lagstiftningen, hur förbundets avgifter anpassas till dem samt vilka följder detta får.

1.2 Sammanfattning av förändringarna

I korthet innebär ändringarna följande:

- krav på verksamheterna att de ska anmäla användning eller tillfällig förvaring av explosiva varor till tillsynsmyndigheten innan arbetet påbörjas,
- skärpning i prövningen av tillstånd, med fokus på brottsprevention,
- skärpning av tillsynen som komplement till tillståndsprövning och att tillsynsmyndigheten i ökad utsträckning ska polisanmäla identifierade lagöverträdelse,
- sekretessregler kring känsliga uppgifter i tillsynsärenden.
- Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) får ett utökat föreskriftsbemyndigande, tydligare uppgift att stödja kommunerna samt uppdrag att bedriva tillsyn över kommunernas hantering.

2 Analys

Nedan beskrivs ändringar i lagstiftningen och hur de påverkar förbundets avgifter tillsammans en analys av hur detta påverkar intäkter för förbundet och kostnaderna för den tillståndssökande.

2.1 Anmälan av användning eller tillfällig förvaring av explosiva varor

Tillståndshavare för explosiva varor har sedan 15 juli 2025 skyldighet att anmäla användning eller tillfällig förvaring av explosiva varor i våra medlemskommuner. Det nya kravet innebär nya arbetsmoment för räddningstjänsten och lagstiftningen möjliggör för räddningstjänsten att ta ut avgift för arbetet, på samma sätt som redan görs för exempelvis tillståndsprövning, tillsyn med mera. Räddningstjänsten kan inte själva anta denna typ av avgifter utan avgiften måste antas av respektive medlemskommun.

En andel av de inkomna anmälningarna ska föranleda en tillsyn. Vilket innebär att utöver anmälningarna kommer ändringen även medföra ett antal tillsyner av användning eller tillfälliga förvaringsplatser. Detta är en form av tillsyner som inte genomförts tidigare inom förbundet, men de förväntas innebära en mer avgränsad tillsyn jämfört med en vanlig LBE-tillsyn.

Med anledning av det administrativa arbete som krävs för att hantera de inkomna anmälningarna inrättas en grundavgift som motsvarar genomsnittlig arbetstid per anmälan. Arbetstiden uppskattas till en halvtimme i ett genomsnittligt ärende, med möjlighet att debitera ytterligare arbete per påbörjad halvtimme med timavgift.

Då tidsåtgången för tillsyn vid användning och tillfällig förvaring av explosiv vara bedöms vara mer begränsad jämfört med en fullständig tillsyn vid hantering enligt LBE tillskapas en ny grundavgift för just denna tillsyn. Förberedelsetiden är förkortad med en timme, medan kostnaden för restid kvarstår, vilket ger en grundavgift på två timmar med möjlighet till timdebitering för tillsynsbesök och uppföljning. Avgiften förväntas ge kostnadstäckning för nedlagd handläggningstid.

Sammantaget kommer detta innebära en högre kostnad för de verksamheter som använder eller tillfälligt förvarar explosiv vara i förbundets medlemskommuner. Kostnad beror enbart på de nya kraven i lagstiftningen med tillhörande föreskrifter, och kostnaden bedöms genom den nya avgiften motsvara arbetstiden som åtgärderna kräver från förbundet.

2.1.1 Skärpt reglering av tillståndsprövning

Förslag till föreskrift om utformning av tillstånd bedöms i dag inte väsentligen påverka det arbetssätt som tillämpas inom förbundet idag, verksamheten bedöms uppfylla föreskriftens krav.

I förslag till föreskrift förekommer i dagsläget ingen reglering av tillståndsfrister för brandfarlig vara. Explosiv vara regleras sedan tidigare i lagen och är maximalt 3 år. MSB har tidigare uppmärksammat förbundet på att våra tillståndsfrister för brandfarlig vara, på 12 år, anses vara för långa. Därmed anses det rimligt, att i samband med övriga ändringar av taxekonstruktion och arbetssätt, även anpassa våra tillståndsfrister för tillstånd brandfarlig vara. Ambitionen är att dessa tillstånd, med start 2026 ska ges en frist på maximalt sex år.

En sådan ändring kommer successivt, allt eftersom äldre tillstånd löper ut, medföra en ökning av antalet tillståndsansökningar per år. Vilket i sin tur innebär en högre kostnad för verksamheter som hanterar brandfarlig vara, som på sikt kommer behöva söka nytt tillstånd var sjätte år, istället för var tolfte år. Detta innebär i praktiken en fördubbling av kostnader för tillstånd. Förändringen görs för att förbundet ska ha tillståndsfrister som är lämpliga enligt MSB, och kostnadsökningen får ställas i relation till att de tidigare tillståndsfristerna medfört en låg årliga kostnad för tillstånd.

I samband med översyn av avgiftskonstruktionen görs mindre ändringar även i avgiften för tillstånd LBE. Framförallt görs ändringar för att anpassa grundavgifterna till nytt arbetssätt. Idag finns fasta grundavgifter för:

- tillstånd LBE,
- överföringstillstånd, explosiv vara,
- godkännande av föreståndare och deltagare,
- redaktionell ändring av befintligt tillstånd,
- avslag av tillståndsansökan.

En ny grundavgift skapas för tillstånd som inte kräver platsbesök, vilken kan användas vid överföringstillstånd och avslag (utan platsbesök). Syftet med ändringen är att ersätta två grundavgifter med en ny, som kan användas i de undantagsfall där tillstånd meddelas utan platsbesök. Skillnaden mellan grundavgifterna är att restid och en halvtimmes efterarbete kan tas bort då platsbesök uteblir.

En ny grundavgift för tillfällig förlängning vid sent inkommen ansökan tillkommer. Denna utgörs av en separat grundavgift för att det tydligt ska framgå för sökanden varför kostnaden påförs, och att avgiften för ett beslut inom ärendet kan debiteras separat. Ärendet som helhet kan sedan debiteras på nytt när det slutliga beslutet fattas. Kostnaden för sökanden ska inte skilja jämfört med tidigare hantering, då detta arbete tidigare påfördes som rörlig timkostnad.

En mindre ändring i kostnaden för redaktionell ändring av befintligt tillstånd samt godkännande av föreståndare och/eller deltagare har genomförts. Tidsåtgången för redaktionell ändring ökas med en halvtimme och för godkännande minskas den en halvtimme. Detta då handläggningstiden varit något större för redaktionella ändringar jämfört med godkännande av personer som hanterar explosiv vara. Förändringen bedöms inte medföra någon större påverkan på kostnaderna för sökande, och bedöms inte heller påverka förbundets intäkter i någon större utsträckning.

Avslutningsvis införs en avgift för utebliven närvaro vid platsbesök. Detta är en anpassning till föregående års ändring av avgift för tillsynsärenden och syftar till att möjliggöra debitering vid utebliven närvaro, även vid platsbesök i tillståndsärenden.

2.2 Skärpt reglering av tillsyn enligt LBE

MSB har publicerat ett utkast till föreskrift som ska reglera arbetet med tillsyner enligt LBE. Föreskriften innebär att i princip alla gällande tillstånd ska genomgå tillsyn minst en gång under tillståndets giltighetstid. För tillståndshavare som hanterar brandfarlig vara innebär detta att tillstånd behöver sökas var sjätte år, och att tillsyn ska ske ca tre år efter att tillstånd meddelats. För tillståndshavare som hanterar explosiv vara innebär det att tillstånd ska sökas var tredje år och tillsyn ska ske ca 1,5 år efter att tillstånd meddelats.

Denna ändring i regelverket kommer medföra ett väsentligt ökat antal planerade tillsyner och kommer därmed medföra en fördyring för tillståndshavare.

3 Slutsats

Ändringarna i LBE med tillhörande nya föreskrifter från MSB kommer innebära en ökad kostnad för sökande och tillståndshavare, bland annat på grund av krav på anmälningar och tillsyner vid användning eller tillfällig förvaring av explosiva varor. Vidare kommer kostnadsökningar till följd av förkortade tillståndsfrister för brandfarlig vara samt för tillsyner som ska genomföras minst en gång under tillståndets giltighetstid.

Kostnadsökningen för tillståndshavare är beroende på den nivå som MSB sätter i regelverket och kan inte påverkas av förbundet. Undantaget är förkortningen av tillståndsfrister, men även denna likriktas utifrån tidigare synpunkter från MSB om att förbundet tillämpat för långa tillståndsfrister.

Anpassningarna i avgiftskonstruktionen bedöms inte ha någon större påverkan på vare sig kostnader för den enskilde eller intäkter per ärende för förbundet. Det ökade antalet ärenden kommer för förbundet innebära en ökad arbetsbelastning, men även ökade intäkter. Föreslagna förändringar i förbundets avgiftskonstruktion bedöms ge förutsättningar för att få kostnadstäckning för handläggningstid som ska bekostas av sökanden.



Räddningstjänsten Skaraborg
010-173 63 00 rtjskaraborg.se



KS § 192/25**Frister och avgifter för myndighetsutövning enligt lag om brandfarliga och explosiva varor**

KS2025.0450

Behandlat av	Datum	Ärende
1 Kommunstyrelsens arbetsutskott	2025-11-12	206/25
2 Kommunstyrelsen	2025-11-26	192/25

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar att anta avgiftskonstruktion och frister för tillstånd föreslagna av Direktionen, Räddningstjänsten Skaraborg (KS2025.0450-1), att gälla från och med 2026-01-01.

Beslutsgång

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut och finner att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta enligt kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till beslut.

Bakgrund

2025-07-15 började förändringarna i lagen om brandfarliga och explosiva varor (LBE) att gälla. Förändringarna innebär bland annat att verksamheter ska anmäla användning av explosiv vara eller förvaring av explosiv vara i flyttbart förråd till tillsynsmyndigheten. Lagstiftningen möjliggör att räddningstjänsten tar ut en avgift för arbetet, på samma sätt som redan görs för tillståndsprövning och tillsyn. Mot bakgrund mot tidigare synpunkter från Myndigheten för samhällsskydd och Beredskap (MSB) och den nya lagstiftningen har det också uppstått ett behov av att se över frister för tillstånd och tillsyn, det vill säga hur länge olika typer av tillstånd ska gälla samt hur ofta tillsyn ska genomföras.

Räddningstjänsten Skaraborg har gjort en konsekvensutredning gällande förbundets avgifter och frister och hur ändringarna i lagstiftningen påverkar förbundets intäkter och kostnader för den tillståndssökande och kommit fram till ett förslag att lägga fram för medlemskommunernas kommunfullmäktige för beslut.

Direktionen för Räddningstjänsten Skaraborg beslutade 2025-09-25 (D§55) om att fastställa förändringarna i avgiftskonstruktioner och frister för tillstånd och tillsyn enligt lag om brandfarliga och explosiva varor att gälla från och med 2026-01-01 samt att uppdra förbundschefen att skicka ärendet till respektive medlemskommun för antagande så att beslutet är gällande från och med 2026-01-01.

- Förändringar i avgiftskonstruktion gällande tillstånd enligt lag om brandfarliga och explosiva varor:
- Befintlig grundavgift för hantering av brandfarlig eller explosiv vara delas upp i två olika grundavgifter, en som innehåller platsbesök och en utan platsbesök.
- En ny grundavgift skapas för tillfälligt tidsbegränsat tillstånd vid sent inkommen ansökan som hanterar tillfälliga förlängningar av befintligt tillstånd vid sent inkommen ansökan om nytt tillstånd.
- Grundavgiften för redaktionell ändring av befintligt tillstånd samt grundavgiften för godkännande av föreståndare och/eller deltagare ändras i mindre omfattning genom att tidsåtgången för redaktionell ändring av befintligt tillstånd ökas med en halvtimme och att tidsåtgången för godkännande av föreståndare och/eller deltagare minskas med en halvtimme.
- En ny grundavgift gällande användning av explosiv vara eller förvaring av explosiv vara i flyttbart förråd skapas för att hantera det administrativa arbete som krävs för att hantera inkomna anmälningar sin motsvarar genomsnittlig arbetstid för hantering av en anmälan.
- En ny grundavgift vid utebliven närvaro vid platsbesök skapas. Detta är en anpassning till föregående års ändring av avgift för tillsynsärenden och syftar till att möjliggöra debitering vid utebliven närvaro, även vid platsbesök i tillståndsärenden.
- Grundavgift för överföring av explosiv vara samt avslag av tillståndsansökan tas bort då de numera ingår i någon av grundavgifterna för hantering/överföring av brandfarlig eller explosiv vara.

Enligt Räddningstjänsten Skaraborgs konsekvensutredningen innebär förändringarna följande:

- krav på verksamheterna att de ska anmäla användning eller tillfällig förvaring av explosiva varor till tillsynsmyndigheten innan arbetet påbörjas,
- skärpning i prövningen av tillstånd, med fokus på brottsprevention,
- skärpning av tillsynen som komplement till tillståndsprövning och att tillsynsmyndigheten i ökad utsträckning ska polisanmäla identifierade lagöverträdelser,
- sekretessregler kring känsliga uppgifter i tillsynsärenden.
- Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) får ett utökat föreskriftsbemyndigande, tydligare uppgift att stödja kommunerna samt uppdrag att bedriva tillsyn över kommunernas hantering.

Konsekvensutredningen konstaterar att förändringarna i lagen om brandfarliga och explosiva varor med tillhörande nya föreskrifter från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) kommer innebära en ökad kostnad för sökande och tillståndshavare.

Kostnadsökningen för tillståndshavare är beroende av den nivå som MSB sätter i regelverket och kan inte påverkas av förbundet. Undantaget är förkortningen av tillståndsfrister, men även denna likriktas utifrån tidigare synpunkter från MSB om att förbundet tillämpat för

Skövde kommun
Kommunstyrelsen

Protokollsutdrag

39 (47)

långa tillståndsfrister.

Anpassningarna i avgiftskonstruktionen bedöms i konsekvensutredningen inte ha någon större påverkan på vare sig kostnader för den enskilde eller intäkter per ärende för förbundet. Det ökade antalet ärenden kommer för förbundet innebära en ökad arbetsbelastning, men även ökade intäkter. Föreslagna förändringar i förbundets avgiftskonstruktion bedöms ge förutsättningar för att få kostnadstäckning för handläggningstid som ska bekostas av sökanden.

Tjänsteorganisationen under kommunstyrelsen gör ingen annan bedömning än Räddningstjänsten Skaraborg och föreslår kommunstyrelsens arbetsutskott föreslå kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige anta avgiftskonstruktion och frister för tillstånd (KS2025.0450), att gälla från och med 2026-01-01.

Handlingar

Tjänsteutlåtande: Frister och avgifter för myndighetsutövning enligt lag om brandfarliga och explosiva varor

D § 55 Frister och avgifter för myndighetsutövning enligt lag om brandfarliga och explosiva varor

Konsekvensutredning – anpassning av förbundets avgifter och frister

Skickas till

Räddningstjänsten Skaraborg

KSAU § 206/25

Frister och avgifter för myndighetsutövning enligt lag om brandfarliga och explosiva varor

KS2025.0450

Behandlat av	Datum	Ärende
1 Kommunstyrelsens arbetsutskott	2025-11-12	206/25

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar föreslå kommunfullmäktige att anta avgiftskonstruktion och frister för tillstånd föreslagna av Direktionen, Räddningstjänsten Skaraborg (KS2025.0450-1), att gälla från och med 2026-01-01.

Beslutsgång

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut och finner att kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta enligt förvaltningens förslag till beslut.

Bakgrund

2025-07-15 började förändringarna i lagen om brandfarliga och explosiva varor (LBE) att gälla. Förändringarna innebär bland annat att verksamheter ska anmäla användning av explosiv vara eller förvaring av explosiv vara i flyttbart förråd till tillsynsmyndigheten. Lagstiftningen möjliggör att räddningstjänsten tar ut en avgift för arbetet, på samma sätt som redan görs för tillståndsprövning och tillsyn. Mot bakgrund mot tidigare synpunkter från Myndigheten för samhällsskydd och Beredskap (MSB) och den nya lagstiftningen har det också uppstått ett behov av att se över frister för tillstånd och tillsyn, det vill säga hur länge olika typer av tillstånd ska gälla samt hur ofta tillsyn ska genomföras.

Räddningstjänsten Skaraborg har gjort en konsekvensutredning gällande förbundets avgifter och frister och hur ändringarna i lagstiftningen påverkar förbundets intäkter och kostnader för den tillståndssökande och kommit fram till ett förslag att lägga fram för medlemskommunernas kommunfullmäktige för beslut.

Direktionen för Räddningstjänsten Skaraborg beslutade 2025-09-25 (D§55) om att fastställa förändringarna i avgiftskonstruktioner och frister för tillstånd och tillsyn enligt lag om brandfarliga och explosiva varor att gälla från och med 2026-01-01 samt att uppdra förbundschefen att skicka ärendet till respektive medlemskommun för antagande så att beslutet är gällande från och med 2026-01-01.

- Förändringar i avgiftskonstruktion gällande tillstånd enligt lag om brandfarliga och explosiva varor:

- Befintlig grundavgift för hantering av brandfarlig eller explosiv vara delas upp i två olika grundavgifter, en som innehåller platsbesök och en utan platsbesök.
- En ny grundavgift skapas för tillfälligt tidsbegränsat tillstånd vid sent inkommen ansökan som hanterar tillfälliga förlängningar av befintligt tillstånd vid sent inkommen ansökan om nytt tillstånd.
- Grundavgiften för redaktionell ändring av befintligt tillstånd samt grundavgiften för godkännande av föreståndare och/eller deltagare ändras i mindre omfattning genom att tidsåtgången för redaktionell ändring av befintligt tillstånd ökas med en halvtimme och att tidsåtgången för godkännande av föreståndare och/eller deltagare minskas med en halvtimme.
- En ny grundavgift gällande användning av explosiv vara eller förvaring av explosiv vara i flyttbart förråd skapas för att hantera det administrativa arbete som krävs för att hantera inkomna anmälningar sin motsvarar genomsnittlig arbetstid för hantering av en anmälan.
- En ny grundavgift vid utebliven närvaro vid platsbesök skapas. Detta är en anpassning till föregående års ändring av avgift för tillsynsärenden och syftar till att möjliggöra debitering vid utebliven närvaro, även vid platsbesök i tillståndsärenden.
- Grundavgift för överföring av explosiv vara samt avslag av tillståndsansökan tas bort då de numera ingår i någon av grundavgifterna för hantering/överföring av brandfarlig eller explosiv vara.

Enligt Räddningstjänsten Skaraborgs konsekvensutredningen innebär förändringarna följande:

- krav på verksamheterna att de ska anmäla användning eller tillfällig förvaring av explosiva varor till tillsynsmyndigheten innan arbetet påbörjas,
- skärpning i prövningen av tillstånd, med fokus på brottsprevention,
- skärpning av tillsynen som komplement till tillståndsprovning och att tillsynsmyndigheten i ökad utsträckning ska polisanmäla identifierade lagöverträdelser,
- sekretessregler kring känsliga uppgifter i tillsynsärenden.
- Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) får ett utökat föreskriftsbemyndigande, tydligare uppgift att stödja kommunerna samt uppdrag att bedriva tillsyn över kommunernas hantering.

Konsekvensutredningen konstaterar att förändringarna i lagen om brandfarliga och explosiva varor med tillhörande nya föreskrifter från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) kommer innebära en ökad kostnad för sökande och tillståndshavare.

Kostnadsökningen för tillståndshavare är beroende av den nivå som MSB sätter i regelverket och kan inte påverkas av förbundet. Undantaget är förkortningen av tillståndsfrister, men även denna likriktas utifrån tidigare synpunkter från MSB om att förbundet tillämpat för långa tillståndsfrister.

Skövde kommun
Kommunstyrelsens arbetsutskott

Protokollsutdrag

34 (46)

Anpassningarna i avgiftskonstruktionen bedöms i konsekvensutredningen inte ha någon större påverkan på vare sig kostnader för den enskilde eller intäkter per ärende för förbundet. Det ökade antalet ärenden kommer för förbundet innebära en ökad arbetsbelastning, men även ökade intäkter. Föreslagna förändringar i förbundets avgiftskonstruktion bedöms ge förutsättningar för att få kostnadstäckning för handläggningstid som ska bekostas av sökanden.

Tjänsteorganisationen under kommunstyrelsen gör ingen annan bedömning än Räddningstjänsten Skaraborg och föreslår kommunstyrelsens arbetsutskott föreslå kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige anta avgiftskonstruktion och frister för tillstånd (KS2025.0450), att gälla från och med 2026-01-01.

Handlingar

Tjänsteutlåtande: Frister och avgifter för myndighetsutövning enligt lag om brandfarliga och explosiva varor

D § 55 Frister och avgifter för myndighetsutövning enligt lag om brandfarliga och explosiva varor

Konsekvensutredning – anpassning av förbundets avgifter och frister

Skickas till

Räddningstjänsten Skaraborg

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Datum:

Diarienummer: **KS2025.0473-1**Handläggare: **Freddy Mattsson**

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Koncernbanken: Utlåningsramar 2026

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta om att fastställa följande utlåningsramar för år 2026 till sina kommunala bolag, kommunalförbund och stiftelser.

Namn och organisationsnummer	Utlåningsram 2026,i miljoner kronor.
AB Skövdebostäder (556042-3039)	1700
Kreativa Hus Skövde AB (556647-1321)	800
Skövde Energi AB (556647-1321)	550
Skövde Mark, Exploatering och Utveckling AB (559387-2889)	400
Kommunalförbundet Skaraborgsvatten (222000-0281)	290
Skövde Energi Elnät (556959-1141)	150
Skövde Stadshus (556800-1498)	100
Billinge Energi (556528-1366)	100
Von Haugwitz-Cedermarkska stiftelsen (866000-3325)	70
Avfall & Återvinning Skaraborg (222000-1206)	70
Stiftelse Skaraborgs Läns Sjukhem (866600-8926)	10
Miljösamverkan Östra Skaraborg (222000-2865)	5
Balthazar Science Center AB (556964-3801)	2

Bakgrund

Kommunens beslut om utlåning är i allmänhet av principiell beskaffenhet och är därför förbehållet kommunfullmäktige. Kommunfullmäktige kan dock delegera rätten att fatta beslut om utlåning om kommunfullmäktige angett ramar för låneåtagandet.

Utlåning genom koncernbanken höjer skuldsättningsnivån för kommunen eftersom det är kommunen som lånar upp finansiella medel för att sedan låna ut dessa till kommunala bolagen. För att ha kontroll över kommunens skuldsättning och de därmed förknippade risker måste kommunfullmäktige därför årligen fastställa maximala utlåningsramar till sina kommunala bolag samt till anknutna kommunalförbund och stiftelser.

Utlåningsramar utgår från det prognostiserade finansieringsbehovet för varje bolag. I

Skövde kommun	Besöksadress	Postadress	Kontaktcenter	Webbplats
	Stadshuset, Fredsgatan 4, Skövde	Skövde kommun, 54183 Skövde	Telefon: 0500-49 80 00	Skovde.se

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Datum:

Diarienummer: **KS2025.0473-1**

Handläggare: **Freddy Mattsson**



utlåningsramen tas höjd för en viss osäkerhet i finansieringsbehovet. Ifall att oförutsedda händelser skapar akut extra finansieringsbehov kan kommunstyrelsens ordförande ta ett beslut för en tillfällig utökning av låneram. Detta inom ramen för delegationen för brådsnade beslut.

Koncernbanken har i enlighet med finanspolicy en permanent betalningsberedskap på 200 miljoner kronor för att kunna säkerställa finansieringen av kommunkoncernen i fall av oförutsedda händelser.

Inga förändringar jämfört med föregående år.

Handlingar

Tjänsteutlåtande: Koncernbanken: Utlåningsramar 2026

Skickas till

Ekonomichef

Finanscontroller

Berörda bolag och förbund

Handläggare

Freddy Mattsson

Kommunstyrelsen

KS § 191/25
Koncernbanken: Utlåningsramar 2026

KS2025.0473

Behandlat av	Datum	Ärende
1 Kommunstyrelsens arbetsutskott	2025-11-12	205/25
2 Kommunstyrelsen	2025-11-26	191/25

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar att fastställa följande utlåningsramar för år 2026 till sina kommunala bolag, kommunalförbund och stiftelser.

Namn och organisationsnummer	Utlåningsram 2026, i miljoner kronor.
AB Skövdebostäder (556042-3039)	1700
Kreativa Hus Skövde AB (556647-1321)	800
Skövde Energi AB (556647-1321)	550
Skövde Mark, Exploatering och Utveckling AB (559387-2889)	400
Kommunalförbundet Skaraborgsvatten (222000–0281)	290
Skövde Energi Elnät (556959-1141)	150
Skövde Stadshus (556800-1498)	100
Billinge Energi (556528-1366)	100
Von Haugwitz-Cedermarkska stiftelsen (866000-3325)	70
Avfall & Återvinning Skaraborg (222000-1206)	70
Stiftelse Skaraborgs Läns Sjukhem (866600-8926)	10
Miljösamverkan Östra Skaraborg (222000-2865)	5
Balthazar Science Center AB (556964-3801)	2

Beslutsgång

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut och finner att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta enligt kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till beslut.

Bakgrund

Kommunens beslut om utlåning är i allmänhet av principiell beskaffenhet och är därför förbehållet kommunfullmäktige. Kommunfullmäktige kan dock delegera rätten att fatta beslut om utlåning om kommunfullmäktige angett ramar för låneåtagandet.

Utlåning genom koncernbanken höjer skuldsättningsnivån för kommunen eftersom det är kommunen som lånar upp finansiella medel för att sedan låna ut dessa till kommunala

Skövde kommun
Kommunstyrelsen**Protokollsutdrag**

36 (47)

bolagen. För att ha kontroll över kommunens skuldsättning och de därmed förknippade risker måste kommunfullmäktige därför årligen fastställa maximala utlåningsramar till sina kommunala bolag samt till anknutna kommunalförbund och stiftelser.

Utlåningsramar utgår från det prognostiserade finansieringsbehovet för varje bolag. I utlåningsramen tas höjd för en viss osäkerhet i finansieringsbehovet. Ifall att oförutsedda händelser skapar akut extra finansieringsbehov kan kommunstyrelsens ordförande ta ett beslut för en tillfällig utökning av låneram. Detta inom ramen för delegationen för brådskade beslut.

Koncernbanken har i enlighet med finanspolicy en permanent betalningsberedskap på 200 miljoner kronor för att kunna säkerställa finansieringen av kommunkoncernen i fall av oförutsedda händelser.

Inga förändringar jämfört med föregående år.

Handlingar

Tjänsteutlåtande: Koncernbanken: Utlåningsramar 2026

Skickas till

Ekonomichef
Finanscontroller
Berörda bolag och förbund

KSAU § 205/25

Koncernbanken: Utlåningsramar 2026

KS2025.0473

Behandlat av	Datum	Ärende
1 Kommunstyrelsens arbetsutskott	2025-11-12	205/25

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar föreslår kommunfullmäktige besluta att fastställa följande utlåningsramar för år 2026 till sina kommunala bolag, kommunalförbund och stiftelser.

Namn och organisationsnummer	Utlåningsram 2026,i miljoner kronor.
AB Skövdebostäder (556042-3039)	1700
Kreativa Hus Skövde AB (556647-1321)	800
Skövde Energi AB (556647-1321)	550
Skövde Mark, Exploatering och Utveckling AB (559387-2889)	400
Kommunalförbundet Skaraborgsvatten (222000-0281)	290
Skövde Energi Elnät (556959-1141)	150
Skövde Stadshus (556800-1498)	100
Billinge Energi (556528-1366)	100
Von Haugwitz-Cedermarkska stiftelsen (866000-3325)	70
Avfall & Återvinning Skaraborg (222000-1206)	70
Stiftelse Skaraborgs Läns Sjukhem (866600-8926)	10
Miljösamverkan Östra Skaraborg (222000-2865)	5
Balthazar Science Center AB (556964-3801)	2

Beslutsgång

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut och finner att kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta enligt förvaltningens förslag till beslut.

Bakgrund

Kommunens beslut om utlåning är i allmänhet av principiell beskaffenhet och är därför förbehållet kommunfullmäktige. Kommunfullmäktige kan dock delegera rätten att fatta beslut om utlåning om kommunfullmäktige angett ramar för låneåtagandet.

Utlåning genom koncernbanken höjer skuldsättningsnivån för kommunen eftersom det är kommunen som lånar upp finansiella medel för att sedan låna ut dessa till kommunala bolagen. För att ha kontroll över kommunens skuldsättning och de därmed förknippade risker måste kommunfullmäktige därför årligen fastställa maximala utlåningsramar till sina

Skövde kommun
Kommunstyrelsens arbetsutskott

Protokollsutdrag

31 (46)

kommunala bolag samt till anknutna kommunalförbund och stiftelser.

Utlåningsramar utgår från det prognostiserade finansieringsbehovet för varje bolag. I utlåningsramen tas höjd för en viss osäkerhet i finansieringsbehovet. Ifall att oförutsedda händelser skapar akut extra finansieringsbehov kan kommunstyrelsens ordförande ta ett beslut för en tillfällig utökning av låneram. Detta inom ramen för delegationen för brådska beslut.

Koncernbanken har i enlighet med finanspolicy en permanent betalningsberedskap på 200 miljoner kronor för att kunna säkerställa finansieringen av kommunkoncernen i fall av oförutsedda händelser.

Inga förändringar jämfört med föregående år.

Handlingar

Tjänsteutlåtande: Koncernbanken: Utlåningsramar 2026

Skickas till

Ekonomichef

Finanscontroller

Berörda bolag och förbund

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Datum: **2025-10-24**Diarienummer: **KS2025.0479-1**Handläggare: **Camilla Arvidsson**

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Beslut om partistöd 2026

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar föreslå kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige beslut att partistöd 2026 utbetalas till de partier som inkommit med sin redovisning för föregående år.

Bakgrund

Den 1 februari 2014 trädde nuvarande regler i kommunallagen för kommunalt partistöd i kraft. Partistödsreglerna är detaljerade men ger också möjlighet att i vissa fall besluta om lokala regler och begränsningar i partistödet. Kommunfullmäktige i Skövde antog 2022-05-30 § 64/22 regler för kommunalt partistöd för mandatperioden 2022-2026. Det lokala partistödet i Skövde kommun utgår till partier som är representerade i kommunfullmäktige i enlighet med vad som anges i 4 kap. 29 § andra stycket kommunallagen.

En mottagare av partistöd ska enligt 4 kap. 31 § kommunallagen årligen lämna en skriftlig redovisning till kommunfullmäktige som visar att partistödet har använts för det ändamål som anges i 4 kap. 29 § första stycket kommunallagen. Till redovisningen ska också följa en granskningsrapport. Dessa båda ska inlämnas senast sex månader efter redovisningsperiodens utgång.

Utifrån de inlämnade rapporterna för året ska kommunfullmäktige ta ställning till utbetalning i förskott för kommande år.

Kommunfullmäktiges beslut om utbetalning av partistöd kan mot bakgrund av detta utgöra underlag för utbetalning i januari 2026.

Handlingar

Tjänsteutlåtande: Beslut om partistöd 2026

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Datum: **2025-10-24**Diarienummer: **KS2025.0479-1**Handläggare: **Camilla Arvidsson****Skickas till**

Arvodesadministratör, Sofia Laage Demokratistöd

Handläggare

Camilla Arvidsson

Kommunstyrelsen

KS § 194/25

Beslut om partistöd 2026

KS2025.0479

Behandlat av	Datum	Ärende
1 Kommunstyrelsens arbetsutskott	2025-11-12	208/25
2 Kommunstyrelsen	2025-11-26	194/25

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar att partistöd 2026 utbetalas till de partier som inkommit med sin redovisning för föregående år.

Beslutsgång

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut och finner att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta enligt kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till beslut.

Bakgrund

Den 1 februari 2014 trädde nuvarande regler i kommunallagen för kommunalt partistöd i kraft. Partistödsreglerna är detaljerade men ger också möjlighet att i vissa fall besluta om lokala regler och begränsningar i partistödet. Kommunfullmäktige i Skövde antog 2022-05-30 § 64/22 regler för kommunalt partistöd för mandatperioden 2022-2026. Det lokala partistödet i Skövde kommun utgår till partier som är representerade i kommunfullmäktige i enlighet med vad som anges i 4 kap. 29 § andra stycket kommunallagen.

En mottagare av partistöd ska enligt 4 kap. 31 § kommunallagen årligen lämna en skriftlig redovisning till kommunfullmäktige som visar att partistödet har använts för det ändamål som anges i 4 kap. 29 § första stycket kommunallagen. Till redovisningen ska också följa en granskningsrapport. Dessa båda ska inlämnas senast sex månader efter redovisningsperiodens utgång.

Utifrån de inlämnade rapporterna för året ska kommunfullmäktige ta ställning till utbetalning i förskott för kommande år.

Kommunfullmäktiges beslut om utbetalning av partistöd kan mot bakgrund av detta utgöra underlag för utbetalning i januari 2026.

Handlingar

Tjänsteutlåtande: Beslut om partistöd 2026

Skövde kommun
Kommunstyrelsen

Protokollsutdrag

44 (47)

Skickas till

Arvodesadministratör, Sofia Laage Demokratistöd

KSAU § 208/25

Beslut om partistöd 2026

KS2025.0479

Behandlat av	Datum	Ärende
1 Kommunstyrelsens arbetsutskott	2025-11-12	208/25

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar föreslå kommunfullmäktige besluta att partistöd 2026 utbetalas till de partier som inkommit med sin redovisning för föregående år.

Beslutsgång

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut och finner att kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta enligt förvaltningens förslag till beslut.

Bakgrund

Den 1 februari 2014 trädde nuvarande regler i kommunallagen för kommunalt partistöd i kraft. Partistödsreglerna är detaljerade men ger också möjlighet att i vissa fall besluta om lokala regler och begränsningar i partistödet. Kommunfullmäktige i Skövde antog 2022-05-30 § 64/22 regler för kommunalt partistöd för mandatperioden 2022-2026. Det lokala partistödet i Skövde kommun utgår till partier som är representerade i kommunfullmäktige i enlighet med vad som anges i 4 kap. 29 § andra stycket kommunallagen.

En mottagare av partistöd ska enligt 4 kap. 31 § kommunallagen årligen lämna en skriftlig redovisning till kommunfullmäktige som visar att partistödet har använts för det ändamål som anges i 4 kap. 29 § första stycket kommunallagen. Till redovisningen ska också följa en granskningsrapport. Dessa båda ska inlämnas senast sex månader efter redovisningsperiodens utgång.

Utifrån de inlämnade rapporterna för året ska kommunfullmäktige ta ställning till utbetalning i förskott för kommande år.

Kommunfullmäktiges beslut om utbetalning av partistöd kan mot bakgrund av detta utgöra underlag för utbetalning i januari 2026.

Handlingar

Tjänsteutlåtande: Beslut om partistöd 2026

Skövde kommun
Kommunstyrelsens arbetsutskott

Protokollsutdrag

39 (46)

Skickas till

Arvodesadministratör, Sofia Laage Demokratistöd

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Datum: **2025-11-06**

Diarienummer: **KS2025.0487-1**

Handläggare: **Magnus Bisi**



Kommunstyrelsens arbetsutskott

Förvärv av tomträtt på Kaplansgatan, Mariesjö 9 samt utökning av investeringsbudget

Beredning samhällsbyggnads förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar föreslå kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att:

- godkänna en utökning, med 17 500 000 kronor, av investeringsbudgeten för fastighetsförvärv, att hantera som en avvikelse inom kommunstyrelsens investeringsbudget för år 2025.
- förvärva tomträtten till Mariesjö 9 för 17 500 000 kronor.

Sammanfattning

Fastigheten Mariesjö 9 ingår i stadsutvecklingsprojektet Mariesjö - Skövde Science City. Genom detta förvärv tas ytterligare steg för att skapa förutsättningar för kommunen att få rådighet över viktiga fastigheter och på så sätt kunna skapa förutsättningar för genomförandet av stadsutvecklingsprojektet Mariesjö - Skövde Science City.

Bakgrund

Fastigheten Mariesjö 9 ligger inom området för stadsutvecklingsprojektet Skövde Science City. Området kommer att få en nyckelroll när det gäller att förstärka centrum öster om järnvägen och bättre länka samman Skövdes stadsdelar. Skövde kommun har genom Planprogram för Mariesjö (Godkänt av kommunfullmäktige 2020-09-28 § 91/20), tagit ett samlat grepp över den pågående omvandlingen, med målet att skapa en levande och tät stadsmiljö med egen identitet, nya mötesplatser, friare arkitektur och högre hus. Mariesjö 9 är upplåten med tomträtt, är bebyggd och ligger där Bangårdsgatan och Kaplansgatan möts och är 5 899 kvadratmeter.

Mariesjö 9 är värderad till 14 000 000 kronor med värdetidpunkt 2023-04-28, med KPI-uppräknings cirka 14 640 000 kronor. Efter förhandling har parterna enats om en köpeskilling om 17 500 000 kronor, vilket är ursprungliga värderade värdet med påslag för expropriation. Marken planeras för allmän plats, då kommunen ska vara ägare till allmän plats, förvärvas Mariesjö 9 som Skövde kommun. Skövde kommun blir efter förvärvet hyresvärd till flertalet hyresgäster.

Skövde kommun	Besöksadress	Postadress	Kontaktcenter	Webbplats
	Stadshuset, Fredsgatan 4, Skövde	Skövde kommun, 54183 Skövde	Telefon: 0500-49 80 00	Skovde.se

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Datum: **2025-11-06**

Diarienummer: **KS2025.0487-1**

Handläggare: **Magnus Bisi**



Finansiering sker utanför ordinarie ram och hanteras som en avvikelse inom kommunstyrelsens investeringsbudget för år 2025.

Motivering till beslut

Genom detta förvärv tas ytterligare steg för att skapa förutsättningar för kommunen att få rådighet över viktiga fastigheter i Skövde Science City och i detta specifika förvärv på sikt möjliggöra för idrottsplats och tekniska anläggningar i detaljplan för Bangårdsgatan - Bangårdsparken.

Handlingar

Tjänsteutlåtande: Förvärv av tomträtt på Kaplansgatan, Mariesjö 9 samt utökning av investeringsbudget

VU Skövde Mariesjö 9, inkl bilagor

Köpeavtal juridisk person

Skickas till

Sektor samhällsbyggnad

Handläggare

Magnus Bisi

Kommunstyrelsen

Fångeshandling – Mariesjö 9

1 Avtalsparter

Mellan parterna nedan träffas avtal om fastighetsköp.

1.1 Säljare

Wadegård Fastgihets AB (556206-4070)
Folkungagatan 29B
541 45 Skövde

I avtalet benämnd som Säljaren.

1.2 Köpare

Skövde kommun (212000-1710)
541 83 SKÖVDE

I avtalet benämnd som Köparen.

2 Villkor

Följande villkor gäller för detta avtals giltighet:

- att detta avtal antas av kommunstyrelsen i Skövde kommun och beslutet får laga kraft
- att köpeskillingen är tillfullo erlagd

Om dessa förutsättningar ej uppfylles är detta avtal till alla delar förfallet utan rätt för någon part att kräva den andra parten på ekonomisk ersättning. Förfaller avtalet ska varje part bära sina egna kostnader.

3 Bakgrund

Säljaren är innehavare av tomträtt till fastigheten Skövde Mariesjö 9, nedan kallad Fastigheten.

4 Överlåtelseförklaring

Säljaren överlåter härmed till Köparen Fastigheten.

5 Köpeskilling

Köpeskillingen för Fastigheten är 17 500 000 kronor.

5.1 Betalning av köpeskilling

Köpeskillingen ska erläggas inom 30 dagar efter att Köparen och Säljaren har signerat detta avtal.

Köpeskillingen ska betalas in på köparens konto:

5.2 Dröjsmål med betalning

Vid dröjsmål med betalning av köpeskilling utöver en månad från förfallodatum äger Säljaren rätt att häva köpet.

5.3 Tillträdesdag

Köparen får tillträda fastigheten när villkoren i punkt 2 är uppfyllda.

6 Domstolsprocess eller liknande

Säljaren garanterar att fastigheten inte är involverad i någon pågående domstolsprocess, förvaltningsprocess, skiljefarande eller annan process eller utredning.

7 Inteckningar

Säljaren garanterar att fastigheten inte belastas av andra inteckningar än vad som framgår av fastighetsregistret (se bil. 1) och att lån ska lösas och samtliga pantbrev släpps till ägararkivet.

8 Rättigheter

Säljaren garanterar att fastigheten på tillträdesdagen ej besväras av annan rättighet än vad som framgår av anteckningar och inskrivningar i fastighetsregistret (se bil. 1) vid tecknande av detta avtal.

9 Hyresgäster

Skövde kommun övertar hyreseavtal enligt bilaga 2.

10 Muntliga utfästelser

Detta avtal reglerar uttömmande allt som parterna överenskommit. Några muntliga utfästelser härutöver förekommer inte.

11 Ändringar och tillägg

Ändringar eller tillägg till detta avtal ska upprättas skriftligt och undertecknas av parterna för att kunna göras gällande.

12 Avtalsexemplar

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

Fångeshandling - Mariesjö 9

13 Underskrifter**13.1 Säljare**

För Wadegårds Fastighets AB

Skövde den	202	Skövde den	202
------------	-----	------------	-----

Köpare

För Skövde kommun, kommunstyrelsen

Skövde den	202	Skövde den	202
------------	-----	------------	-----

Theres Sahlström
Ordförande kommunstyrelsen

Johan Rahmberg
Kommundirektör

13.2 Kvittering av köpeskilling

För Wadegårds Fastighets AB

Skövde den	202	Skövde den	202
------------	-----	------------	-----

13.3 Bevittning

Skövde den	202	Skövde den	202
------------	-----	------------	-----

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Bilaga

1. Utdrag fastighetsregister
2. Hyreskontrakt

Värdeutlåtande

Tomträtten till Skövde Mariesjö 9

Svefa AB, Järnvägsgatan 9, 553 15 Jönköping
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 9

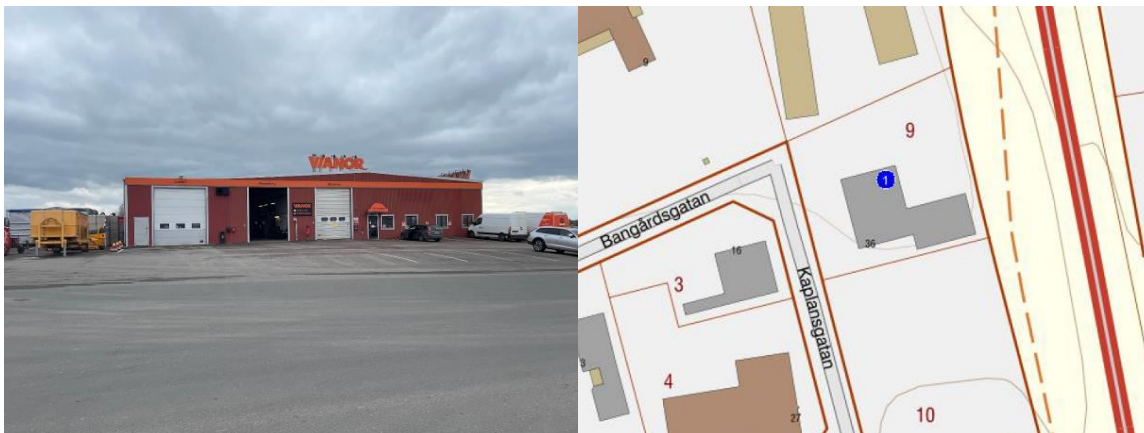
Innehållsförteckning

1.	Sammanfattning	3
2.	Uppdragsbeskrivning	4
3.	Värderingsobjekt	5
4.	Marknadsanalys	10
5.	Värderingsmetodik	17
6.	Värdering	18
7.	Slutsatser	23

2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 9

1. Sammanfattning



Värderingsobjekt	Tomträtten till Skövde Mariesjö 9.
Uppdragsgivare	Uppdragsgivare är Skövde kommun genom Ida Andersson.
Syfte	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde (se vidare under avsnitt 5 "Definition av marknadsvärde och metodtillämpning"). Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som internt beslutsunderlag.
Värdetidpunkt	Värdetidpunkt är 2023-04-28.
Särskilda förutsättningar	Se särskilda förutsättningar i avsnitt 2.
Objektstyp	Inom värderingsobjektet inryms däckverkstad.
Marknadsvärde	Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till:

14 000 000 kr
Fjorton miljoner kronor

Resulterande nyckeltal	Marknadsvärde / m ²	8 526
	Marknadsvärde / taxeringsvärde	3,51
	Bruttokapitalisering, år 1	14,1
	(marknadsvärde / årshyra år 1)	
	Direktavkastning, initial	5,70%
	(aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	
	Direktavkastning, år 1	5,70%
	(driftnetto år 1 / marknadsvärde)	
	Marknadsmässig direktavkastning	5,42%
	(Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	

2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 9

2. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Tomträtten till fastigheten Skövde Mariesjö 9.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Skövde kommun genom Ida Andersson.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde (se vidare under avsnitt 5 "Definition av marknadsvärde och metodtillämpning"). Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid internt bruk.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2023-04-28.

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, besiktnings 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

Uppdraget har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2017 ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

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.

2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 9

Upplysningar

Rådande marknadsförutsättningar med höjningar av inflation, räntor, energipriser och byggkostnader innebär att osäkerheten i värderingen är större än tidigare.

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

Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2023-04-25 av Christina Lennéer Lind på Svefa. Vid besiktningen deltog Klas och Annika Wadegård som representant för tomträttsinnehavaren.

Vid besiktningen har ett urval av, allmänna utrymmen och tekniska installationer studerats.

Följande uppgifter har erhållits från tomträttsinnehavaren:

- Lokalhyreskontrakt
- Resultaträkning år 2022
- Inhämtade tekniska uppgifter vid besiktning

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

3. Värderingsobjekt

Objektstyp

Inom värderingsobjektet inryms däckverkstad.

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Markförvaltningsaktiebolaget Tornstaden.

Tomträttsinnehavare

Tomträttsinnehavare till värderingsobjektet är Wadegårds Fastighets AB.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i verksamhetsområde Mariesjö i Skövde. Gatuadressen är Bangårdsgatan 11 med skyltläge mot väg 26. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.

Omgivningen utgörs huvudsakligen av handel och verksamhetslokaler. Service finns närmast i centrala Skövde på cirka 1 kilometers avstånd. Kollektiva kommunikationsmedel finns i form av buss och tåg. Större trafikleder som finns på nära avstånd är t ex väg 26 och 49 samt cirka 2 mil till E20.

Tomt

Värderingsobjektet har en markareal om 5 899 kvadratmeter.

På värderingsobjektet finns 3 byggnader som är sammanbyggda. Den obebyggda delen av värderingsobjektet utgörs främst av parkeringsplatser och kommunikationsytor.

2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 9

Byggnadsbeskrivning

Byggnaderna på värderingsobjektet uppfördes 1983 och 2013 och inrymmer 1 plan ovan mark samt lager i entresolplan.

Den totala uthyrbara arean uppgår till 1 642 kvadratmeter fördelat enligt hyreskontraktet på 240 kvm kontor, 630 kvm kallager, 532 kvm verkstad samt 240 kvm varmlager i entresolplan.

Lokaltyp	Uthyrbar area		
	*m ²	%	Antal
Industri	1 642	100	-
Summa/Medel	1 642	100	0

Konstruktion

Grundläggning	Platta på mark, plintar
Stomme	Stål
Fasadmaterial	Plåt,
Yttertak	Takduk
Fönster	3-glas
Takhöjd	Ca 5 – 5,5 meter
Portar	7

Teknik

Uppvärmning	EI
Ventilation	FTX
Hissar	Nej
Oljeavskiljare	Ja

Övrigt

Parkering	På tomten
-----------	-----------

Skick och standard

Byggnadens yttre och inre skick bedöms som bra.

Kontors- och personalutrymmen med normal standard och utförande. Lokalen har nyrenoverade ytskikt samt ny LED-belysning

Bil- och lastbilsverkstad med bra utförande samt genomkörningsmöjlighet. Däcklager i markplan med asfaltgolv samt däcklager på entresolplan med begränsad takhöjd.

Inga reparationsbehov, som inte bedöms inrymmas inom ramen för ordinarie löpande/periodiskt underhåll,

Flexibilitet och alternativanvändning

Lokalerna bedöms vara flexibla i sin utformning, och därmed bedöms möjligheten till alternativt utnyttjande som goda.

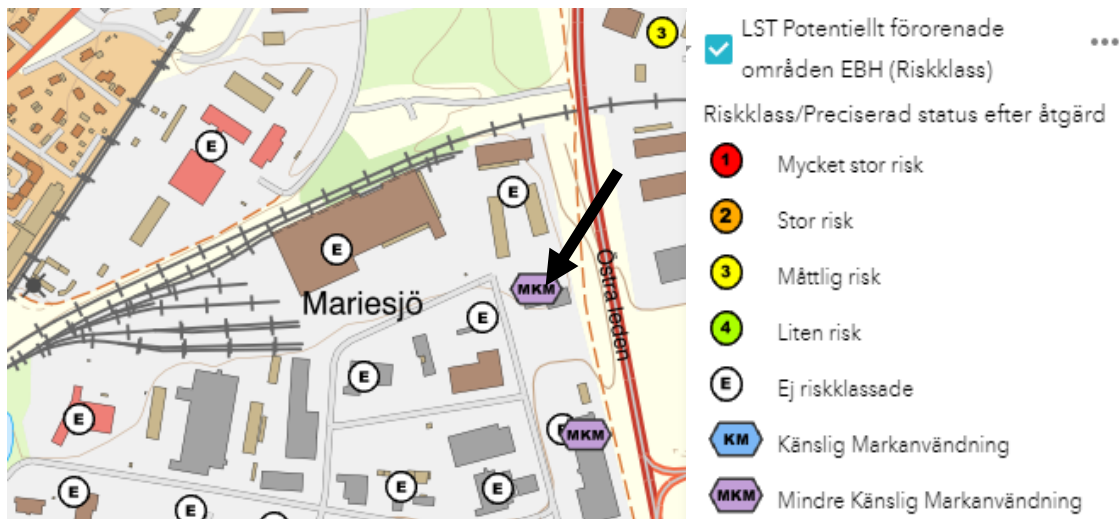
2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 9

Hållbarhet

Potentiellt förorenad mark

Vid avstämning gentemot Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade markområden framkom att värderingsobjektet har åsatts riskklass MKM, mindre känslig markanvändning.



Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet.

Rättsliga förhållanden

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

- Lagfaren ägare
- Tomträttsinnehavare samt tomrättsavgäld
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Servitut med mera
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

Planförhållande

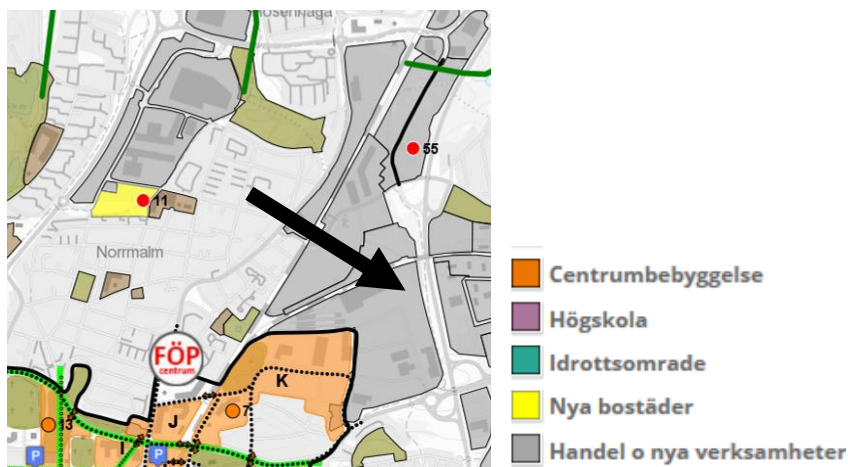
Värderingsobjektet omfattas av detaljplan, från 1976-02-18. Planbestämmelserna anger område för järnvägsändamål.



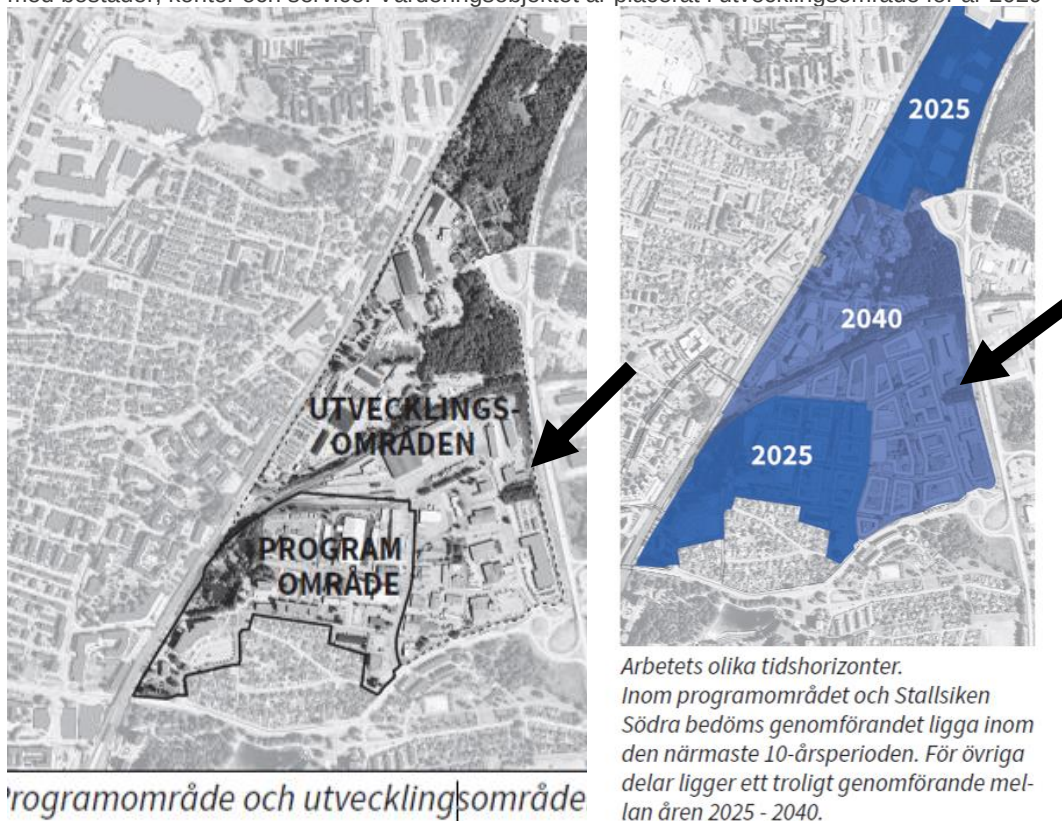
2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 9

Aktuell översiktsplan 2025, aktualitetsprövad år 2018, anger för värderingsobjektet handel och nya verksamheter.



Skövde kommun antog 2020-09-28 planprogram för området Mariesjö med syfte att skapa stadskvarter med bostäder, kontor och service. Värderingsobjektet är placerat i utvecklingsområde för år 2029 – 2040.



2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 9

Verksamheter

I kvarteren närmast väg 26 och Västra stambanan, där annonsläget och oftast tillgängligheten är bra, men där bullerkrav mm medför svårigheter att anordna bostäder, föreslås markanvändningen vara olika typer av verksamheter. Lämplig verksamhet kan vara kontor, försäljning, utbildning mm.

För den norra delen - Stallsiken Södra - pågår detaljplaneläggning för olika typer av verksamheter och storskalig handel.

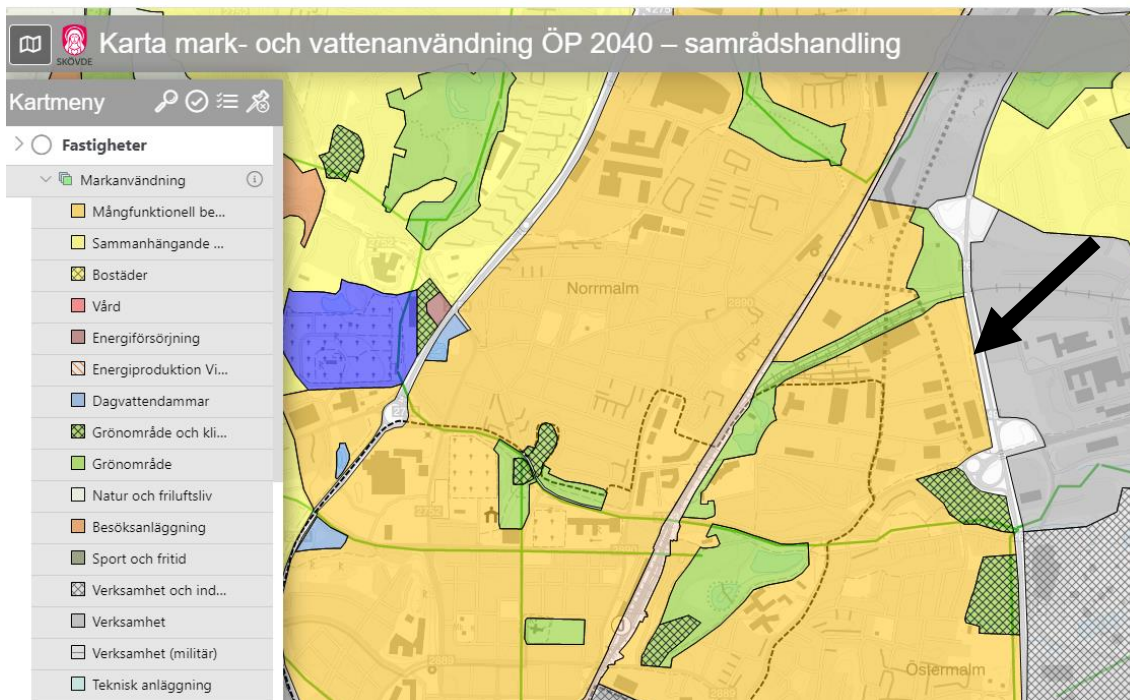
Idrott och kultur

Tillgången till idrott och kultur är viktigt för en ny stadsdel av denna storlek. Strukturplanen pekar dock inte ut några särskilda kvarter eller platser med detta innehåll. Orsaken till detta är att behov och läge får växa fram allteftersom stadsdelen utvecklas och infogas i strukturen genom att ta hela eller delar av kvarteren i anspråk för exempelvis en sporthall, bibliotek, konsthall etc. Ytor i parkstråket bör kunna nyttjas för utomhusaktiviteter. Zonen närmast väg 26 kan även vara lämplig för dessa ändamål då både tillgänglighet och annonsering av verksamheterna har bra förutsättningar.



Områden som gränsar till väg 26 och Västra stambanan och som lämpar sig bra för kvarter för verksamheter och eventuellt för idrott och kultur.

I samrådshandling för ny ÖP anges mångfunktionell bebyggelse.



2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 9

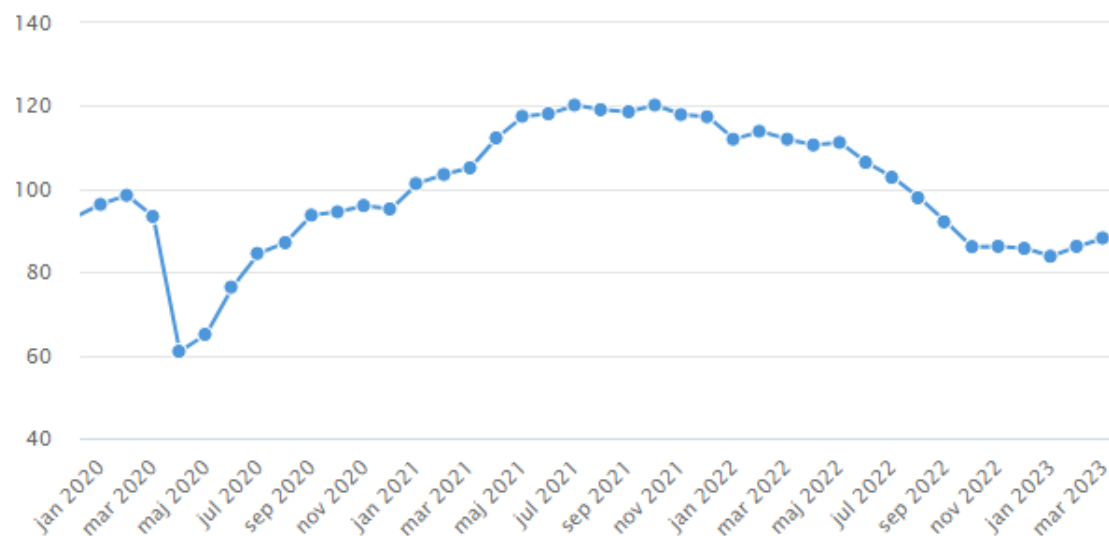
4. Marknadsanalys

Makroekonomi

Svensk ekonomi

Efter en tydlig inbromsning i svensk ekonomi i Q1 (-0,8 %) noterades en stark tillväxt i Q2 (+0,9 %), men utvecklingen mattades av i Q3 (+0,6 %) och Q4 (-0,5 %). BNP för 2022 ökade med 2,7 % jämfört med 2021. Konjunkturinstitutets prognos (mars-23) ligger på -0,4 % för 2023 respektive +1,3 % för 2024. Sverige väntas gå in i lågkonjunktur under 2023, en lågkonjunktur som sannolikt består till 2026.

Konjunkturbarometern stabiliserades i Q4 och har noterat en svag återhämtning i Q1, men ligger fortfarande klart lägre än det historiska genomsnittet (undantaget tillverkningsindustrin).



Källa: Konjunkturinstitutet

Inflationen (KPI) steg kraftigt under 2022, från 3,7 % i januari till 12,3 % i december, i huvudsak p.g.a. energi, livsmedel och boende. I mars-23 uppgick KPI till 10,6 %, och även om inflationen väntas vara fortsatt hög under året är det nu mycket som tyder på att utvecklingen långsamt är på väg ner mot mer rimliga nivåer.

I takt med lågkonjunkturen väntas inflationen minska, men Riksbanken anser att det krävs en restriktiv penningpolitik för att motverka att den höga inflationen blir långvarig, och för att värna om det långsiktiga inflationsmålet om 2,0 %. Riksbanken höjde styrräntan i februari med 50 punkter till 3,0 %, och aviserade att ytterligare höjningar är att vänta under Q2/Q3. Vidare kommer innehavet av statsobligationer att minskas.

Osäkerheten är stor, men styrräntan väntas stabiliseras kring 3,25 – 3,5 % under 2024 (efter en "peak" om 3,75 % i Q2/Q3 2023). Under 2024 väntas inflationen stabiliseras kring 2,0 % (KPIF, d.v.s. med fast ränta).

Sverige står inför stora demografiska utmaningar, framför allt p.g.a. den åldrande befolkningen. Till 2030 kommer ca 21 % av befolkningen vara >65 år. Befolkningen inom den "yrkesaktiva" kategorin 20–65 år väntas öka med ca 3,3 % till 2030, medan antalet 65+ år väntas öka med ca 11,1 % och 85+ med ca 40,7 %.

2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 9

De offentliga finanserna är relativt starka, vilket möjliggör investeringar i vård/skola/omsorg. På sikt är en ökande försörjningskvot, d.v.s. andelen personer i "icke-arbetsför" ålder, en stor utmaning. Sannolikt kommer det att krävas en åtstramning av de offentliga utgifterna och finanspolitiken.

Under 2022 har arbetsmarknaden präglats av stark återhämtning efter coronapandemin. Arbetslösheten i mars-23 uppgick till 6,4 % (inskrivna arbetslösa, 16–65 år). Lågkonjunkturen medför stor osäkerhet för 2023/2024, och arbetslösheten väntas öka till 6,9 % respektive 7,0 % (Arbetsförmedlingen, dec-22).

Arbetslösheten väntas öka i hela Sverige, men norra Sverige bedöms ha ett starkare utgångsläge beaktat de planerade industri-/infrastrukturinvesteringarna.

Det svenska näringslivet blir alltmer kunskapsintensivt. Inom flera yrken – privat och offentlig sektor – är det brist på kompetent arbetskraft, vilket riskerar att hålla tillbaka den långsiktiga utvecklingen. Utan erforderlig kompetens finns det risk för att investeringar skjuts på framtiden, som t.ex. "gröna investeringar" för att möjliggöra omställningen till ett mer klimat-/miljöanpassat näringsliv. Inom vård/skola/omsorg ökar dessutom behovet av arbetskraft p.g.a. den demografiska utvecklingen.

Långtidsarbetslösheten är fortsatt hög, en långsiktig trend som ökade under coronapandemin och som på en osäker arbetsmarknad riskerar att bli permanent (150 000 arbetslösa >12 månader).

Arbetsmarknaden är i obalans, de arbetslösas utbildning/kompetens matchar inte arbetsgivarnas efterfrågan. Det krävs politiska initiativ med fokus på utbildning och subventionerade anställningar för att skapa förutsättningar för långtidsarbetslösa att komma tillbaka till arbetsmarknaden. Utbildning och kompetensutveckling hör till de viktigaste faktorerna till en varaktig etablering på arbetsmarknaden, särskilt med hänsyn till den tekniska utvecklingen av näringslivet. Till viss del kan det sägas råda en paradox på svensk arbetsmarknad; stigande arbetslöshet samtidigt som det är brist på arbetskraft.

Kommunfakta - Skövde

Befolkning

Befolkningen i Skövde uppgick vid årsskiftet 2021/2022 till 57 016 invånare, en ökning med 0,4% sedan föregående år. Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

Skövde	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Befolkning kommunen	52 212	52 859	53 134	53 555	54 133	54 975	55 729	56 366	56 791	57 016
Befolkning 20-64 år	31 097	31 413	31 492	31 582	31 830	32 147	32 428	32 712	32 887	32 789
Tillväxt kommunen	0,9%	1,2%	0,5%	0,8%	1,1%	1,6%	1,4%	1,1%	0,8%	0,4%
Tillväxt 20-64 år	0,8%	1,0%	0,3%	0,3%	0,8%	1,0%	0,9%	0,9%	0,5%	-0,3%
Tillväxt Sverige	0,8%	0,9%	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%	1,0%	0,5%	0,7%

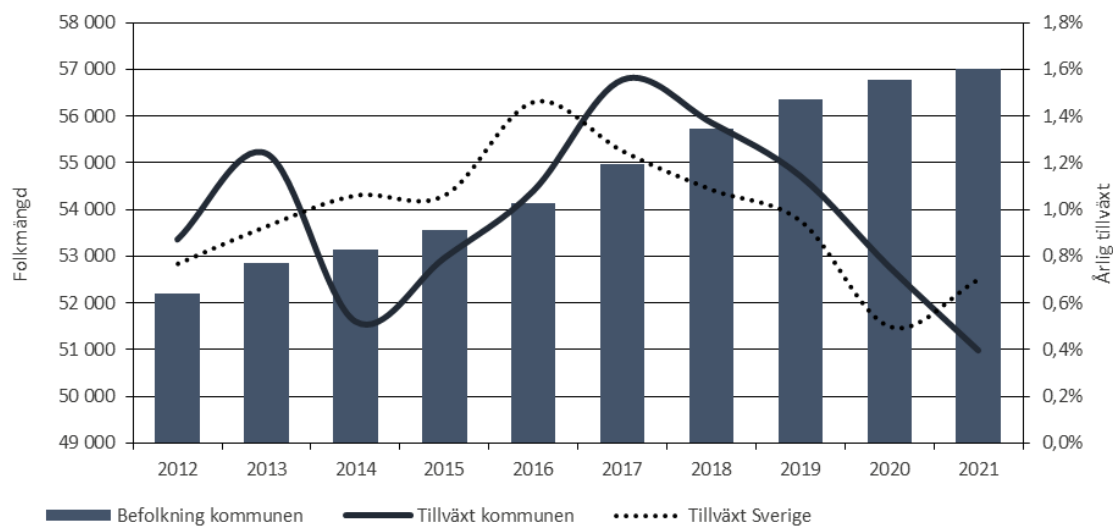
Flyttnettot under 2021 var +128 invånare inom kommunen.

Källa: SCB

2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 9

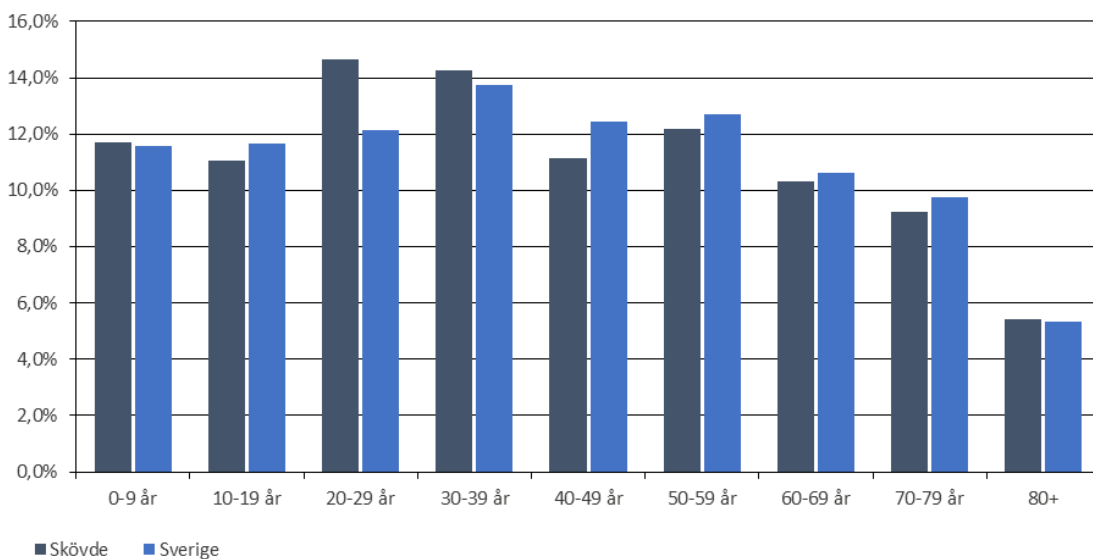
Befolkningsutveckling



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 20–29 år och 30–39 år är högre än riket i övrigt, medan andelen av de äldre ålderskategorierna är lägre.

Åldersfördelning



Källa: SCB

Medelinkomsten i Skövde är generellt något lägre än riket i stort, något som gäller inom samtliga ålderskategorier med undantag från ålderskategorierna 20–24 år och 25–29 år.

2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 9

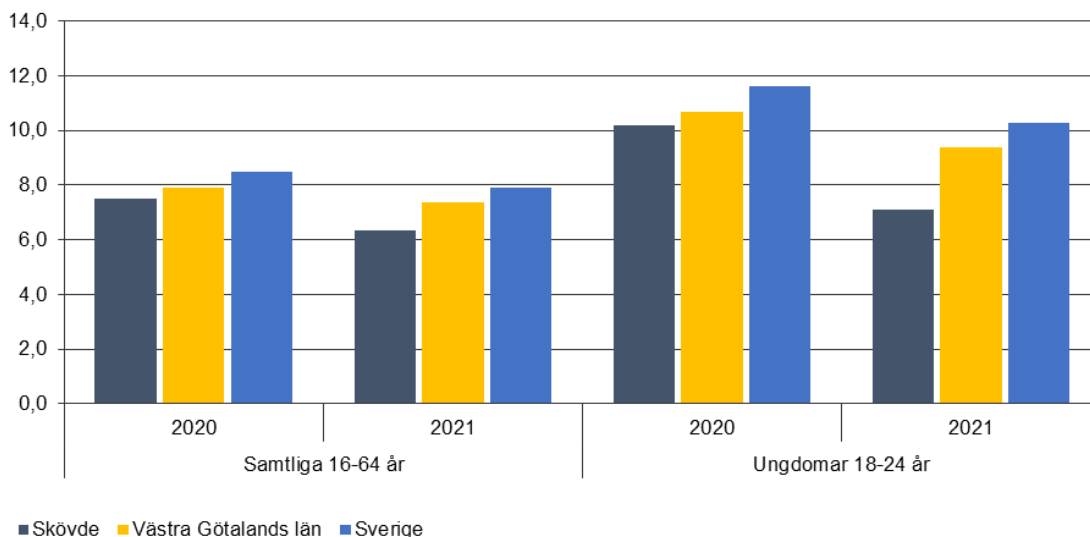
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	178,4	162,8	155,8
25-29 år	269,7	260,2	258,4
30-44 år	351,2	352,3	360,1
45-64 år	409,5	414,2	420,9
65+ år	258,6	268,4	270,9
Totalt 20+ år	321,2	327,9	332,1

Källa: SCB

Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2021 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Skövde till 6,3 % vilket kan jämföras med Västra Götalands län som har en arbetslöshet om 7,4 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 7,9 %.

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



Källa: Arbetsförmedlingen

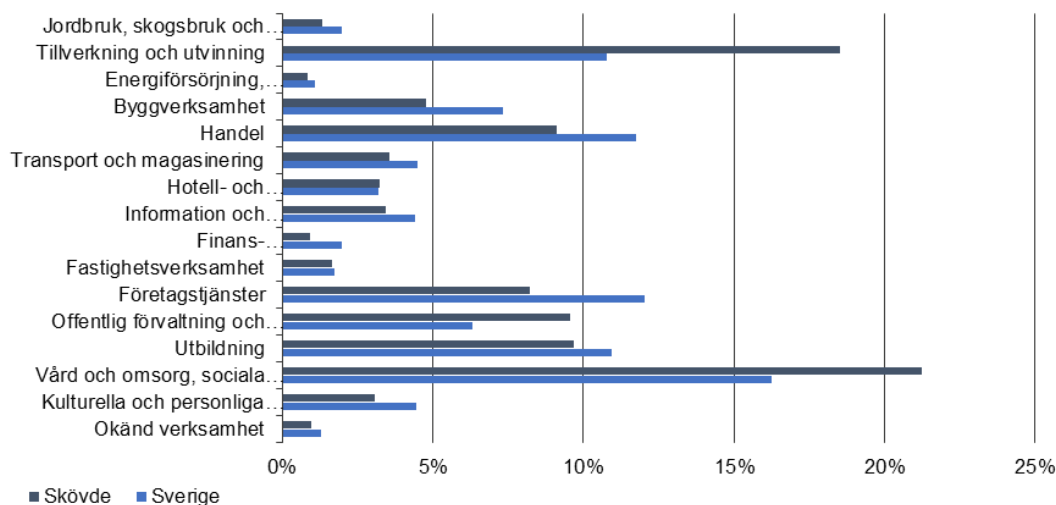
Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger främst på vård och omsorg samt tillverkning och utvinning, se tabell nedan.

2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 9

Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Skövde på plats 71 i rankingen för 2021 och år 2022 är platsen 50.

Fastighetsmarknad

Investeringsmarknaden

Den positiva utvecklingen på fastighetsmarknaden tog slut i Q2 2022, i huvudsak p.g.a. geopolitisk och ekonomisk osäkerhet som resulterat i stigande kapitalkostnader, hög inflation och lågkonjunktur. Samtidigt ses det inte som orimligt med en viss "reky" efter senare års starka utveckling.

2022 noterades en stark inledning på investeringsmarknaden, men med stigande kapitalkostnader och en ökad osäkerhet på bostads-/fastighetsmarknaden följde en klart lägre aktivitet under Q3/Q4, med stigande direktavkastningskrav.

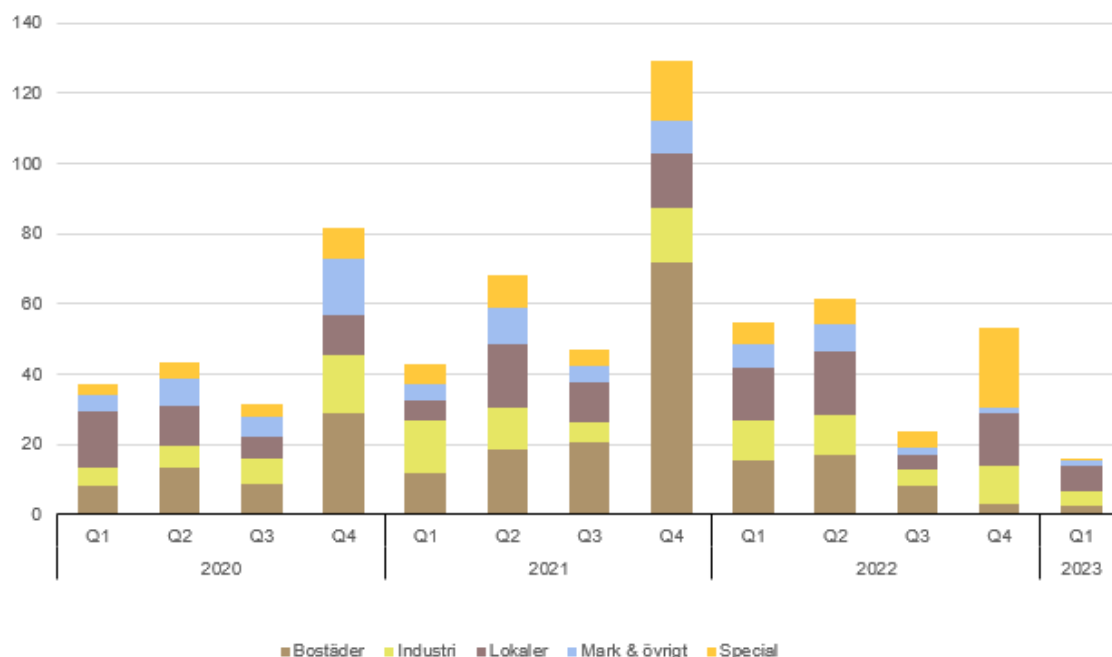
Total transaktionsvolym 2022 uppgick till ca 193 mdkr, en minskning med ca 33 % jämfört med 2021, men i nivå med 2019 och 2020.

Det kan noteras att en del av de transaktioner som trots allt genomfördes i Q4 sannolikt till viss del varit "tvingande", d.v.s. att säljaren inte skulle valt att sälja såtillvida det inte funnits ett behov av att stärka bolagets finansiella ställning.

Inledningen av 2023 följer trenden med en avvaktande marknad, framför allt inom de segment med fortsatt relativt låga direktavkastningskrav (investerarna söker sig till mer "hög-avkastande" fastigheter). Transaktionsvolymen i Q1 uppgick endast till ca 16 mdkr, och på många lokala/regionala delmarknader har det i praktiken inte noterats några representativa transaktioner.

Bostadsfastigheter och samhällsfastigheter står för en ovanligt låg andel av transaktionsvolymen, 17 respektive 3 %. Kommersiella fastigheter står däremot för en ovanligt hög andel, 46 %. Det är en tydlig ökning från 25 % 2022 (men en markant minskning med 50 % lägre transaktionsvolym).

2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 9

Källa: Svefa

Transaktionsmarknaden väntas vara fortsatt avvaktande under 2023, med fortsatt stigande direktavkastningskrav i takt med stigande kapitalkostnader. En viss stabilisering kan komma att ske kring årsskiftet 2023/2024, men osäkerheten är stor. Fastighetsmarknaden är känslig för negativa signaler.

Kreditmarknaden noterade en tydlig försvagning under 2022. Villkoren, särskilt på obligationsmarknaden, har förbättrats något i Q1, men kapitalkostnaderna är fortsatt relativt höga. Osäkerheten ökade i och med "nya bankkrisen" i mars/april. Marknaden har stabiliserats, men är fortsatt känslig för negativa signaler. Med stigande kapitalkostnader försämras avkastningen på eget kapital, vilket kan motivera ett ökat fokus på hög-avkastande fastigheter.

Miljö-/hållbarhetsfrågor, och nu även social hållbarhet, har tagit en naturlig plats på kreditmarknaden där aktörer i framkant erhåller mer förmånliga finansieringsvillkor.

De höga energikostnaderna har erfarit stor uppmärksamhet under 2022/2023, vilket för fastighetsägarna motiverar fokus på "näroproducerad" energi som solceller o.d. (vanligen en "win-win-situation" för fastighetsägare och hyresgäster).

De "fysiska" klimatriskerna har ökat i fokus, vilket väntas påverka investerings-/fastighetsmarknaden i allt högre utsträckning. Klimatrelaterade risker medför finansiella risker, som i sin tur påverkar förutsättningarna – och kostnaderna – på försäkrings-/kreditmarknaderna.

Bostadsfastigheter har noterat en stark utveckling, särskilt i storstads-/regionstadsregionerna. Till följd av stigande kapitalkostnader och osäkra marknadsförutsättningar i stort kan det nu noteras en tydlig trend med stigande direktavkastningskrav. Marknaden för nyproduktion har noterat en tydligt minskad aktivitet.

Moderna kontor i CBD och A-läge utgör fortsatt intressanta investeringar, men det kan noteras en polarisering mot mindre kvalitativa fastigheter. En fördel är att hyresavtalen är knutna till KPI vilket "realvärde-säkrar" investeringen. Det finns en osäkerhet kring hyresmarknadens långsiktiga utveckling som påverkar investeringsmarknaden (inflationsjustering av utgående hyror, hem-/distansarbete och fokus på flexibla lokaler/hyresavtal väntas medföra minskad lokalefterfrågan. Vakanserna bedöms öka under 2023 och 2024.

2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 9

Extern-/livsmedelshandel står relativt starkt i lågkonjunktur, särskilt inom etablerade externhandelsområden (=kluster-effekt). För detaljhandeln i stort – och för café/restaurang, hotell och liknande verksamheter som har det svårt i lågkonjunktur – kan noteras stigande direktavkastningskrav. Det stora problemet inom segmentet är att vakans-/hyresrisken har ökat betydligt.

Det finns ett fortsatt stort investeringsintresse för kvalitativa samhällsfastigheter som utgör ett relativt "konjunktur-oberoende" segment. Vidare finns ett stort behov av nyproduktion och modernisering av befintligt bestånd av vård/skola/omsorg för att säkerställa det långsiktiga lokalbehovet. Med stigande kapitalkostnader har det emellertid noterats stigande direktavkastningskrav.

Logistikfastigheter, inklusive last mile-logistik, har under senare år utgjort ett intressant segment med stark tillväxt till följd av e-handels utveckling. Investerarnas fokus på moderna fastigheter med långa hyresavtal (vanligen triple-net) har medfört sjunkande direktavkastningskrav, men 2022/2023 har marknaden varit svag med stigande direktavkastningskrav.

Stigande kapitalkostnader och höga bygg-/exploateringskostnader, i kombination med svaga marknadsförutsättningar för såväl hyres- som bostads-/äganderätter, har medfört en låg projektaktivitet. Det finns en långsiktig efterfrågan på råmark/byggrätter och kvalitativa projektfastigheter inom storstads-/regionstadsregionerna, men marknaden väntas vara avvaktande under 2023. En viss prisjustering har noterats under 2023 och det finns en förväntan om fortsatt sjunkande priser, särskilt vad gäller projekt med produktionsstart i närtid.

Lokala marknadsförutsättningar

Skövde kommun har cirka 57 000 invånare och kommunens mål för år 2025 är planberedskap för 60 000 invånare och att erbjuda boende i attraktiva områden med goda förutsättningar för alla boendeformer. Målet innebär en utbyggnad med minst 300 bostäder per år.

Skövde har ett strategiskt läge vid stambanan i Västra Götalands län. Orten har stabil arbetsmarknad, högskola och växande handel. Skövde är navet i länets östra del som omfattar cirka 250 000 personer. Tendensen har under längre tid varit att myndigheter och företag koncentrerar verksamheten i Skaraborg till Skövde, t ex har myndigheter som Trafikverk, Skatteverk, Försäkringskassa och Skogsstyrelse lämnat de mindre orterna i närområdet till fördel för Skövde. Även Försvaret har satsat på Skövde. Högskolan har expanderat och i anslutning till högskolan finns Gothia Science Park, teknologipark för kunskapsbaserade företag. Volvo har gjort omfattande investeringar i staden. Inpendling till Skövde omfattar cirka 1/3 av antalet arbetstillfällen. Positionen som handelscentrum i Skaraborg har det senaste året stärkts med nyetableringar, främst i externhandelsområdena Normalm och Stallsiken samt inom nya verksamhetsområden.

Skövde har under de senaste decennierna kännetecknas av brist på lägenheter/studentboende/villor, relativt låga vakanser på kontor, butiker och bra industrilokaler. Fastighetsmarknaden har under åren 2020-2021 varit god i Skövde kommun med god efterfrågan och stigande priser på samtliga fastighetstyper. Under första delen av år 2022 har fastighetsmarknaden varit stabil men andra halvan av år 2022 är avvaktande fastighetsmarknad med få avslut och som helhet svagt sjunkande priser. Efterfrågan på verksamhetsmark har varit god och även framlades bedöms orten ha bra förutsättning för etablering av verksamheter.

För industri/lager i Skövdes bättre verksamhetsområden bedöms marknadsmässiga hyresnivåer normalt ligga i intervallet 400 – 900 kr/kvm (kallhyra), kontorshyror mellan 800 – 1 400 kr/kvm samt handel utanför centrum mellan 600 – 1 300 kr/kvm med toppnoteringar på cirka 1 400 kr/kvm. Högre hyror förekommer för specialanpassade lokaler. Normal marknadsmässig vakans-/hyresrisk bedöms omkring 3 – 10 %.

Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet har ett attraktivt och mycket bra läge inom omvandlingsområdet Mariesjö, vilket bedöms som ett A-läge för verksamheter samt ett mycket gott B-läge för kontor/butik samt bostäder.

2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 9

Mariesjö är ett omvandlingsområde med förväntningar om ändrad markanvändning till ny stadsbebyggelse. Planprogram finns men ej detaljplan, dvs planstöd finns inte utan marken är att betrakta som mark med förväntningar om annan markanvändning. Värderingsobjektet är i planprogrammet placerat i utvecklingsområde år 2029-2040.

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms sammantaget som mycket bra. Sannolik köparkategori bedöms främst vara lokal eller regional aktör, belägenheten i omvandlingsområde kan dock även attrahera nationell projektutvecklare eller Skövde kommun.

Nedan redovisas en sammanfattning avseende värderingsobjektets styrkor och svagheter:

Styrkor och möjligheter:

- Omvandlingsområde
- Bra mikroläge med skyltläge mot väg 26
- Beläget i expansiv tätort
- Bra skick och utförande
- Lättuthyrda lokaler
- Ingen vakans

Svagheter och hot:

- Tomträtt
- Rådande marknadsförutsättningar med höjningar av inflation, räntor, energipriser och byggkostnader

5. Värderingsmetodik

Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

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. Köpeskillingarna 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 nuvärdesberäknas 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 marknadens förväntningar baseras kalkylen istället på värden som kan anses normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till den rådande marknadssituationen och marknadens framtidsbedömningar.

2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 9

6. Värdering

Ortsprismetod

I Skövde har det efter gallring med avseende på intresseegemenskap sedan år 2015 lagfarits knappt 20 industrifastigheter (400-serien) i Skövde tätort Köp i omvandlingsområde som är köpta av Skövde kommun är exkluderade. Se tabell nedan.

Fastighet	Adress	Köpedatum	Köpare	Säljare	Pris Tkr	Kr/kvm	Typkod	Totalyta
ELDAREN 2	Kaplansgatan 23	2015-07-01	Taxi Trio Fastighets AB	Vänerlid Handelsbolag	3 750	11 574	422	324
KOPPARN 2	Jonstorpsgatan 25	2015-07-06	BORGUNDA FASTIGHETS AB	Willnea AB	28 650	11 562	433	2 478
LÖVÅNGEN 4	Skåningsstorpsvägen 7	2015-09-30	Skogsmyran AB	Privatperson	3 100	10 333	423	300
SLAGGAN 6	Gustav Adolfs Gata 37	2015-11-05	Privatperson	TRUCK- & MASKINSERVICE BENGT-ÅKE PAULI AB	2 200	11 111	431	198
SKÖVDE 4:161	Mariestadsvägen 96	2016-12-14	EHCC Fastigheter i Tibro Aktiebolag	Privatperson	4 500	6 977	430	645
RISATORP 1	Norra Aspelundsvägen 12	2017-04-21	RONDELLEN FÖRETAGSCENTER AB	Mövik AB	30 000	4 557	432	6 584
STORÅNGEN 5	Norregårdsvägen 24	2017-12-18	VBR Service AB	TIBROKRONAN AB	3 500	9 722	431	360
GENERATORN 4	Ventilvägen 8	2018-01-01	Fastigheter Skövde AB	NA Industrifastigheter i Skövde AB	8 376	5 659	420	1 480
VÄGHYVELN 6	Välvägen 7	2018-02-01	Svensk Vacuumsugning AB	NA Industrifastigheter i Skövde AB	8 000	9 524	432	840
BROMSAREN 9	Kaplansgatan 28	2019-09-04	ARNE LORENTZON AB	Vadslås Skaraborg Aktiebolag	3 900	5 200	432	750
BROMSAREN 9	Kaplansgatan 28	2019-10-01	Celander Skaraborg AB	ARNE LORENTZON AB	3 900	5 200	432	750
MARIESJÖ 10	Kaplansgatan 34	2020-03-30	Lorentzon Mariesjö AB	FASTIGHETSBOLAGET GUSTAF E KB	23 000	4 293	426	5 358
SKÖVDE 5:173	Hasslumsvägen 11	2021-12-17	LAST & GRÄV I SKARABORG EK FÖR	Privatperson	4 800	6 154	432	780
KUMMILTÖR 4	Mellomkvamsvägen 7	2022-05-24	Toveks Förvaltning AB	Privatperson	4 000	10 000	431	400
ELDAREN 2	Kaplansgatan 23	2022-06-01	Kaplansgatan 23 Fastigheter Aktiebolag	Taxi Trio Fastighets AB	3 869	11 941	422	324
LÖVÅNGEN 7	Fjärrvärmesvägen 7	2022-06-22	Källströms Fastighet AB	Privatperson	8 500	11 724	426	725
SKOGBRYNET 2	Fjärrvärmesvägen 1	2022-11-01	Privatperson	Fastighetsbolaget Fjärrvärmesvägen 1 i Skövde AB	3 600	8 182	433	440

Objekten har sammantaget sålts till priser som varierar mellan cirka 4 200 – 11 900 kr/kvm uthyrbar area. Medelvärde vid värdetidpunkten är cirka 8 000 kr/kvm.

Därtill finns bolagsförsäljningar avseende industrifastigheter i Skövde av vilka ett urval redovisas nedan:

Under hösten 2019 noterades två bolagstransaktioner i Skövde avseende industrifastigheter i A-läge med cirka 4 000 kvadratmeter uthyrningsbar area samt med större vakans än normalt. De underliggande fastighetsvärdena bedöms inom intervallet 4 500 – 5 500 kr/kvm och bedömd marknadsmässig direktavkastning om cirka 6,75 – 7,5%.

I slutet av år 2020 avyttrades en mindre industrifastighet om ca 700 kvadratmeter uthyrningsbar area i A-läge med högre vakans än normalt. Det underliggande fastighetsvärdet bedöms till cirka 10 000 kr/kvm och bedömd marknadsmässig direktavkastning om cirka 6,0%.

I slutet av år 2020 avyttrades en fullt uthyrd nybyggd industrifastighet i bästa i A-läge. Det underliggande fastighetsvärdet bedöms till cirka 13 000 kr/kvm och bedömd marknadsmässig direktavkastning om drygt 6%.

I början av år 2021 noterades en bolagstransaktion i Skövde avseende flera större industrifastigheter i A-läge med cirka 12 000 kvadratmeter uthyrningsbar area med normal vakans, del av beståndet är upplåtet med tomtträtt. Säljare var Skeppsviken och köpare Västerhuset. De underliggande fastighetsvärdena bedöms motsvara en bedömd marknadsmässig direktavkastning om cirka 6,25 – 6,5%.

Randstad fastigheter förvärvade under juni månad 2021 fastigheterna Kalkstenen 1 & 2 i Falköping och Personbilen 1 i Skövde till ett underliggande fastighetsvärde av 154,4 mkr. Säljare var PNP Stålhallar AB. Objektet omfattar cirka 17 000 kvadratmeter varav drygt 12 000 kvadratmeter avser fastigheten i Skövde. Byggnaderna innehåller industri och externhandel. Byggnaderna på fastigheterna Kalkstenen 1 & 2 uppfördes 2015 och byggnaden på fastigheten Personbilen 1 förväntas färdigställas under december månad 2021. Kalkstenen 1 & 2 är uthyrda till Byggmax, Granngården och veterinärklinik. Personbilen 1 är uthyrd till Parafon AB som är en del av Rockwool. Objekten bedöms som helhet ha god nybyggnadsstandard. Priset motsvarar cirka 9 000 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 6,0%.

2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 9

Fastigheten Kopparn 2 och del av Kopparn 3 i Stallsiktens handelsområde i Skövde, har förvärvats genom en bolagstransaktion till ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om 79,4 mkr. Transaktionen genomfördes under 2022 med tillträde i juni månad. Säljare var Borgunda Fastighets Aktiebolag och köpare var Logistea AB. Fastigheterna inrymmer en uthyrningsbar area om cirka 5 100 kvadratmeter, varav Borgunda Bygghandel har tecknat ett 15-årigt triple-net avtal och resterande del förhyrs av Autospa och Cramo. Den genomsnittliga återstående hyrestiden är cirka 14 år och årlig hyresintäkt är cirka 5,1 mkr. Bebyggelsen på objekten uppfördes 2013–2022 och har ett gott skick och god nyproduktionsstandard. Objektets läge bedöms som ett mycket gott A-läge i externhandelsområde med skyltläge mot väg 26. Priset motsvarar cirka 15 500 kr/kvm och direktavkastningen bedöms till cirka 6,0 %.

Inom omvandlingsområden Mossagården, centrum samt Mariesjö etapp 1 och 2 finns ett antal köp som inte redovisats ovan. Köpen hade vid köpetillfället förväntningar på annan markanvändning. Köpeskillningarna är löseskillning för fastigheterna exkluderat ev. expropriationspåslag på 25 % samt exklusive ersättning för rörelseskada.

Fastighet	Område	Köpedatum	Köpare	Säljare	Pris Tkr	LOA	Tomt-areal (TA)	Kr/kvm (LOA)
STÅDET 10	Mossagården	2008-01-28	Skövde kommun	Arkagu fd Fastighets AB-Skaraborgs l	3 000	900	4 534	3 333
STÅDET 11	Mossagården	2008-01-28	Skövde kommun	Arkagu fd Fastighets AB-Blikstorps olj	1 800	140	2 356	12 857
STÅDET 12 (fd 9)	Mossagården	2008-11-13	Skövde kommun	Privatperson	7 900	1 146	3 097	6 894
STÅDET 8	Mossagården	2010-09-14	Skövde kommun	Centraltryckeriet C-A Larsson AB	3 900	450	959	8 667
Tegelbruket 4	Mariesjö etapp 1	2013-02-15	Kreativa Hus Skövde AB	Privatperson	4 350	548	1 637	7 938
Tegelbruket 1	Mariesjö etapp 1	2014-07-01	Skövde kommun	AB Skövde Grönsakshuset	6 000	517	3 795	11 600
Motorn 1	Centrum	2015-08-01	Skövde kommun	Vattenfall	5 000	400	7 534	12 500
STÅDET 7	Mossagården	2016-04-30	Skövde kommun	Söderströms Skog & Trädgård AB	10 000	1 400	2 161	7 143
STÅDET 6	Mossagården	2017-09-17	Skövde kommun	Kringlans Fastighets Ab	4 500	450	2 142	10 000
Bostället 23	Mariesjö etapp 1	2018-01-01	Skövde Bostäder	Fortifikationsverket	4 700	1 000	4 383	4 700
Mariesjö 11	Mariesjö etapp 2	år 2017	Kreativa Hus Skövde AB	Arne Lorentzon AB	27 100	4 125	12 687	6 570
Skövde 5:181	Stallsiken	2021-01-27	Skövde kommun	Last & Gräv i Skaraborg	8 000	523	9 402	15 296
Mariesjö 10	Mariesjö etapp 2	2020-06-15	Skövde kommun	Lorentzon Mariesjö AB	23 000	5 358	23 000	4 293
Eldaren 8	Mariesjö etapp 2	2021-08-25	Skövde kommun	Berg Dressyr AB	4 500	450	1 614	10 000
Eldaren 10	Mariesjö etapp 2	2021-08-25	Skövde kommun	Berg Dressyr AB	10 000	884	3 021	11 312
Mariesjö 7	Mariesjö etapp 1&2	2021-11-01	Skövde kommun	Arne Lorentzon AB	90 000	12 500	64 140	7 200
Eldaren 6	Mariesjö etapp 2	2021-12-15	Skövde Kommun	Kartåsen Fastigheter AB	42 000	4 854	15 256	8 653
Tegelbruket 3	Mariesjö etapp 2	2022-01-31	Skövde kommun	Privatperson	6 000	436	1 610	13 761
Mariesjö 3	Mariesjö etapp 3	ök 2022	Skövde kommun	Beijer byggmaterial AB	58 000	7 795	20 658	7 441

Objekten har sammantaget sålts till priser som varierar mellan cirka 3 300 – 15 300 kr/kvm uthyrbar area. Medelvärde vid värdetidpunkten är cirka 9 000 kr/kvm. Priserna relaterat till markarealen varierar mellan ca 700 – 4 600 kr/kvm tomtareal (TA). Medelvärde vid värdetidpunkten är cirka 2 800 kr/kvm TA. Genomsnittsfastigheten är ca 2 300 kvadratmeter LOA och objekten har genomgående äldre värdeår.

Direktavkastningarna har generellt under år 2021 och början av år 2022 varit stabila. Därefter har viss justering skett av direktavkastningskrav uppåt. Idag bedöms direktavkastningskraven normalt ligga inom intervallet 6,25 – 7,25 % i A-läge, 6,5 – 8,0% i B-läge samt 7,0 – 8,5% i C-läge. För tomträtt bedöms direktavkastningen vara ca 0,25 – 0,5 % högre än för fastigheter upplåtna med äganderätt. Inom omvandlingsområden är direktavkastningen mellan ca 5,25 – 6,0%.

Resultat

Med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper, vilka redovisats i objektets marknadsförutsättningar ovan samt att del av uthyrningsbar area är lager i entresolplan, bedöms värderingsobjektets värde sammantaget ligga i anslutning eller strax under redovisade medelvärden.

Ett rimligt intervall inom vilket direktavkastningskravet för närvarande varierar för fastigheter med liknande värderingsobjektet och upplåtna med tomträtt bedöms till mellan 5,25 och 6,0 %.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde mellan 7 000 – 9 000 kr/kvm, vilket motsvarar ett totalt värde i intervallet om cirka 11 000 000 – 15 000 000 kronor.

2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 9

Avkastningsmetod

Kalkylperioden

Kalkylperioden löper på 10 år från och med 2023-07-01.

Inflation

Under 2023 har använts inflationsantaganden om 5,0 %, därefter 2,0 %.

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. Direktavkastningskrav bedöms till cirka 5,75%

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 5,75%.

Hyror

Tabellen nedan visar utgående hyra samt bedömd marknadshyra per lokaltyp. Utgående hyresnivåer bedöms vara marknadsmässig.

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra						Totalt		
				Uthyrd area			Vakanta ytor					
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Industri	991	604	-	992	604	-	0		-	992	604	-
Summa/Medel	991	604		992	604	0	0	0	0	992	604	

Hyrorna är redovisade inklusive indexuppräkning, exklusive värme och övriga driftsrelaterade tillägg. Ersättning för fastighetsskatt är inkluderad i hyran.

Hyresutvecklingen för lokalerna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

I hyresgästförteckningen (se bilaga 1:2) framgår exempelvis om lokalerna är registrerade för moms, utgående hyresnivåer, bedömda marknadsmässiga hyresnivåer, fastighetsskatt samt indexering.

Vakanser

Värderingsobjektet är vid värdetidpunkten fullt uthyrt. Återstående genomsnittslängd på kontraktssstocken uppgår till 42 månader.

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	*m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Industri	1 642	100	-	1 642	100	-	0	0	-	0,0%	3,0%
Summa/Medel	1 642	100	0	1 642	100	0	0	0	0	0,0%	3,0%

*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 9

Med beaktande av befintlig hyresgästsstruktur och värderingsobjektets egenskaper bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som relativt låga. Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för lokalerna har i genomsnitt bedömts till 3,0%.

Drift och underhåll

Den totala drift- och underhållskostnaderna för värderingsobjektet har bedömts med ledning från erhållna kostnader samt genom statistik och erfarenhet.

Pga rådande marknadsläge med kostnadsökningar avseende energi, material etc bedöms drift- och underhållskostnader temporärt öka med 15 % under kommande 3-årsperiod.

Lokaltyp	Bedömd initial D&U-kostnad			Varav								
				Drift och löpande underhåll			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
Industri	140	85	-	25	15	-	82	50	-	33	20	-
Summa/Medel	140	85		25	15		82	50		33	20	

* Kostnad/m² inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S.

Lokaltyp	Bedömd långsiktig D&U-kostnad			Varav								
				Drift och löpande underhåll			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
Industri	131	80	-	16	10	-	82	50	-	33	20	-
Summa/Medel	131	80		16	10		82	50		33	20	

Kostnaden för planerat/periodiskt underhåll avser en schabloniserad annuitetsberäkning över värderingsobjektets livslängd. Drift- och underhållskostnader är redovisade exklusive värme och el. Kostnadsutvecklingen har under kalkylperioden bedömts följa förväntad inflationsutveckling.

Investeringar och hyresgästanpassningar

Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts nödvändiga under kalkylperioden.

Taxeringsvärde och fastighetsskatt-/avgift

Värderingsobjektet har vid fastighetstaxeringen åsatts typkod 426 (INDUSTRIENHET, ANNAN TILLVERKNINGSINDUSTRI). Byggnaden har åsatts värdeår 1983.

Taxeringsvärden (kr)	
Markvärde	1 769 000
Byggnadsvärde	2 219 000
Totalt	3 988 000
Varav bostad	0
Varav lokaler	3 988 000
Totalt	3 988 000

För industrifastigheter utgår fastighetsskatt med 0,5 % av taxeringsvärdet.

Fastighetsskatt utgår därmed totalt för värderingsobjektet under år 2023 med cirka 20 000 kronor. För närvarande återfås ingen del av fastighetsskatten från hyresgästen. Långsiktigt bedöms denna procentsats uppgå till cirka 97% (anpassad till långsiktig vakansgrad/hyresrisk).

Tomträttsavgäld

Värderingsobjektet är upplåtet med tomträtt från 1976-01-01. Den årliga avgälden uppgår för närvarande enligt tomträttsinnehavaren till 34 000 kronor. Avgäldsreglering sker vart 10:e år. Nästa avgäldsreglering sker därmed 2032-09-02. Ny avgäld har från och med detta datum har bedömts schablonmässigt till 70 000 kronor.

2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 9

Resultat

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till 8 500 kr/kvm uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka 14 000 000 kronor (avrundat, se bilaga 1:1).

Känslighetsanalys

För att visa hur avkastningsvärdet påverkas då vissa indata förändras har en känslighetsanalys utförts med utgångspunkt från resultatet i avkastningsmetoden. Känslighetsanalysen har utförts gällande hyror, drift- och underhållskostnader, inflation, vakanser och direktavkastning vid kalkylperiodens slut samt för hela perioden enligt följande tabell:

Variabel		Förändring	Värdeförändring	
			Tkr	%
Hyra lokaler	%	10,0%	1 713	12,3%
Drift och underhåll	%	10,0%	-235	-1,7%
Inflation	%-enheter	1,0%	-7	0,0%
Vakans lokaler	%-enheter	5,0%	-878	-6,3%
Direktavk. restv.	%-enheter	0,5%	-645	-4,6%
Direktavkastning	%-enheter	0,5%	-1 101	-7,9%

2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 9

7. Slutsatser

Resultat

Ortsprismetoden cirka 11 000 000 – 15 000 000 kronor

Avkastningsmetoden cirka 14 000 000 kronor

I den sammanlagda marknadsvärdebedömningen läggs i detta fall störst tonvikt vid resultatet från avkastningsanalysen.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2023-04-28 till:

14 000 000 kr

Fjorton miljoner kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal

Marknadsvärde / m ²	8 526
Marknadsvärde / taxeringsvärde	3,51
Bruttokapitalisering, år 1	14,1
(marknadsvärde / årshyra år 1)	
Direktavkastning, initial	5,70%
(aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	
Direktavkastning, år 1	5,70%
(driftnetto år 1 / marknadsvärde)	
Marknadsmässig direktavkastning	5,42%
(Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	
Marknadsvärde / m ² tomtareal	2 373

2023-04-28

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

Christina Lennéer Lind
Civilingenjör Lantmäteri
010-603 86 77, christina.lenneer@svefa.se
Av Samhällsbyggarna auktoriserade fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

Johanna Artell
Civilingenjör Lantmäteri
010-603 86 14, johanna.artell@svefa.se

Bilagor

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

2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 9

KASSAFLÖDESANALYS

Tomträtten till: Skövde Mariesjö 9

Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2023-07-01 Värdeår: 1983 Tax. värde: 3 988 Typkod: 426											
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Inflation	5,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Viktad direktavkastning	5,75%	5,75%	5,75%	5,75%	5,75%	5,75%	5,75%	5,75%	5,75%	5,75%	5,75%
Kalkylränta	11,04%	7,87%	7,87%	7,87%	7,87%	7,87%	7,87%	7,87%	7,87%	7,87%	7,87%
Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning											5,75%
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%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Garage / P-platser											
Totalt	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Delår											
Kassaflöde (tkr)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Hyra bostäder (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra lokaler (+)	604	500	1 041	1 062	1 105	1 127	1 150	1 173	1 196	1 220	617
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	0	0	0	-33	-34	-34	-35	-36	-37	-19
Hyresrisk/vakans garage mm (-)	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	604	500	1 041	1 062	1 083	1 072	1 093	1 115	1 138	1 160	599
Drift och underhåll (-)	-85	-70	-147	-149	-148	-146	-149	-152	-155	-158	-82
- varav Administration (-)	-17	-34	-35	-36	-37	-37	-38	-39	-40	-40	-41
- varav Drift & Löpande UH (-)	-12	-26	-26	-22	-18	-19	-19	-19	-20	-20	-21
- varav Periodiskt UH (-)	-41	-86	-88	-90	-91	-93	-95	-97	-99	-101	-103
Fastighetsskatt (-)	-12	-10	-20	-21	-21	-22	-22	-22	-23	-24	-12
Fastighetsskatt åter (+)		0	0	0	21	21	22	22	23	23	12
Tomträttsavgäld (-)	-21	-17	-34	-34	-34	-34	-34	-34	-34	-61	-35
Driftnetto före investeringar	486	402	840	857	880	891	909	928	948	967	482
Återstående investeringar											
Driftnetto efter investeringar	486	402	840	857	880	891	909	928	948	967	482

Nuvärde driftnetto

6 045

Nuvärde restvärde

7 850

Marknadsbaserat avkastningsvärde

13 895

Nyckeltal (resulterande):

Marknadsbaserat avkastningsvärde kr / m²	8 462
Marknadsbaserat avkastningsvärde / taxeringsvärde	3,48
Bruttokapitalisering, år 1	14,0
Direktavkastning, initial	5,74%
Direktavkastning, år 1	5,74%
Marknadsmässig direktavkastning	5,47%

Nyckeltal (åsatt):

Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning	5,75%
--	-------



Hyresgästförteckning		Tomträten till: Skövde Mariesjö 9								Bilaga 1:2	
Hyresgäst	Lokaltyp	Lokalanvändning	Area	Löptid	Utg. total hyra inkl. ev. driftstillägg *)			Marknadshyra			Not
			m² st	T o m	Tkr	K/m²	Index	Tkr	K/m²	Index	
Vianor	I	Bilverkstad - tunga fordon	1 642	2026-12-31	991	604	100%	992	604	100%	
Summa/Medel			1 642		991	604		992	604		

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



2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 9

Tomträtten till: Skövde Mariesjö 9

Bilaga 1:3

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	*m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Industri	1 642	100	-	1 642	100	-	0	0	-	0,0%	3,0%
Summa/Medel	1 642	100	0	1 642	100	0	0	0	0	0,0%	3,0%

*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

Lokaltyp	Utgående hyra			Uthyrd area			Marknadsmässig hyra			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
Industri	991	604	-	992	604	-	0	-	-	992	604	-
Summa/Medel	991	604	-	992	604	0	0	0	0	992	604	-

Lokaltyp	Bedömd initial D&U-kostnad			Varav								
				Drift och löpande underhåll			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
Industri	140	85	-	25	15	-	82	50	-	33	20	-
Summa/Medel	140	85	-	25	15	-	82	50	-	33	20	-

* Kostnad/m² inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S.

Lokaltyp	Bedömd långsiktig D&U-kostnad			Varav								
				Drift och löpande underhåll			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
Industri	131	80	-	16	10	-	82	50	-	33	20	-
Summa/Medel	131	80	-	16	10	-	82	50	-	33	20	-

* Kostnad/m² inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S.



2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 9



Bilaga 2

Svefa AB, Järnvägsgatan 9, 553 15 Jönköping
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 9



Bilaga 2

Svefa AB, Järnvägsgatan 9, 553 15 Jönköping
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 9



Bilaga 2

Svefa AB, Järnväggsgatan 9, 553 15 Jönköping
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 9



Bilaga 2

Svefa AB, Järnvägsgatan 9, 553 15 Jönköping
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 9



Bilaga 2

Svefa AB, Järnvägsgatan 9, 553 15 Jönköping
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
SKÖVDE MARIESJÖ 8 Nyckel: 140470514 UUID: 909a6a6a-855b-90ec-e040-ed8f66444c3f Fastigheten är upplåten med tomträtt.	2003-04-30	2020-12-15 10:26	2023-04-24

ADRESS
Bangårdsgatan 11 549 34 Skövde Distrikt: Skövde Nr: 107356

LÄGE, KARTA		
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6473595	433975.7

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	13 176 kvm	13 176 kvm	0 kvm

LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556631-8084 Markförvaltningsaktiebolaget Tornstaden WRANGELS TRAPPGATA 1 416 60 GÖTEBORG Köp: 2003-03-01 Andel: 1/1 Köpeskilling: 760 000 SEK Avser hela fastigheten	1/1	2003-04-14	03/7172

TOMTRÄTTSINNEHAV			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556206-4070 Wadegårds Fastighets AB FOLKUNGAGATAN 29B 541 45 SKÖVDE Köp: 2008-07-04 Köpeskilling: 6 658 624 SEK Avser hela fastigheten	1/1	2008-08-28	08/18067

TIDIGARE BETECKNING		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
R-SKÖVDE STG 2316 SKÖVDE SKÖVDE 5:195	1985-06-05 2003-04-30	1683-481 1496K-3119

TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE		
Upplåtelsedag	Inskrivningsdag	Akt
1976-01-01	1977-03-02	77/264
Ändamål	Avgäld	
SPEDITIONSVERKSAMHET MM	90 000 SEK	
Avgäldsperiod	Perioddatum från	
20 år	2016-01-01	
Tidigaste uppsägningsdatum	Efterföljande uppsägningsperiod	Inskränkningar
2016-01-01	20 år	
Anmärkning: NY AVGÄLD 95/1689		

ANTECKNINGAR
Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning.

AVTALSRÄTTIGHETER			
Nr	Rättighet	Inskrivningsdag	Akt
1	Nyttjanderätt: Tele	2016-07-07	D-2016-00319027:1

INTECKNINGAR				
Totalt antal inteckningar: 2 Totalt belopp: 9 233 000 SEK				
Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	Datapantbrev	8 650 000 SEK	2017-01-03	D-2017-00003725:2
3	Datapantbrev	583 000 SEK	2020-12-14	D-2020-00526246:1

RÄTTIGHETER				
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig				
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
VÄG	Förman	Officialservitut	Senast ändrad: 2003-04-30	1683K-1552.1

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer	Datum	Akt
Stadsplan: ÖSTRA LEDEN	1984-04-11	1683K-ST290

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Genomf. slut: 1992-06-30 Senast ajourföring: 2009-02-18		
Stadsplan: MARIESJÖOMRÅDET	1962-08-31	1683K-ST150
Senast ajourföring: 2022-07-18		
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

TAXERINGSINFORMATON			
Taxeringsenhet SPECIALENHET, KOMMUNIKATIONSBYGGNAD (829) 355153-0 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			Taxeringsår 2019
Taxvärde			Areal 13176 kvm
Taxerad ägare 556206-4070 Wadegårds Fastighets AB FOLKUNGAGATAN 29B 541 45 SKÖVDE	Andel 1/1	Ägartyp Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Juridisk form Övriga aktiebolag

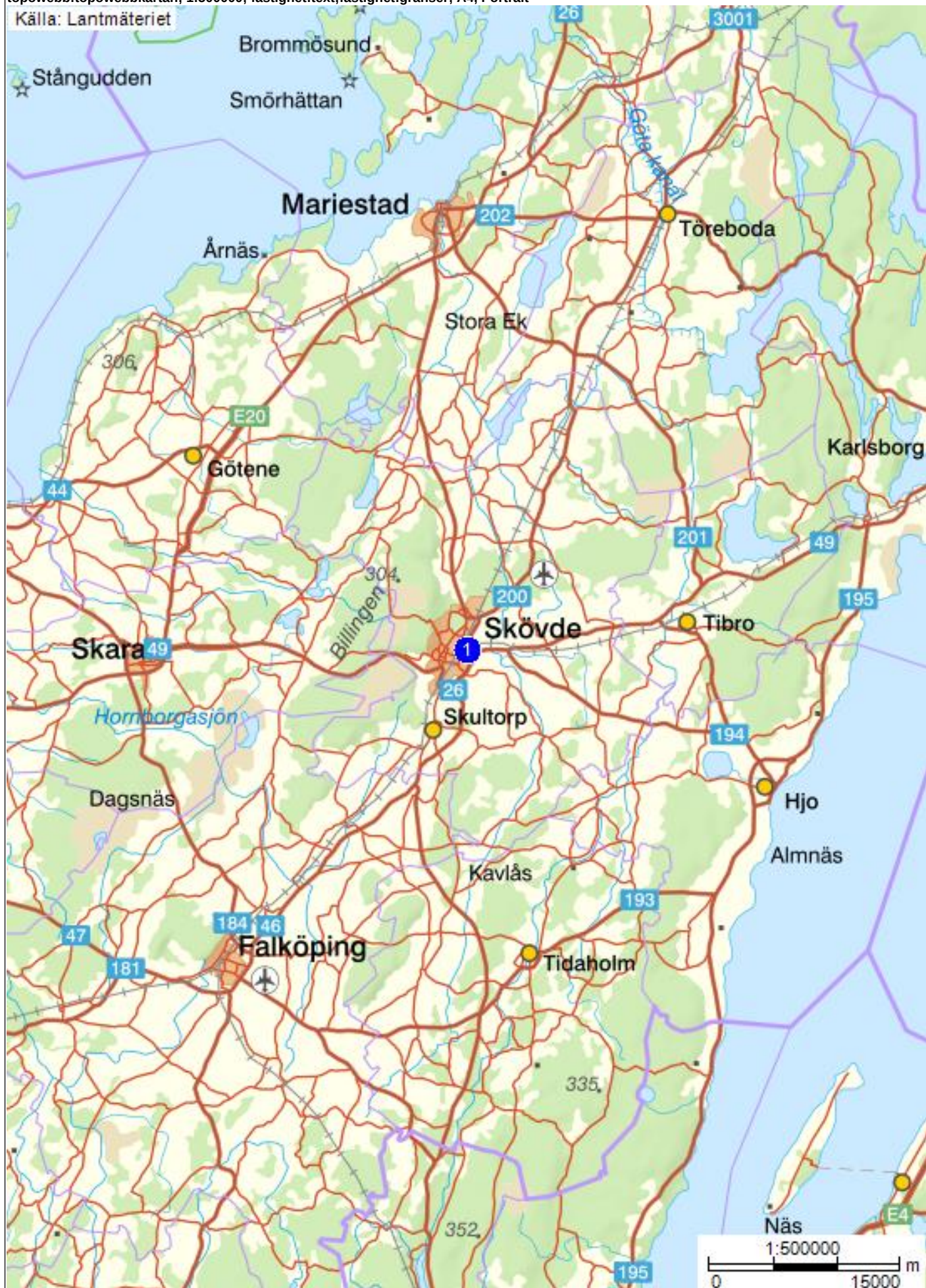
ÅTGÄRDER		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
sammanläggning	1972-04-06	1683K-1371
fastighetsreglering, Littera: 1	1975-11-13	1683K-1552
fastighetsreglering	2003-04-30	1496K-3119

URSPRUNG
SKÖVDE SKÖVDE 1:935, 2:50, 2:297

KARTA DIREKT

topowebb:topowebbkartan; 1:500000; fastighet:text;fastighet:granser; A4, Portrait

Källa: Lantmäteriet



Källa: Lantmäteriet; SVEATX Fastighetsnyckel 909A6A6A-855B-90EC-E040-ED8F66444C3F
Värderingsdata, Norra Torggatan 1, 434 30 KUNGSBACKA, Tel: +46 300 735 70

Sidan 3 av 5
2023-04-25 15:25

KARTA DIREKT

topowebb:topowebbkartan; 1:25000; fastighet:text;fastighet:granser; A4, Portrait

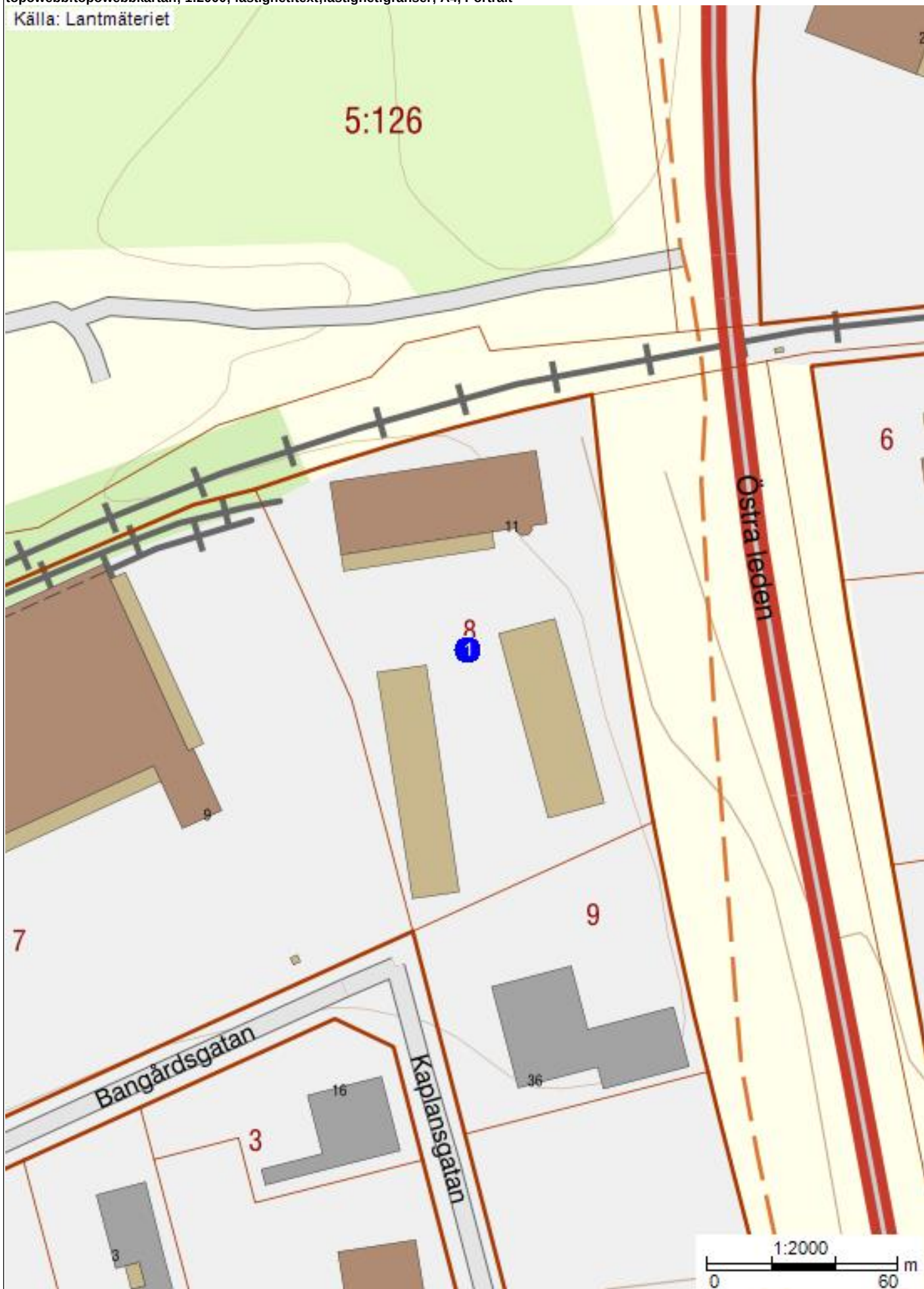
Källa: Lantmäteriet



KARTA DIREKT

topowebb:topowebbkartan; 1:2000; fastighet:text;fastighet:granser; A4, Portrait

Källa: Lantmäteriet



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 Advisory Sweden 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 2023-04-06 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomtträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtagandet gäller följande;

1 Värdeutlåtagandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtagandet 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 Värdeutlåtagandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtagandet.
- 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 värdeutlåtagande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtagandet 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. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtagandet.
- 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 mått 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 arrendavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsätts 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 utlåtagandet.

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.
- 3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtagandet 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 förutsätts ha det skick och den standard som den okulära 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.
 - Brister i de delar som ej besiktats

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtagandet 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 värdeutlåtagandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtagandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtagandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtagandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtagandet 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 Värdeutlåtagandets användande

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

Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



KS § 187/25**Förvärv av tomträtt på Kaplansgatan, Mariesjö 9 samt utökning av investeringsbudget**

KS2025.0487

Behandlat av	Datum	Ärende
1 Kommunstyrelsens arbetsutskott	2025-11-12	201/25
2 Kommunstyrelsen	2025-11-26	187/25

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar att:

- godkänna en utökning, med 17 500 000 kronor, av investeringsbudgeten för fastighetsförvärv, att hantera som en avvikelse inom kommunstyrelsens investeringsbudget för år 2025.
- förvärva tomträtten till Mariesjö 9 för 17 500 000 kronor.

Beslutsgång

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut och finner att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta enligt kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till beslut.

Sammanfattning

Fastigheten Mariesjö 9 ingår i stadsutvecklingsprojektet Mariesjö - Skövde Science City. Genom detta förvärv tas ytterligare steg för att skapa förutsättningar för kommunen att få rådighet över viktiga fastigheter och på så sätt kunna skapa förutsättningar för genomförandet av stadsutvecklingsprojektet Mariesjö - Skövde Science City.

Bakgrund

Fastigheten Mariesjö 9 ligger inom området för stadsutvecklingsprojektet Skövde Science City. Området kommer att få en nyckelroll när det gäller att förstärka centrum öster om järnvägen och bättre länka samman Skövdes stadsdelar. Skövde kommun har genom Planprogram för Mariesjö (Godkänt av kommunfullmäktige 2020-09-28 § 91/20), tagit ett samlat grepp över den pågående omvandlingen, med målet att skapa en levande och tät stadsmiljö med egen identitet, nya mötesplatser, friare arkitektur och högre hus. Mariesjö 9 är upplåten med tomträtt, är bebyggd och ligger där Bangårdsgatan och Kaplansgatan möts och är 5 899 kvadratmeter.

Mariesjö 9 är värderad till 14 000 000 kronor med värdetidpunkt 2023-04-28, med KPI-uppräknings cirka 14 640 000 kronor. Efter förhandling har parterna enats om en köpeskilling om 17 500 000 kronor, vilket är ursprungliga värderade värdet med påslag för expropriation. Marken planeras för allmän plats, då kommunen ska vara ägare till allmän plats, förvärvas

Skövde kommun
Kommunstyrelsen

Protokollsutdrag

25 (47)

Mariesjö 9 som Skövde kommun. Skövde kommun blir efter förvärvet hyresvärd till flertalet hyresgäster.

Finansiering sker utanför ordinarie ram och hanteras som en avvikelse inom kommunstyrelsens investeringsbudget för år 2025.

Motivering till beslut

Genom detta förvärv tas ytterligare steg för att skapa förutsättningar för kommunen att få rådighet över viktiga fastigheter i Skövde Science City och i detta specifika förvärv på sikt möjliggöra för idrottsplats och tekniska anläggningar i detaljplan för Bangårdsgatan - Bangårdsparken.

Handlingar

Tjänsteutlåtande: Förvärv av tomträtt på Kaplansgatan, Mariesjö 9 samt utökning av investeringsbudget
VU Skövde Mariesjö 9, inkl bilagor
Köpeavtal juridisk person

Skickas till

Sektor samhällsbyggnad

KSAU § 201/25

Förvärv av tomträtt på Kaplansgatan, Mariesjö 9 samt utökning av investeringsbudget

KS2025.0487

Behandlat av	Datum	Ärende
1 Kommunstyrelsens arbetsutskott	2025-11-12	201/25

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar föreslå kommunfullmäktige att:

- godkänna en utökning, med 17 500 000 kronor, av investeringsbudgeten för fastighetsförvärv, att hantera som en avvikelse inom kommunstyrelsens investeringsbudget för år 2025.
- förvärva tomträtten till Mariesjö 9 för 17 500 000 kronor.

Beslutsgång

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut och finner att kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta enligt förvaltningens förslag till beslut.

Sammanfattning

Fastigheten Mariesjö 9 ingår i stadsutvecklingsprojektet Mariesjö - Skövde Science City. Genom detta förvärv tas ytterligare steg för att skapa förutsättningar för kommunen att få rådhighet över viktiga fastigheter och på så sätt kunna skapa förutsättningar för genomförandet av stadsutvecklingsprojektet Mariesjö - Skövde Science City.

Bakgrund

Fastigheten Mariesjö 9 ligger inom området för stadsutvecklingsprojektet Skövde Science City. Området kommer att få en nyckelroll när det gäller att förstärka centrum öster om järnvägen och bättre länka samman Skövdes stadsdelar. Skövde kommun har genom Planprogram för Mariesjö (Godkänt av kommunfullmäktige 2020-09-28 § 91/20), tagit ett samlat grepp över den pågående omvandlingen, med målet att skapa en levande och tät stadsmiljö med egen identitet, nya mötesplatser, friare arkitektur och högre hus. Mariesjö 9 är upplåten med tomträtt, är bebyggd och ligger där Bangårdsgatan och Kaplansgatan möts och är 5 899 kvadratmeter.

Mariesjö 9 är värderad till 14 000 000 kronor med värdetidpunkt 2023-04-28, med KPI-uppräknings cirka 14 640 000 kronor. Efter förhandling har parterna enats om en köpeskilling om 17 500 000 kronor, vilket är ursprungliga värderade värdet med påslag för expropriation. Marken planeras för allmän plats, då kommunen ska vara ägare till allmän plats, förvärvas Mariesjö 9 som Skövde kommun. Skövde kommun blir efter förvärvet hyresvärd till flertalet hyresgäster.

Skövde kommun
Kommunstyrelsens arbetsutskott

Protokollsutdrag

21 (46)

Finansiering sker utanför ordinarie ram och hanteras som en avvikelse inom kommunstyrelsens investeringsbudget för år 2025.

Motivering till beslut

Genom detta förvärv tas ytterligare steg för att skapa förutsättningar för kommunen att få rådighet över viktiga fastigheter i Skövde Science City och i detta specifika förvärv på sikt möjliggöra för idrottsplats och tekniska anläggningar i detaljplan för Bangårdsgatan - Bangårdsparken.

Handlingar

Tjänsteutlåtande: Förvärv av tomträtt på Kaplansgatan, Mariesjö 9 samt utökning av investeringsbudget
VU Skövde Mariesjö 9, inkl bilagor
Köpeavtal juridisk person

Skickas till

Sektor samhällsbyggnad

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Datum: **2025-11-06**Diarienummer: **KS2025.0488-1**Handläggare: **Magnus Bisi**

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Förvärv av tomträtt på Kaplansgatan, Mariesjö 8, samt utökning av investeringsbudget

Beredning samhällsbyggnads förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar föreslå kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige att:

- godkänna en utökning, med 43 750 000 kronor, av investeringsbudgeten för fastighetsförvärv, att hantera som en avvikelse inom kommunstyrelsens investeringsbudget för år 2025.
- förvärva tomträtten till Mariesjö 8 för 43 750 000 kronor.

Sammanfattning

Fastigheten Mariesjö 8 ingår i stadsutvecklingsprojektet Mariesjö - Skövde Science City. Genom detta förvärv tas ytterligare steg för att skapa förutsättningar för kommunen att få rådighet över viktiga fastigheter och på så sätt kunna skapa förutsättningar för genomförandet av stadsutvecklingsprojektet Mariesjö - Skövde Science City.

Bakgrund

Fastigheten Mariesjö 8 ligger inom området för stadsutvecklingsprojektet Skövde Science City. Området kommer att få en nyckelroll när det gäller att förstärka centrum öster om järnvägen och bättre länka samman Skövdes stadsdelar. Skövde kommun har genom Planprogram för Mariesjö (Godkänt av kommunfullmäktige 2020-09-28 § 91/20), tagit ett samlat grepp över den pågående omvandlingen, med målet att skapa en levande och tät stadsmiljö med egen identitet, nya mötesplatser, friare arkitektur och högre hus. Mariesjö 8 är upplåten med tomträtt, är bebyggd och ligger där Bangårdsgatan och Kaplansgatan möts och är 13 176 kvadratmeter.

Mariesjö 8 är värderad till 35 000 000 kronor med värdetidpunkt 2023-04-28, med KPI-uppräkning cirka 36 600 000 kronor. Efter förhandling har parterna enats om en köpeskilling om 43 750 000 kronor, vilket är ursprungliga värderade värdet med påslag för expropriation. Marken planeras för allmän plats, då kommunen ska vara ägare till allmän plats, förvärvas Mariesjö 8 som Skövde kommun. Skövde kommun blir efter förvärvet hyresvärd till flertalet hyresgäster.

Finansiering sker utanför ordinarie ram och hanteras som en avvikelse inom kommunstyrelsens investeringsbudget för år 2025.

Skövde kommun	Besöksadress	Postadress	Kontaktcenter	Webbplats
	Stadshuset, Fredsgatan 4, Skövde	Skövde kommun, 54183 Skövde	Telefon: 0500-49 80 00	Skovde.se

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Datum: **2025-11-06**

Diarienummer: **KS2025.0488-1**

Handläggare: **Magnus Bisi**



Motivering till beslut

Genom detta förvärv tas ytterligare steg för att skapa förutsättningar för kommunen att få rådighet över viktiga fastigheter i Skövde Science City och i detta specifika förvärv på sikt möjliggöra för parkmark i detaljplan för Bangårdsgatan - Bangårdsparken.

Handlingar

Tjänsteutlåtande: Förvärv av tomträtt på Kaplansgatan, Mariesjö 8, samt utökning av investeringsbudget

Köpeavtal juridisk person

VU Skövde Mariesjö 8, inkl bilagor

Hyreskontrakt undertecknat av samtliga parter

Skickas till

Sektor samhällsbyggnad

Handläggare

Magnus Bisi

Kommunstyrelsen



HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL (KORT VERSION)

Nr HYL0027

1 (2)

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal. Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

1. Hyresvärd

Namn
Wadegårds Fastighets AB

Personnr/orgnr
556206-4070

2. Hyresgäst

Namn
Wadegårds Åkeri AB

Personnr/orgnr
556755-9116

Aviseringsadress (om annan än nedan)
Bangårdsgatan 11, 549 34 SKÖVDE

3. Lokalens adress m.m

Adress
Bangårdsgatan 11, 549 34 SKÖVDE

Fastighetsbeteckning
Mariesjö 8

Trappor/hus

Lokalens nr

4. Lokalens användning

Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut i befintligt skick för att användas till
Kontor m personalutrymmen, lager, garage samt p-platser.

5. Hyrestid och uppsägning/förlängningstid

Fr.o.m.
2025-10-01

T.o.m.
2030-03-31

Fr.o.m.

och tills vidare

Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst
9 månader före den avtalade hyrestidens utgång.

Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen tidigast till det månadsskifte som inträffar närmast efter månader från uppsägningen.

I annat fall är kontrakt för varje gång förlängt med
år 9 månader

6. Lokalens storlek och omfattning

Lokalen omfattar ca 1470 m² och är belägen i plan

Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra.

☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga 2

☐ Plats för skylt

7. Underhåll

☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen.

☒ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak.

Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.

8. Hyra

Kronor 904 050 per år exklusive nedan markerade tillägg

9. Ändring av hyra

Höjning av ovan angiven hyra sker

☐ per den 1 januari varje år med procent, beräknat på föregående års hyra.

☒ i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga 1

10. Fastighetsskatt

☐ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.

☒ Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga

11. Driftskostnader

Hyresgästen har eget abonnemang.

Ingår i hyran

Ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul. Bilaga

El	☐	☒	☐
Va	☐	☒	☐
Värme	☐	☒	☐
Varmvatten	☐	☒	☐
Kyla	☐	☒	☐
Ventilation	☐	☒	☐

12. Mervärdesskatt (moms)

Hyresgästens momsplikt

☒ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.

☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.

Hyresvärdens momsplikt

☒ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.

☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.

Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar.

Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.

Sign  Sign 

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL (KORT VERSION)

Nr HYL0027

2 (2)

13. Hyrans betalning

Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje

PlusGiro nr

BankGiro nr

☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom insättning på**14. Ränta, betalnings-
påminnelse**

Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse eller förseningsersättning enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

**15. Nedsättning av
hyra**

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätt till följd av att hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta avtal. Hyresgästen har inte heller rätt till nedsättning av hyra för hinder och men i nyttjanderätt till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras.

16. Miljöpåverkan

Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken.

**17. Myndighetskrav
m.m.**

Hyresgästen ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.

18. Brandskydd

Hyresgästen ska på eget ansvar och egen bekostnad anordna, installera och underhålla det brandskydd som krävs under hyrestiden för hyresgästens verksamhet i lokalen.

**19. Ombyggnads- och
ändringsarbete**

Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten inom lokalen eller fastigheten i övrigt.

20. Säkerhet

Hyresgästen ska till hyresvärden senast den

lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom

☐ borgen☐ bankgaranti om

kr

☐ deposition om

kr

Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.

21. Försäkringar

Hyresvärden är skyldig att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen ligger. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla en företagsförsäkring som innehåller egendomsskydd, avbrottskydd och ansvar för den egna verksamheten.

22. Yttre åverkan☒ Hyresvärden☐ Hyresgästen

ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.

23. Låsanordningar☐ Hyresvärden☒ Hyresgästen

ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.

**24. Återställande vid
avflyttning**

Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick.

25. Force majeure

Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplöpp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.

**26. Hantering av
personuppgifter**☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga.

Bilaga

**27. Särskilda
bestämmelser**

Hyresgästen har ensidigt rätt att under hyrestiden och eventuell förlängningstid efter iakttagande av 9 månaders uppsägningstid säga upp hyreskontraktet för avflyttning i förtid.

Bilaga

Bilaga

Bilaga

Detta avtal gäller endast under förutsättning att bifogad överenskommelse om avstående från besittningsskydd godkänns av hyresnämnden.

Bilaga

Bilaga

28. Underskrift

Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.

Ort/datum

Skövde 16/10-2025

Ort/datum

Skövde 16/10-2025

Hyresvärdens namn

Klas Wadegård
Wadegårds fastighets AB

Hyresgästens namn

Wadegårds Åkeri AB

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☒ Firmatecknare

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☒ Firmatecknare☐ Ombud enligt
fullmakt☐ Ombud enligt
fullmakt

Namnförtydligande

Klas Wadegård

Namnförtydligande

Alex Aspsjö

☐ Kontraktet har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av hyreskontraktet med tillhörande signaturcertifikat.



INDEXKLAUSUL
FÖR LOKAL

1 (2)

Bilaga nr 1

Avser	Hyreskontrakt nr HYL0027	Fastighetsbeteckning Mariesjö 8	
Hyresvärd	Namn Wadegårds Fastighets AB	Personnr/orgnr 556206-4070	
Hyresgäst	Namn Wadegårds Åkeri AB	Personnr/orgnr 556755-9116	
Klausul	Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor 904 050 ska 100 % eller kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex		

(totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent av bashyran enligt nedanstående grunder.

- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 - 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan.
- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 - 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid.
- Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör basta! såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet basta!, nämligen indextalet för oktober månad år

Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.

Tillägget kan bli såväl högre som lägre mellan olika år. Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet.

Hyresändringen sker alltid fr o m den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.

Underskrift

Ort/datum	Skövde 16/10-2025	Ort/datum	Skövde 16/10-2025
Hyresvärd	Klas Wadegård Wadegårds fasthets AB	Hyresgäst	Wadegårds Åkeri AB
Namnteckning(firmatecknare/ombud)	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud)	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Klas Wadegård	Namnförtydligande	Alex Aspsjö

☐ Klausulen har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av klausulen med tillhörande signaturcertifikat.

Hyresvärdens egna noteringar om basta!

ANVISNINGAR TILL INDEXKLAUSUL FÖR LOKAL

Bashyra

Hur stor del av hyran som skall utgöra bashyra är en förhandlingsfråga. Andelens storlek kan bero på hyresavtalets övriga villkor såsom av hyra per kr/kvm, omsättningshyra, särskild debitering av värme, vatten, el, kyla eller andra förpliktelser som åvilar hyresgästen samt andra aspekter såsom lokalens underhållsbehov och parternas fördelning av ansvaret för underhåll.

Exempel andelsberäkning

Om det angivna hyresbeloppet är 200 000 kr och 50 % ska räknas upp är bashyran 100 000 kr.
Om det angivna hyresbeloppet är 400 000 kr och 75 % ska räknas upp är bashyran 300 000 kr.
Om det i avtalet angivna hyresbeloppet är 300 000 kr och 100 % ska räknas upp är bashyran 300 000 kr.

Bastalet

Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat anges genom angivande av år (se bestämmelserna på sidan 1).

Jämförelse mellan indextalen sker så snart årets oktoberindex blir känt. De senaste åren har oktoberindex blivit känt i mitten av november.

Beräkning av tillägget

1. Beräkna skillnaden mellan aktuellt oktoberindex och bastalet.
2. Om skillnaden är positiv, divideras den framräknade skillnaden med bastalet.
3. Tilläggets storlek beräknas genom att denna kvot multipliceras med bashyran.

Exempel

Beräkning av hyrestillägg för år 2023

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 2020, som är 336,97 (bastalet). Oktoberindex för år 2022 är 384,04.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 384,04 och 336,97. Skillnaden är positiv och uppgår 47,07.
2. Dividera 47,07 med 336,97 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 13 968,60 kr och utgör hyrestillägget för år 2023 enligt klausulen.

Alternativ A: Om KPI för oktober 2022 i stället skulle ha blivit lägre än året innan t ex 340,40 (oktoberindex år 2021 var 346,44).

Skillnaden mellan antagna 340,40 och bastalet 336,97 hade fortfarande blivit positiv och uppgått till 3,43. Kvoten mellan 3,43 och bastalet 336,97, multiplicerad med bashyran 100 000 kr hade resulterat i ett hyrestillägg på 1017,89 kr för år 2023. Den sammanlagda hyran hade dock blivit lägre än för år 2022.

Alternativ B: Om KPI för oktober 2022 i stället skulle ha blivit lägre än bastalet 336,97 t ex 336,51.

Skillnaden mellan 336,51 och bastalet 336,97 hade då varit negativ. Inget hyrestillägg skulle då utgå. Det i avtalet angivna hyresbeloppet skulle gälla.



SVERIGES DOMSTOLAR

Ansökan till hyresnämnd: Avstående från besittningsskydd – lokal

(HN3)

Hyresvärd/Uthyrare		VÄNLIGEN TEXTA!		Hyresgäst (-er)		VÄNLIGEN TEXTA!	
Namn Wadegårds Fastighets AB				Namn Wadegårds Åkeri AB			
Gatuadress Bangårdsgatan 11				Gatuadress Bangårdsgatan 11			
Postnummer 54934		Ort SKÖVDE		Postnummer 54934		Ort SKÖVDE	
E-postadress				E-postadress klas@wadegards.se			
Person-/Organisationsnr 556206-4070		Telefon, dagtid		Person-/Organisationsnr 556755-9116		Telefon, dagtid 072 729 20 43	

Lokalen:	Gata och nr Bangårdsgatan 11	Ort SKÖVDE	Fastighetsbeteckning Mariesjö 8
Hyresavtalet:	Dag då avtalet undertecknades	Tillträdesdag	Avtalskopia bifogas (bör ges in) ☒ Ja ☐ Nej

Observera: Nämndens godkännande behövs inte alltid. I vissa fall behövs inte heller någon överenskommelse. Läs informationen på sidan 2 innan ni fyller i ansökan. Angående behandling av personuppgifter, se sidan 3.

Överenskommelsens innehåll

Vi kommer överens om att bestämmelserna i 12 kap. 57–60 §§ jordabalken inte gäller i följande fall.

- ☒ Hyresvärden säger upp avtalet på grund av **att lokalen ligger i ett hus som ska rivas eller undergå större ombyggnad**
- ☐ Hyresvärden säger upp avtalet på grund av **en annan orsak som anges tydligt, nämligen:**

Överenskommelsen gäller om hyresförhållandet upphör inom

- ☒ **fem år** från tillträdesdagen.
- ☐ **år** från tillträdesdagen. Vi åberopar särskilda skäl som grund för längre giltighetstid än fem år:

Ansökan - vi ansöker om att hyresnämnden godkänner vår överenskommelse

Datum 16/10-2025	Hyresvärd/Uthyrare (namnteckning) Klas Wadegård	Datum 16/10	Hyresgäst/-er (namnteckning) [Signature]
Hyresnämndens beslut		Observera: Hyresnämndens godkännande innebär <u>inte</u> att nämnden har godkänt villkoren i hyresavtalet.	

Information om avstående från besittningsskydd – lokai

HN3

Besittningsskydd, vad innebär det?

En lokalhyresgäst har i regel indirekt besittningsskydd enligt bestämmelserna i 12 kap 57–60 §§ jordabalken, om inte hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än nio månader i följd.

Besittningsskyddet innebär att hyresgästen i vissa fall kan få ersättning av hyresvärden för ekonomisk förlust på grund av att hyresförhållandet upphör.

I besittningsskyddet ligger också att hyresgästen har rätt till skäligt uppskov med avflyttningen.

Besittningsskyddet kan avtalas bort i vissa fall

Hyresvärden och hyresgästen kan i vissa fall komma överens om att hyresgästen avstår från besittningsskyddet. Överenskommelse ska alltid göras i en särskilt upprättad och undertecknad handling. I följande avsnitt beskrivs vad som ytterligare krävs för att överenskommelsen ska vara giltig.

När behövs hyresnämndens godkännande?

Huvudregeln är att en överenskommelse om avstående från besittningsskydd behöver godkännas av hyresnämnden.

Vid överenskommelse som ska godkännas bör hyresvärden och hyresgästen använda sig av blankett HN3 (denna blankett).

För att hyresnämnden ska kunna godkänna överenskommelsen måste en godtagbar orsak till kommande uppsägning anges, dvs. varför besittningsskyddet ska brytas när hyresavtalet sägs upp. Om hyresvärden säger upp avtalet av något annat skäl än det som angetts i överenskommelsen, gäller vanliga regler för besittningsskyddet.

Normalt godkänns endast överenskommelser för sådana hyresförhållanden som upphör **inom fem år** från tillträdesdagen. Blanketten är därför förtryckt med denna tid. Om längre tid begärs, måste detta motiveras särskilt.

När behövs *inten* nämndens godkännande?

Alternativ 1

Ifall en överenskommelse om avstående från besittningsskydd träffas för **en tid på högst fem år från det att hyresförhållandet inleds** gäller den utan hyresnämndens godkännande om den avser

1. avstående p.g.a. att hyresvärden ska bedriva egen verksamhet i lokalen, eller
2. andrahandsupplåtelse och hyresavtalet mellan fastighetsägaren och dennes hyresgäst ska upphöra.

I dessa fall ska en överenskommelse utformas i enlighet med regeringens formulär 4–5 enligt förordningen SFS 2005:1148. Hyresnämndens blankett HN5 kan användas.

Alternativ 2

Ifall en överenskommelse om avstående från besittningsskydd träffas efter mer än nio månaders hyresförhållande behövs inget godkännande av hyresnämnden.

Något särskilt formulär behövs inte i dessa fall, men överenskommelsen ska alltid träffas i en särskilt upprättad handling.

Mer information

På hyresnämndernas webbplats finns mer information om hyresrättsliga frågor:

domstol.se/hyra-arrende

Ritningsbilaga 2. Avtals nr: HYL0027

Fördelning av förhyrda ytor:

4 Garage 1st á 108kvm

Garage 8st á 56kvm

Lager 400kvm

Kontor 140kvm

Personalutrymme källare 50kvm

Total förhyrd yta: 1470kvm

Blåmarkerade ytor enligt ritning avser förhyrda parkeringsplatser:



Information om personuppgiftsbehandling

Personuppgifter som lämnas i denna ansökan registreras i nämndens ärendehanteringssystem. Om ärendet överklagas eller lämnas över till en annan nämnd registreras uppgifterna även i den nämnden. Respektive nämnd är personuppgiftsansvarig för den behandling som sker hos den nämnden. Här följer information om hur personuppgifter behandlas.

Varför och hur behandlas dina personuppgifter?

Dina personuppgifter behandlas på nämnden för att kunna handlägga ärendet. Nämnden behandlar dina personuppgifter i nödvändig utsträckning för att utföra en uppgift av allmänt intresse och som en del i det som kallas myndighetsutövning.

För att nämnden ska kunna handlägga ärendet behöver du lämna korrekta och uppdaterade kontaktuppgifter. Nämnden kan även hämta kontaktuppgifter från andra register.

De kategorier av personuppgifter som behandlas är namn, personnummer och kontaktuppgifter samt övriga uppgifter som lämnats i ansökan. När ett ärende registreras får det ett diarienummer.

De som kan få del av personuppgifterna är medar-betare på nämnden, andra som behöver få del av dem för att ärendet ska kunna handläggas, exempelvis motparter eller tolkar, eller den myndighet som uppgifterna eventuellt behöver överföras till för att ärendet ska kunna handläggas. Dina personuppgifter kan även komma att lämnas ut vid en begäran om att få ta del av allmän handling, om uppgifterna inte omfattas av sekretess.

Dina personuppgifter kan komma att behandlas vid senare tillfällen, exempelvis om det behövs för något annat ärende vid nämnden, en enhetlig handläggning samt för verksamhetsmässig och statistisk uppföljning.

Dina personuppgifter kommer att behandlas så länge det behövs. När ärendet är avslutat kommer dina personuppgifter att sparas i arkiv så länge den arkivrättsliga lagstiftningen kräver det.

Du kan begära registerutdrag, rättelse, radering, begränsning och göra invändning

Om du har frågor om vilka personuppgifter som behandlas eller hur de behandlas kan du vända dig till nämnden. Du har också möjlighet att begära ett registerutdrag.

Om de personuppgifter nämnden behandlar om dig är felaktiga har du rätt att begära att de rättas.

Du har rätt att begära radering av dina personuppgifter, göra invändningar mot behandlingen och begära begränsning av den. Det är bra att känna till att dessa rättigheter är starkt begränsade under ett ärendes pågående handläggning. Rättigheterna är också begränsade eftersom allmänna handlingar endast får ändras eller förstöras om det finns giltigt stöd i författning.

Om du begär rättelse, radering, invänder mot en behandling eller begär begränsning av den kommer nämnden att pröva om den åtgärd du begär ska vidtas eller inte.

Du kan klaga till Integritetsskyddsmyndigheten

Om du anser att nämnden har behandlat dina personuppgifter på ett sätt som står i strid med gällande dataskyddsreglering, kan du vända dig till Integritetsskyddsmyndigheten (IMY) med klagomål. IMY får dock inte pröva ett klagomål som avser nämndernas dömande verksamhet.

Kontaktuppgifter och dataskyddsombud

Kontakta aktuell nämnd om du vill komma i kontakt med nämndens dataskyddsombud. Kontaktuppgifter finns på webbplatsen:

domstol.se/hitta-namnd

Värdeutlåtande

Tomträtten till Skövde Mariesjö 8

Svefa AB, Järnvägsgatan 9, 553 15 Jönköping
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 8

Innehållsförteckning

1.	Sammanfattning	3
2.	Värderingsobjekt	5
3.	Marknadsanalys	11
4.	Värderingsmetodik	19
5.	Värdering	19
6.	Slutsatser	24

2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 8

1. Sammanfattning



Värderingsobjekt	Tomträtten till Skövde Mariesjö 8.
Uppdragsgivare	Uppdragsgivare är Skövde kommun , genom Ida Andersson.
Syfte	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde (se vidare under avsnitt 5 "Definition av marknadsvärde och metodtillämpning"). Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som internt beslutsunderlag.
Värdetidpunkt	Värdetidpunkt är 2023-04-28.
Särskilda förutsättningar	Se särskilda förutsättningar i avsnitt 2.
Objektstyp	Inom värderingsobjektet inryms lager, garage och kontor.
Marknadsvärde	Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till:

35 000 000 kr
Trettiofem miljoner kronor

Resulterande nyckeltal	Marknadsvärde / m ²	9 333
	Marknadsvärde / taxeringsvärde	-
	Bruttokapitalisering, år 1	13,9
	(marknadsvärde / årshyra år 1)	
	Direktavkastning, initial (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	5,72%
	Direktavkastning, år 1 (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	5,72%
	Marknadsmässig direktavkastning	5,18%
	(Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	

2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 8

Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Tomträtten till fastigheten Skövde Mariesjö 8.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Skövde kommun genom Ida Andersson.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde (se vidare under avsnitt 5 "Definition av marknadsvärde och metodtillämpning"). Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid internt bruk.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2023-04-28.

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

Uppdraget har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2017 ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

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.

2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 8

Upplysningar

Rådande marknadsförutsättningar med höjningar av inflation, räntor, energipriser och byggkostnader innebär att osäkerheten i värderingen är större än tidigare.

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

Särskilda förutsättningar

Lokalarean är ej exakt, den är bedömd utifrån uppgift från tomträttsinnehavaren samt översiktliga digitala mätningar i ortofoto samt ritningar. Vissa lokaler nyttjas av närstående bolag. Hyra för dessa delar har angetts av tomträttsinnehavaren till totalt 904 tkr/år exkl. värme och el, kontraktstid angiven t o m 2026-03-31. Nyttjandet gäller ca 300 kvm lager, 230 kvm kontor, 40 kvm omklädningsrum, ca 100 kvm varmgarage samt ca 450 kvm kallgarage. Därtill nyttjas hårdgjord yta för upplag. Hyresnivån bedöms som rimlig och ligger till grund för värdebedömningen.

Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2023-04-25 av Christina Lennéer Lind på Svefa. Vid besiktningen deltog Klas och Annika Wadegård som representant för tomträttsinnehavaren.

Vid besiktningen har ett urval av, allmänna utrymmen och tekniska installationer studerats.

Följande uppgifter har erhållits från tomträttsinnehavaren:

- Lokalhyreskontrakt (Preem)
- Muntliga och skriftliga uppgifter om hyresintäkter
- Resultaträkning år 2022
- Inhämtade tekniska uppgifter vid besiktning

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

2. Värderingsobjekt

Objektstyp

Inom värderingsobjektet inryms kontor, garage och lager.

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Markförvaltningsaktiebolaget Tornstaden.

Tomträttsinnehavare

Tomträttsinnehavare till värderingsobjektet är Wadegårds Fastighets AB.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i verksamhetsområde Mariesjö i Skövde. Gatuadressen är Bangårdsgatan 11 med skyltläge mot väg 26. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.

Omgivningen utgörs huvudsakligen av handel och verksamhetslokaler. Service finns närmast i centrala Skövde på cirka 1 kilometers avstånd. Kollektiva kommunikationsmedel finns i form av buss och tåg. Större trafikleder som finns på nära avstånd är t ex väg 26 och 49 samt cirka 2 mil till E20.

2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 8

Tomt

Värderingsobjektet har en markareal om 13 176 kvadratmeter.

På värderingsobjektet finns 4 byggnader varav 2 är sammanbyggda. Den obebyggda delen av värderingsobjektet utgörs främst av parkeringsplatser och kommunikationsytor.

Byggnadsbeskrivning

Byggnaderna på värderingsobjektet uppfördes 1976, 1990, 2006 och 2019 och inrymmer 1-2 plan ovan mark samt källare under del av byggnation med souterrängplan.

Den totala lokalarean är ca 3 750 kvm och fördelas på ca 400 kvm kontor/personal i huvudbyggnad, ca 1 300 kvm kallager i huvudbyggnad, ca 450 kvm kallgarage, ca 1 000 kvm varmgarage, ca 600 kvm varmgarage.

Den totala uthyrbara arean 3 750 kvadratmeter hyrs ut enligt nedan.

Lokaltyp	Uthyrbar area		
	*m ²	%	Antal
Källarlokal	90	2	-
Övrig area (lager + kontor)	398	11	-
Lager	2 592	69	-
Lager och kontor	670	18	-
Arrende	-	-	1
Summa/Medel	3 750	100	1

*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

Konstruktion

Grundläggning	Platta på mark, källargrund
Stomme	Stål, betong, limträ
Fasadmaterial	Plåt, puts
Yttertak	Takduk, plåt
Fönster	Isolerglas
Takhöjd	Ca 5 – 5,5 meter
Portar	Flertalet portar

Teknik

Uppvärmning	EI
Ventilation	FT
Hissar	Saknas
Oljeavskiljare	Ja

Övrigt

Parkering	På tomten
-----------	-----------

Skick och standard

Byggnadernas yttre och inre skick bedöms som gott.

Byggnaderna har normal standard och utförande.

Byggnaderna är kontinuerligt underhållna, kontor-/personaytor är renoverade, fönster och yttertak är bytta. Varmgarage med 20 st separata enheter, där varje enhet har egen vatten- och elmätare. Kallgarage med 8 st platser.

Va-stam har bytts. Kontor-/personalytor har flexibel planlösning med möjlighet till indelning i flera hyresenheter.

2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 8

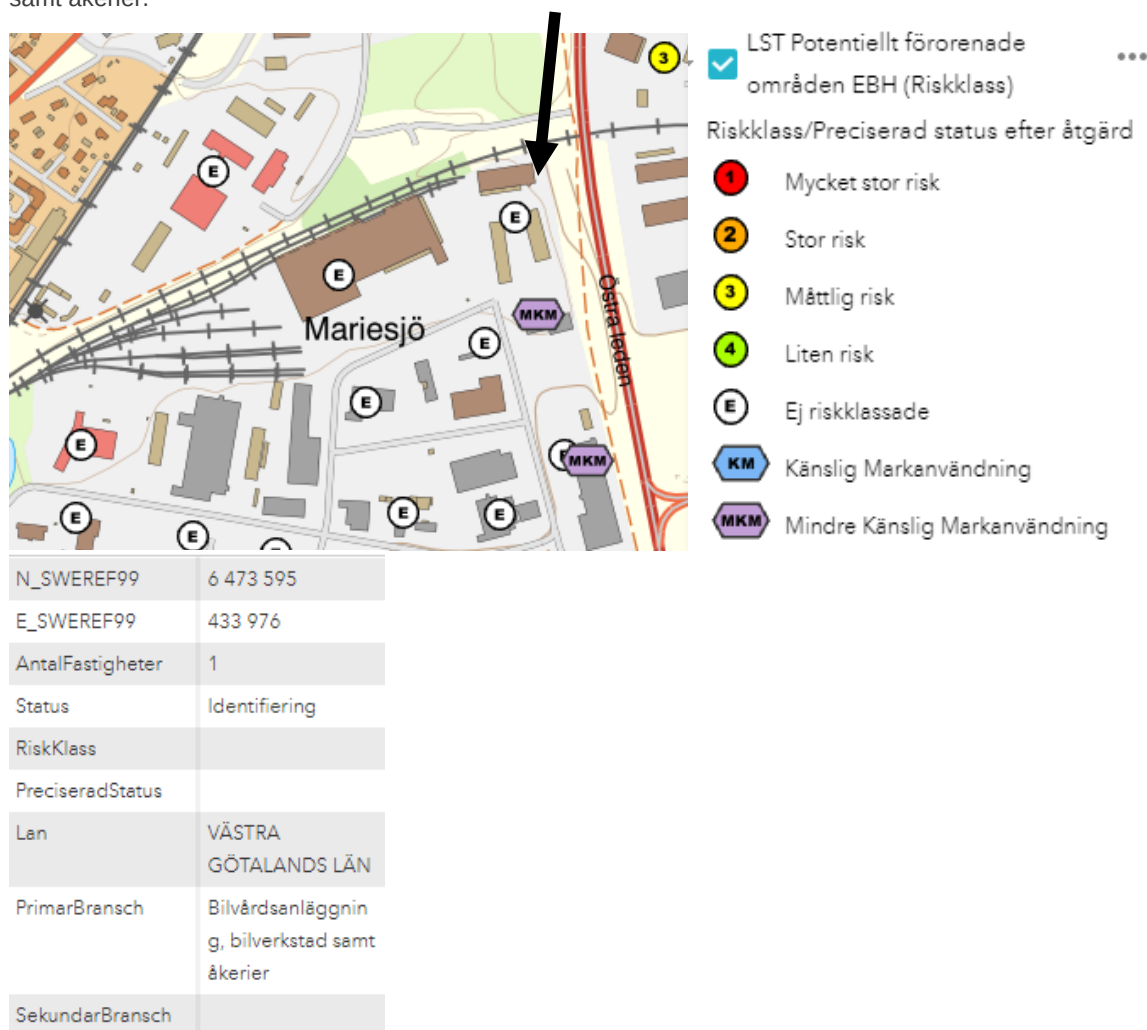
Inga reparationsbehov, som inte bedöms inrymmas inom ramen för ordinarie löpande/periodiskt underhåll, noterades vid besiktningen.

Flexibilitet och alternativanvändning

Lokalerna bedöms vara flexibla i sin utformning, och därmed bedöms möjligheten till alternativt utnyttjande som goda.

Potentiellt förorenad mark

Vid avstämning gentemot Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade markområden framkom att värderingsobjektet har åsatts riskklass E, ej riskklassad, med notering om bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkerier.



Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet.

2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 8

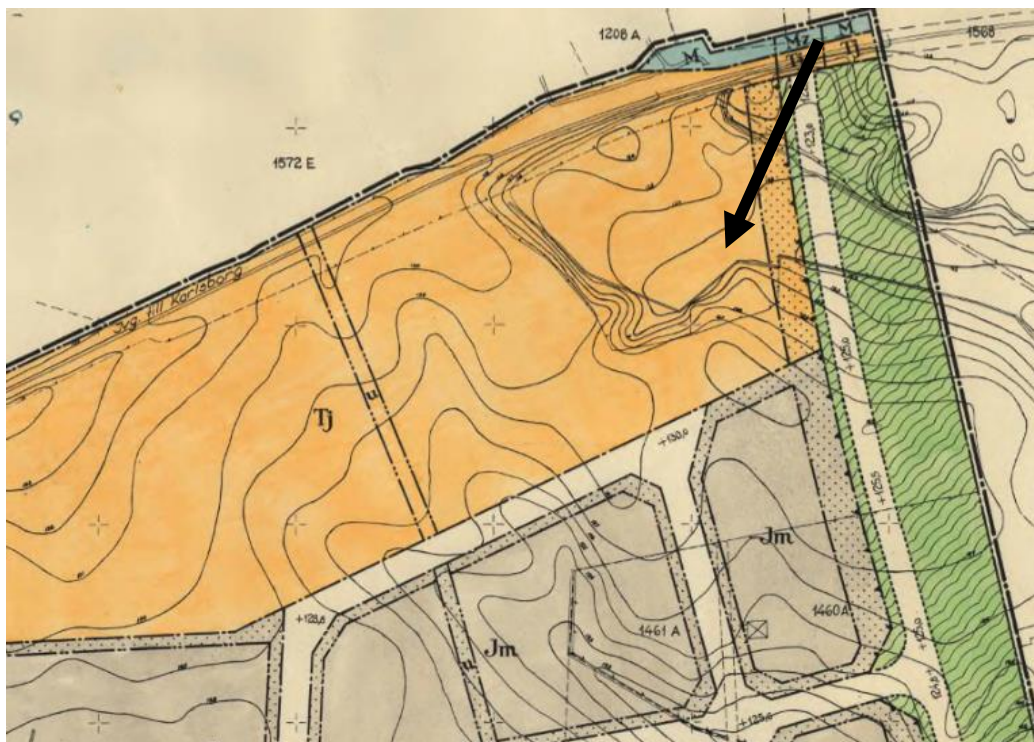
Rättsliga förhållanden

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

- Lagfaren ägare
- Tomträttsinnehavare samt tomträttsavgäld
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Servitut med mera
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

Planförhållande

Värderingsobjektet omfattas av detaljplan, från 1962-08-31. Planbestämmelserna anger järnvägsändamål.

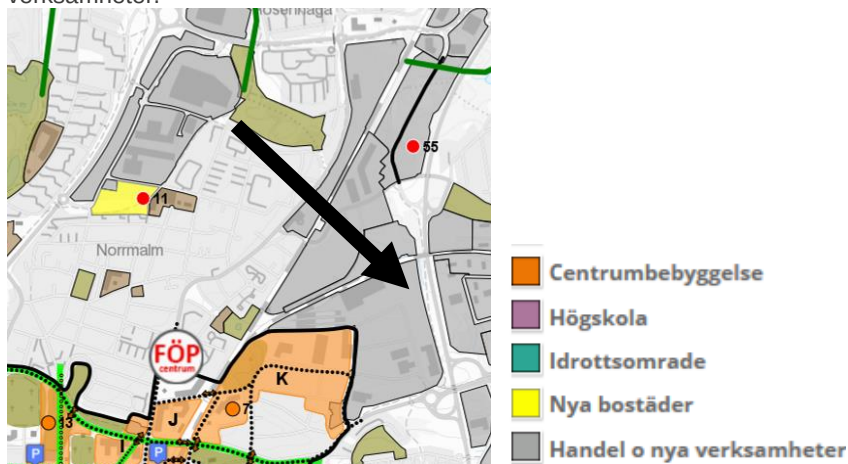


Specialområden	
M	område för militärt ändamål
Tj	område för järnvägsändamål
	mark, som icke får bebyggas
Z	område för allmän gatutrafik
U	mark tillgänglig för underjordiska ledningar

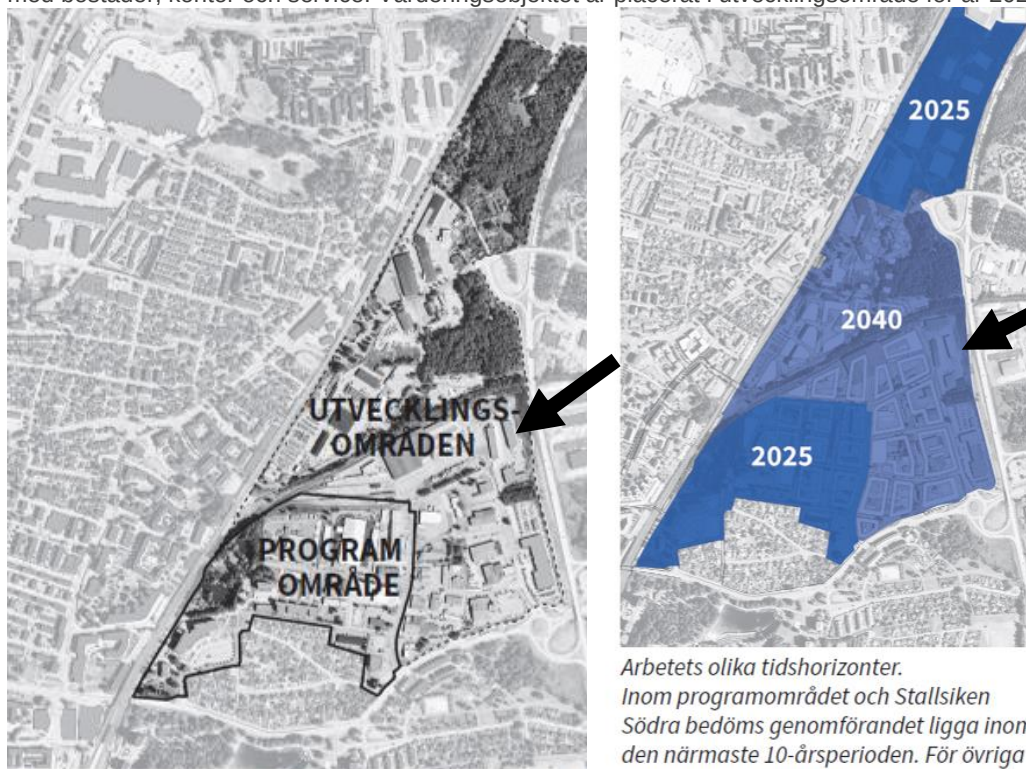
2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 8

Aktuell översiktsplan 2025, aktualitetsprövad år 2018, anger för värderingsobjektet handel och nya verksamheter.



Skövde kommun antog 2020-09-28 planprogram för området Mariesjö med syfte att skapa stadskvarter med bostäder, kontor och service. Värderingsobjektet är placerat i utvecklingsområde för år 2029-2040.



Arbetets olika tidshorizonter.
Inom programområdet och Stallsiken
Södra bedöms genomförandet ligga inom
den närmaste 10-årsperioden. För övriga
delar ligger ett troligt genomförande mel-
lan åren 2025 - 2040.

programområde och utvecklingsområde

2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 8

Verksamheter

I kvarteren närmast väg 26 och Västra stambanan, där annonsläget och oftast tillgängligheten är bra, men där bullerkrav mm medför svårigheter att anordna bostäder, föreslås markanvändningen vara olika typer av verksamheter. Lämplig verksamhet kan vara kontor, försäljning, utbildning mm.

För den norra delen - Stallsiken Södra - pågår detaljplanläggning för olika typer av verksamheter och storskalig handel.

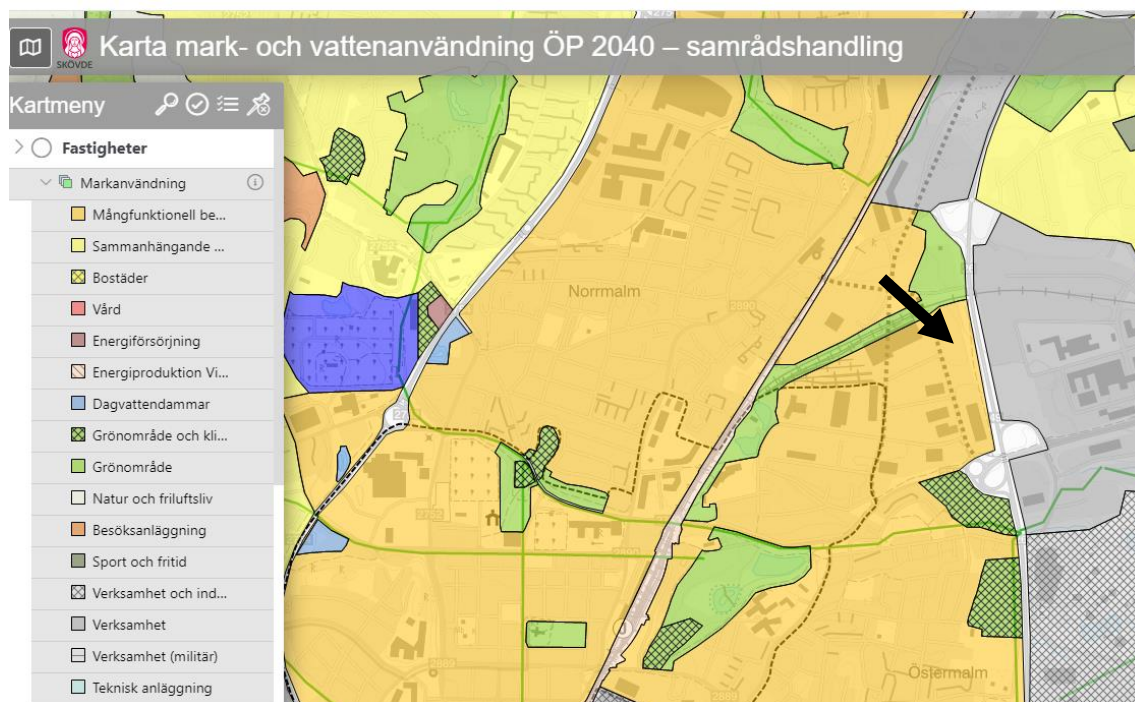
Idrott och kultur

Tillgången till idrott och kultur är viktigt för en ny stadsdel av denna storlek. Strukturplanen pekar dock inte ut några särskilda kvarter eller platser med detta innehåll. Orsaken till detta är att behov och läge får växa fram allteftersom stadsdelen utvecklas och infogas i strukturen genom att ta hela eller delar av kvarteren i anspråk för exempelvis en sporthall, bibliotek, konsthall etc. Ytor i parkstråket bör kunna nyttjas för utomhusaktiviteter. Zonen närmast väg 26 kan även vara lämplig för dessa ändamål då både tillgänglighet och annonsering av verksamheterna har bra förutsättningar.



Områden som gränsar till väg 26 och Västra stambanan och som lämpar sig bra för kvarter för verksamheter och eventuellt för idrott och kultur.

I samrådshandling för ny ÖP anges mångfunktionell bebyggelse.

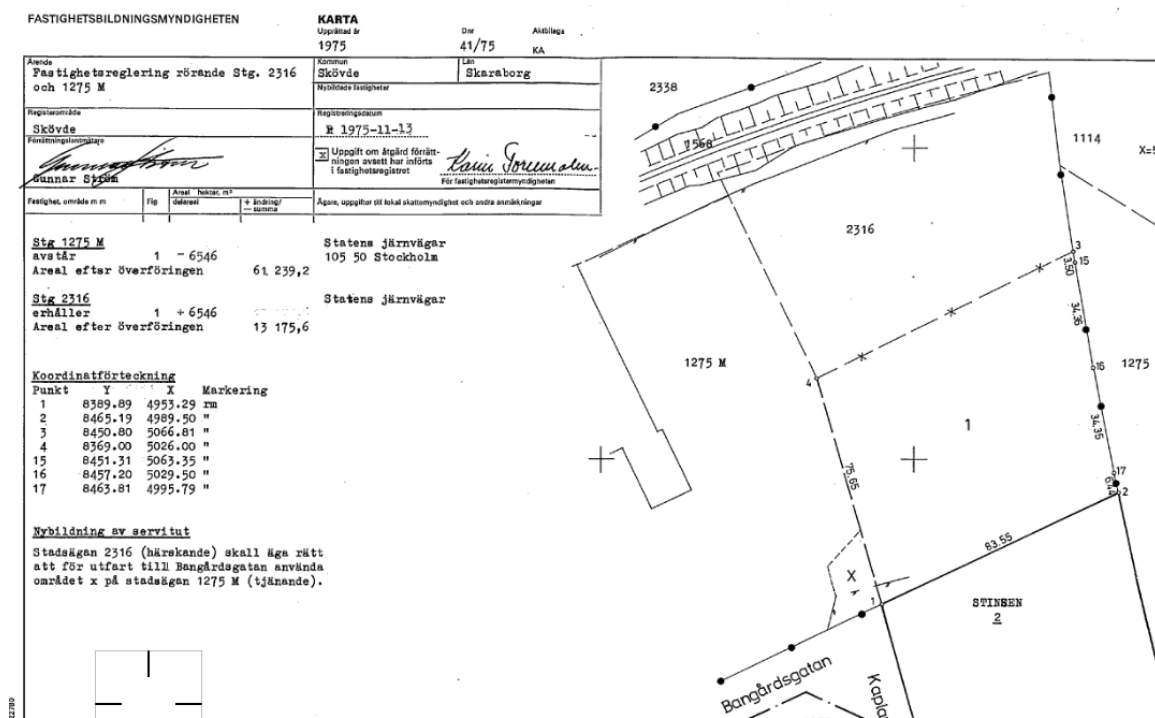


2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 8

Servitut med mera

För utfart nyttjas mark på grannfastigheten Mariesjö 7. Utfarten är delvis säkrad med ett vägservitut inom västra nedre delen. Grannfastigheten Mariesjö 7 nyttjar i sin tur mark på värderingsobjektet för access till äldre lagerdelar på Mariesjö 7.



3. Marknadsanalys

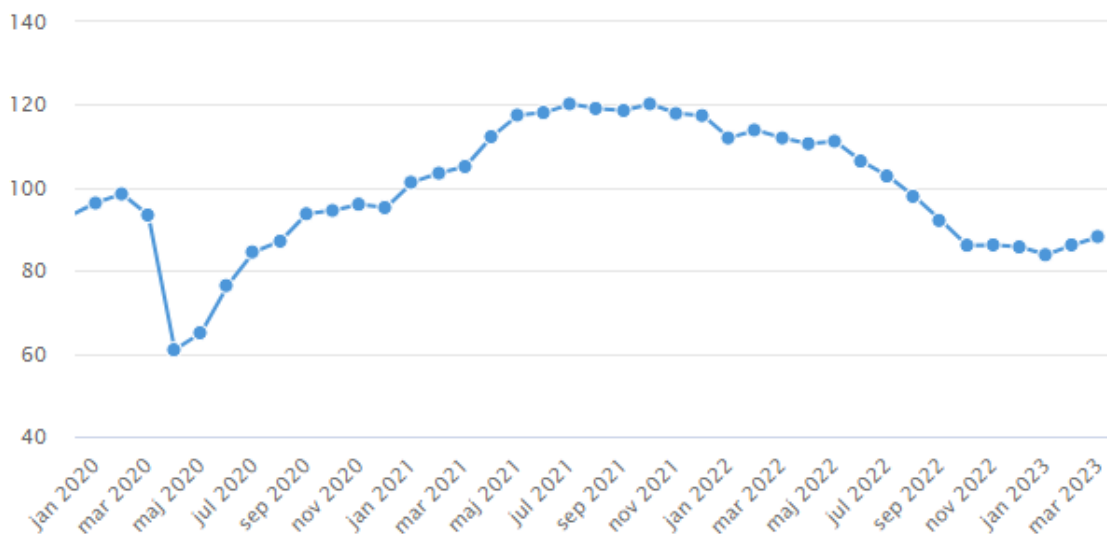
Makroekonomi

Svensk ekonomi

Efter en tydlig inbromsning i svensk ekonomi i Q1 (-0,8 %) noterades en stark tillväxt i Q2 (+0,9 %), men utvecklingen mattades av i Q3 (+0,6 %) och Q4 (-0,5 %). BNP för 2022 ökade med 2,7 % jämfört med 2021. Konjunkturinstitutets prognos (mars-23) ligger på -0,4 % för 2023 respektive +1,3 % för 2024. Sverige väntas gå in i lågkonjunktur under 2023, en lågkonjunktur som sannolikt består till 2026.

Konjunkturbarometern stabiliserades i Q4 och har noterat en svag återhämtning i Q1, men ligger fortfarande klart lägre än det historiska genomsnittet (undantaget tillverkningsindustrin).

2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 8

Källa: Konjunkturinstitutet

Inflationen (KPI) steg kraftigt under 2022, från 3,7 % i januari till 12,3 % i december, i huvudsak p.g.a. energi, livsmedel och boende. I mars-23 uppgick KPI till 10,6 %, och även om inflationen väntas vara fortsatt hög under året är det nu mycket som tyder på att utvecklingen långsamt är på väg ner mot mer rimliga nivåer.

I takt med lågkonjunkturen väntas inflationen minska, men Riksbanken anser att det krävs en restriktiv penningpolitik för att motverka att den höga inflationen blir långvarig, och för att värna om det långsiktiga inflationsmålet om 2,0 %. Riksbanken höjde styrräntan i februari med 50 punkter till 3,0 %, och aviserade att ytterligare höjningar är att vänta under Q2/Q3. Vidare kommer innehavet av statsobligationer att minskas.

Osäkerheten är stor, men styrräntan väntas stabiliseras kring 3,25 – 3,5 % under 2024 (efter en "peak" om 3,75 % i Q2/Q3 2023). Under 2024 väntas inflationen stabiliseras kring 2,0 % (KPIF, d.v.s. med fast ränta).

Sverige står inför stora demografiska utmaningar, framför allt p.g.a. den åldrande befolkningen. Till 2030 kommer ca 21 % av befolkningen vara >65 år. Befolkningen inom den "yrkesaktiva" kategorin 20–65 år väntas öka med ca 3,3 % till 2030, medan antalet 65+ år väntas öka med ca 11,1 % och 85+ med ca 40,7 %.

De offentliga finanserna är relativt starka, vilket möjliggör investeringar i vård/skola/omsorg. På sikt är en ökande försörjningskvot, d.v.s. andelen personer i "icke-arbetsför" ålder, en stor utmaning. Sannolikt kommer det att krävas en åtstramning av de offentliga utgifterna och finanspolitiken.

Under 2022 har arbetsmarknaden präglats av stark återhämtning efter coronapandemin. Arbetslösheten i mars-23 uppgick till 6,4 % (inskrivna arbetslösa, 16–65 år). Lågkonjunkturen medför stor osäkerhet för 2023/2024, och arbetslösheten väntas öka till 6,9 % respektive 7,0 % (Arbetsförmedlingen, dec-22).

Arbetslösheten väntas öka i hela Sverige, men norra Sverige bedöms ha ett starkare utgångsläge beaktat de planerade industri-/infrastrukturinvesteringarna.

Det svenska näringslivet blir alltmer kunskapsintensivt. Inom flera yrken – privat och offentlig sektor – är det brist på kompetent arbetskraft, vilket riskerar att hålla tillbaka den långsiktiga utvecklingen. Utan erforderlig kompetens finns det risk för att investeringar skjuts på framtiden, som t.ex. "gröna investeringar" för att möjliggöra omställningen till ett mer klimat-/miljöanpassat näringsliv. Inom vård/skola/omsorg ökar dessutom behovet av arbetskraft p.g.a. den demografiska utvecklingen.

2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 8

Långtidsarbetslösheten är fortsatt hög, en långsiktig trend som ökade under coronapandemin och som på en osäker arbetsmarknad riskerar att bli permanent (150 000 arbetslösa >12 månader).

Arbetsmarknaden är i obalans, de arbetslösa utbildning/kompetens matchar inte arbetsgivarnas efterfrågan. Det krävs politiska initiativ med fokus på utbildning och subventionerade anställningar för att skapa förutsättningar för långtidsarbetslösa att komma tillbaka till arbetsmarknaden. Utbildning och kompetensutveckling hör till de viktigaste faktorerna till en varaktig etablering på arbetsmarknaden, särskilt med hänsyn till den tekniska utvecklingen av näringslivet. Till viss del kan det sägas råda en paradox på svensk arbetsmarknad; stigande arbetslöshet samtidigt som det är brist på arbetskraft.

Kommunfakta - Skövde

Befolkning

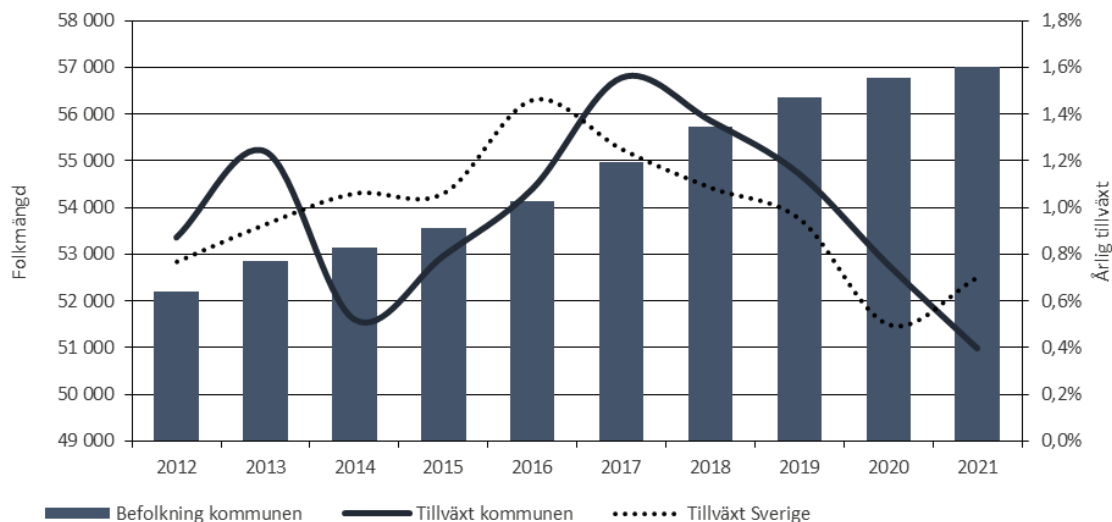
Befolkningen i Skövde uppgick vid årsskiftet 2021/2022 till 57 016 invånare, en ökning med 0,4% sedan föregående år. Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

Skövde	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Befolkning kommunen	52 212	52 859	53 134	53 555	54 133	54 975	55 729	56 366	56 791	57 016
Befolkning 20-64 år	31 097	31 413	31 492	31 582	31 830	32 147	32 428	32 712	32 887	32 789
Tillväxt kommunen	0,9%	1,2%	0,5%	0,8%	1,1%	1,6%	1,4%	1,1%	0,8%	0,4%
Tillväxt 20-64 år	0,8%	1,0%	0,3%	0,3%	0,8%	1,0%	0,9%	0,9%	0,5%	-0,3%
Tillväxt Sverige	0,8%	0,9%	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%	1,0%	0,5%	0,7%

Flyttnettot under 2021 var +128 invånare inom kommunen.

Källa: SCB

Befolkningsutveckling



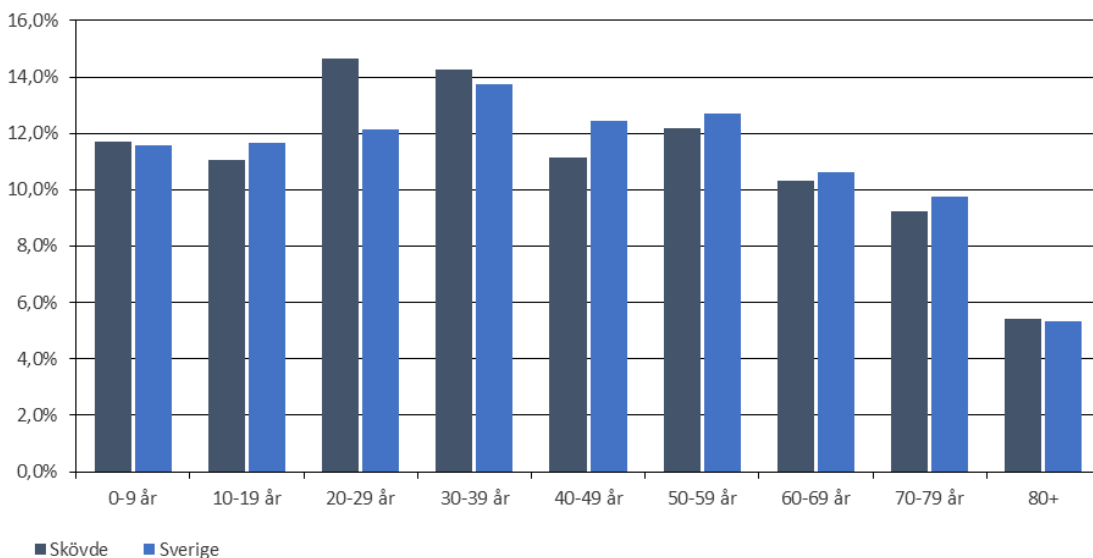
Källa: SCB

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 20–29 år och 30–39 år är högre än riket i övrigt, medan andelen av de äldre ålderskategorierna är lägre.

2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 8

Åldersfördelning



Källa: SCB

Medelinkomsten i Skövde är generellt något lägre än riket i stort, något som gäller inom samtliga ålderskategorier med undantag från ålderskategorierna 20–24 år och 25–29 år.

Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	178,4	162,8	155,8
25-29 år	269,7	260,2	258,4
30-44 år	351,2	352,3	360,1
45-64 år	409,5	414,2	420,9
65+ år	258,6	268,4	270,9
Totalt 20+ år	321,2	327,9	332,1

Källa: SCB

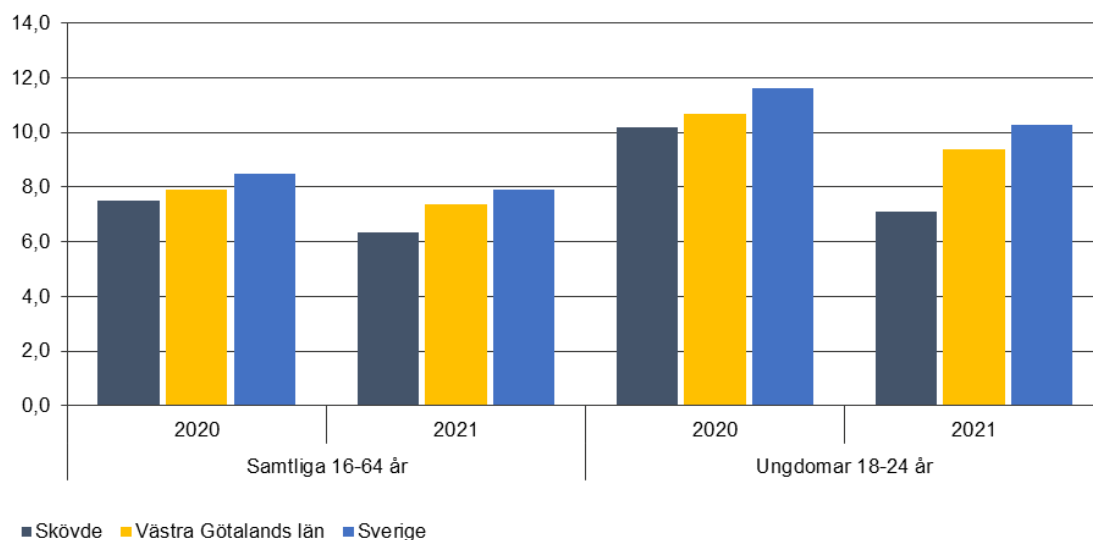
Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2021 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Skövde till 6,3 % vilket kan jämföras med Västra Götalands län som har en arbetslöshet om 7,4 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 7,9 %.

2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 8

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

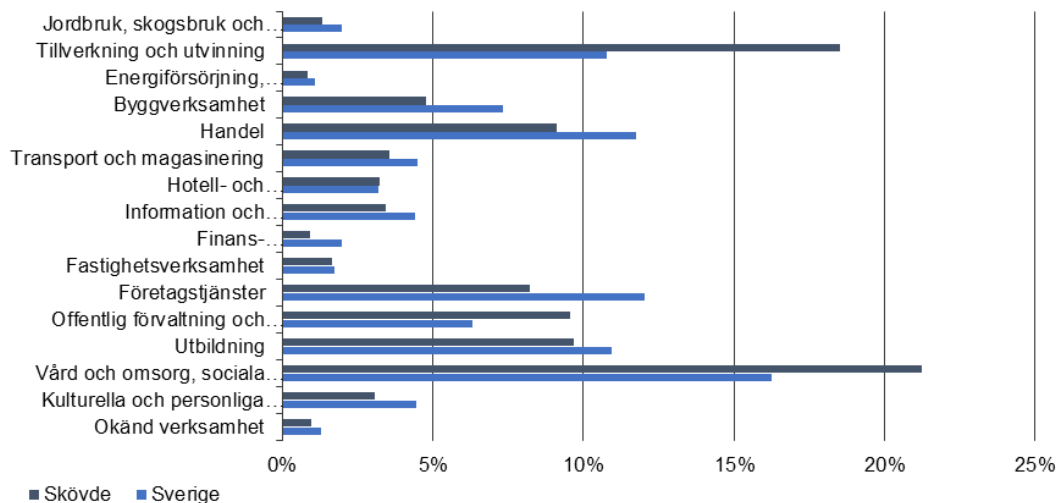


Källa: Arbetsförmedlingen

Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger främst på vård och omsorg samt tillverkning och utvinning, se tabell nedan.

Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Skövde på plats 71 i rankingen för 2021 och år 2022 är platsen 50.

2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 8

Fastighetsmarknad

Investeringsmarknaden

Den positiva utvecklingen på fastighetsmarknaden tog slut i Q2 2022, i huvudsak p.g.a. geopolitisk och ekonomisk osäkerhet som resulterat i stigande kapitalkostnader, hög inflation och lågkonjunktur. Samtidigt ses det inte som orimligt med en viss "rekyl" efter senare års starka utveckling.

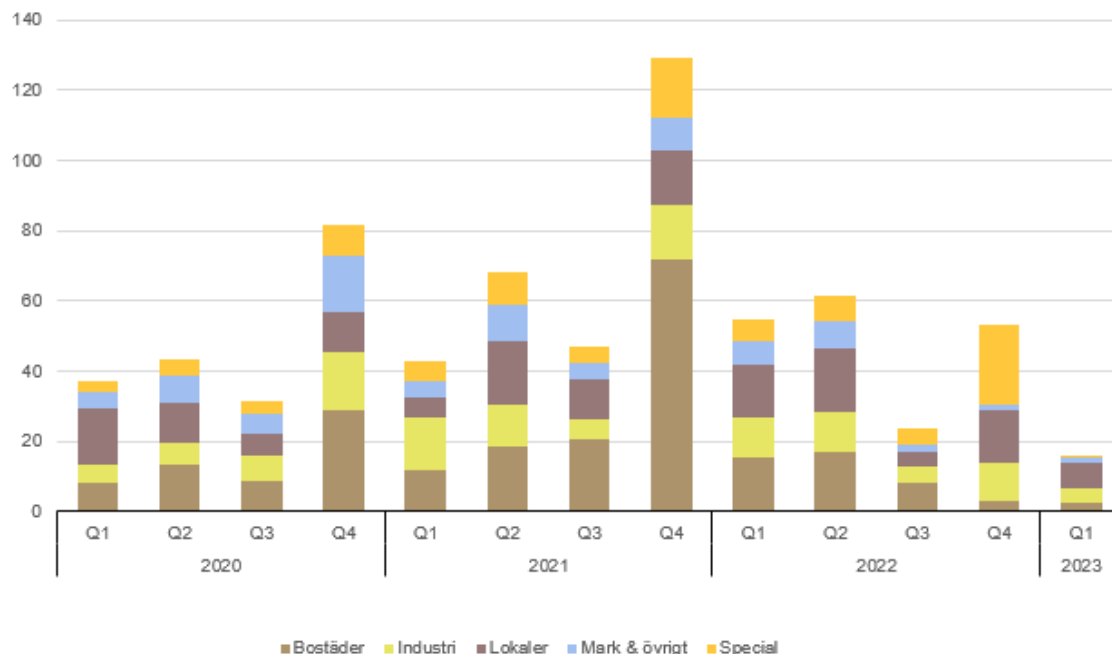
2022 noterades en stark inledning på investeringsmarknaden, men med stigande kapitalkostnader och en ökad osäkerhet på bostads-/fastighetsmarknaden följde en klart lägre aktivitet under Q3/Q4, med stigande direktavkastningskrav.

Total transaktionsvolym 2022 uppgick till ca 193 mdkr, en minskning med ca 33 % jämfört med 2021, men i nivå med 2019 och 2020.

Det kan noteras att en del av de transaktioner som trots allt genomfördes i Q4 sannolikt till viss del varit "tvingande", d.v.s. att säljaren inte skulle valt att sälja såtillvida det inte funnits ett behov av att stärka bolagets finansiella ställning.

Inledningen av 2023 följer trenden med en avvaktande marknad, framför allt inom de segment med fortsatt relativt låga direktavkastningskrav (investerarna söker sig till mer "hög-avkastande" fastigheter). Transaktionsvolymen i Q1 uppgick endast till ca 16 mdkr, och på många lokala/regionala delmarknader har det i praktiken inte noterats några representativa transaktioner.

Bostadsfastigheter och samhällsfastigheter står för en ovanligt låg andel av transaktionsvolymen, 17 respektive 3 %. Kommersiella fastigheter står däremot för en ovanligt hög andel, 46 %. Det är en tydlig ökning från 25 % 2022 (men en markant minskning med 50 % lägre transaktionsvolym).



Källa: Svefa

Transaktionsmarknaden väntas vara fortsatt avvaktande under 2023, med fortsatt stigande direktavkastningskrav i takt med stigande kapitalkostnader. En viss stabilisering kan komma att ske kring årsskiftet 2023/2024, men osäkerheten är stor. Fastighetsmarknaden är känslig för negativa signaler.

2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 8

Kreditmarknaden noterade en tydlig försvagning under 2022. Villkoren, särskilt på obligationsmarknaden, har förbättrats något i Q1, men kapitalkostnaderna är fortsatt relativt höga. Osäkerheten ökade i och med "nya bankkrisen" i mars/april. Marknaden har stabiliserats, men är fortsatt känslig för negativa signaler. Med stigande kapitalkostnader försämras avkastningen på eget kapital, vilket kan motivera ett ökat fokus på hög-avkastande fastigheter.

Miljö-/hållbarhetsfrågor, och nu även social hållbarhet, har tagit en naturlig plats på kreditmarknaden där aktörer i framkant erhåller mer förmånliga finansieringsvillkor.

De höga energikostnaderna har erfärts stor uppmärksamhet under 2022/2023, vilket för fastighetsägarna motiverar fokus på "närproducerad" energi som solceller o.d. (vanligen en "win-win-situation" för fastighetsägare och hyresgäster).

De "fysiska" klimatriskerna har ökat i fokus, vilket väntas påverka investerings-/fastighetsmarknaden i allt högre utsträckning. Klimatrelaterade risker medför finansiella risker, som i sin tur påverkar förutsättningarna – och kostnaderna – på försäkrings-/kreditmarknaderna.

Bostadsfastigheter har noterat en stark utveckling, särskilt i storstads-/regionstadsregionerna. Till följd av stigande kapitalkostnader och osäkra marknadsförutsättningar i stort kan det nu noteras en tydlig trend med stigande direktavkastningskrav. Marknaden för nyproduktion har noterat en tydligt minskad aktivitet.

Moderna kontor i CBD och A-läge utgör fortsatt intressanta investeringar, men det kan noteras en polarisering mot mindre kvalitativa fastigheter. En fördel är att hyresavtalen är knutna till KPI vilket "realvärde-säkrar" investeringen. Det finns en osäkerhet kring hyresmarknadens långsiktiga utveckling som påverkar investeringsmarknaden (inflationjustering av utgående hyror, hem-/distansarbete och fokus på flexibla lokaler/hyresavtal väntas medföra minskad lokalefterfrågan. Vakanserna bedöms öka under 2023 och 2024.

Extern-/livsmedelshandel står relativt starkt i lågkonjunktur, särskilt inom etablerade externhandelsområden (=kluster-effekt). För detaljhandeln i stort – och för café/restaurang, hotell och liknande verksamheter som har det svårt i lågkonjunktur – kan noteras stigande direktavkastningskrav. Det stora problemet inom segmentet är att vakans-/hyresrisken har ökat betydligt.

Det finns ett fortsatt stort investeringsintresse för kvalitativa samhällsfastigheter som utgör ett relativt "konjunktur-oberoende" segment. Vidare finns ett stort behov av nyproduktion och modernisering av befintligt bestånd av vård/skola/omsorg för att säkerställa det långsiktiga lokalbehovet. Med stigande kapitalkostnader har det emellertid noterats stigande direktavkastningskrav.

Logistikfastigheter, inklusive last mile-logistik, har under senare år utgjort ett intressant segment med stark tillväxt till följd av e-handels utveckling. Investerarnas fokus på moderna fastigheter med långa hyresavtal (vanligen triple-net) har medfört sjunkande direktavkastningskrav, men 2022/2023 har marknaden varit svag med stigande direktavkastningskrav.

Stigande kapitalkostnader och höga bygg-/exploateringskostnader, i kombination med svaga marknadsförutsättningar för såväl hyres- som bostads-/äganderätter, har medfört en låg projektaktivitet. Det finns en långsiktig efterfrågan på råmark/byggrätter och kvalitativa projektfastigheter inom storstads-/regionstadsregionerna, men marknaden väntas vara avvaktande under 2023. En viss prisjustering har noterats under 2023 och det finns en förväntan om fortsatt sjunkande priser, särskilt vad gäller projekt med produktionsstart i närtid.

2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 8

Lokala marknadsförutsättningar

Skövde kommun har cirka 57 000 invånare och kommunens mål för år 2025 är planberedskap för 60 000 invånare och att erbjuda boende i attraktiva områden med goda förutsättningar för alla boendeformer. Målet innebär en utbyggnad med minst 300 bostäder per år.

Skövde har ett strategiskt läge vid stambanan i Västra Götalands län. Orten har stabil arbetsmarknad, högskola och växande handel. Skövde är navet i länets östra del som omfattar cirka 250 000 personer. Tendensen har under längre tid varit att myndigheter och företag koncentrerar verksamheten i Skaraborg till Skövde, t ex har myndigheter som Trafikverk, Skatteverk, Försäkringskassa och Skogsstyrelse lämnat de mindre orterna i närområdet till fördel för Skövde. Även Försvaret har satsat på Skövde. Högskolan har expanderat och i anslutning till högskolan finns Gothia Science Park, teknologpark för kunskapsbaserade företag. Volvo har gjort omfattande investeringar i staden. Inpendling till Skövde omfattar cirka 1/3 av antalet arbetstillfällen. Positionen som handelscentrum i Skaraborg har det senaste året stärkts med nyetableringar, främst i externhandelsområdena Norrmalm och Stallsiken samt inom nya verksamhetsområden.

Skövde har under de senaste decennierna kännetecknas av brist på lägenheter/studentboende/villor, relativt låga vakanser på kontor, butiker och bra industrilokaler. Fastighetsmarknaden har under åren 2020-2021 varit god i Skövde kommun med god efterfrågan och stigande priser på samtliga fastighetstyper. Under första delen av år 2022 har fastighetsmarknaden varit stabil men andra halvan av år 2022 är avvaktande fastighetsmarknad med få avslut och som helhet svagt sjunkande priser. Efterfrågan på verksamhetsmark har varit god och även framledes bedöms orten ha bra förutsättning för etablering av verksamheter.

För industri/lager i Skövdes bättre verksamhetsområden bedöms marknadsmässiga hyresnivåer normalt ligga i intervallet 400 – 900 kr/kvm (kallhyra), kontorshyror mellan 800 – 1 400 kr/kvm samt handel utanför centrum mellan 600 – 1 300 kr/kvm med toppnoteringar på cirka 1 400 kr/kvm. Högre hyror förekommer för specialanpassade lokaler. Normal marknadsmässig vakans-/hyresrisk bedöms omkring 3 – 10 %.

Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet har ett attraktivt och mycket bra läge inom omvandlingsområdet Mariesjö, vilket bedöms som ett A-läge för verksamheter samt ett mycket gott B-läge för kontor/butik samt bostäder.

Mariesjö är ett omvandlingsområde med förväntningar om ändrad markanvändning till ny stadsbebyggelse. Planprogram finns men inte detaljplan, dvs planstöd finns inte utan marken är att betrakta som mark med förväntningar om annan markanvändning. Värderingsobjektet är i planprogrammet placerat i utvecklingsområde år 2029 – 2040.

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms sammantaget som mycket bra. Sannolik köparkategori bedöms främst vara lokal eller regional aktör, belägenheten i omvandlingsområde kan även attrahera nationell projektutvecklare eller Skövde kommun.

Nedan redovisas en sammanfattning avseende värderingsobjektets styrkor och svagheter:

Styrkor och möjligheter:

- Omvandlingsområde
- Bra mikroläge med skyltläge mot väg 26
- Stor markareal
- Beläget i expansiv tätort
- Bra skick och utförande
- Flexibel byggnation
- Lättuthyrda lokaler

Svagheter och hot:

- Tomträtt
- Rådande marknadsförutsättningar med höjningar av inflation, räntor, energipriser och byggkostnader

2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 8

4. Värderingsmetodik

Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

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. Köpeskillingarna 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 nuvärdesberäknas 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 marknadens förväntningar baseras kalkylen istället på värden som kan anses normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till den rådande marknadssituationen och marknadens framtidsbedömningar.

5. Värdering

Ortsprismetod

I Skövde har det efter gallring med avseende på intressegemenskap sedan år 2015 lagfarits knappt 20 industrifastigheter (400-serien) i Skövde tätort. Köp i omvandlingsområde som är köpta av Skövde kommun är exkluderade. Se tabell nedan.

Fastighet	Adress	Köpdatum	Köpare	Säljare	Pris Tkr	Kr/kvm	Typkod	Totalyta
ELDAREN 2	Kaplansgatan 23	2015-07-01	Taxi Trio Fastighets AB	Vänerlid Handelsbolag	3 750	11 574	422	324
KOPPARN 2	Jonstorpsgatan 25	2015-07-06	BORGUNDA FASTIGHETS AB	Willnea AB	28 650	11 562	433	2 478
LÖVÅNGEN 4	Skåningstorpssvägen 7	2015-09-30	Skogsmyran AB	Privatperson	3 100	10 333	423	300
SLÄGGAN 6	Gustav Adolfs Gata 37	2015-11-05	Privatperson	TRUCK- & MASKINSERVICE BENGT-ÅKE PAULI AB	2 200	11 111	431	198
SKÖVDE 4:161	Mariestadsvägen 96	2016-12-14	EHCC Fastigheter i Tibro Aktiebolag	Privatperson	4 500	6 977	430	645
RISATORP 1	Norra Aspelundsvägen 12	2017-04-21	RONDELLEN FÖRETAGSCENTER AB	Mövik AB	30 000	4 557	432	6 584
STORÅNGEN 5	Norregårdsvägen 24	2017-12-18	VBR Service AB	TIBROKRONAN AB	3 500	9 722	431	360
GENERATORN 4	Ventilvägen 8	2018-01-01	Fastigheter Skövde AB	NA Industrifastigheter i Skövde AB	8 376	5 659	420	1 480
VÄGHYVELN 6	Vältvägen 7	2018-02-01	Svensk Vacuumsugning AB	NA Industrifastigheter i Skövde AB	8 000	9 524	432	840
BROMSAREN 9	Kaplansgatan 28	2019-09-04	ARNE LORENTZON AB	Vadsbolås Skaraborg Aktiebolag	3 900	5 200	432	750
MARIESJÖ 10	Kaplansgatan 34	2019-10-01	Celander Skaraborg AB	ARNE LORENTZON AB	3 900	5 200	432	750
SKÖVDE 5:173	Hasslumsvägen 11	2020-03-30	Lorentzon Mariesjö AB	FASTIGHETSBOLAGET GUSTAF E KB	23 000	4 293	426	5 358
KUMMILTORP 4	Mellomkvamsvägen 7	2021-12-17	LAST & GRÄV I SKARABORG EK FÖR	Privatperson	4 800	6 154	432	780
ELDAREN 2	Kaplansgatan 23	2022-05-24	Toveks Förvaltning AB	Privatperson	4 000	10 000	431	400
LÖVÅNGEN 7	Fjärrvärmevägen 7	2022-06-01	Kaplansgatan 23 Fastigheter Aktiebolag	Taxi Trio Fastighets AB	3 869	11 941	422	324
SKOGSBRUNET 2	Fjärrvärmevägen 1	2022-06-22	Källströms Fastighet AB	Privatperson	8 500	11 724	426	725
		2022-11-01	Privatperson	Fastighetsbolaget Fjärrvärmevägen 1 i Skövde AB	3 600	8 182	433	440

Objekten har sammantaget sålts till priser som varierar mellan cirka 4 200 – 11 900 kr/kvm uthyrbar area. Medelvärdet vid värdetidpunkten är cirka 8 000 kr/kvm.

2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 8

Därtill finns bolagsförsäljningar avseende industrifastigheter i Skövde av vilka ett urval redovisas nedan:

Under hösten 2019 noterades två bolagstransaktioner i Skövde avseende industrifastigheter i A-läge med cirka 4 000 kvadratmeter uthyrningsbar area samt med större vakans än normalt. De underliggande fastighetsvärdena bedöms inom intervallet 4 500 – 5 500 kr/kvm och bedömd marknadsmässig direktavkastning om cirka 6,75 – 7,5%.

I slutet av år 2020 avyttrades en mindre industrifastighet om ca 700 kvadratmeter uthyrningsbar area i A-läge med högre vakans än normalt. Det underliggande fastighetsvärdet bedöms till cirka 10 000 kr/kvm och bedömd marknadsmässig direktavkastning om cirka 6,0%.

I slutet av år 2020 avyttrades en fullt uthyrd nybyggd industrifastighet i bästa i A-läge. Det underliggande fastighetsvärdet bedöms till cirka 13 000 kr/kvm och bedömd marknadsmässig direktavkastning om drygt 6%.

I början av år 2021 noterades en bolagstransaktion i Skövde avseende flera större industrifastigheter i A-läge med cirka 12 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och normal vakans, del av beståndet är upplåtet med tomträtt. Säljare var Skeppsviken och köpare Västerhuset. De underliggande fastighetsvärdena bedöms motsvara en bedömd marknadsmässig direktavkastning om cirka 6,25 – 6,5%.

Randstad fastigheter förvärvade under juni månad 2021 fastigheterna Kalkstenen 1 & 2 i Falköping och Personbilen 1 i Skövde till ett underliggande fastighetsvärde av 154,4 mkr. Säljare var PNP Stålhallar AB. Objektet omfattar cirka 17 000 kvadratmeter varav drygt 12 000 kvadratmeter avser fastigheten i Skövde. Byggnaderna innehåller industri och externhandel. Byggnaderna på fastigheterna Kalkstenen 1 & 2 uppfördes 2015 och byggnaden på fastigheten Personbilen 1 förväntas färdigställas under december månad 2021. Kalkstenen 1 & 2 är uthyrda till Byggmax, Granngården och veterinärklinik. Personbilen 1 är uthyrd till Parafor AB som är en del av Rockwool. Objekten bedöms som helhet ha god nybyggnadsstandard. Priset motsvarar cirka 9 000 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 6,0%.

Fastigheten Kopparn 2 och del av Kopparn 3 i Stallsiktens handelsområde i Skövde, har förvärvats genom en bolagstransaktion till ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om 79,4 mkr. Transaktionen genomfördes under 2022 med tillträde i juni månad. Säljare var Borgunda Fastighets Aktiebolag och köpare var Logistea AB. Fastigheterna inrymmer en uthyrningsbar area om cirka 5 100 kvadratmeter, varav Borgunda Bygghandel har tecknat ett 15-årigt triple-net avtal och resterande del förhyrs av Autospa och Cramo. Den genomsnittliga återstående hyrestiden är cirka 14 år och årlig hyresintäkt är cirka 5,1 mkr. Bebyggelsen på objekten uppfördes 2013–2022 och har ett gott skick och god nyproduktionsstandard. Objektets läge bedöms som ett mycket gott A-läge i externhandelsområde med skyltläge mot väg 26. Priset motsvarar cirka 15 500 kr/kvm och direktavkastningen bedöms till cirka 6,0 %.

Inom omvandlingsområden Mossagården, centrum samt Mariesjö etapp 1 och 2 finns ett antal köp som inte redovisats ovan. Köpen hade vid köpetillfället förväntningar på annan markanvändning. Köpeskillningarna är löseskillning för fastigheterna exkluderat ev. expropriationspåslag på 25 % samt exklusive ersättning för rörelseskada. Köpen listas i tabell nedan.

2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 8

Fastighet	Område	Köpedatum	Köpare	Säljare	Pris Tkr	LOA	Tomt-areal (TA)	Kr/kvm (LOA)
STÅDET 10	Mossagården	2008-01-28	Skövde kommun	Arkagu fd Fastighets AB-Skaraborgs l	3 000	900	4 534	3 333
STÅDET 11	Mossagården	2008-01-28	Skövde kommun	Arkagu fd Fastighets AB-Blikstorps olj	1 800	140	2 356	12 857
STÅDET 12 (fd 9)	Mossagården	2008-11-13	Skövde kommun	Privatperson	7 900	1 146	3 097	6 894
STÅDET 8	Mossagården	2010-09-14	Skövde kommun	Centraltryckeriet C-A Larsson AB	3 900	450	959	8 667
Tegelbruket 4	Mariesjö etapp 1	2013-02-15	Kreativa Hus Skövde AB	Privatperson	4 350	548	1 637	7 938
Tegelbruket 1	Mariesjö etapp 1	2014-07-01	Skövde kommun	AB Skövde Grönsakshuset	6 000	517	3 795	11 600
Motor 1	Centrum	2015-08-01	Skövde kommun	Vattenfall	5 000	400	7 534	12 500
STÅDET 7	Mossagården	2016-04-30	Skövde kommun	Söderströms Skog & Trädgård AB	10 000	1 400	2 161	7 143
STÅDET 6	Mossagården	2017-09-17	Skövde kommun	Kringlans Fastighets Ab	4 500	450	2 142	10 000
Bostället 23	Mariesjö etapp 1	2018-01-01	Skövde Bostäder	Fortifikationsverket	4 700	1 000	4 383	4 700
Mariesjö 11	Mariesjö etapp 2	år 2017	Kreativa Hus Skövde AB	Arne Lorentzon AB	27 100	4 125	12 687	6 570
Skövde 5:181	Stallsiken	2021-01-27	Skövde kommun	Last & Gräv i Skaraborg	8 000	523	9 402	15 296
Mariesjö 10	Mariesjö etapp 2	2020-06-15	Skövde kommun	Lorentzon Mariesjö AB	23 000	5 358	23 000	4 293
Eldaren 8	Mariesjö etapp 2	2021-08-25	Skövde kommun	Berg Dressyr AB	4 500	450	1 614	10 000
Eldaren 10	Mariesjö etapp 2	2021-08-25	Skövde kommun	Berg Dressyr AB	10 000	884	3 021	11 312
Mariesjö 7	Mariesjö etapp 1&2	2021-11-01	Skövde kommun	Arne Lorentzon AB	90 000	12 500	64 140	7 200
Eldaren 6	Mariesjö etapp 2	2021-12-15	Skövde kommun	Kartåsen Fastigheter AB	42 000	4 854	15 256	8 653
Tegelbruket 3	Mariesjö etapp 2	2022-01-31	Skövde kommun	Privatperson	6 000	436	1 610	13 761
Mariesjö 3	Mariesjö etapp 3	ök 2022	Skövde kommun	Beijer byggmaterial AB	58 000	7 795	20 658	7 441

Objekten har sammantaget sålts till priser som varierar mellan cirka 3 300 – 15 300 kr/kvm uthyrbar area. Medelvärde vid värdetidpunkten är cirka 9 000 kr/kvm. Priserna relaterat till markarealen varierar mellan ca 700 – 4 600 kr/kvm tomtareal (TA). Medelvärde vid värdetidpunkten är cirka 2 800 kr/kvm TA. Genomsnittsfastigheten har ca 2 300 kvadratmeter LOA och objekten genomgående äldre värdeår.

Direktavkastningarna har generellt under år 2021 och början av år 2022 varit stabila. Därefter har viss justering av direktavkastningskrav skett uppåt. Idag bedöms direktavkastningskraven normalt ligga inom intervallet 6,25 – 7,25 % i A-läge, 6,5 – 8,0% i B-läge samt 7,0 – 8,5% i C-läge. För tomträtt bedöms direktavkastningen vara ca 0,25 – 0,5 % högre än för fastigheter upplåtna med äganderätt. Inom omvandlingsområden är direktavkastningen mellan ca 5,25 – 6,0%.

Resultat

Med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper, vilka redovisats i objektets marknadsförutsättningar ovan, bedöms värderingsobjektets värde sammantaget ligga i anslutning till medelvärde av det ovan redovisade prisintervallet för objekt inom omvandlingsområden.

Ett rimligt intervall inom vilket direktavkastningskravet för närvarande varierar för fastigheter liknande värderingsobjektet och upplåtna med tomträtt bedöms till mellan 5,5 och 6,0 %.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde mellan 8 000 – 10 000 kr/kvm, vilket motsvarar ett totalt värde i intervallet om cirka 34 000 000 – 38 000 000 kronor.

Avkastningsmetod

Kalkylperioden

Kalkylperioden löper på 10 år från och med 2023-07-01.

Inflation

Under 2023 har använts inflationsantaganden om 5,0 %, därefter 2,0 %.

Inflationsantagandet är baserat på en samlad bedömning av prognoser från Riksbanken, Konjunktur-institutet 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. Direktavkastningskrav bedöms till cirka 5,75%

2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 8

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 5,75%.

Hyror

Tabellen nedan visar utgående hyra samt bedömd marknadshyra per lokaltyp. Utgående hyresnivåer bedöms vara marknadsmässiga. Vissa lokaler nyttjas av närstående bolag och angiven hyra för dessa delar bedöms som marknadsmässig.

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra						Totalt		
				Uthyrd area			Vakanta ytor					
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Källarlokal	60	667	-	60	667	-	0	-	-	60	667	-
Övrig area (lager + kontor)	0	0	-	0	0	-	159	400	-	159	400	-
Lager	1 633	630	-	1 633	630	-	0	-	-	1 633	630	-
Lager och kontor	712	1 063	-	704	1 050	-	0	-	-	704	1 050	-
Arrende	108	-	108 000	108	-	108 000	0	-	-	108	-	108 000
Summa/Medel	2 513	717	108 000	2 504	715	108 000	159	400	0	2 663	681	108 000

Hyrorna är redovisade inklusive indexuppräknings, exklusive värme och el. Hyresutvecklingen bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

I hyresgästförteckningen (se bilaga 1:2) framgår exempelvis om lokalerna är registrerade för moms, utgående hyresnivåer, bedömda marknadsmässiga hyresnivåer, fastighetsskatt samt indexering.

Vakanser

Värderingsobjektet har vid värdetidpunkten en ekonomisk vakansgrad på omkring 6%. Vakansen avser kommunikationsytor i huvudbyggnaden. Återstående genomsnittslängd på kontraktssstocken uppgår till 17 månader.

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	*m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Källarlokal	90	2	-	90	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Övrig area (lager + kontor)	398	11	-	0	0	-	398	100	-	100,0%	50,0%
Lager	2 592	69	-	2 592	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Lager och kontor	670	18	-	670	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Arrende	-	-	1	-	-	1	-	-	0	0,0%	5,0%
Summa/Medel	3 750	100	1	3 352	89	1	398	11	0	6,0%	7,7%

*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

Med beaktande av befintlig hyresgästsstruktur och värderingsobjektets egenskaper bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som relativt normala. Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för lokalerna har i genomsnitt bedömts till cirka 8%.

Drift och underhåll

Den totala drift- och underhållskostnaderna för värderingsobjektet har bedömts med ledning från erhållna kostnader samt genom statistik och erfarenhet.

Pga rådande marknadsläge med kostnadsökningar avseende energi, material etc bedöms drift- och underhållskostnader temporärt öka med 15 % under kommande 3-årsperiod.

2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 8

Lokaltyp	Bedömd initial D&U-kostnad			Varav								
				Drift och löpande underhåll			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
Källarlokal	25	276	-	15	171	-	7	80	-	2	25	-
Övrig area (lager + kontor)	70	175	-	36	90	-	24	60	-	10	25	-
Lager	218	84	-	24	9	-	130	50	-	65	25	-
Lager och kontor	117	175	-	60	90	-	40	60	-	17	25	-
Summa/Medel	430	115		135	36		201	54		94	25	

* Kostnad/m² inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S.

Lokaltyp	Bedömd långsiktig D&U-kostnad			Varav								
				Drift och löpande underhåll			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
Källarlokal	23	250	-	13	145	-	7	80	-	2	25	-
Övrig area (lager + kontor)	64	160	-	30	75	-	24	60	-	10	25	-
Lager	207	80	-	13	5	-	130	50	-	65	25	-
Lager och kontor	107	160	-	50	75	-	40	60	-	17	25	-
Summa/Medel	401	107		106	28		201	54		94	25	

Kostnaden för planerat/periodiskt underhåll avser en schabloniserad annuitetsberäkning över värderingsobjektets livslängd. Drift- och underhållskostnader är redovisade exklusive värme och el. Kostnadsutvecklingen har under kalkylperioden bedömts följa förväntad inflationsutveckling.

Investeringar och hyresgäst Anpassningar

Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts nödvändiga under kalkylperioden.

Taxeringsvärde och fastighetsskatt-/avgift

Värderingsobjektet har vid fastighetstaxeringen åsatts typkod 829 (SPECIALENHET, KOMMUNIKATIONSBYGGNAD). Specialet heter åsatts ej taxeringsvärde och fastighetsskatt utgår ej. I det fall fastigheten taxeras om till industrifastighet bedöms fastighetsskatt kunna tas ut som hyrestillägg.

Tomträttsavgäld

Värderingsobjektet är upplåtet med tomträtt från 1976-01-01. Den årliga avgälden uppgår för närvarande till 90 000 kronor. Avgäldsreglering sker vart 20:e år. Nästa avgäldsreglering sker därmed 2036-01-01 och efter kalkylperiodens slut varför någon ny avgäld inte bedömts.

Resultat

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till 9 400 kr/kvm uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka 35 000 000 kronor (avrundat, se bilaga 1:1).

Känslighetsanalys

För att visa hur avkastningsvärdet påverkas då vissa indata förändras har en känslighetsanalys utförts med utgångspunkt från resultatet i avkastningsmetoden. Känslighetsanalysen har utförts gällande hyror, drift- och underhållskostnader, inflation, vakanser och direktavkastning vid kalkylperiodens slut samt för hela perioden enligt följande tabell:

Variabel		Förändring	Värdeförändring	
			Tkr	%
Hyra lokaler	%	10,0%	4 338	12,4%
Drift och underhåll	%	10,0%	-703	-2,0%
Inflation	%-enheter	1,0%	-89	-0,3%
Vakans lokaler	%-enheter	5,0%	-2 328	-6,6%
Direktavk. restv.	%-enheter	0,5%	-1 651	-4,7%
Direktavkastning	%-enheter	0,5%	-2 806	-8,0%

2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 8

6. Slutsatser

Resultat

Ortsprismetoden cirka 34 000 000 – 38 000 000 kronor

Avkastningsmetoden cirka 35 000 000 kronor

I den sammanlagda marknadsvärdebedömningen läggs i detta fall störst tonvikt vid resultatet från avkastningsanalysen.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2023-04-28 till:

35 000 000 kr

Trettiofem miljoner kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal

Marknadsvärde / m ²	9 333
Marknadsvärde / taxeringsvärde	-
Bruttokapitalisering, år 1	13,9
(marknadsvärde / årshyra år 1)	
Direktavkastning, initial	5,69%
(aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	
Direktavkastning, år 1	5,69%
(driftnetto år 1 / marknadsvärde)	
Marknadsmässig direktavkastning	5,20%
(Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	
Marknadsvärde / m ² tomtareal	2 656

2023-04-28

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

Christina Lennéer Lind
Civilingenjör Lantmäteri
010-603 86 77, christina.lenneer@svefa.se
Av Samhällsbyggarna auktoriserade fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

Johanna Artell
Civilingenjör Lantmäteri
010-603 86 14, johanna.artell@svefa.se

Bilagor

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

2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 8

KASSAFLÖDESANALYS

Tomträtten till: Skövde Mariesjö 8

Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2023-07-01												
Värdeår: -												
Tax. värde: -												
Typkod: 829												
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
Inflation	5,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	
Viktad direktavkastning	5,75%	5,75%	5,75%	5,75%	5,75%	5,75%	5,75%	5,75%	5,75%	5,75%	5,75%	
Kalkylränta	11,04%	7,87%	7,87%	7,87%	7,87%	7,87%	7,87%	7,87%	7,87%	7,87%	7,87%	
Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning											5,75%	
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	6,2%	8,8%	8,8%	4,5%	7,8%	7,8%	7,8%	7,8%	7,8%	7,8%	7,8%	
Garage / P-platser	0,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	
Totalt	6,0%	8,7%	8,7%	4,5%	7,7%	7,7%	7,7%	7,7%	7,7%	7,7%	7,7%	
Delår												
Kassaflöde (tkr)	År 1 (kr/m², styck)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Hyra bostäder (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra lokaler (+)	684	1 293	2 692	2 746	2 794	2 847	2 904	2 962	3 022	3 082	3 144	1 590
Hyra garage mm (+)	108 000	54	113	116	118	120	123	125	128	130	133	67
Hyresrisk/vakans bostäder (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans lokaler (-)	-43	-81	-238	-243	-125	-222	-227	-231	-236	-241	-245	-124
Hyresrisk/vakans garage mm (-)		0	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-7	-7	-3
Tillägg (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Effektiv hyra	670	1 266	2 562	2 613	2 781	2 740	2 794	2 850	2 907	2 965	3 025	1 530
Drift och underhåll (-)	-115	-217	-451	-460	-454	-447	-455	-465	-474	-483	-493	-249
- varav Administration (-)		-47	-98	-100	-102	-104	-107	-109	-111	-113	-115	-118
- varav Drift & Löpande UH (-)		-68	-142	-145	-132	-118	-121	-123	-125	-128	-131	-133
- varav Periodiskt UH (-)		-101	-211	-215	-219	-224	-228	-233	-238	-242	-247	-252
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 (-)	-24	-45	-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90	-45
Driftnetto före investeringar	531	1 004	2 021	2 063	2 237	2 203	2 249	2 296	2 343	2 392	2 442	1 236
Återstående investeringar												
Driftnetto efter investeringar	531	1 004	2 021	2 063	2 237	2 203	2 249	2 296	2 343	2 392	2 442	1 236

Nuvärde driftnetto	14 962
Nuvärde restvärde	20 136
Marknadsbaserat avkastningsvärde	35 097

Nyckeltal (resulterande):

Marknadsbaserat avkastningsvärde kr / m²	9 359
Marknadsbaserat avkastningsvärde / taxeringsvärde	-
Bruttokapitalisering, år 1	14,0
Direktavkastning, initial	5,68%
Direktavkastning, år 1	5,68%
Marknadsmässig direktavkastning	5,18%

Nyckeltal (åsatt):

Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning	5,75%
--	-------



Hyresgästförteckning												Tomträtten till: Skövde Mariesjö 8												Bilaga 1:2	
Hyresgäst	Lokaltyp	I	Area	Löptid	Utg. total hyra inkl. ev. driftstillägg *)			Marknadshyra			Moms-pliktig HG (J / N)	Ingår värme **) (J / N)	Egenanvändare (J / N)	Not											
					Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²	Index															
Wadegårds Åkeri, internt nyttjande	I		670	2026-03-31	712	1 063	100%	704	1 050	100%	J	N	N												
Wawe AB, 3 mån uppsägning	K		90	2023-09-30	60	667	100%	60	667	100%	J	N	N												
Pågens, kallager	La		170	2026-03-31	156	920	100%	156	920	100%	J	N	N												
Bolltrp, kallager	La		270	2026-03-31	189	700	100%	189	700	100%	J	N	N												
Wadegårds Kallgarage, 8 st	La		450	2023-12-31	192	427	100%	192	427	100%	J	N	N												
Varmgarage, 10 st, 3 mån upps.tid	La		972	2023-12-31	667	686	100%	667	686	100%	J	N	N												
Varmgarage, nya 9 st, 3 mån upps.tid	La		500	2023-12-31	410	821	100%	410	821	100%	J	N	N												
Preem arrende, 6 månaders upps. tid	Ö3		1	2023-12-31	108	108 000	100%	108	108 000	100%	J	N	N												
kallager, spårömråde, husbilar	La		230	2023-12-31	18	78	100%	18	78	100%	J	N	N												
Övrig area,kommunikationsytor huvudbyggnad	F		398	2026-03-31	0	0	100%	159	400	100%	J	N	N												
Summa/Medel			3 750		2 513	717		2 663	681																

*) I utgående hyra ingår bashyra, eventuellt 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.:

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



2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 8

Tomträtten till: Skövde Mariesjö 8

Bilaga 1:3

Lokalotyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	*m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Källarlokal	90	2	-	90	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Övrig area (lager + kontor)	398	11	-	0	0	-	398	100	-	100,0%	50,0%
Lager	2 592	69	-	2 592	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Lager och kontor	670	18	-	670	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Arrende	-	-	1	-	-	1	-	-	0	0,0%	5,0%
Summa/Medel	3 750	100	1	3 352	89	1	398	11	0	6,0%	7,7%

*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

Lokalotyp	Utgående hyra			Uthyrd area			Marknadsmässig hyra			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
Källarlokal	60	667	-	60	667	-	0		-	60	667	-
Övrig area (lager + kontor)	0	0	-	0	0	-	159	400	-	159	400	-
Lager	1 633	630	-	1 633	630	-	0		-	1 633	630	-
Lager och kontor	712	1 063	-	704	1 050	-	0		-	704	1 050	-
Arrende	108	-	108 000	108	-	108 000	0	-		108	-	108 000
Summa/Medel	2 513	717	108 000	2 504	715	108 000	159	400	0	2 663	681	108 000

Lokalotyp	Bedömd initial D&U-kostnad			Drift och löpande underhåll			Varav			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
Källarlokal	25	276	-	15	171	-	7	80	-	2	25	-
Övrig area (lager + kontor)	70	175	-	36	90	-	24	60	-	10	25	-
Lager	218	84	-	24	9	-	130	50	-	65	25	-
Lager och kontor	117	175	-	60	90	-	40	60	-	17	25	-
Summa/Medel	430	115		135	36		201	54		94	25	

* Kostnad/m² inkluderar ej lokaliteterna G, Ö3 och S.

Lokalotyp	Bedömd långsiktig D&U-kostnad			Drift och löpande underhåll			Varav			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
Källarlokal	23	250	-	13	145	-	7	80	-	2	25	-
Övrig area (lager + kontor)	64	160	-	30	75	-	24	60	-	10	25	-
Lager	207	80	-	13	5	-	130	50	-	65	25	-
Lager och kontor	107	160	-	50	75	-	40	60	-	17	25	-
Summa/Medel	401	107		106	28		201	54		94	25	

* Kostnad/m² inkluderar ej lokaliteterna G, Ö3 och S.



2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 8



Bilaga 2

Svefa AB, Järnvägsgatan 9, 553 15 Jönköping
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 8



Bilaga 2

Svefa AB, Järnvägsgatan 9, 553 15 Jönköping
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 8



Bilaga 2

Svefa AB, Järnvägsgatan 9, 553 15 Jönköping
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 8



Bilaga 2

Svefa AB, Järnvägsgatan 9, 553 15 Jönköping
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 8



Bilaga 2

Svefa AB, Järnvägsgatan 9, 553 15 Jönköping
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 8



Bilaga 2

Svefa AB, Järnvägsgatan 9, 553 15 Jönköping
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 8



Bilaga 2

Svefa AB, Järnvägsgatan 9, 553 15 Jönköping
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 8



Bilaga 2

Svefa AB, Järnvägsgatan 9, 553 15 Jönköping
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



2023-04-28

Ordernummer: 183098
Tomträtten till Skövde Mariesjö 8



Bilaga 2

Svefa AB, Järnvägsgatan 9, 553 15 Jönköping
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



VärderingsData

FASTIGHET

Beteckning

SKÖVDE MARIESJÖ 8
Nyckel: 140470514
UUID: 909a6a6a-855b-90ec-e040-ed8f66444c3f
Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Senaste ändringen i
allmänna delen
2003-04-30

Senaste ändringen i
inskrivningsdelen
2020-12-15 10:26

Aktualitetsdatum i
inskrivningsdelen
2023-04-21

ADRESS

Bangårdsgatan 11
549 34 Skövde
Distrikt: Skövde
Nr: 107356

LÄGE, KARTA

Område

1

N (SWEREF 99 TM)
6473595

E (SWEREF 99 TM)
433975.7

AREAL

Område

Totalt

Totalareal

13 176 kvm

Därav landareal

13 176 kvm

Därav vattenareal

0 kvm

LAGFART

Ägare

556631-8084
Markförvaltningsaktiebolaget Tornstaden
WRANGELS TRAPPGATA 1
416 60 GÖTEBORG
Köp: 2003-03-01 Andel: 1/1
Köpeskilling: 760 000 SEK Avser hela fastigheten

Andel
1/1

Inskrivningsdag
2003-04-14

Akt
03/7172

TOMTRÄTTSINNEHAV

Ägare

556206-4070
Wadegårds Fastighets AB
FOLKUNGAGATAN 29B
541 45 SKÖVDE
Köp: 2008-07-04
Köpeskilling: 6 658 624 SEK Avser hela fastigheten

Andel
1/1

Inskrivningsdag
2008-08-28

Akt
08/18067

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning

R-SKÖVDE STG 2316
SKÖVDE SKÖVDE 5:195

Omregistreringsdatum
1985-06-05
2003-04-30

Akt
1683-481
1496K-3119

TOMTRÄTTSUPPLÄTELSE

Upplåtelsedag

1976-01-01

Inskrivningsdag
1977-03-02

Akt
77/264

Ändamål

SPEDITIONSVERKSAMHET MM

Avgäld

90 000 SEK

Avgäldsperiod

20 år

Perioddatum från

2016-01-01

Tidigaste uppsägningsdatum

2016-01-01

Efterföljande uppsägningsperiod

20 år

Inskränkningar

Anmärkning: NY AVGÄLD 95/1689

ANTECKNINGAR

Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning.

AVTALSRÄTTIGHETER

Nr

1

Rättighet

Nyttjanderätt: Tele

Inskrivningsdag

2016-07-07

Akt

D-2016-00319027:1

INTECKNINGAR

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 9 233 000 SEK

Nr

2

Information

Datapantbrev

Belopp

8 650 000 SEK

Inskrivningsdag

2017-01-03

Akt

D-2017-

3

Datapantbrev

583 000 SEK

2020-12-14

00003725:2

D-2020-

00526246:1

RÄTTIGHETER

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål

VÄG

Rättsförhållande

Förman

Rättighetstyp

Officialservitut

Datum

Senast ändrad: 2003-04-30

Akt

1683K-1552.1

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR

Planer

Stadsplan: ÖSTRA LEDEN

Datum

1984-04-11

Akt

1683K-ST290

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Genomf. slut: 1992-06-30 Senast ajourföring: 2009-02-18		
Stadsplan: MARIESJÖOMRÅDET	1962-08-31	1683K-ST150
Senast ajourföring: 2022-07-18		
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

TAXERINGSINFORMATON			
Taxeringsenhet SPECIALENHET, KOMMUNIKATIONSBYGGNAD (829) 355153-0 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			Taxeringsår 2019
Taxvärde			Areal 13176 kvm
Taxerad ägare 556206-4070 Wadegårds Fastighets AB FOLKUNGAGATAN 29B 541 45 SKÖVDE	Andel 1/1	Ägartyp Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Juridisk form Övriga aktiebolag

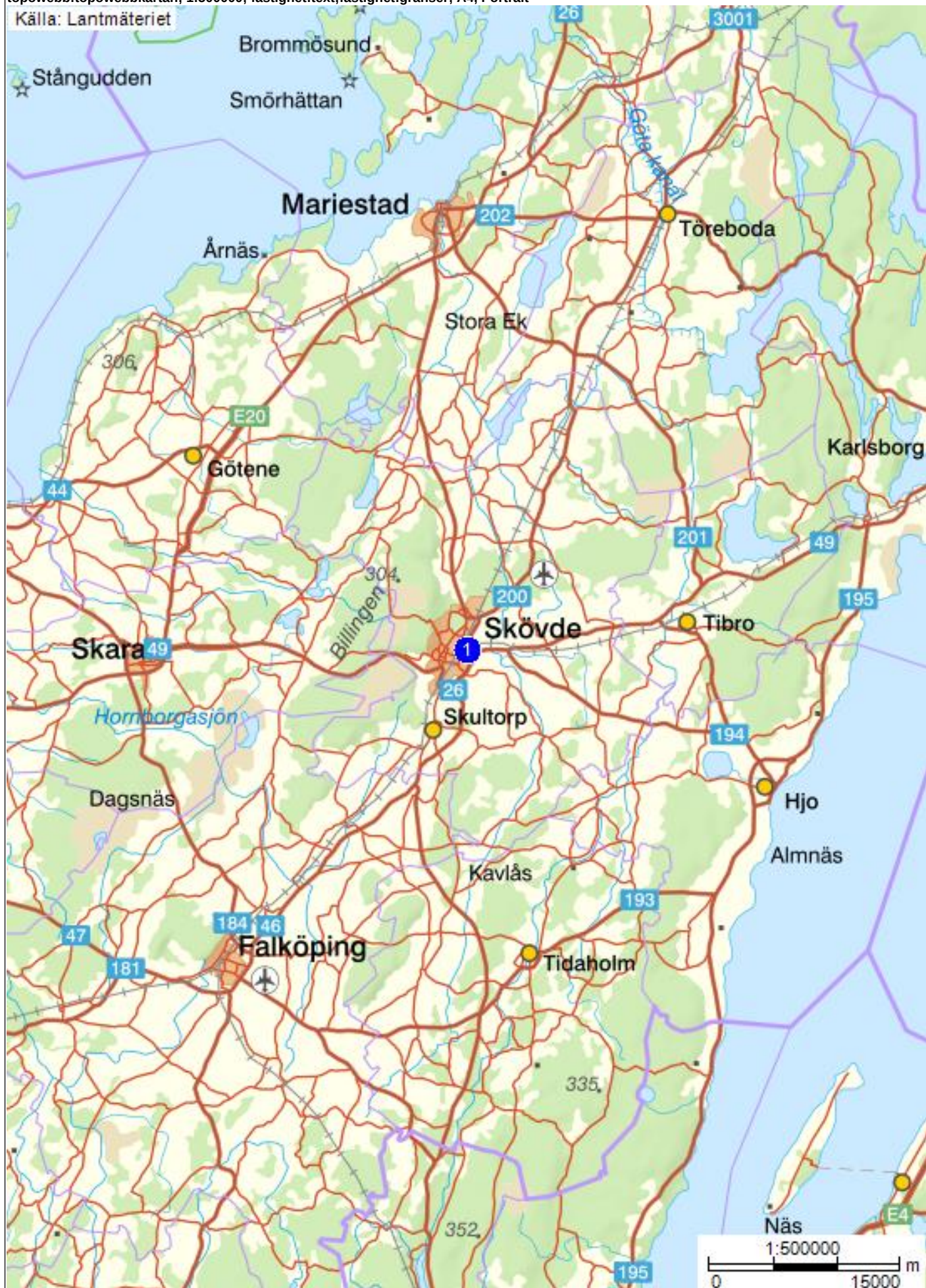
ÅTGÄRDER		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
sammanläggning	1972-04-06	1683K-1371
fastighetsreglering, Littera: 1	1975-11-13	1683K-1552
fastighetsreglering	2003-04-30	1496K-3119

URSPRUNG
SKÖVDE SKÖVDE 1:935, 2:50, 2:297

KARTA DIREKT

topowebb:topowebbkartan; 1:500000; fastighet:text;fastighet:granser; A4, Portrait

Källa: Lantmäteriet



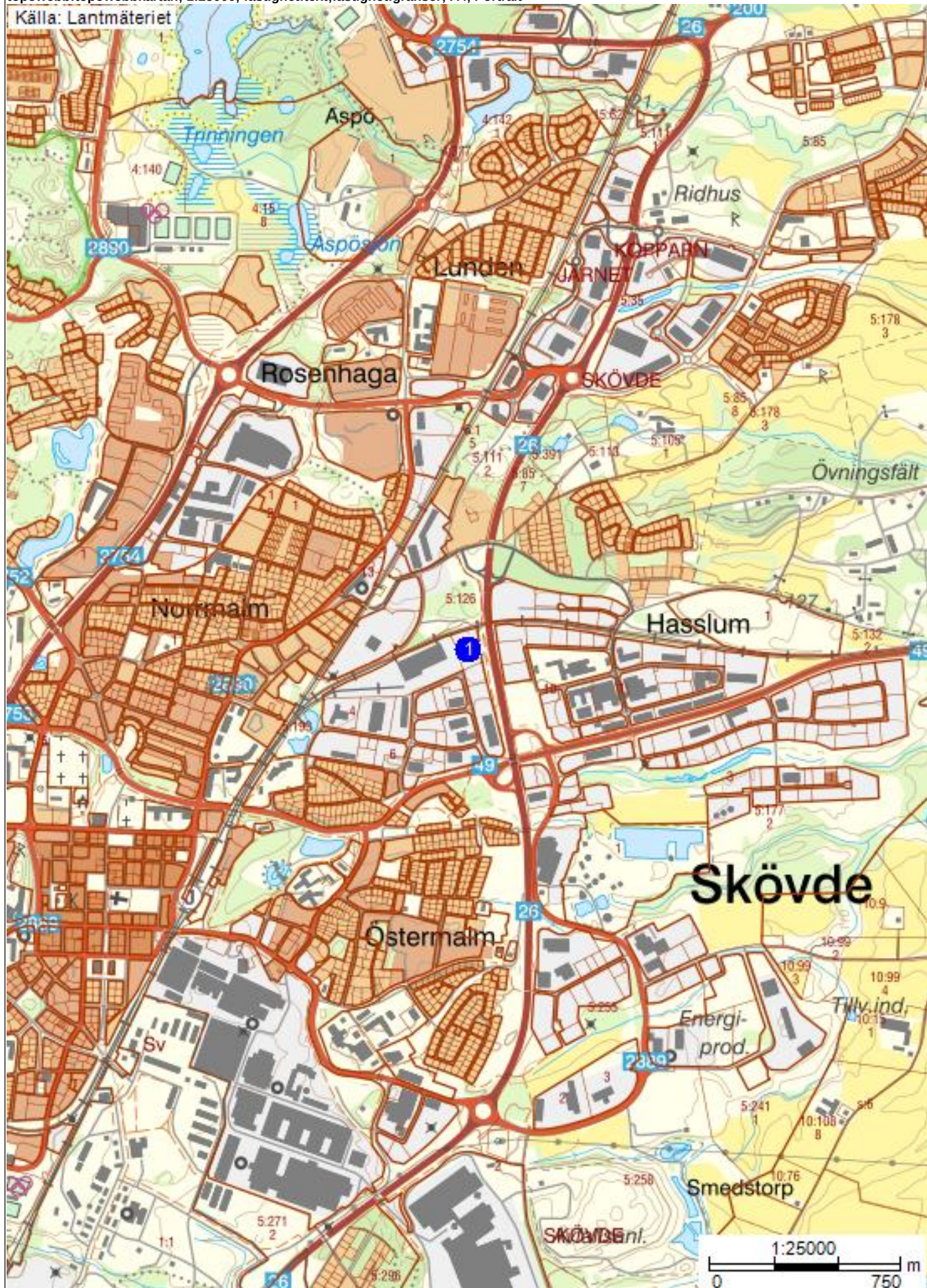
Källa: Lantmäteriet; SVEATX Fastighetsnyckel 909A6A6A-855B-90EC-E040-ED8F66444C3F
Värderingsdata, Norra Torggatan 1, 434 30 KUNGSBACKA, Tel: +46 300 735 70

Sidan 3 av 5
2023-04-24 10:07

KARTA DIREKT

topowebb:topowebbkartan; 1:25000; fastighet:text;fastighet:granser; A4, Portrait

Källa: Lantmäteriet



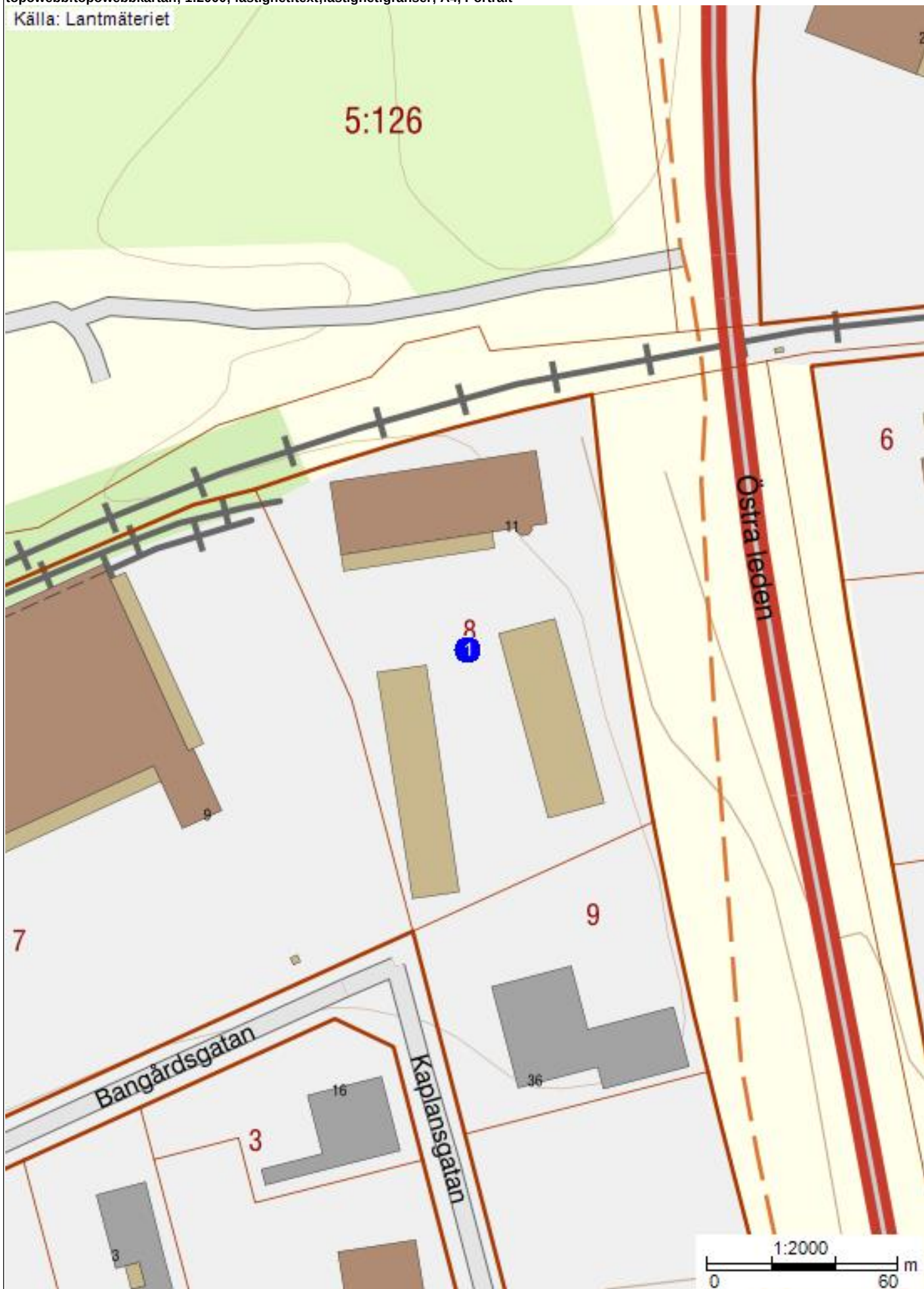
Källa: Lantmäteriet; SVEATX Fastighetsnyckel 909A6A6A-855B-90EC-E040-ED8F66444C3F
Värderingsdata, Norra Torggatan 1, 434 30 KUNGSBACKA, Tel: +46 300 735 70

Sidan 4 av 5
2023-04-24 10:07

KARTA DIREKT

topowebb:topowebbkartan; 1:2000; fastighet:text;fastighet:granser; A4, Portrait

Källa: Lantmäteriet



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 Advisory Sweden 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 2023-04-06 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomtträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtagandet gäller följande;

1 Värdeutlåtagandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtagandet 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 Värdeutlåtagandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtagandet.
- 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 värdeutlåtagande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtagandet 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. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtagandet.
- 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 arrendavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsätts 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 utlåtagandet.

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.
- 3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtagandet 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 förutsätts ha det skick och den standard som den okulära 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.
 - Brister i de delar som ej besiktats

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtagandet 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 värdeutlåtagandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtagandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtagandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtagandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtagandet 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 Värdeutlåtagandets användande

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

Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



Fångeshandling – Mariesjö 8

1 Avtalsparter

Mellan parterna nedan träffas avtal om fastighetsköp.

1.1 Säljare

Wadegård Fastgihets AB (556206-4070)
Folkungagatan 29B
541 45 Skövde

I avtalet benämnd som Säljaren.

1.2 Köpare

Skövde kommun (212000-1710)
541 83 SKÖVDE

I avtalet benämnd som Köparen.

2 Villkor

Följande villkor gäller för detta avtals giltighet:

- att detta avtal antas av kommunfullmäktige i Skövde kommun och beslutet får laga kraft
- att köpeskillingen är tillfullo erlagd

Om dessa förutsättningar ej uppfylles är detta avtal till alla delar förfallet utan rätt för någon part att kräva den andra parten på ekonomisk ersättning. Förfaller avtalet ska varje part bära sina egna kostnader.

3 Bakgrund

Säljaren är innehavare av tomträtt till fastigheten Skövde Mariesjö 8, nedan kallad Fastigheten.

4 Överlåtelseförklaring

Säljaren överlåter härmed till Köparen Fastigheten.

5 Köpeskilling

Köpeskillingen för Fastigheten är 43 750 000 kronor.

5.1 Betalning av köpeskilling

Köpeskillingen ska erläggas inom 30 dagar efter att Köparen och Säljaren har signerat detta avtal.

Köpeskillingen ska betalas in på köparens konto:

5.2 Dröjsmål med betalning

Vid dröjsmål med betalning av köpeskilling utöver en månad från förfallodatum äger Säljaren rätt att häva köpet.

5.3 Tillträdesdag

Köparen får tillträda fastigheten när villkoren i punkt 2 är uppfyllda.

6 Domstolsprocess eller liknande

Säljaren garanterar att fastigheten inte är involverad i någon pågående domstolsprocess, förvaltningsprocess, skiljefarande eller annan process eller utredning.

7 Inteckningar

Säljaren garanterar att fastigheten inte belastas av andra inteckningar än vad som framgår av fastighetsregistret (se bil. 1) och att lån ska lösas och samtliga pantbrev släpps till ägararkivet.

8 Rättigheter

Säljaren garanterar att fastigheten på tillträdesdagen ej besväras av annan rättighet än vad som framgår av anteckningar och inskrivningar i fastighetsregistret (se bil. 1) vid tecknande av detta avtal.

9 Hyresgäster

Skövde kommun övertar hyreseavtal enligt bilaga 2.

10 Muntliga utfästelser

Detta avtal reglerar uttömmande allt som parterna överenskommit. Några muntliga utfästelser härutöver förekommer inte.

11 Ändringar och tillägg

Ändringar eller tillägg till detta avtal ska upprättas skriftligt och undertecknas av parterna för att kunna göras gällande.

12 Avtalsexemplar

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

Fångeshandling - Mariesjö 8

13 Underskrifter**13.1 Säljare**

För Wadegårds Fastighets AB

Skövde den	202	Skövde den	202
------------	-----	------------	-----

13.2 Köpare

För Skövde kommun, kommunstyrelsen

Skövde den	202	Skövde den	202
------------	-----	------------	-----

Theres Sahlström
Ordförande kommunstyrelsenJohan Rahmberg
Kommundirektör**13.3 Kvittering av köpeskilling**

För Wadegårds Fastighets AB

Skövde den	202	Skövde den	202
------------	-----	------------	-----

Bevittning

Skövde den	202	Skövde den	202
------------	-----	------------	-----

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Bilaga

1. Utdrag fastighetsregister
2. Hyreskontrakt

KS § 186/25**Förvärv av tomträtt på Kaplansgatan, Mariesjö 8, samt
utökning av investeringsbudget**

KS2025.0488

Behandlat av	Datum	Ärende
1 Kommunstyrelsens arbetsutskott	2025-11-12	200/25
2 Kommunstyrelsen	2025-11-26	186/25

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar att:

- godkänna en utökning, med 43 750 000 kronor, av investeringsbudgeten för fastighetsförvärv, att hantera som en avvikelse inom kommunstyrelsens investeringsbudget för år 2025.
- förvärva tomträtten till Mariesjö 8 för 43 750 000 kronor.

Beslutsgång

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut och finner att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta enligt kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till beslut.

Sammanfattning

Fastigheten Mariesjö 8 ingår i stadsutvecklingsprojektet Mariesjö - Skövde Science City. Genom detta förvärv tas ytterligare steg för att skapa förutsättningar för kommunen att få rådighet över viktiga fastigheter och på så sätt kunna skapa förutsättningar för genomförandet av stadsutvecklingsprojektet Mariesjö - Skövde Science City.

Bakgrund

Fastigheten Mariesjö 8 ligger inom området för stadsutvecklingsprojektet Skövde Science City. Området kommer att få en nyckelroll när det gäller att förstärka centrum öster om järnvägen och bättre länka samman Skövdes stadsdelar. Skövde kommun har genom Planprogram för Mariesjö (Godkänt av kommunfullmäktige 2020-09-28 § 91/20), tagit ett samlat grepp över den pågående omvandlingen, med målet att skapa en levande och tät stadsmiljö med egen identitet, nya mötesplatser, friare arkitektur och högre hus. Mariesjö 8 är upplåten med tomträtt, är bebyggd och ligger där Bangårdsgatan och Kaplansgatan möts och är 13 176 kvadratmeter.

Mariesjö 8 är värderad till 35 000 000 kronor med värdetidpunkt 2023-04-28, med KPI-uppräknings cirka 36 600 000 kronor. Efter förhandling har parterna enats om en köpeskilling om 43 750 000 kronor, vilket är ursprungliga värderade värdet med påslag för expropriation. Marken planeras för allmän plats, då kommunen ska vara ägare till allmän plats, förvärvas

Skövde kommun
Kommunstyrelsen

Protokollsutdrag

23 (47)

Mariesjö 8 som Skövde kommun. Skövde kommun blir efter förvärvet hyresvärd till flertalet hyresgäster.

Finansiering sker utanför ordinarie ram och hanteras som en avvikelse inom kommunstyrelsens investeringsbudget för år 2025.

Motivering till beslut

Genom detta förvärv tas ytterligare steg för att skapa förutsättningar för kommunen att få rådighet över viktiga fastigheter i Skövde Science City och i detta specifika förvärv på sikt möjliggöra för parkmark i detaljplan för Bangårdsgatan - Bangårdsparken.

Handlingar

Tjänsteutlåtande: Förvärv av tomträtt på Kaplansgatan, Mariesjö 8, samt utökning av investeringsbudget

Köpeavtal juridisk person

VU Skövde Mariesjö 8, inkl bilagor

Hyreskontrakt undertecknat av samtliga parter

Skickas till

Sektor samhällsbyggnad

KSAU § 200/25

Förvärv av tomträtt på Kaplansgatan, Mariesjö 8, samt utökning av investeringsbudget

KS2025.0488

Behandlat av	Datum	Ärende
1 Kommunstyrelsens arbetsutskott	2025-11-12	200/25

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar föreslå kommunfullmäktige att:

- godkänna en utökning, med 43 750 000 kronor, av investeringsbudgeten för fastighetsförvärv, att hantera som en avvikelse inom kommunstyrelsens investeringsbudget för år 2025.
- förvärva tomträtten till Mariesjö 8 för 43 750 000 kronor.

Beslutsgång

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut och finner att kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta enligt förvaltningens förslag till beslut.

Sammanfattning

Fastigheten Mariesjö 8 ingår i stadsutvecklingsprojektet Mariesjö - Skövde Science City. Genom detta förvärv tas ytterligare steg för att skapa förutsättningar för kommunen att få rådighet över viktiga fastigheter och på så sätt kunna skapa förutsättningar för genomförandet av stadsutvecklingsprojektet Mariesjö - Skövde Science City.

Bakgrund

Fastigheten Mariesjö 8 ligger inom området för stadsutvecklingsprojektet Skövde Science City. Området kommer att få en nyckelroll när det gäller att förstärka centrum öster om järnvägen och bättre länka samman Skövdes stadsdelar. Skövde kommun har genom Planprogram för Mariesjö (Godkänt av kommunfullmäktige 2020-09-28 § 91/20), tagit ett samlat grepp över den pågående omvandlingen, med målet att skapa en levande och tät stadsmiljö med egen identitet, nya mötesplatser, friare arkitektur och högre hus. Mariesjö 8 är upplåten med tomträtt, är bebyggd och ligger där Bangårdsgatan och Kaplansgatan möts och är 13 176 kvadratmeter.

Mariesjö 8 är värderad till 35 000 000 kronor med värdetidpunkt 2023-04-28, med KPI-uppräknings cirka 36 600 000 kronor. Efter förhandling har parterna enats om en köpeskilling om 43 750 000 kronor, vilket är ursprungliga värderade värdet med påslag för expropriation. Marken planeras för allmän plats, då kommunen ska vara ägare till allmän plats, förvärvas Mariesjö 8 som Skövde kommun. Skövde kommun blir efter förvärvet hyresvärd till flertalet hyresgäster.

Skövde kommun
Kommunstyrelsens arbetsutskott

Protokollsutdrag

19 (46)

Finansiering sker utanför ordinarie ram och hanteras som en avvikelse inom kommunstyrelsens investeringsbudget för år 2025.

Motivering till beslut

Genom detta förvärv tas ytterligare steg för att skapa förutsättningar för kommunen att få rådighet över viktiga fastigheter i Skövde Science City och i detta specifika förvärv på sikt möjliggöra för parkmark i detaljplan för Bangårdsgatan - Bangårdsparken.

Handlingar

Tjänsteutlåtande: Förvärv av tomträtt på Kaplansgatan, Mariesjö 8, samt utökning av investeringsbudget

Köpeavtal juridisk person

VU Skövde Mariesjö 8, inkl bilagor

Hyreskontrakt undertecknat av samtliga parter

Skickas till

Sektor samhällsbyggnad

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Datum: **2025-11-06**Diarienummer: **KS2025.0489-1**Handläggare: **Magnus Bisi**

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Markanvisning för Sidovagnen 1-3, Norra Ryd

Beredning samhällsbyggnads förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar föreslå kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att teckna markanvisning för Sidovagnen 1, 2 och 3 med Wadegårds Åkeri AB som gäller t.o.m. den 31 mars 2030.

Sammanfattning

Wadegårds Åkeri AB finns idag på Mariesjö 8 och kommer behöva flytta. Som kompensation får Wadegårds Åkeri AB en markanvisning i Norra Ryd etapp 2, berörande fastigheterna Sidovagnen 1, 2 och 3.

Bakgrund

Wadegårds Åkeri AB finns idag på Mariesjö 8 och kommer behöva flytta när deras hyreskontrakt löper ut. Som kompensation får Wadegårds Åkeri AB en markanvisning i Norra Ryd etapp 2, berörande fastigheterna Sidovagnen 1, 2 och 3.

Markanvisningen gäller som längst till den 31 mars 2030, vilket är längre än normalt.

Markanvisningen taktar med deras hyreskontrakts löptid på Mariesjö 8.

Köpeskillingen är satt efter värdeutlåtande för verksamhetsmark. Ingen markanvisningsavgift tas ut för denna markanvisning.

Motivering till beslut

Markanvisningen är en förutsättning för förvärvet av Mariesjö 8 och 9. Markanvisning tecknas för att Mariesjö 8 i kommande detaljplan för Bangårdsgatan – Bangårdsparken är parkmark, vilket innebär att byggnaden kommer att rivas.

Handlingar

Tjänsteutlåtande: Markanvisning för Sidovagnen 1-3, Norra Ryd

Avtal markanvisning

Skickas till

Sektor samhällsbyggnad

Wadegårds Åkeri AB, johan@wadegards.se

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Datum: **2025-11-06**

Diarienummer: **KS2025.0489-1**

Handläggare: **Magnus Bisi**



Handläggare

Magnus Bisi

Kommunstyrelsen

Skövde kommun

Besöksadress

Stadshuset, Fredsgatan 4, Skövde

Postadress

Skövde kommun, 54183 Skövde

Kontaktcenter

Telefon: 0500-49 80 00

Webbplats

Skovde.se

Avtal markanvisning – Sidovagnen 1, 2 och 3

1 Avtalsparter

Mellan parterna nedan träffas avtal om markanvisning.

1.1 Kommun

Skövde kommun (organisationsnr 212000-1710)
541 83 Skövde

I avtalet benämnd som kommunen.

1.2 Exploatör

Wadegårds Åkeri AB (organisationsnr 556755-9116)
Bangårdsgatan 11
549 34 Skövde

I avtalet benämnd som exploatören.

2 Villkor

Följande villkor gäller för detta avtals giltighet:

- att avtalet antas av kommunfullmäktige och beslutet vinner laga kraft
- att Wadegårds säljer Mariesjö 8 och 9 till Skövde kommun innan 2026-03-31.

Om ovan nämnda villkor ej uppfylles är detta avtal till alla delar förfallet utan rätt för någon part att kräva den andra parten på ekonomisk ersättning. Förfaller avtalet ska varje part bära sina egna kostnader.

3 Bakgrund

Avtalet syftar till att ge möjlighet för Wadegårds Åkeri AB att flytta till annan plats innan hyreskontraktet på Mariesjö 8 löper ut.

4 Område

Området som omfattas av detta avtal (benämns nedan exploateringsfastigheten) utgörs av fastigheten Sidovagnen 1, 2 och 3. Sidovagnen 1 är 4 893 kvm, Sidovagnen 2 är 4 609 kvm och Sidovagnen 3 är 5 465 kvm, totalt 14 967 kvm.

5 Markanvisning

Kommunen anvisar Sidovagnen 1, 2 och 3 till exploatören för projektering och förberedelse av byggnation av byggnader för åkeriverksamhet. Avtalet gäller från att avtalet antas av kommunstyrelsen och beslutet vunnit laga kraft. Avtalet är sedan giltigt som längst till 31 mars 2030. Avtalet hävs

Avtal markanvisning – Sidovagnen 1, 2 och 3

automatiskt när tiden för anvisningen har upphört. Vid avtalets upphörande har ingen av parterna rätt att kräva ersättning av motparten för nedlagda kostnader eller dylikt.

5.1 Avgift för markanvisningen

Ingen avgift tas ut för denna markanvisning.

5.2 Köpeskillning

Köpeskillingen är fastställd till 400 kronor per kvadratmeter tomtarea, exklusive anslutningskostnader för vatten, avlopp, el, fjärrvärme och fiber.

Köpeskillingen indexregleras med april som basmånad och 2025 som basår (KPI).

5.3 Belastningar

Säljaren garanterar att exploateringsområdet inte belastas av några panträtter (penninginteckningar), servitut, nyttjande eller andra rättigheter än vad som framgår av fastighetsregistret.

6 Färdigställande av byggnation

Köparen förbinder sig att på fastigheten uppföra en industribyggnad. Köparen får inte utan kommunens medgivande överlåta hela eller del av fastigheten innan byggnadsskyldigheten har fullgjorts. Denna skyldighet anses fullgjord när byggnaden är färdig för att tas i bruk.

Om köparen inte inom två år från tillträdesdagen har fullgjort byggnadsskyldigheten eller om han innan denna fullgjorts utan säljarens medgivande överlåter fastigheten har säljaren rätt till ett vite på 30% av köpeskillingen.

Säljaren kan medge skälig tidsförlängning vid försening av skäl som kan godtas av denne. Parterna ska därvid träffa ett skriftligt avtal angående den nya tidsfristen.

7 Lantmäteriförrättning

Fastigheterna är redan bildade.

8 Iordningställande av allmän plats

Kommun ombesörjer och bekostar projektering och produktion av allmän plats inom detaljplansområdet.

9 Iordningställande av exploateringsfastigheten

Exploatören ombesörjer och bekostar projektering och produktion av kvartersmark inom exploateringsområdet.

9.1 Grundförhållanden

Det ankommer på exploatören att förvissa sig om exploateringsfastighetens grundförhållanden. Exploatören har därför rätt att före tillträdesdagen disponera exploateringsfastigheten för erforderliga grundundersökningar. Om avtalets hävs är exploatören skyldig att återställa marken till av kommunen godkänt skick.

Exploatören friskriver kommunen från allt ansvar för ras, sättningar eller annat, som kan uppstå på grund av markens beskaffenhet och eventuellt verkställda uppfyllnader inom exploateringsområdet. Kommunen svarar således inte till någon del för eventuella extraordinära/fördyrade grundläggningskostnader.

Från friskrivningen undantas de eventuella krav enligt 10 kapitlet miljöbalken, som förorsakas av tidigare verksamhetsutövare.

9.2 Marksanering

Kommunen har som princip att inte sälja mark som inte uppfyller gällande föroreningskrav. Om det under exploateringen skulle påvisas ytterligare föroreningar som kräver sanering kommer kommunen därför att svara för de tillkommande kostnaderna för denna hantering. Kommunen svarar för borttagandet av de förorenade massorna men exploatören får bekosta de återfyllnadsmassor som krävs. Eftersom byggnation kommer att ske på en stor del av exploateringsfastigheten kommer en viss mängd jord att schaktas bort, detta oberoende av om föroreningar hittats. Därför ska kommunen endast bekosta extra tillkommande kostnader (till självkostnadspris) för schakt, lastning, transport och deponi samt kostnad för miljökonsult och avgifter från Miljösamverkan Östra Skaraborg som uppkommer på grund av de förorenade massorna.

9.3 Utformning av byggnad och mark

Exploatören är medveten om betydelsen av byggnaders utformning för en ekologisk hållbar utveckling och ska så långt möjligt anpassa byggnadsmaterial och byggnadsutförande efter detta, både med hänsyn till energiförbrukning och underhållsbehov.

Exploatören ska så långt möjligt ta hand om dagvatten inom exploateringsfastigheten enligt den av kommunen antagna dagvattenpolicyn. Samråd ska hållas med kommunens VA-enhet om utförandet. Exploatören är medveten om kommunens servitut för slänt på exploateringsfastigheten. Exploatören får inte anlägga slänt.

9.4 Upplag utanför fastigheten, överskottsmassor

Exploatören eller dennes entreprenör får inte på gatu- eller parkmark ha upplag eller dylikt. Överskottsmassor, som inte kan återanvändas på den egna fastigheten, ska transporteras bort av exploatören. Överskottsmassor får under inga omständigheter tippas på gatu- och parkmark eller annan mark kommunen äger. Detta inkluderar även den tomtmark där byggnationer ännu inte påbörjats.

Avtal markanvisning – Sidovagnen 1, 2 och 3

Det åligger exploatören att ansöka om erforderliga tillstånd för tippning av överskottsmassorna.

10 Anslutningar och avgifter

För anslutningar till kommunens allmänna vatten- och avloppsanläggning, fibernät och fjärrvärme ska anslutningsavgifter betalas enligt vid betalningstillfället gällande taxa.

Fastigheten ska anslutas till kommunens allmänna vatten- och avloppsanläggning. Samråd ska ske med Skövde kommuns Sektor service, VA-enhet.

Fastigheten ska anslutas till Skövde Värmeverks fjärrvärmenät. Samråd ska ske med Skövde Värmeverk och anslutning ska göras enligt Skövde Värmeverks bestämmelser.

Skövde Stadsnät erbjuder fastigheten möjlighet att ansluta sig till stadsnätet. I sådant fall ska samråd ske med Skövde Stadsnät.

Gällande elnät blir det Vattenfall som fastigheten ska anslutas till därmed ska samråd ske med bolaget.

11 Infarter, utfarter och passager

Köparen bekostar anläggning av infarter, utfarter och eventuella passager till och från fastigheten på kommunal mark. Även andra nödvändiga åtgärder i samband med anläggningen av infarter, utfarter och passager bekostas av köparen. Anläggningen görs efter samråd med Skövde kommuns Gata- och parkavdelningen.

12 Vidareöverlåtelse

Exploatören får inte utan kommunens skriftliga godkännande överlåta avtalet på annan part.

13 Ansvar mot tredje man

Exploatören ska ensam vara ansvarig gentemot tredje man såvitt angår förhållanden som härrör från detta avtal. Exploatören friskriver därmed kommunen i samma mån från ansvar.

14 Hävning

Kommunen har rätt att häva detta avtal om exploatören ej har fullföljt sina åtaganden enligt detta. Ersättning eller skadestånd till exploatören med anledning av hävning ska inte utgå.

Vidare har kommunen rätt att häva avtalet om exploatören inte uppfyller reglerna om brott, obetalda skatter och socialförsäkringsavgifter samt andra missförhållanden som återfinns i 13 kapitlet LOU.

Avtal markanvisning – Sidovagnen 1, 2 och 3

15 Muntliga utfästelser

Detta avtal reglerar uttömmande allt som parterna överenskommit. Några muntliga utfästelser härutöver förekommer inte.

16 Ändringar och tillägg

Ändringar eller tillägg till detta avtal ska upprättas skriftligt och undertecknas av parterna för att kunna göras gällande.

17 Avtalsexemplar

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

18 Underskrifter**18.1 Kommunen**

För Skövde kommun, kommunstyrelsen

Skövde den 202 Skövde den 202

Theres Sahlström
Ordförande kommunstyrelsen

Johan Rahmberg
Kommundirektör

18.2 Exploatören

För Wadegårds Åkeri AB

Skövde den 202

KS § 189/25

Markanvisning för Sidovagnen 1-3, Norra Ryd

KS2025.0489

Behandlat av	Datum	Ärende
1 Kommunstyrelsens arbetsutskott	2025-11-12	203/25
2 Kommunstyrelsen	2025-11-26	189/25

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar att teckna markanvisning för Sidovagnen 1, 2 och 3 med Wadegårds Åkeri AB som gäller t.o.m. den 31 mars 2030.

Beslutsgång

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut och finner att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta enligt kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till beslut.

Sammanfattning

Wadegårds Åkeri AB finns idag på Mariesjö 8 och kommer behöva flytta. Som kompensation får Wadegårds Åkeri AB en markanvisning i Norra Ryd etapp 2, berörande fastigheterna Sidovagnen 1, 2 och 3.

Bakgrund

Wadegårds Åkeri AB finns idag på Mariesjö 8 och kommer behöva flytta när deras hyreskontrakt löper ut. Som kompensation får Wadegårds Åkeri AB en markanvisning i Norra Ryd etapp 2, berörande fastigheterna Sidovagnen 1, 2 och 3.

Markanvisningen gäller som längst till den 31 mars 2030, vilket är längre än normalt.

Markanvisningen taktar med deras hyreskontrakts löptid på Mariesjö 8.

Köpeskillingen är satt efter värdeutlåtande för verksamhetsmark. Ingen markanvisningsavgift tas ut för denna markanvisning.

Motivering till beslut

Markanvisningen är en förutsättning för förvärvet av Mariesjö 8 och 9. Markanvisning tecknas för att Mariesjö 8 i kommande detaljplan för Bangårdsgatan – Bangårdsparken är parkmark, vilket innebär att byggnaden kommer att rivas.

Handlingar

Tjänsteutlåtande: Markanvisning för Sidovagnen 1-3, Norra Ryd
Avtal markanvisning

Skickas till

Sektor samhällsbyggnad

Skövde kommun
Kommunstyrelsen

Protokollsutdrag

29 (47)

Wadegårds Åkeri AB, joan@wadegards.se

KSAU § 203/25

Markanvisning för Sidovagnen 1-3, Norra Ryd

KS2025.0489

Behandlat av	Datum	Ärende
1 Kommunstyrelsens arbetsutskott	2025-11-12	203/25

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar föreslå kommunfullmäktige besluta att teckna markanvisning för Sidovagnen 1, 2 och 3 med Wadegårds Åkeri AB som gäller t.o.m. den 31 mars 2030.

Beslutsgång

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut och finner att kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta enligt förvaltningens förslag till beslut.

Sammanfattning

Wadegårds Åkeri AB finns idag på Mariesjö 8 och kommer behöva flytta. Som kompensation får Wadegårds Åkeri AB en markanvisning i Norra Ryd etapp 2, berörande fastigheterna Sidovagnen 1, 2 och 3.

Bakgrund

Wadegårds Åkeri AB finns idag på Mariesjö 8 och kommer behöva flytta när deras hyreskontrakt löper ut. Som kompensation får Wadegårds Åkeri AB en markanvisning i Norra Ryd etapp 2, berörande fastigheterna Sidovagnen 1, 2 och 3.

Markanvisningen gäller som längst till den 31 mars 2030, vilket är längre än normalt.

Markanvisningen taktar med deras hyreskontrakts löptid på Mariesjö 8.

Köpeskillingen är satt efter värdeutlåtande för verksamhetsmark. Ingen markanvisningsavgift tas ut för denna markanvisning.

Motivering till beslut

Markanvisningen är en förutsättning för förvärvet av Mariesjö 8 och 9. Markanvisning tecknas för att Mariesjö 8 i kommande detaljplan för Bangårdsgatan – Bangårdsparken är parkmark, vilket innebär att byggnaden kommer att rivas.

Handlingar

Tjänsteutlåtande: Markanvisning för Sidovagnen 1-3, Norra Ryd
Avtal markanvisning

Skickas till

Sektor samhällsbyggnad

Wadegårds Åkeri AB, johan@wadegards.se

Skövde kommun
Kommunstyrelsens arbetsutskott

Protokollsutdrag

25 (46)

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Datum: **2025-11-06**Diarienummer: **KS2025.0491-1**Handläggare: **Magnus Bisi**

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Försäljning del av fastigheterna Kylaren 1 och Skövde 5:177

Beredning samhällsbyggnads förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar föreslå kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att sälja del av Kylaren 1 och del av Skövde 5:177 till en köpeskilling om 80 000 000 kronor, med villkor enligt bilagda handlingar.

Sammanfattning

Skövde kommun har förhandlat med CEJN AB. Överenskommelsen är en del i flytten av daglig verksamhet till Käpplunda. Skövde kommun och CEJN har enats om en successiv ägandeövergång och hyreskontrakt för att ske i takt med flytten av daglig verksamhet till Käpplunda.

Bakgrund

Försäljningen av del av fastigheterna Kylaren 1 och Skövde 5:177 syftar till att möjliggöra CEJN's fortsatta utveckling av sin verksamhet i Skövde. En detaljplan tas parallellt med detta avtal fram, för att skapa förutsättningar för den planerade utvecklingen.

Avtal och ansökan om fastighetsbildning reglerar samtliga åtaganden mellan Skövde kommun och CEJN. Köpeskillingen är bestämd till 80 000 000 kronor, med en handpenning om 8 000 000 kronor.

Hyreskontrakt har förhandlats fram av fastighet och biläggs avtal och ansökan om fastighetsreglering, se bilaga 1 a och 1 b. Hyreskontrakten blir gällande om Skövde kommun fortsatt vill hyra ytor efter att CEJN tillfullo tillträtt fastigheten.

En revers upprättas som innebär att CEJN till Skövde kommun erlägger full betalning på tillträdesdagen, se bilaga 3. Då det är av stor vikt för CEJN att få tillträde till C-byggnaden senast 1 oktober 2027, har Skövde kommun, daglig verksamhet, inte flyttat till Käpplunda innan 1 oktober 2027, minskas köpeskillingen med 5 000 000 kronor, köpeskillingen blir då 75 000 000 kronor.

Successiv dispositionsrätt reglerar när övergången av byggnaderna ska ske och att Skövde kommun har rätt att hyra byggnaderna efter att datum infaller, se bilaga 4. Den successiva dispositionsrätten taktar med reversen.

Avtalet reglerar vad som ska ske med befintliga ledningar och att dess flytt bekostas av CEJN, se bilaga 5. Befintliga ledningar är/kommer vara säkrade med ledningsrätt eller nyttjanderätt till dess utbyggnationen sker.

Skövde kommun	Besöksadress	Postadress	Kontaktcenter	Webbplats
	Stadshuset, Fredsgatan 4, Skövde	Skövde kommun, 54183 Skövde	Telefon: 0500-49 80 00	Skovde.se

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Datum: **2025-11-06**

Diarienummer: **KS2025.0491-1**

Handläggare: **Magnus Bisi**



Del av Kylarvägen byggs om för att skapa en vändplats och göra det fortsatt möjligt för Gröna Skolfastigheter, ägare till Ventilen 1, att nyttja sin befintliga utfart via Kylarvägen. Kostnaden för iordningställande är beräknat till cirka 780 000 kronor, dock kan det tillkomma vissa kostnader för grävning om samförläggning inte kan ske. CEJN står för 380 000 kronor av de förbättringar som behöver ske. Omfördelning av 380 000 kronor ska ske i separat ärende från Norrmalmsrondellen.

Motivering till beslut

Försäljningen görs för att möjliggöra utveckling av CEJN's verksamhet.

Handlingar

Tjänsteutlåtande: Försäljning del av fastigheterna Kylaren 1 och Skövde 5:177, samt åtgärder på Kylarvägen samt utökning av investeringsbudget
 Bilaga 2, Karta över fastighetsförändringar berörande Kylaren 1, Skövde 5:177 och Ventilen 2
 Bilaga 3 Revers berörande återstående köpeskilling
 Bilaga 4 Successiv dispositionsrätt av byggnader på Kylaren 1
 Bilaga 5, Karta över kända ledningar i Kylarvägen
 Bilaga 6, Uppskattad kostnad ledningsflytt i Kylarvägen
 Avtal och ansökan om fastighetsreglering
 Bilaga 1 a, Hyreskontrakt lokal A o B
 Bilaga 1 b, Hyreskontrakt lokal C

Skickas till

Sektor samhällsbyggnad

Handläggare

Magnus Bisi

Kommunstyrelsen

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Nr 2 1 (4)

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd

Namn	CEJN AB	Personnr/orgnr	556062-4123
------	---------	----------------	-------------

2. Hyresgäst

Namn	Skövde kommun	Personnr/orgnr	212000-1710
Aviseringsadress			

3. Lokalens adress
m.m

Kommun	Skövde	Fastighetsbeteckning	Kylaren 1
Gata	Kylarvägen	Trappor/hus	Lokalens nr
			C

4. Lokalens
användning

Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till	
Daglig verksamhet kontor	
☐	Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.
	Bilaga ☐

5. Hyrestid

Från och med den	Till och med den
	2027-09-30

6. Uppsägningstid/
Förlängningstid

Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst månader före den avtalade hyrestidens utgång.
I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med år månader

7. Lokalens skick

Lokalen hyrs ut i befintligt skick.
☐ En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll.

Bilaga

8. Lokalens storlek
och omfattning

Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²	Total area
						5354
Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²	

Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra.

☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga 1

☒ Tillfart för bil för i- och urlastning ☒ Plats för skylt ☐ Plats för skyltskåp/automat ☒ Parkeringsplats(er) för bil(ar) ☐ Garageplats(er) för bil(ar)

9. Inredning

Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga Bilaga

10. Hyra

Kronor 5 230 858 per år exklusive nedan markerade tillägg

11. Index

☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga 2

12. Fastighetsskatt

☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. ☐ Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga 3

13. Driftskostnader

I lokalen finns tillgång till ☒ El ☒ VA ☒ Värme ☒ Varmvatten ☒ Kyla ☒ Ventilation

Betaling

	Hyresgästen har eget abonnemang	Ingår i hyran	Ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul	
El	☒	☐	☐	Bilaga
VA	☒	☐	☐	Bilaga
Värme	☒	☐	☐	Bilaga
Varmvatten	☒	☐	☐	Bilaga
Kyla	☒	☐	☐	Bilaga
Ventilation		☐	☐	Bilaga 4

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Nr 2

2 (4)

14. Mätare

Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av

☐ hyresvärden ☒ hyresgästen

15. Avfallshantering

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen

ordnar med avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme.

I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande:

☒ Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen. Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall.☐ Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till kronor per år.☐ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.☐ Särskild reglering enligt bilaga Bilaga

16. Snöröjning och sandning

☐ ingår i hyran ☒ ombesörjs och bekostas av hyresgästen ☐ annan reglering enligt bilaga Bilaga

17. Oförutsedda kostnader

Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av

- a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller påлага som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller
- b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet

ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.

Lokalens andel ska under hyrestiden anses vara procent.

Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående hyrorna (exkl. eventuell moms) för lokaler och bostadslägenheter. För lokaler och bostadslägenheter som inte är uthyrda görs därvid en uppskattning av marknadshyran respektive bruksvärdeshyran.

Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för dessa ska erläggas. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.

18. Mervärdesskatt (moms)

Hyresgästens momsplikt

☐ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.☒ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.

Hyresvärdens momsplikt

☒ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.

Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar.

Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.

19. Hyrans betalning

Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje

☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom insättning på

PlusGiro nr

BankGiro nr

210-0915

20. Ränta, betalningspåminnelse

Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

21. Nedsättning av hyra

Avtalat skick m.m

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.

☐ Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler.☒ Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras.☐ Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av Bilaga lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Nr 2 3 (4)

22. Underhåll

☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.

☐ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.

☒ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.

Bilaga 4

Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.

Allmänna och gemensamma utrymmen

Om inte annat överenskommits mellan parterna ansvarar hyresvärden för underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.

☒ Annan överenskommelse enligt bilaga

Bilaga 4

23. Ledningar för telefoni och data-kommunikation

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer.

☐ Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.

Bilaga

24. Skyltar, markiser m.m.

Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick.

Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden.

Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar.

☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogat skyltprogram.

Bilaga

25. Miljöpåverkan

Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken.

☒ För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul.

Bilaga 5

☐ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.

Bilaga

26. Revisionsbesiktningar

Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.

27. Tillgänglighet till vissa utrymmen

Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.

28. PBL-avgifter

Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar avseende lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.

29. Brandskydd

☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul.

Bilaga 6

30. Myndighetskrav m.m.

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen

ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.

31. Ombyggnads- och ändringsarbete

Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten inom lokalen eller fastigheten i övrigt.

Om inte annat framgår av hyresvärdens skriftliga tillstånd ska hyresgästen ansvara för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör.

Hyresgästen ska bereda hyresvärden insyn i ombyggnadsprojektet, bjuda in hyresvärden till byggmöten och när hyresvärden begär det, ge hyresvärden tillträde till lokalen under ombyggnadstiden. Hyresgästen svarar för att hyresgästens arbeten i lokalen inte skadar byggnaden eller stör den verksamhet som andra hyresgäster i byggnaden bedriver och är skyldig att i skälig omfattning ersätta hyresvärden om krav på nedsättning av hyra riktas mot denne med anledning av hinder eller men i annans nyttjanderätt.

Om parterna kommer överens om och genomför en ombyggnation eller omdisponering av lokalen ska nya ritningar upprättas. Kostnaden för upprättandet av dessa ska bäras av den part som påkallat förändringen.

☐ Annan överenskommelse enligt bilaga.

Bilaga

Byggvarudeklaration

Om hyresgästen utför arbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer – i den mån sådana finns utarbetade – för de produkter och material som ska tillföras lokalen.

32. Säkerhet

Hyresgästen ska till hyresvärden senast den lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom

☐ borgen ställd av

☐ bankgaranti intill ett belopp om

☐ annan säkerhet i form av

Bilaga

Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

 4 (4)
 Nr 2

33. Försäkringar

Hyresvärden är skyldig att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen ligger. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla en företagsförsäkring som innehåller egendomsskydd, avbrottskydd och ansvar för den egna verksamheten.

☐ Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga. Bilaga

34. Yttre överkan

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen

ska svara för skador på grund av överkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.

35. Låsanordningar

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen

ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.

36. Återställande vid avflyttning

Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick.

☐ Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga. Bilaga

Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskomits att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.

37. Force majeure

Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplöpp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.

38. Hantering av personuppgifter

☒ Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga. Bilaga 7

39. Särskilda bestämmelser

Hyresfritt t.o.m. 2027-09-30 med undantag av ersättning för ev. fastighetsskatt, försäkringar	Bilaga
och andra obligatoriska avgifter som belöper på lokalen. Hyresvärdens ansvar och kostnader	Bilaga
för drift och underhåll regleras vidare av gränsdragningslistan.	Bilaga 4
Tillgänglighet och kostnad avseende p-platser regleras enligt särskild överenskommelse	Bilaga
mellan parterna.	Bilaga
Hyresgästen har option att förlänga hyrestiden t.o.m. 2027-12-31.	Bilaga
	Bilaga

40. Underskrift

Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.

Ort/datum Skövde den 2025	Ort/datum Skövde den 2025
Hyresvärdens namn CEJN AB	Hyresgästens namn Skövde kommun
Namnteckning(firmatecknare/ombud)	Namnteckning(firmatecknare/ombud)
☐ Firmatecknare	☐ Firmatecknare
☐ Ombud enligt fullmakt	☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande

☐ Kontraktet har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av hyreskontraktet med tillhörande signaturcertifikat.

Bilaga 1



INDEXKLAUSUL
FÖR LOKAL

1 (2)

Bilaga nr 2

Avser

Hyreskontrakt nr
2Fastighetsbeteckning
Kylaren 1

Hyresvärd

Namn
CEJN ABPersonnr/orgnr
556062-4123

Hyresgäst

Namn
Skövde kommunPersonnr/orgnr
212000-1710

Klausul

Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor 5 230 858 ska 100 %

eller kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex

(totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent av bashyran enligt nedanstående grunder.

- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 - 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan.
- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 - 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid.
- Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastalet, nämligen indextalet för oktober månad år .

Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.

Tillägg kan bli såväl högre som lägre mellan olika år. Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet.

Hyresändringen sker alltid fr o m den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.

Underskrift

Ort/datum

Skövde den 2025

Ort/datum

Skövde den 2025

Hyresvärd

CEJN AB

Hyresgäst

Skövde kommun

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☐

Firmatecknare

☐Ombud enligt
fullmakt

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☐

Firmatecknare

☐Ombud enligt
fullmakt

Namnförtydligande

Namnförtydligande

☐ Klausulen har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av klausulen med tillhörande signaturcertifikat.

Hyresvärdens egna noteringar om bastalet

ANVISNINGAR TILL INDEXKLAUSUL FÖR LOKAL

Bashyra

Hur stor del av hyran som skall utgöra bashyra är en förhandlingsfråga. Andelens storlek kan bero på hyresavtalets övriga villkor såsom av hyra per kr/kvm, omsättningshyra, särskild debitering av värme, vatten, el, kyla eller andra förpliktelser som åvilar hyresgästen samt andra aspekter såsom lokalens underhållsbehov och parternas fördelning av ansvaret för underhåll.

Exempel andelsberäkning

Om det angivna hyresbeloppet är 200 000 kr och 50 % ska räknas upp är bashyran 100 000 kr.

Om det angivna hyresbeloppet är 400 000 kr och 75 % ska räknas upp är bashyran 300 000 kr.

Om det i avtalet angivna hyresbeloppet är 300 000 kr och 100 % ska räknas upp är bashyran 300 000 kr.

Bastalet

Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat anges genom angivande av år (se bestämmelserna på sidan 1).

Jämförelse mellan indextalen sker så snart årets oktoberindex blir känt. De senaste åren har oktoberindex blivit känt i mitten av november.

Beräkning av tillägget

1. Beräkna skillnaden mellan aktuellt oktoberindex och bastalet.
2. Om skillnaden är positiv, divideras den framräknade skillnaden med bastalet.
3. Tilläggets storlek beräknas genom att denna kvot multipliceras med bashyran.

Exempel

Beräkning av hyrestillägg för år 2023

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 2020, som är 336,97 (bastalet). Oktoberindex för år 2022 är 384,04.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 384,04 och 336,97. Skillnaden är positiv och uppgår 47,07.
2. Dividera 47,07 med 336,97 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 13 968,60 kr och utgör hyrestillägget för år 2023 enligt klausulen.

Alternativ A: Om KPI för oktober 2022 i stället skulle ha blivit lägre än året innan t ex 340,40 (oktoberindex år 2021 var 346,44).

Skillnaden mellan antagna 340,40 och bastalet 336,97 hade fortfarande blivit positiv och uppgått till 3,43. Kvoten mellan 3,43 och bastalet 336,97, multiplicerad med bashyran 100 000 kr hade resulterat i ett hyrestillägg på 1017,89 kr för år 2023. Den sammanlagda hyran hade dock blivit lägre än för år 2022.

Alternativ B: Om KPI för oktober 2022 i stället skulle ha blivit lägre än bastalet 336,97 t ex 336,51.

Skillnaden mellan 336,51 och bastalet 336,97 hade då varit negativ. Inget hyrestillägg skulle då utgå. Det i avtalet angivna hyresbeloppet skulle gälla.

FASTIGHETSSKATTEKLAUSUL
FÖR LOKAL

1 (2)

Bilaga nr 3

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser

Hyreskontrakt nr

2

Fastighetsbeteckning

Kylaren 1

Hyresvärd

Namn

CEJN AB

Personnr/orgnr

556062-4123

Hyresgäst

Namn

Skövde kommun

Personnr/orgnr

212000-1710

Klausul

Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter.

I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärden betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ.

- ☒ Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara 60 procent Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början kronor per år

- ☐ Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets kronor.

Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler ska anses vara procent. Hyresgästen ska betala ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet till dessa) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten.

Skulle fastighetsskatten minska eller upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran ska hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t.ex. index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är eller kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman.

Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande:

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.

Underskrift

Ort/datum

Skövde den 2025

Ort/datum

Skövde den 2025

Hyresvärdens namn

CEJN AB

Hyresgästens namn

Skövde kommun

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☐

Firmatecknare

☐

Ombud enligt fullmakt

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☐

Firmatecknare

☐

Ombud enligt fullmakt

Namnförtydligande

Namnförtydligande

- ☐ Klausulen har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av klausulen med tillhörande signaturcertifikat.

Sign

Sign

ANVISNINGAR

1.

Klausulen är utformad i juni 1995, dvs före den tidpunkt (normalt den 1 januari 1996) från vilken fastighetsskatt gäller för lokaler. Klausulen har därför en lydelse som gör att den kan införas i avtal som tecknas innan skatt utgår liksom i avtal som tecknas när skatt faktiskt utgår.

2.

Ersättningen ska kompensera för ökade kostnader i förvaltningen oavsett vem som faktiskt är skattskyldig. Skattskyldig är fastighetsägare/hyresvärd. Om handelsbolag är fastighetsägare/ hyresvärd var enligt tidigare regler delägarna skattskyldiga. Tillägget skulle givetvis ändå betalas till hyresvärden. Efter den 1 januari 1997 är däremot handelsbolag som ägare skattskyldigt till fastighetsskatt.

3.

Enligt 19 § hyreslagen ska hyran – med några undantag – vara till beloppet bestämd i hyresavtalet. Om hyrestiden är bestämd och minst tre år gäller dessutom förbehåll om att hyran ska utgå med belopp som bestäms enligt en "annan beräkningsgrund", t ex indexreglering. Det innebär också att hyrestiden måste vara bestämd och minst tre år för att hyresvärden ska kunna ta ut kompensation för fastighetsskatt med ett belopp som kan variera allt efter som skatten ändras. Vidare måste beräkningsgrunden vara angiven i avtalet. Klausulen förutsätter därför att parterna anger hur stor andel av skatten hyresgästen ska betala ersättning för.

Enligt de regler som gäller vid denna klausuls utarbetande utgör skatten en viss procent av taxeringsvärdet för lokaler (både mark och byggnader). Uppgiften finns redovisad på taxeringsbeskedet. Hyresgästens andel av skatten för lokalen kan bestämmas som förhållandet mellan den area hyresgästen hyr och uthyrningsbar lokalarea i fastigheten eller som förhållandet mellan hyresgästens hyra och de totala lokalhyrorna i fastigheten.

Det blir en förhandlingsfråga vilket beräkningssätt parterna väljer. Även andra beräkningsgrunder kan användas. För enkelhetens skull bör dock hyresgästens andel vara oförändrad under hyrestiden och därmed oberoende av bl a hur skatten fortsättningsvis kan komma att beräknas och eventuella förändringar i uthyrningsläget.

Det är lämpligt att på därför avsett ställe ange hur lokalens andel har beräknats. Skulle uppgift om detta inte fyllas i ska det dock inte medföra att överenskommelsen blir ogiltig. På en fastighet kan finnas olika byggnader med olika värdeår och olika typer av taxeringsenhet (småhusenhet, hyreshusenhet, industrienheter och specialenhet). Den skatt – för vilken hyresgästen ska betala ersättning – ska endast avse den byggnad där lokalen är belägen. Med byggnad avses normalt varje byggnadskropp. Behövliga uppgifter kan hämtas från den underrättelse om beslut om allmän fastighetstaxering som skattemyndigheten skickat till fastighetsägaren. Den fastighetsägare som har problem med att beräkna hyresgästens andel bör ta kontakt med sin fastighetsägareförening för att få hjälp.

Fyll i hyresgästens andel!

4.

Klausulen innehåller två alternativ. I det första utgår ersättning för skatten som ett tillägg "vid sidan" om det i avtalet angivna hyresbeloppet. Försvinner skatten försvinner tillägget automatiskt. Det andra alternativet förutsätter att parterna enas om en viss hyra vari bl a ingår ersättning för den vid tillfället gällande skatten. Skulle skatten höjas oavsett skälet härtill (t ex höjd skattesats, ökat taxeringsvärde m m) ska hyresgästen dock betala ersättning för den ökade kostnaden. Skulle skatten försvinna återgår hyran till ursprungsbeloppet, dvs den överenskomna hyran (som inkluderar ersättning för den inledningsvis gällande skatten som upphört). Givetvis ska hyresgästen alltså betala andra förekommande tillägg såsom för indexförändringar, ändrade bränslekostnader osv.

5.

I den mån hyresgästen ska betala tillägg för fastighetsskatt bör tillägget redovisas separat på hyresavin.

6.

Markera med kryss vilket alternativ som väljs. I det valda alternativet anges hyresgästens andel samt aktuellt belopp. Ange vidare hur hyresgästens andel beräknats.

Gränsdragningslista Kylaren 1

Gäller t.o.m 2027-09-30

HV = Hyresvärd HG = Hyresgäst



Register			
Inomhus	1		
Utomhus Byggnad	8		
Fastighetsmark	10		
HV = CEJN			
HG = Skövde Kommun			
Aktivitet	Ägarskap	Drift/skötsel	Kommentar
	Utbytesansvar		
Inomhus			
A			
Aktiv sändningsutrustning för ljud och bild	HG	HG	
Allmänbelysning (avser inte armaturen, endast källan)	HG	HG	
Anslagstavlor	HG	HG	
Arbetsbänkar	HG	HG	
Arbetssskåp, ventilerade	HG	HG	
Arkivhyllor/skåp	HG	HG	
Armstöd RWC	HG	HG	
Avloppsanläggningar	HV	HG	
Avskiljare för olja och fett	HG	HG	Bortkopplad, sanerad
Avskiljare för sandfång, ex. acodrain (dag-, avlopps- och spillvatten)	HG	HG	Bortkopplad, tömd
AV-utrustning	HG	HG	
B			
Badrumsskåp	HG	HG	
Belysningsarmaturer, allmänbelysning (ljuskällan)	HG	HG	
Belysningsarmaturer, arbetsplatsbelysning (ljuskällan)	HG	HG	
Belysningsarmaturer, punktbelysning, skrivtavlor (ljuskällan)	HG	HG	
Berednings- och förrådstankar för tvättmedel	HG	HG	
Bokhyllor	HG	HG	
Branddörrar inkl styrning	HV	HG	Ingår i SBA-arbetet vilket HG hanterar
Brandlarmsanläggningar (centralt anslutna)	HG	HG	Ingår i SBA Arbetet vilket HG hanterar
Brandposter	HV	HG	Ingår i SBA Arbetet vilket HG hanterar
Brandsläckare för fastighet	HG	HG	Ingår i SBA Arbetet vilket HG hanterar
Brandsläckare	HG	HG	Ingår i SBA Arbetet vilket HG hanterar

Skapad: 250217
1(12)

Gränsdragningslista Kylaren 1

Gäller t.o.m 2027-09-30

HV = Hyresvärd HG = Hyresgäst



SKÖVDE

Brandvarnare (separata batteribyten)	HG	HG	Ingår i SBA Arbetet vilket HG hanterar
C			
Centralvärmeanläggningar	HV	HV	
D			
Datauttag	HV	HG	
Desinfektionslösningsautomater, handspritsautomat	HG	HG	
Diskkorgar	HG	HG	
Doseringsutrustning diskmaskiner och tvättmaskiner	HG	HG	
Draperier	HG	HG	
Duschdraperier	HG	HG	
Duschdraperistång	HG	HG	
Dörröppnare och dörrstängare inkl automatik	HV	HG	
E			
Elanslutningar till fastighets avlämningspunkt	HV	HV	
Elanslutningar till verksamhetsmaskiner från fastighets avlämningspunkt	HG	HG	
Elementskydd (värme)	HG	HG	
Elmätare	HV	HV	
Elcentraler	HV	HV	
Ellåsanläggningar	HG	HG	
Eluttag	HV	HG	
Eluttag för bilvärmare	HV	HG	
Elvärmeanläggningar	HG	HG	
Entrématta, lösa	HG	HG	
Entrématta, nedsänkt	HV	HG	
Entrépartier	HV	HG	
F			
Falsklarm, tekniska fel	HG	HG	
Fibernät, (fastighetsnät fast)	HV	HG	
Fläktar, ej stationära	HG	HG	
Frysåp lösa	HG	HG	
Fönster och karmar	HV	HG	
Fönsterbänkar	HV	HG	
Fönsterputsning	HG	HG	

Skapad: 250217
2(12)

Gränsdragningslista Kylaren 1

Gäller t.o.m 2027-09-30

HV = Hyresvärd HG = Hyresgäst



SKÖVDE

Förstahjälpen utrustning	HG	HG	
Förvaringsboxar	HG	HG	
Förvaringsskåp	HG	HG	
G			
Garderober, fasta	HV	HG	
Garderober, lösa	HG	HG	
Gardinbeslagsfästen	HG	HG	
Gardiner inkl stång	HG	HG	
Golvbrunnar	HV	HG	
Grind- och portanläggningar	HV	HG	
H			
Handdukhållare	HG	HG	
Handtorkar, eldrivna	HG	HG	
Hisslarmanläggningar	HV	HG	
Hisstelefonanläggningar	HV	HG	
Hjärtstartare	HG	HG	
Hyllor	HG	HG	
Hyllställ	HG	HG	
Hänvisningsskyltar	HG	HG	
Högtalaranläggningar, Larm	HV	HG	
Högtalaranläggningar, stationära/lösa	HG	HG	
I			
Imkåpor	HV	HG	
Inbrottslarm för hyresgästens verksamhet	HG	HG	
Inbrottslarm skalskydd	HG	HG	
Inredning lös	HG	HG	
J			
K			
Kapphyllor fasta	HV	HG	
Klädkrokar, fasta	HG	HG	
Klädskåp	HG	HG	
Kompressor för fastighetens drift	HG	HG	
Kompressor för verksamhetens drift	HG	HG	
Kontrastmarkeringar	HG	HG	

Skapad: 250217
3(12)

Gränsdragningslista Kylaren 1

Gäller t.o.m 2027-09-30

HV = Hyresvärd HG = Hyresgäst



SKÖVDE

Kylaggregat, fast installation	HV	HG	
Kylaggregat, lokala enheter flyttbara	HG	HG	
Kylskåp lösa	HG	HG	
Kök inkl. standardutrustning	HV	HG	
L			
Lanterniner (takfönster)	HV	HG	
Ljudabsorbenter	HG	HG	
Ljudanläggning	HG	HG	
Ljusanläggning transportabel	HG	HG	
Ljuskällor belysning, lysrör, spotlights	HG	HG	
Luftrenare, porttabel	HG	HG	
Lås, låscylindrar	HG	HG	
M			
Markiser inkl automatik	HV	HG	
Maskiner för verksamheten	HG	HG	
Mattor lösa	HG	HG	
Medicinskåp	HG	HG	
Mikrovågsugn personalrum	HG	HG	
Musikanläggningar	HG	HG	
Mörkläggningsgardiner	HG	HG	
N			
Nyckelskåp för verksamhet	HG	HG	
Nycklar kompletteringsbeställning	HG	HG	
Nycklar vid ny & ombyggnad ingår en omg nycklar	HG	HG	
Nödduschar	HG	HG	
Nödljusanläggningar	HV	HG	
Nödutrymningsskyltar	HV	HG	
O			
Omklädningsrum fasta bänkar	HG	HG	
Omklädningskåp	HG	HG	
P			
Papperskorgar inkl. tömning	HG	HG	
Passersystem	HG	HG	

Skapad: 250217
4(12)

Gränsdragningslista Kylaren 1

Gäller t.o.m 2027-09-30

HV = Hyresvärd HG = Hyresgäst



SKÖVDE

Persienner	HV	HG	
Person- och varuhissar	HV	HG	
Postfack	HG	HG	
Projektionsdukar	HG	HG	
Projektionsytor, direkt på vägg	HG	HG	
Projektor	HG	HG	
Punktutsugsanläggning	HG	HG	
Q			
R			
Radiatorskydd fasta, elementskydd	HG	HG	
Reklamskyltar	HG	HG	
Rullgardiner, övriga	HG	HG	
S			
Sanitetshållare	HG	HG	
SBA fastighet	HG	HG	
SBA verksamhet	HG	HG	
Sittbänkar fasta, inbyggda	HV	HG	
Sittbänkar lösa	HG	HG	
Sjukvårdsutrustning	HG	HG	
Skrappaller	HV	HG	
Skrivtavlor, stationära	HG	HG	
Skyddsnät	HG	HG	
Skyddsrumssaggregat, -don	HV	HG	
Skyddstäckning golv (tillfälligt på befintligt golv)	HG	HG	
Skyltar, hiss, lägenhetstablåer	HG	HG	
Skyltar: rumsnummer, lagreglerade skyddsrum m.m.	HV	HG	
Skyltar: rumsskyltar för hyresgästen	HG	HG	
Skåp, stationära	HG	HG	
Skåpslås omklädningsrum	HG	HG	
Skärmväggar, lösa	HG	HG	
Skärmväggar, stationära	HG	HG	
Solavskärmning, solskydd, fasta	HV	HG	
Speglar i kommunikationsutrymmen och hygienrum	HG	HG	
Spolbänk	HG	HG	

Skapad: 250217
5(12)

Gränsdragningslista Kylaren 1

Gäller t.o.m 2027-09-30

HV = Hyresvärd HG = Hyresgäst



SKÖVDE

Spolslangar i kök	HG	HG	
Styr och reglerutrustning för fastighetens drift	HV	HG	
Styr och reglerutrustning för verksamhetens drift	HG	HG	
Städning invändigt	HG	HG	
Städning teknikrum	HG	HG	
Stödhandtag	HV	HG	
T			
Taggar, passersystem	HG	HG	
Tappvattenanläggning	HV	HG	
Tavelkrokar	HG	HG	
Tavellister	HG	HG	
Till- och frånluftsdon	HV	HG	
Timer för elspis	HV	HG	
Timer kaffebruggare (i köksutrymmen lunchrum)	HV	HG	
Toalettpappershållare	HV	HG	
Torkmattor, fasta	HV	HG	
Torkmattor, lösa	HG	HG	
Torkskåp i tvättstugor	HG	HG	
Torkställ fasta	HV	HG	
Torktumlare	HG	HG	
Tvålaautomater	HG	HG	
Tvättmaskiner i städutrymme	HG	HG	
Tvättmaskiner i tvättrum	HG	HG	
Tvättrännor	HV	HG	
Tvättstuga lös tvättutrustning	HG	HG	
U			
Underhåll av fast maskinell utrustning avsedd för verksamheten	HG	HG	
Ur (Lokala)	HG	HG	
Utrymningsplaner	HV	HG	
Utslagsbackar	HV	HG	
V			
Vagnar, boxar etc. för varutransport	HG	HG	
Vatten, mätare	HV	HV	
Vatten, Golvbrunnar	HV	HG	

Skapad: 250217
6(12)

Gränsdragningslista Kylaren 1

Gäller t.o.m 2027-09-30

HV = Hyresvärd HG = Hyresgäst



SKÖVDE

Vattenlås rengöring (verksamhet)	HG	HG	
Ventilation, mätare	HV	HG	
Värdeskåp	HG	HG	
Värmecentraler	HV	HV	
Värmemätare	HV	HV	
Värmeväxlare	HV	HV	
Väskhyllor	HG	HG	
X			
Y			
Ytskikt, golv, väggar	HV	HG	
Ytskikt, tak	HV	HV	
Z		HG	
Å			
Åskskyddsanläggningar	HV	HG	
Ä			
Ö			
Ögonduschar, fasta	HV	HG	
Ögonduschar, lösa	HG	HG	
Övriga fläktanordningar	HV	HV	
Övrig lös egendom	HG	HG	
Övrig Fast egendom	HV	HG	

Skapad: 250217
7(12)

Gränsdragningslista Kylaren 1

Gäller t.o.m 2027-09-30

HV = Hyresvärd HG = Hyresgäst



SKÖVDE

Aktivitet	Ansvar		
Utomhus Byggnad			
A			
Anordningar för takavvattning	HV	HG	
Armaturer för punktbelysning	HG	HG	
B			
Brandstegar, utvändiga	HV	HV	
C			
D			
Dörröppnare och dörrstängare	HV	HG	
E			
Entré- och andra dörrar som leder till eller från lokalen	HV	HG	
F			
Fasadbelysningar inkl. ljuskällor	HV	HG	
Fasadskyltar, gatunummer	HV	HG	
Fasadskyltar, namnskyltar typ skolnamn inkl belysning	HG	HG	
Fönster och karmar	HV	HG	
G			
H			
Hängrännor	HV	HG	
I			
J			
K			
L			
Lastkajer	HV	HG	
M			
Markiser	HV	HG	
N			

Skapad: 250217
8(12)

Gränsdragningslista Kylaren 1

Gäller t.o.m 2027-09-30

HV = Hyresvärd HG = Hyresgäst



SKÖVDE

O			
P			
Q			
R			
S			
Skärmtak	HV	HG	
Snöräcken	HV	HG	
Stegar, stationära, utvändiga	HV	HG	
Stuprör	HV	HG	
T			
Takavvattning	HV	HG	
Takbrunnar	HV	HG	
Takbryggor	HV	HG	
Takfotsfästen	HV	HG	
Takskyddsanordningar	HV	HG	
Takstegar	HV	HG	
U			
V			
X			
Y			
Z			
Å			
Ä			
Ö			
Övriga antenner	HG	HG	
Övrig Lös egendom	HG	HG	
Övrig Fast egendom	HV	HG	

Skapad: 250217
9(12)

Gränsdragningslista Kylaren 1

Gäller t.o.m 2027-09-30

HV = Hyresvärd HG = Hyresgäst



SKÖVDE

Fastighetsmark			
A			
B			
Belysningsstolpar/master, armaturer inkl ljuskällor på allmänna ytor	HV	HG	
Beläggningar	HV	HG	
Bevattningsanläggning, lösa	HG	HG	
Blomlådor fasta	HV	HG	
Blomlådor lösa	HG	HG	
Brevlådor	HV	HG	
Brunnar	HV	HG	
Buskar	HV	HG	
C			
Cykelställ	HV	HG	
D			
Dag- och spillvattenanläggningar	HV	HG	
Dagvattenbrunnar	HV	HG	
Dräneringsbrunnar	HV	HG	
Dräneringsrör	HV	HG	
E			
F			
G			
Grindar	HV	HG	
Grönyteskötsel	HG	HG	
H			
Hänvisningsskyltar	HG	HG	
I			
J			
K			
Kantstöd	HV	HG	
Kulvertar	HV	HG	Värmekulvert inte i bruk
L			

Skapad: 250217
10(12)

Gränsdragningslista Kylaren 1

Gäller t.o.m 2027-09-30

HV = Hyresvärd HG = Hyresgäst



SKÖVDE

Ljuskällor Belysningsmaster, allmänna ytor	HG	HG	
Ljuskällor Belysningsmaster, verksamhetsytor	HG	HG	
Lövvupptagning	HG	HG	
M			
Markyta ej verksamhetsyta	HV	HG	
N			
O			
P			
Papperskorgar fasta inkl. tömning	HV	HG	
Papperskorgar lösa inkl. tömning	HG	HG	
Parkbänkar fasta	HV	HG	
Parkbänkar lösa	HG	HG	
Parkeringar	HV	HG	
Planteringar	HV	HG	
Q			
R			
S			
Sandlådor halkbekämpning	HV	HG	
Skrappaller	HV	HG	
Skyltar hänvisningsskyltar	HG	HG	
Skärmtak	HV	HG	
Snöröjning verksamhetsyta	HG	HG	
Sopkärl inkl. tömning	HG	HG	
Sopsorteringskärl inkl. tömning	HG	HG	
Staket stängsel typ Gunnebo	HV	HG	
T			
Trappor	HV	HG	
Träd	HV	HG	
Trädgårdsmöbler, fasta	HV	HG	
Trädgårdsmöbler, lösa	HG	HG	
U			
V			

Skapad: 250217
11(12)

Gränsdragningslista Kylaren 1

Gäller t.o.m 2027-09-30

HV = Hyresvärd HG = Hyresgäst



SKÖVDE

X			
Y			
Ytterbelysning inkl. ljuskällor	HV	HG	
Z			
Å			
Ä			
Ö			
Övrig Lös egendom	HG	HG	
Övrig Fast egendom	HV	HG	

Skapad: 250217
12(12)

Avser

Hyreskontrakt nr
2Fastighetsbeteckning
Kylaren 1

Hyresvärd

Namn
CEJN ABPersonnr/orgnr
556062-4123

Hyresgäst

Namn
Skövde kommunPersonnr/orgnr
212000-1710

Klausul

Hyresgästen svarar för och bekostar upprättandet av en miljökonsekvensbeskrivning.

Ändringar i verksamheten som innebär att det kan uppstå ytterligare eller annan risk för skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön, ska omgående skriftligen meddelas till hyresvärden. Till meddelandet ska fogas en utredning om ändringarnas miljöpåverkan. Ändringar som ligger utanför användningsändamålet med lokalen får inte vidtas utan hyresvärdens skriftliga samtycke i varje enskilt fall.

Hyresgästen ska skriftligen genast underrätta hyresvärden om föroreningar som upptäcks i lokalen eller på fastigheten i övrigt.

Hyresgästen ska ansvara för utredning och efterbehandling av föroreningar som härrör från hyresgästens verksamhet. Hyresgästen ska vidare gentemot hyresvärden svara för av myndighet eller domstol fastställd ersättning (inkl. ersättning för rättegångskostnader) till tredje man för skada eller hinder och men i nyttjanderätt till följd av miljöpåverkan från hyresgästens verksamhet inom fastigheten. Hyresgästen ska också i övrigt ensam svara för och bekosta utredning eller åtgärd samt utge ersättning för skada eller annat i lokalen till följd av miljöpåverkan från hyresgästens verksamhet inom fastigheten.

Hyresgästens ansvar enligt föregående stycke gäller även efter avtalets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken.

Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla försäkring för täckande av ansvar för miljöpåverkan till följd av hyresgästens verksamhet inom fastigheten. På hyresvärdens begäran ska hyresgästen uppvisa kopia av försäkringsbrevet.

Särskilda
bestämmelser

Underskrift

Ort/datum
Skövde den 2025Hyresvärdens namn
CEJN AB

Namnteckning(firmatecknare/ombud)

☐

Firmatecknare

☐Ombud enligt
fullmakt

Namnförtydligande

Ort/datum
Skövde den 2025Hyresgästens namn
Skövde kommun

Namnteckning(firmatecknare/ombud)

☐

Firmatecknare

☐Ombud enligt
fullmakt

Namnförtydligande

☐

Klausulen har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av klausulen med tillhörande signaturcertifikat.

BRANDSKYDDSKLAUSUL
FÖR LOKALHYRESAVTAL

1 (1)

Bilaga nr 6

Avser

Hyreskontrakt nr
2Fastighetsbeteckning
Kylaren 1

Hyresvärd

Namn
CEJN ABPersonnr/orgnr
556062-4123

Hyresgäst

Namn
Skövde kommunPersonnr/orgnr
212000-1710

Klausul

Om denna klausul strider mot bestämmelse i huvudavtalet, gäller i första hand denna klausul.

Enligt lagen om skydd mot olyckor ska fastighetsägare eller nyttjanderättshavare i skälig omfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka. Samma lag föreskriver att ägare och nyttjanderättshavare i övrigt ska vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand.

☐ Hyresvärden ansvarar för att lokalen vid tillträdet uppfyller kraven på brandskydd som krävs för det avtalade användningsändamålet med förhyrningen.

☒ Parterna har kommit överens om fördelningen av ansvaret för brandskydd inför tillträdet. Parternas ansvar för att ordna brandskydd inför tillträdet regleras i bilaga.

Bilaga 4

Hyresgästen ansvarar för underhåll och utbyte av sådant brandskydd i lokalen som är synligt och åtkomligt för denne, såsom exempelvis nödutgångsskyltar och andra brandskyddsanordningar som enbart betjänar lokalen och som inte är styrda av byggnadens centrala system. Hyresgästen svarar också för sådana brandskyddsanordningar som hyresgästen har tillfört lokalen.

Hyresgästen ansvarar för och bekostar därutöver sådant brandskydd som efter tillträdet kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning.

Hyresgästen ska utan dröjsmål anmäla brister som denne upptäcker eller borde upptäcka, i det brandskydd som hyresvärden tillhandahåller och svarar för.

Systematiskt brandskyddsarbete

Parterna åtar sig att bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete i enlighet med de allmänna råd som behörig myndighet meddelat. Vardera part är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andre parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete.

Hyresgästen förbinder sig att se till

att räddnings- och utrymningsvägar alltid hålls öppna och inte vare sig helt eller delvis blockeras

att funktionen av sprinkler- och andra brandskyddsanordningar aldrig försämrats genom t.ex. förbyggnad eller uppställning av föremål,

att branddörrar hålls stängda och brandceller är intakta

att plomberingar av handtag aldrig bryts annat än i händelse av brand eller brandövning.

Underskrift

Ort/datum
Skövde den 2025Ort/datum
Skövde den 2025Hyresvärdens namn
CEJN ABHyresgästens namn
Skövde kommun

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☐

Firmatecknare

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☐

Firmatecknare

☐Ombud enligt
fullmakt☐Ombud enligt
fullmakt

Namnförtydligande

Namnförtydligande

☐ Klausulen har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av klausulen med tillhörande signaturcertifikat.

PERSONUPPGIFTSKLAUSUL
FÖR LOKAL

1 (1)

Bilaga nr 7

Avser

Hyreskontrakt nr
2Fastighetsbeteckning
Kylaren 1

Hyresvärd

Namn
CEJN ABPersonnr/orgnr
556062-4123

Hyresgäst

Namn
Skövde kommunPersonnr/orgnr
212000-1710Information om
behandling av
personuppgifter

Behandling av personuppgifter

Vi behandlar alltid personuppgifterna på ett ansvarsfullt sätt och i enlighet med gällande lag. I det här dokumentet ger vi närmare information om behandlingen och uppmuntrar därför hyresgästen och dennes kontaktperson att läsa igenom dokumentet noggrant.

Hyresgästen ansvarar för att se till att denna information lämnas till kontaktpersoner, representanter eller andra individer vars personuppgifter kan komma att behandlas under hyresförhållandet.

Personuppgiftsansvarig

Vi är personuppgiftsansvariga för den behandling som utförs av oss eller för vår räkning. Det innebär att vi ansvarar för de personuppgifter vi har och för hur vi behandlar dem. Vid frågor om behandlingen av personuppgifter, är du välkommen att kontakta oss.

Vilka personuppgifter behandlar vi?

En personuppgift är all information som kan kopplas till en individ. Inom ramen för ett hyresförhållande är det främst personuppgifter för kontaktpersoner och hyresgäster (som är enskild firma eller privatperson) som vi behandlar. Sådana uppgifter kan t.ex. omfatta namn, adress, kontaktuppgifter, personnummer och information om lokalen. I vissa fall inhämtar vi även en kreditupplysning för att säkerställa att det finns ekonomiska förutsättningar att erlägga hyra för lokalen.

För vilka syften behandlar vi personuppgifterna?

Personuppgifterna behandlas i syfte att:

- Fullgöra och administrera våra rättigheter och skyldigheter enligt hyresavtalet, vilket bl.a. inkluderar hyresaviseringar och hyresförhandlingar.
- Utföra löpande förvaltning och underhåll av lokalen, vilket bl.a. inkluderar kommunikation med kontaktperson.
- Fastställa eller styrka eventuella rättsliga anspråk, exempelvis genom kontroller under hyreshållandet i syfte att säkerställa att lokalen används i enlighet med tillämplig lag och i enlighet med hyresavtalet.
- Skicka information och marknadsföring till kontaktperson via de kontaktuppgifter som vi har tillgång till.
- Skicka information och marknadsföring till kontaktperson om andra företags produkter/tjänster som hyresgästen kan ha nytta av i samband med hyresförhållandet t.ex. försäkringsbolag.
- Ta fram statistik, göra kundundersökningar och följa upp interna rutiner och policy.

När raderar vi personuppgifterna?

Vi sparar uppgifter om kontaktperson så länge denne är registrerad som kontaktperson. Informationen uppdateras om hyresgästen anmäler annan kontaktperson.

För det fall vi erhåller uppgifter om störningar i lokalen och inte vidtar någon åtgärd, kommer sådana uppgifter som regel att sparas två år, varefter radering sker. Detsamma gäller uppgifter om otillåten andrahandsuthyrning eller överlåtelse av lokalen. Uppgifter om betalning av hyra sparas under sju år (utöver innevarande år) då detta krävs enligt bokföringsregler. Övriga uppgifter raderas när de inte längre är relevanta/korrekta, vilket innebär att de som regel bevaras under den tid som hyresförhållandet består.

När hyresförhållandet upphör raderar vi merparten av uppgifterna. Men om det finns några kvarstående rättsliga anspråk, t.ex. hyresfördringar, kommer vi att bevara de uppgifter som krävs för att kunna driva anspråket. Sådana uppgifter sparas med hyresavtalet som rättslig grund. Vi sparar dessa uppgifter, samt uppgifter om eventuell misskötsamhet, som bidragit till att uppsägning skett, i två år efter att hyresförhållandet upphört.

Laglig grund för behandlingen av personuppgifterna

Vår behandling av personuppgifter sker i huvudsak för att fullgöra och administrera våra skyldigheter enligt hyresavtalet med hyresgästen. För det fall hyresgästen är en privatperson eller enskild firma, sker denna behandling med stöd av den rättsliga grunden fullgörande av avtal medan behandlingen sker med stöd av ett berättigat intresse om hyresgästen är en juridisk person. För annan behandling som utförs har vi ett berättigat intresse av att behandla personuppgifterna, t.ex. för att skicka information, göra kundundersökningar och marknadsföring samt tillhandahålla tjänster som är relaterade till uthyrningen.

Vilka får ta del av personuppgifterna?

Inom ramen för hyresförhållandet, kan vi komma att lämna ut personuppgifter till andra bolag som tillhandahåller tjänster till oss (t.ex. IT-tjänster eller förvaltningstjänster) eller bolag som tillhandahåller varor/tjänster som hyresgästen kan ha nytta av i samband med hyresförhållandet (t.ex. försäkringsbolag). Om uppgifterna överförs till ett land utanför EU/EES, säkerställer vi att sådan överföring är laglig, t.ex. genom att avtal innehåller de standardiserade modellklausuler för dataöverföring som antagits av EU-kommissionen och som finns tillgängliga på EU-kommissionens webbplats.

Om det förekommer störningar, betalningsförsummelser eller andra överträdelser av hyresavtalet eller tillämpliga bestämmelser kan vi komma att lämna ut uppgifter till berörda myndigheter. Vi lämnar även ut personuppgifter om det följer av lag eller myndighetsbeslut.

Rättigheter enligt dataskyddslagstiftningen

Individer har vissa rättigheter vid behandling av dennes personuppgifter.

- Rätt till tillgång (registerutdrag), d.v.s. en rätt att få bekräftelse på och information om vår behandling av personuppgifter.
- Rätt till rättelse, d.v.s. en rätt att få felaktiga uppgifter rättade.
- Rätt till radering, d.v.s. en rätt att få uppgifter borttagna.
- Rätt till begränsad behandling, d.v.s. en rätt att kräva att vår behandling begränsas.
- Rätt till dataportabilitet, d.v.s. en rätt att begära att uppgifter flyttas från oss till ett annat bolag.
- Rätt att invända mot vår behandling av personuppgifter.
- Rätt att inge klagomål till myndighet om att vi inte behandlar personuppgifterna enligt lag.

Vissa av rättigheterna gäller enbart i vissa situationer. För det fall kontaktpersonen skulle vilja utöva någon av rättigheterna kan denne kontakta oss via de kontaktuppgifter som framgår på vår webbplats och ovan.

Övrigt

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

 1 (4)
 Nr 1

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd

Namn CEJN AB	Personnr/orgnr 556062-4123
-----------------	-------------------------------

2. Hyresgäst

Namn Skövde kommun	Personnr/orgnr 212000-1710
Aviseringsadress	

3. Lokalens adress m.m

Kommun Skövde	Fastighetsbeteckning Kylaren 1	
Gata Kylarvägen	Trappor/hus	Lokalens nr A, B

4. Lokalens användning

Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Daglig verksamhet kontor
☐ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga

5. Hyrestid

Från och med den	Till och med den 2035-12-31
------------------	--------------------------------

6. Uppsägningstid/ Förlängningstid

Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst månader före den avtalade hyrestidens utgång.
 I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med år månader

7. Lokalens skick

Lokalen hyrs ut i befintligt skick.
☐ En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll. Bilaga

8. Lokalens storlek och omfattning

Areatyp	Plan	ca m²	Areatyp	Plan	ca m²	Total area 3534
Areatyp	Plan	ca m²	Areatyp	Plan	ca m²	

Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra.

☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga 1

☒ Tillfart för bil för i- och urlastning ☒ Plats för skylt ☐ Plats för skyltskåp/automat ☒ Parkeringsplats(er) för bil(ar) ☐ Garageplats(er) för bil(ar)

9. Inredning

Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga Bilaga

10. Hyra

Kronor 2 504 795 per år exklusive nedan markerade tillägg

11. Index

☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga 2

12. Fastighetsskatt

☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. ☐ Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga 3

13. Driftskostnader

I lokalen finns tillgång till ☒ El ☒ VA ☒ Värme ☒ Varmvatten ☒ Kyla ☒ Ventilation

Betalning

	Hyresgästen har eget abonnemang	Ingår i hyran	Ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul	
El	☒	☐	☐	Bilaga
VA	☒	☐	☐	Bilaga
Värme	☒	☐	☐	Bilaga
Varmvatten	☒	☐	☐	Bilaga
Kyla	☒	☐	☐	Bilaga
Ventilation		☐	☐	Bilaga 4

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

2 (4)

Nr 1

14. Mätare

Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av

☐ hyresvärden ☒ hyresgästen

15. Avfallshantering

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen

ordnar med avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme.

I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande:

☒ Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen. Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall.

☐ Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till kronor per år.

☐ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.

☐ Särskild reglering enligt bilaga

Bilaga

16. Snöröjning och sandning

☐ ingår i hyran ☒ ombesörjs och bekostas av hyresgästen ☐ annan reglering enligt bilaga

Bilaga

17. Oförutsedda kostnader

Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av

- a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller
b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet

ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.

Lokalens andel ska under hyrestiden anses vara procent.

Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående hyrorna (exkl. eventuell moms) för lokaler och bostadslägenheter. För lokaler och bostadslägenheter som inte är uthyrda görs därvid en uppskattning av marknadshyran respektive bruksvärdeshyran.

Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för dessa ska erläggas. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.

18. Mervärdesskatt (moms)

Hyresgästens momsplikt

☐ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.

☒ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.

Hyresvärdens momsplikt

☒ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.

☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.

Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar.

Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.

19. Hyrans betalning

Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje

☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom insättning på

PlusGiro nr

BankGiro nr

210-0915

20. Ränta, betalningspåminnelse

Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

21. Nedsättning av hyra

Avtalat skick m.m

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.

☐ Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler.

☒ Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras.

☐ Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.

Bilaga

Sign

Sign

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

 3 (4)
 Nr **1**

22. Underhåll

☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.

☐ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.

☒ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.

 Bilaga **4**

Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.

Allmänna och gemensamma utrymmen

Om inte annat överenskommits mellan parterna ansvarar hyresvärden för underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.

☒ Annan överenskommelse enligt bilaga

 Bilaga **4**

23. Ledningar för telefoni och data-kommunikation

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer.

☐ Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.

Bilaga

24. Skyltar, markiser m.m.

Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick.

Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden.

Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar.

☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogat skyltprogram.

Bilaga

25. Miljöpåverkan

Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken.

☒ För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul.

 Bilaga **5**
☐ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.

Bilaga

26. Revisionsbesiktningar

Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.

27. Tillgänglighet till vissa utrymmen

Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.

28. PBL-avgifter

Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar avseende lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.

29. Brandskydd

☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul.

 Bilaga **6**

30. Myndighetskrav m.m.

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen

ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.

31. Ombyggnads- och ändringsarbete

Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten inom lokalen eller fastigheten i övrigt.

Om inte annat framgår av hyresvärdens skriftliga tillstånd ska hyresgästen ansvara för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör.

Hyresgästen ska bereda hyresvärden insyn i ombyggnadsprojektet, bjuda in hyresvärden till byggmöten och när hyresvärden begär det, ge hyresvärden tillträde till lokalen under ombyggnadstiden. Hyresgästen svarar för att hyresgästens arbeten i lokalen inte skadar byggnaden eller stör den verksamhet som andra hyresgäster i byggnaden bedriver och är skyldig att i skälig omfattning ersätta hyresvärden om krav på nedsättning av hyra riktas mot denne med anledning av hinder eller men i annans nyttjanderätt.

Om parterna kommer överens om och genomför en ombyggnation eller omdisponering av lokalen ska nya ritningar upprättas. Kostnaden för upprättandet av dessa ska bäras av den part som påkallat förändringen.

☐ Annan överenskommelse enligt bilaga.

Bilaga

Byggvarudeklaration

Om hyresgästen utför arbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalen.

32. Säkerhet

Hyresgästen ska till hyresvärden senast den lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom

☐ borgen ställd av
☐ bankgaranti intill ett belopp om
☐ annan säkerhet i form av

 Bilaga

Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.

33. Försäkringar

Hyresvärden är skyldig att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen ligger. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla en företagsförsäkring som innehåller egendomsskydd, avbrottskydd och ansvar för den egna verksamheten.

☐ Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga.

Bilaga

34. Yttre överkan

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen

ska svara för skador på grund av överkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.

35. Låsanordningar

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen

ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.

36. Återställande vid
avflyttning

Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick.

☐ Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.

Bilaga

Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskomits att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.

37. Force majeure

Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplöpp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.

38. Hantering av
personuppgifter

☒ Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga.

Bilaga

7

39. Särskilda
bestämmelser

Hyresfritt t.o.m. 2027-09-30 med undantag av ersättning för ev. fastighetsskatt, försäkringar

Bilaga

och andra obligatoriska avgifter som belöper på lokalen. Hyresvärdens ansvar och kostnader

Bilaga

för drift och underhåll regleras vidare av gränsdragningslistan.

Bilaga

4

Tillgänglighet och kostnad avseende p-platser regleras enligt särskild överenskommelse

Bilaga

mellan parterna.

Bilaga

Vid utbyte/renovering av fönster har hyresvärden efter överenskommelse rätt till särskilt

Bilaga

hyrestillägg.

Bilaga

40. Underskrift

Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.

Ort/datum

Skövde den 2025

Ort/datum

Skövde den 2025

Hyresvärdens namn

CEJN AB

Hyresgästens namn

Skövde kommun

Namnteckning(firmatecknare/ombud)



Firmatecknare

Namnteckning(firmatecknare/ombud)



Firmatecknare

Ombud enligt
fullmaktOmbud enligt
fullmakt

Namnförtydligande

Namnförtydligande

☐ Kontraktet har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av hyreskontraktet med tillhörande signaturcertifikat.

Bilaga 1



INDEXKLAUSUL
FÖR LOKAL

1 (2)

Bilaga nr 2

Avser

Hyreskontrakt nr 1	Fastighetsbeteckning Kylaren 1
-----------------------	-----------------------------------

Hyresvärd

Namn CEJN AB	Personnr/orgnr 556062-4123
-----------------	-------------------------------

Hyresgäst

Namn Skövde kommun	Personnr/orgnr 212000-1710
-----------------------	-------------------------------

Klausul

Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor 2 504 795 ska 100 %

eller kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex

(totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent av bashyran enligt nedanstående grunder.

- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 - 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan.
- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 - 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid.
- Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör basta såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet basta, nämligen indextalet för oktober månad år .

Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.

Tillägg kan bli såväl högre som lägre mellan olika år. Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet.

Hyresändringen sker alltid fr o m den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.

Underskrift

Ort/datum Skövde den 2025	Ort/datum Skövde den 2025
Hyresvärd CEJN AB	Hyresgäst Skövde kommun
Namnteckning(firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande

☐ Klausulen har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av klausulen med tillhörande signaturcertifikat.

Hyresvärdens egna noteringar om basta

ANVISNINGAR TILL INDEXKLAUSUL FÖR LOKAL

Bashyra

Hur stor del av hyran som skall utgöra bashyra är en förhandlingsfråga. Andelens storlek kan bero på hyresavtalets övriga villkor såsom av hyra per kr/kvm, omsättningshyra, särskild debitering av värme, vatten, el, kyla eller andra förpliktelser som åvilar hyresgästen samt andra aspekter såsom lokalens underhållsbehov och parternas fördelning av ansvaret för underhåll.

Exempel andelsberäkning

Om det angivna hyresbeloppet är 200 000 kr och 50 % ska räknas upp är bashyran 100 000 kr.

Om det angivna hyresbeloppet är 400 000 kr och 75 % ska räknas upp är bashyran 300 000 kr.

Om det i avtalet angivna hyresbeloppet är 300 000 kr och 100 % ska räknas upp är bashyran 300 000 kr.

Bastalet

Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat anges genom angivande av år (se bestämmelserna på sidan 1).

Jämförelse mellan indextalen sker så snart årets oktoberindex blir känt. De senaste åren har oktoberindex blivit känt i mitten av november.

Beräkning av tillägget

1. Beräkna skillnaden mellan aktuellt oktoberindex och bastalet.
2. Om skillnaden är positiv, divideras den framräknade skillnaden med bastalet.
3. Tilläggets storlek beräknas genom att denna kvot multipliceras med bashyran.

Exempel

Beräkning av hyrestillägg för år 2023

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 2020, som är 336,97 (bastalet). Oktoberindex för år 2022 är 384,04.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 384,04 och 336,97. Skillnaden är positiv och uppgår 47,07.
2. Dividera 47,07 med 336,97 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 13 968,60 kr och utgör hyrestillägget för år 2023 enligt klausulen.

Alternativ A: Om KPI för oktober 2022 i stället skulle ha blivit lägre än året innan t ex 340,40 (oktoberindex år 2021 var 346,44).

Skillnaden mellan antagna 340,40 och bastalet 336,97 hade fortfarande blivit positiv och uppgått till 3,43. Kvoten mellan 3,43 och bastalet 336,97, multiplicerad med bashyran 100 000 kr hade resulterat i ett hyrestillägg på 1017,89 kr för år 2023. Den sammanlagda hyran hade dock blivit lägre än för år 2022.

Alternativ B: Om KPI för oktober 2022 i stället skulle ha blivit lägre än bastalet 336,97 t ex 336,51.

Skillnaden mellan 336,51 och bastalet 336,97 hade då varit negativ. Inget hyrestillägg skulle då utgå. Det i avtalet angivna hyresbeloppet skulle gälla.

FASTIGHETSSKATTEKLAUSUL FÖR LOKAL

1 (2)

Bilaga nr 3

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser

Hyreskontrakt nr	Fastighetsbeteckning
1	Kylaren 1

Hyresvärd

Namn	Personnr/orgnr
CEJN AB	556062-4123

Hyresgäst

Namn	Personnr/orgnr
Skövde kommun	212000-1710

Klausul

Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter.

I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärden betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ.

☒ Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara 40 procent Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början kronor per år

☐ Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets kronor.

Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler ska anses vara procent. Hyresgästen ska betala ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet till dessa) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten.

Skulle fastighetsskatten minska eller upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran ska hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t.ex. index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är eller kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman.

Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande:

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.

Underskrift

Ort/datum	Ort/datum
Skövde den 2025	Skövde den 2025
Hyresvärdens namn	Hyresgästens namn
CEJN AB	Skövde kommun
Namnteckning(firmatecknare/ombud)	Namnteckning(firmatecknare/ombud)
☐ Firmatecknare	☐ Firmatecknare
☐ Ombud enligt fullmakt	☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande

☐ Klausulen har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av klausulen med tillhörande signaturcertifikat.

ANVISNINGAR

1.

Klausulen är utformad i juni 1995, dvs före den tidpunkt (normalt den 1 januari 1996) från vilken fastighetsskatt gäller för lokaler. Klausulen har därför en lydelse som gör att den kan införas i avtal som tecknas innan skatt utgår liksom i avtal som tecknas när skatt faktiskt utgår.

2.

Ersättningen ska kompensera för ökade kostnader i förvaltningen oavsett vem som faktiskt är skattskyldig. Skattskyldig är fastighetsägare/hyresvärd. Om handelsbolag är fastighetsägare/ hyresvärd var enligt tidigare regler delägarna skattskyldiga. Tillägget skulle givetvis ändå betalas till hyresvärden. Efter den 1 januari 1997 är däremot handelsbolag som ägare skattskyldigt till fastighetsskatt.

3.

Enligt 19 § hyreslagen ska hyran – med några undantag – vara till beloppet bestämd i hyresavtalet. Om hyrestiden är bestämd och minst tre år gäller dessutom förbehåll om att hyran ska utgå med belopp som bestäms enligt en "annan beräkningsgrund", t ex indexreglering. Det innebär också att hyrestiden måste vara bestämd och minst tre år för att hyresvärden ska kunna ta ut kompensation för fastighetsskatt med ett belopp som kan variera allt efter som skatten ändras. Vidare måste beräkningsgrunden vara angiven i avtalet. Klausulen förutsätter därför att parterna anger hur stor andel av skatten hyresgästen ska betala ersättning för.

Enligt de regler som gäller vid denna klausuls utarbetande utgör skatten en viss procent av taxeringsvärdet för lokaler (både mark och byggnader). Uppgiften finns redovisad på taxeringsbeskedet. Hyresgästens andel av skatten för lokalen kan bestämmas som förhållandet mellan den area hyresgästen hyr och uthyrningsbar lokalarea i fastigheten eller som förhållandet mellan hyresgästens hyra och de totala lokalhyrorna i fastigheten.

Det blir en förhandlingsfråga vilket beräkningssätt parterna väljer. Även andra beräkningsgrunder kan användas. För enkelhetens skull bör dock hyresgästens andel vara oförändrad under hyrestiden och därmed oberoende av bl a hur skatten fortsättningsvis kan komma att beräknas och eventuella förändringar i uthyrningsläget.

Det är lämpligt att på därför avsett ställe ange hur lokalens andel har beräknats. Skulle uppgift om detta inte fyllas i ska det dock inte medföra att överenskommelsen blir ogiltig. På en fastighet kan finnas olika byggnader med olika värdeår och olika typer av taxeringsenhet (småhusenhet, hyreshusenhet, industrienheter och specialenhet). Den skatt – för vilken hyresgästen ska betala ersättning – ska endast avse den byggnad där lokalen är belägen. Med byggnad avses normalt varje byggnadskropp. Behövliga uppgifter kan hämtas från den underrättelse om beslut om allmän fastighetstaxering som skattemyndigheten skickat till fastighetsägaren. Den fastighetsägare som har problem med att beräkna hyresgästens andel bör ta kontakt med sin fastighetsägareförening för att få hjälp.

Fyll i hyresgästens andel!

4.

Klausulen innehåller två alternativ. I det första utgår ersättning för skatten som ett tillägg "vid sidan" om det i avtalet angivna hyresbeloppet. Försvinner skatten försvinner tillägget automatiskt. Det andra alternativet förutsätter att parterna enas om en viss hyra vari bl a ingår ersättning för den vid tillfället gällande skatten. Skulle skatten höjas oavsett skälet här till (t ex höjd skattesats, ökat taxeringsvärde m m) ska hyresgästen dock betala ersättning för den ökade kostnaden. Skulle skatten försvinna återgår hyran till ursprungsbeloppet, dvs den överenskomna hyran (som inkluderar ersättning för den inledningsvis gällande skatten som upphört). Givetvis ska hyresgästen alltså betala andra förekommande tillägg såsom för indexförändringar, ändrade bränslekostnader osv.

5.

I den mån hyresgästen ska betala tillägg för fastighetsskatt bör tillägget redovisas separat på hyresavin.

6.

Markera med kryss vilket alternativ som väljs. I det valda alternativet anges hyresgästens andel samt aktuellt belopp. Ange vidare hur hyresgästens andel beräknats.

Gränsdragningslista Kylaren 1

Gäller t.o.m 2027-09-30

HV = Hyresvärd HG = Hyresgäst



SKÖVDE

Register			
Inomhus	1		
Utomhus Byggnad	8		
Fastighetsmark	10		
HV = CEJN			
HG = Skövde Kommun			
Aktivitet	Ägarskap	Drift/skötsel	Kommentar
	Utbytesansvar		
Inomhus			
A			
Aktiv sändningsutrustning för ljud och bild	HG	HG	
Allmänbelysning (avser inte armaturen, endast källan)	HG	HG	
Anslagstavlor	HG	HG	
Arbetsbänkar	HG	HG	
Arbetssskåp, ventilerade	HG	HG	
Arkivhyllor/skåp	HG	HG	
Armstöd RWC	HG	HG	
Avloppsanläggningar	HV	HG	
Avskiljare för olja och fett	HG	HG	Bortkopplad, sanerad
Avskiljare för sandfång, ex. acodrain (dag-, avlopps- och spillvatten)	HG	HG	Bortkopplad, tömd
AV-utrustning	HG	HG	
B			
Badrumsskåp	HG	HG	
Belysningsarmaturer, allmänbelysning (ljuskällan)	HG	HG	
Belysningsarmaturer, arbetsplatsbelysning (ljuskällan)	HG	HG	
Belysningsarmaturer, punktbelysning, skrivtavlor (ljuskällan)	HG	HG	
Berednings- och förrådstankar för tvättmedel	HG	HG	
Bokhyllor	HG	HG	
Branddörrar inkl styrning	HV	HG	Ingår i SBA-arbetet vilket HG hanterar
Brandlarmsanläggningar (centralt anslutna)	HG	HG	Ingår i SBA Arbetet vilket HG hanterar
Brandposter	HV	HG	Ingår i SBA Arbetet vilket HG hanterar
Brandsläckare för fastighet	HG	HG	Ingår i SBA Arbetet vilket HG hanterar
Brandsläckare	HG	HG	Ingår i SBA Arbetet vilket HG hanterar

Skapad: 250217
1(12)

Gränsdragningslista Kylaren 1

Gäller t.o.m 2027-09-30

HV = Hyresvärd HG = Hyresgäst



SKÖVDE

Brandvarnare (separata batteribyten)	HG	HG	Ingår i SBA Arbetet vilket HG hanterar
C			
Centralvärmeanläggningar	HV	HV	
D			
Datauttag	HV	HG	
Desinfektionslösningsautomater, handspritsautomat	HG	HG	
Diskkorgar	HG	HG	
Doseringsutrustning diskmaskiner och tvättmaskiner	HG	HG	
Draperier	HG	HG	
Duschdraperier	HG	HG	
Duschdraperistång	HG	HG	
Dörröppnare och dörrstängare inkl automatik	HV	HG	
E			
Elanslutningar till fastighets avlämningspunkt	HV	HV	
Elanslutningar till verksamhetsmaskiner från fastighets avlämningspunkt	HG	HG	
Elementskydd (värme)	HG	HG	
Elmätare	HV	HV	
Elcentraler	HV	HV	
Ellåsanläggningar	HG	HG	
Eluttag	HV	HG	
Eluttag för bilvärmare	HV	HG	
Elvärmeanläggningar	HG	HG	
Entrématta, lösa	HG	HG	
Entrématta, nedsänkt	HV	HG	
Entrépartier	HV	HG	
F			
Falsklarm, tekniska fel	HG	HG	
Fibernät, (fastighetsnät fast)	HV	HG	
Fläktar, ej stationära	HG	HG	
Frysåp lösa	HG	HG	
Fönster och karmar	HV	HG	
Fönsterbänkar	HV	HG	
Fönsterputsning	HG	HG	

Skapad: 250217
2(12)

Gränsdragningslista Kylaren 1

Gäller t.o.m 2027-09-30

HV = Hyresvärd HG = Hyresgäst



SKÖVDE

Förstahjälpen utrustning	HG	HG	
Förvaringsboxar	HG	HG	
Förvaringsskåp	HG	HG	
G			
Garderober, fasta	HV	HG	
Garderober, lösa	HG	HG	
Gardinbeslagsfästen	HG	HG	
Gardiner inkl stång	HG	HG	
Golvbrunnar	HV	HG	
Grind- och portanläggningar	HV	HG	
H			
Handdukhållare	HG	HG	
Handtorkar, eldrivna	HG	HG	
Hisslarmanläggningar	HV	HG	
Hisstelefonanläggningar	HV	HG	
Hjärtstartare	HG	HG	
Hyllor	HG	HG	
Hyllställ	HG	HG	
Hänvisningsskyltar	HG	HG	
Högtalaranläggningar, Larm	HV	HG	
Högtalaranläggningar, stationära/lösa	HG	HG	
I			
Imkåpor	HV	HG	
Inbrottslarm för hyresgästens verksamhet	HG	HG	
Inbrottslarm skalskydd	HG	HG	
Inredning lös	HG	HG	
J			
K			
Kapphyllor fasta	HV	HG	
Klädkrokar, fasta	HG	HG	
Klädskåp	HG	HG	
Kompressor för fastighetens drift	HG	HG	
Kompressor för verksamhetens drift	HG	HG	
Kontrastmarkeringar	HG	HG	

Skapad: 250217
3(12)

Gränsdragningslista Kylaren 1

Gäller t.o.m 2027-09-30

HV = Hyresvärd HG = Hyresgäst



SKÖVDE

Kylaggregat, fast installation	HV	HG	
Kylaggregat, lokala enheter flyttbara	HG	HG	
Kylskåp lösa	HG	HG	
Kök inkl. standardutrustning	HV	HG	
L			
Lanterniner (takfönster)	HV	HG	
Ljudabsorbenter	HG	HG	
Ljudanläggning	HG	HG	
Ljusanläggning transportabel	HG	HG	
Ljuskällor belysning, lysrör, spotlights	HG	HG	
Luftrenare, porttabel	HG	HG	
Lås, låscylindrar	HG	HG	
M			
Markiser inkl automatik	HV	HG	
Maskiner för verksamheten	HG	HG	
Mattor lösa	HG	HG	
Medicinskåp	HG	HG	
Mikrovågsugn personalrum	HG	HG	
Musikanläggningar	HG	HG	
Mörkläggningsgardiner	HG	HG	
N			
Nyckelskåp för verksamhet	HG	HG	
Nycklar kompletteringsbeställning	HG	HG	
Nycklar vid ny & ombyggnad ingår en omg nycklar	HG	HG	
Nödduschar	HG	HG	
Nödljusanläggningar	HV	HG	
Nödutrymningsskyltar	HV	HG	
O			
Omklädningsrum fasta bänkar	HG	HG	
Omklädningskåp	HG	HG	
P			
Papperskorgar inkl. tömning	HG	HG	
Passersystem	HG	HG	

Skapad: 250217
4(12)

Gränsdragningslista Kylaren 1

Gäller t.o.m 2027-09-30

HV = Hyresvärd HG = Hyresgäst



SKÖVDE

Persienner	HV	HG	
Person- och varuhissar	HV	HG	
Postfack	HG	HG	
Projektionsdukar	HG	HG	
Projektionsytor, direkt på vägg	HG	HG	
Projektor	HG	HG	
Punktutsugsanläggning	HG	HG	
Q			
R			
Radiatorskydd fasta, elementskydd	HG	HG	
Reklamskyltar	HG	HG	
Rullgardiner, övriga	HG	HG	
S			
Sanitetshållare	HG	HG	
SBA fastighet	HG	HG	
SBA verksamhet	HG	HG	
Sittbänkar fasta, inbyggda	HV	HG	
Sittbänkar lösa	HG	HG	
Sjukvårdsutrustning	HG	HG	
Skrappaller	HV	HG	
Skrivtavlor, stationära	HG	HG	
Skyddsnät	HG	HG	
Skyddsrumssaggregat, -don	HV	HG	
Skyddstäckning golv (tillfälligt på befintligt golv)	HG	HG	
Skyltar, hiss, lägenhetstablåer	HG	HG	
Skyltar: rumsnummer, lagreglerade skyddsrum m.m.	HV	HG	
Skyltar: rumsskyltar för hyresgästen	HG	HG	
Skåp, stationära	HG	HG	
Skåpslås omklädningsrum	HG	HG	
Skärmväggar, lösa	HG	HG	
Skärmväggar, stationära	HG	HG	
Solavskärmning, solskydd, fasta	HV	HG	
Speglar i kommunikationsutrymmen och hygienrum	HG	HG	
Spolbänk	HG	HG	

Skapad: 250217
5(12)

Gränsdragningslista Kylaren 1

Gäller t.o.m 2027-09-30

HV = Hyresvärd HG = Hyresgäst



SKÖVDE

Spolslangar i kök	HG	HG	
Styr och reglerutrustning för fastighetens drift	HV	HG	
Styr och reglerutrustning för verksamhetens drift	HG	HG	
Städning invändigt	HG	HG	
Städning teknikrum	HG	HG	
Stödhandtag	HV	HG	
T			
Taggar, passersystem	HG	HG	
Tappvattenanläggning	HV	HG	
Tavelkrokar	HG	HG	
Tavellister	HG	HG	
Till- och frånluftsdon	HV	HG	
Timer för elspis	HV	HG	
Timer kaffebruggare (i köksutrymmen lunchrum)	HV	HG	
Toalettpappershållare	HV	HG	
Torkmattor, fasta	HV	HG	
Torkmattor, lösa	HG	HG	
Torkskåp i tvättstugor	HG	HG	
Torkställ fasta	HV	HG	
Torktumlare	HG	HG	
Tvålaautomater	HG	HG	
Tvättmaskiner i städutrymme	HG	HG	
Tvättmaskiner i tvättrum	HG	HG	
Tvätttrännor	HV	HG	
Tvättstuga lös tvättutrustning	HG	HG	
U			
Underhåll av fast maskinell utrustning avsedd för verksamheten	HG	HG	
Ur (Lokala)	HG	HG	
Utrymningsplaner	HV	HG	
Utslagsbackar	HV	HG	
V			
Vagnar, boxar etc. för varutransport	HG	HG	
Vatten, mätare	HV	HV	
Vatten, Golvbrunnar	HV	HG	

Skapad: 250217
6(12)

Gränsdragningslista Kylaren 1

Gäller t.o.m 2027-09-30

HV = Hyresvärd HG = Hyresgäst



SKÖVDE

Vattenlås rengöring (verksamhet)	HG	HG	
Ventilation, mätare	HV	HG	
Värdeskåp	HG	HG	
Värmecentraler	HV	HV	
Värmemätare	HV	HV	
Värmeväxlare	HV	HV	
Väskhyllor	HG	HG	
X			
Y			
Ytskikt, golv, väggar	HV	HG	
Ytskikt, tak	HV	HV	
Z		HG	
Å			
Åskskyddsanläggningar	HV	HG	
Ä			
Ö			
Ögonduschar, fasta	HV	HG	
Ögonduschar, lösa	HG	HG	
Övriga fläktanordningar	HV	HV	
Övrig lös egendom	HG	HG	
Övrig Fast egendom	HV	HG	

Skapad: 250217
7(12)

Gränsdragningslista Kylaren 1

Gäller t.o.m 2027-09-30

HV = Hyresvärd HG = Hyresgäst



SKÖVDE

Aktivitet	Ansvar		
Utomhus Byggnad			
A			
Anordningar för takavvattning	HV	HG	
Armaturer för punktbelysning	HG	HG	
B			
Brandstegar, utvändiga	HV	HV	
C			
D			
Dörröppnare och dörrstängare	HV	HG	
E			
Entré- och andra dörrar som leder till eller från lokalen	HV	HG	
F			
Fasadbelysningar inkl. ljuskällor	HV	HG	
Fasadskyltar, gatunummer	HV	HG	
Fasadskyltar, namnskyltar typ skolnamn inkl belysning	HG	HG	
Fönster och karmar	HV	HG	
G			
H			
Hängrännor	HV	HG	
I			
J			
K			
L			
Lastkajer	HV	HG	
M			
Markiser	HV	HG	
N			

Skapad: 250217
8(12)

Gränsdragningslista Kylaren 1

Gäller t.o.m 2027-09-30

HV = Hyresvärd HG = Hyresgäst



SKÖVDE

O			
P			
Q			
R			
S			
Skärmtak	HV	HG	
Snöräcken	HV	HG	
Stegar, stationära, utvändiga	HV	HG	
Stuprör	HV	HG	
T			
Takavvattning	HV	HG	
Takbrunnar	HV	HG	
Takbryggor	HV	HG	
Takfotsfästen	HV	HG	
Takskyddsanordningar	HV	HG	
Takstegar	HV	HG	
U			
V			
X			
Y			
Z			
Å			
Ä			
Ö			
Övriga antenner	HG	HG	
Övrig Lös egendom	HG	HG	
Övrig Fast egendom	HV	HG	

Skapad: 250217
9(12)

Gränsdragningslista Kylaren 1

Gäller t.o.m 2027-09-30

HV = Hyresvärd HG = Hyresgäst



SKÖVDE

Fastighetsmark			
A			
B			
Belysningsstolpar/master, armaturer inkl ljuskällor på allmänna ytor	HV	HG	
Beläggningar	HV	HG	
Bevattningsanläggning, lösa	HG	HG	
Blomlådor fasta	HV	HG	
Blomlådor lösa	HG	HG	
Brevlådor	HV	HG	
Brunnar	HV	HG	
Buskar	HV	HG	
C			
Cykelställ	HV	HG	
D			
Dag- och spillvattenanläggningar	HV	HG	
Dagvattenbrunnar	HV	HG	
Dräneringsbrunnar	HV	HG	
Dräneringsrör	HV	HG	
E			
F			
G			
Grindar	HV	HG	
Grönyteskötsel	HG	HG	
H			
Hänvisningsskyltar	HG	HG	
I			
J			
K			
Kantstöd	HV	HG	
Kulvertar	HV	HG	Värmekulvert inte i bruk
L			

Skapad: 250217
10(12)

Gränsdragningslista Kylaren 1

Gäller t.o.m 2027-09-30

HV = Hyresvärd HG = Hyresgäst



SKÖVDE

Ljuskällor Belysningsmaster, allmänna ytor	HG	HG	
Ljuskällor Belysningsmaster, verksamhetsytor	HG	HG	
Lövvupptagning	HG	HG	
M			
Markyta ej verksamhetsyta	HV	HG	
N			
O			
P			
Papperskorgar fasta inkl. tömning	HV	HG	
Papperskorgar lösa inkl. tömning	HG	HG	
Parkbänkar fasta	HV	HG	
Parkbänkar lösa	HG	HG	
Parkeringar	HV	HG	
Planteringar	HV	HG	
Q			
R			
S			
Sandlådor halkbekämpning	HV	HG	
Skrappgaller	HV	HG	
Skyltar hänvisningsskyltar	HG	HG	
Skärmtak	HV	HG	
Snöröjning verksamhetsyta	HG	HG	
Sopkärl inkl. tömning	HG	HG	
Sopsorteringskärl inkl. tömning	HG	HG	
Staket stängsel typ Gunnebo	HV	HG	
T			
Trappor	HV	HG	
Träd	HV	HG	
Trädgårdsmöbler, fasta	HV	HG	
Trädgårdsmöbler, lösa	HG	HG	
U			
V			

Skapad: 250217
11(12)

Gränsdragningslista Kylaren 1

Gäller t.o.m 2027-09-30

HV = Hyresvärd HG = Hyresgäst



SKÖVDE

X			
Y			
Ytterbelysning inkl. ljuskällor	HV	HG	
Z			
Å			
Ä			
Ö			
Övrig Lös egendom	HG	HG	
Övrig Fast egendom	HV	HG	

Skapad: 250217
12(12)

Avser

Hyreskontrakt nr
1Fastighetsbeteckning
Kylaren 1

Hyresvärd

Namn
CEJN ABPersonnr/orgnr
556062-4123

Hyresgäst

Namn
Skövde kommunPersonnr/orgnr
212000-1710

Klausul

Hyresgästen svarar för och bekostar upprättandet av en miljökonsekvensbeskrivning.

Ändringar i verksamheten som innebär att det kan uppstå ytterligare eller annan risk för skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön, ska omgående skriftligen meddelas till hyresvärden. Till meddelandet ska fogas en utredning om ändringarnas miljöpåverkan. Ändringar som ligger utanför användningsändamålet med lokalen får inte vidtas utan hyresvärdens skriftliga samtycke i varje enskilt fall.

Hyresgästen ska skriftligen genast underrätta hyresvärden om föroreningar som upptäcks i lokalen eller på fastigheten i övrigt.

Hyresgästen ska ansvara för utredning och efterbehandling av föroreningar som härrör från hyresgästens verksamhet. Hyresgästen ska vidare gentemot hyresvärden svara för av myndighet eller domstol fastställd ersättning (inkl. ersättning för rättegångskostnader) till tredje man för skada eller hinder och men i nyttjanderätt till följd av miljöpåverkan från hyresgästens verksamhet inom fastigheten. Hyresgästen ska också i övrigt ensam svara för och bekosta utredning eller åtgärd samt utge ersättning för skada eller annat i lokalen till följd av miljöpåverkan från hyresgästens verksamhet inom fastigheten.

Hyresgästens ansvar enligt föregående stycke gäller även efter avtalets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken.

Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla försäkring för täckande av ansvar för miljöpåverkan till följd av hyresgästens verksamhet inom fastigheten. På hyresvärdens begäran ska hyresgästen uppvisa kopia av försäkringsbrevet.

Särskilda
bestämmelser

Underskrift

Ort/datum
Skövde den 2025Hyresvärdens namn
CEJN AB

Namnteckning(firmatecknare/ombud)

☐

Firmatecknare

☐Ombud enligt
fullmakt

Namnförtydligande

Ort/datum
Skövde den 2025Hyresgästens namn
Skövde kommun

Namnteckning(firmatecknare/ombud)

☐

Firmatecknare

☐Ombud enligt
fullmakt

Namnförtydligande

☐

Klausulen har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av klausulen med tillhörande signaturcertifikat.

BRANDSKYDDSKLAUSUL
FÖR LOKALHYRESAVTAL

1 (1)

Bilaga nr 6

Avser

Hyreskontrakt nr
1Fastighetsbeteckning
Kylaren 1

Hyresvärd

Namn
CEJN ABPersonnr/orgnr
556062-4123

Hyresgäst

Namn
Skövde kommunPersonnr/orgnr
212000-1710

Klausul

Om denna klausul strider mot bestämmelse i huvudavtalet, gäller i första hand denna klausul.

Enligt lagen om skydd mot olyckor ska fastighetsägare eller nyttjanderättshavare i skälig omfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka. Samma lag föreskriver att ägare och nyttjanderättshavare i övrigt ska vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand.

☐ Hyresvärden ansvarar för att lokalen vid tillträdet uppfyller kraven på brandskydd som krävs för det avtalade användningsändamålet med förhyrningen.

☒ Parterna har kommit överens om fördelningen av ansvaret för brandskydd inför tillträdet. Parternas ansvar för att ordna brandskydd inför tillträdet regleras i bilaga.

Bilaga 4

Hyresgästen ansvarar för underhåll och utbyte av sådant brandskydd i lokalen som är synligt och åtkomligt för denne, såsom exempelvis nödutgångsskyltar och andra brandskyddsanordningar som enbart betjänar lokalen och som inte är styrda av byggnadens centrala system. Hyresgästen svarar också för sådana brandskyddsanordningar som hyresgästen har tillfört lokalen.

Hyresgästen ansvarar för och bekostar därutöver sådant brandskydd som efter tillträdet kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning.

Hyresgästen ska utan dröjsmål anmäla brister som denne upptäcker eller borde upptäcka, i det brandskydd som hyresvärden tillhandahåller och svarar för.

Systematiskt brandskyddsarbete

Parterna åtar sig att bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete i enlighet med de allmänna råd som behörig myndighet meddelat. Vardera part är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andre parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete.

Hyresgästen förbinder sig att se till

att räddnings- och utrymningsvägar alltid hålls öppna och inte vare sig helt eller delvis blockeras

att funktionen av sprinkler- och andra brandskyddsanordningar aldrig försämrats genom t.ex. förbyggnad eller uppställning av föremål,

att branddörrar hålls stängda och brandceller är intakta

att plomberingar av handtag aldrig bryts annat än i händelse av brand eller brandövning.

Underskrift

Ort/datum
Skövde den 2025Hyresvärdens namn
CEJN AB

Namnteckning (firmatecknare/ombud)



Firmatecknare

Ombud enligt
fullmakt

Namnförtydligande

Ort/datum
Skövde den 2025Hyresgästens namn
Skövde kommun

Namnteckning (firmatecknare/ombud)



Firmatecknare

Ombud enligt
fullmakt

Namnförtydligande

☐ Klausulen har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av klausulen med tillhörande signaturcertifikat.

PERSONUPPGIFTSKLAUSUL FÖR LOKAL

1 (1)

Bilaga nr 7

Avser

Hyreskontrakt nr
1

Fastighetsbeteckning
Kylaren 1

Hyresvärd

Namn
CEJN AB

Personnr/orgnr
556062-4123

Hyresgäst

Namn
Skövde kommun

Personnr/orgnr
212000-1710

Information om behandling av personuppgifter

Behandling av personuppgifter

Vi behandlar alltid personuppgifterna på ett ansvarsfullt sätt och i enlighet med gällande lag. I det här dokumentet ger vi närmare information om behandlingen och uppmuntrar därför hyresgästen och dennes kontaktperson att läsa igenom dokumentet noggrant.

Hyresgästen ansvarar för att se till att denna information lämnas till kontaktpersoner, representanter eller andra individer vars personuppgifter kan komma att behandlas under hyresförhållandet.

Personuppgiftsansvarig

Vi är personuppgiftsansvariga för den behandling som utförs av oss eller för vår räkning. Det innebär att vi ansvarar för de personuppgifter vi har och för hur vi behandlar dem. Vid frågor om behandlingen av personuppgifter, är du välkommen att kontakta oss.

Vilka personuppgifter behandlar vi?

En personuppgift är all information som kan kopplas till en individ. Inom ramen för ett hyresförhållande är det främst personuppgifter för kontaktpersoner och hyresgäster (som är enskild firma eller privatperson) som vi behandlar. Sådana uppgifter kan t.ex. omfatta namn, adress, kontaktuppgifter, personnummer och information om lokalen. I vissa fall inhämtar vi även en kreditupplysning för att säkerställa att det finns ekonomiska förutsättningar att erlägga hyra för lokalen.

För vilka syften behandlar vi personuppgifterna?

Personuppgifterna behandlas i syfte att:

- Fullgöra och administrera våra rättigheter och skyldigheter enligt hyresavtalet, vilket bl.a. inkluderar hyresaviseringar och hyresförhandlingar.
- Utföra löpande förvaltning och underhåll av lokalen, vilket bl.a. inkluderar kommunikation med kontaktperson.
- Fastställa eller styrka eventuella rättsliga anspråk, exempelvis genom kontroller under hyreshållandet i syfte att säkerställa att lokalen används i enlighet med tillämplig lag och i enlighet med hyresavtalet.
- Skicka information och marknadsföring till kontaktperson via de kontaktuppgifter som vi har tillgång till.
- Skicka information och marknadsföring till kontaktperson om andra företags produkter/tjänster som hyresgästen kan ha nytta av i samband med hyresförhållandet t.ex. försäkringsbolag.
- Ta fram statistik, göra kundundersökningar och följa upp interna rutiner och policy.

När raderar vi personuppgifterna?

Vi sparar uppgifter om kontaktperson så länge denne är registrerad som kontaktperson. Informationen uppdateras om hyresgästen anmäler annan kontaktperson.

För det fall vi erhåller uppgifter om störningar i lokalen och inte vidtar någon åtgärd, kommer sådana uppgifter som regel att sparas två år, varefter radering sker. Detsamma gäller uppgifter om otillåten andrahandsuthyrning eller överlåtelse av lokalen. Uppgifter om betalning av hyra sparas under sju år (utöver innevarande år) då detta krävs enligt bokföringsregler. Övriga uppgifter raderas när de inte längre är relevanta/korrekta, vilket innebär att de som regel bevaras under den tid som hyresförhållandet består.

När hyresförhållandet upphör raderar vi merparten av uppgifterna. Men om det finns några kvarstående rättsliga anspråk, t.ex. hyresfordringar, kommer vi att bevara de uppgifter som krävs för att kunna driva anspråket. Sådana uppgifter sparas med hyresavtalet som rättslig grund. Vi sparar dessa uppgifter, samt uppgifter om eventuell misskötsamhet, som bidragit till att uppsägning skett, i två år efter att hyresförhållandet upphört.

Laglig grund för behandlingen av personuppgifterna

Vår behandling av personuppgifter sker i huvudsak för att fullgöra och administrera våra skyldigheter enligt hyresavtalet med hyresgästen. För det fall hyresgästen är en privatperson eller enskild firma, sker denna behandling med stöd av den rättsliga grunden fullgörande av avtal medan behandlingen sker med stöd av ett berättigat intresse om hyresgästen är en juridisk person. För annan behandling som utförs har vi ett berättigat intresse av att behandla personuppgifterna, t.ex. för att skicka information, göra kundundersökningar och marknadsföring samt tillhandahålla tjänster som är relaterade till uthyrningen.

Vilka får ta del av personuppgifterna?

Inom ramen för hyresförhållandet, kan vi komma att lämna ut personuppgifter till andra bolag som tillhandahåller tjänster till oss (t.ex. IT-tjänster eller förvaltningstjänster) eller bolag som tillhandahåller varor/tjänster som hyresgästen kan ha nytta av i samband med hyresförhållandet (t.ex. försäkringsbolag). Om uppgifterna överförs till ett land utanför EU/EES, säkerställer vi att sådan överföring är laglig, t.ex. genom att avtal innehåller de standardiserade modellklausuler för dataöverföring som antagits av EU-kommissionen och som finns tillgängliga på EU-kommissionens webbplats.

Om det förekommer störningar, betalningsförsummelser eller andra överträdelser av hyresavtalet eller tillämpliga bestämmelser kan vi komma att lämna ut uppgifter till berörda myndigheter. Vi lämnar även ut personuppgifter om det följer av lag eller myndighetsbeslut.

Rättigheter enligt dataskyddslagstiftningen

Individer har vissa rättigheter vid behandling av dennes personuppgifter.

- Rätt till tillgång (registerutdrag), d.v.s. en rätt att få bekräftelse på och information om vår behandling av personuppgifter.
- Rätt till rättelse, d.v.s. en rätt att få felaktiga uppgifter rättade.
- Rätt till radering, d.v.s. en rätt att få uppgifter borttagna.
- Rätt till begränsad behandling, d.v.s. en rätt att kräva att vår behandling begränsas.
- Rätt till dataportabilitet, d.v.s. en rätt att begära att uppgifter flyttas från oss till ett annat bolag.
- Rätt att invända mot vår behandling av personuppgifter.
- Rätt att inge klagomål till myndighet om att vi inte behandlar personuppgifterna enligt lag.

Vissa av rättigheterna gäller enbart i vissa situationer. För det fall kontaktpersonen skulle vilja utöva någon av rättigheterna kan denne kontakta oss via de kontaktuppgifter som framgår på vår webbplats och ovan.

Övrigt

Avtal och ansökan om fastighetsreglering - Skövde Kylaren 1, Skövde Skövde 5:177 och Skövde Ventilen 2

1 Avtalsparter

Mellan parterna nedan träffas avtal ("Avtalet") om fastighetsreglering.

1.1 Ägare till Skövde Ventilen 2

Cejn AB (organisationsnr 556062-4123)
Rattvägen 1
549 37 Skövde

I avtalet benämnd med ("Köparen").

1.2 Ägare till Skövde Kylaren 1 och Skövde 5:177

Skövde kommun (organisationsnr 212000-1710)
541 83 Skövde

I avtalet benämnd ("Säljaren").

Säljaren och Köparen benämnes enskilt ("Part") och tillsammans ("Parterna").

2 Villkor

Följande villkor gäller för detta avtals giltighet:

- att fastighetsbildning medges i enlighet med detta Avtal innan 2033-01-01
- att Parterna ingår hyresavtal enligt bilaga 1 a och b.
- att ersättningen exkl. reversen betalats innan lantmäteriet fattar beslut om fastighetsbildning.

Om dessa förutsättningar ej uppfylles är detta Avtal till alla delar förfallet utan rätt för någondera Parten att i anledning därav kräva den andra Parten på ekonomisk ersättning. Förfaller Avtalet skall vardera Parten således bära sina egna kostnader.

3 Fastighetsreglering

Fastighetsreglering ska genomföras genom att del av fastigheten Skövde Kylaren 1 jämte därpå belägna byggnader (byggnads- och maskininventarier om tillämpligt) och del av Skövde Skövde 5:177 (väg) enligt bilaga 2 ("**Egendomen**") överförs till fastigheten Skövde Ventilen 2, samt ska allmän platsmark överföras från Skövde Kylaren 1 till Skövde Skövde 5:177, enligt bilaga 2.

4 Jämkning av gränser

Parterna accepterar att utan ytterligare vederlag finna sig i sådana mindre jämkningar beträffande gränser, särskilda rättigheter och dylikt, som inte strider mot vad som varit avsett vid tillkomsten av detta Avtal och som vid lantmäteriförrättningen bedömts erforderliga för att åstadkomma en ändamålsenlig fastighetsindelning i enlighet med planerad detaljplaneändring. Det noteras att Parterna ingått Planavtal, diariennr PLAN.2024.9.

5 Ersättning

Köparen betalar till Säljaren för ovanstående fastighetsreglering åttio miljoner (80 000 000) kronor i ersättning för Egendomen.

6 Betalning av ersättning

Köparen ska till Säljaren betala handpenning på anvisat konto när Avtalet undertecknats av Parterna. På uppmaning av förrättningslantmätaren ska Köparen till Säljaren utan dröjsmål betala Slutlikvid genom överlämnande av Revers, se bilaga 3, innan lantmäteriet fattar beslut om fastighetsbildning.

Handpenning: Åtta miljoner (8 000 000) kronor
Slutlikvid/Revers: 72 miljoner (72 000 000) kronor

7 Tillträde

Tillträde sker då lantmäteriets beslut om fastighetsbildning vunnit laga kraft. Parterna äger rätt att, på egen risk och bekostnad från dagen för sitt undertecknande av detta Avtal disponera Egendomen för undersökningar, mätningar och utsättning. Om köpet inte fullföljs förbinder sig tillträdande Part att återställa Egendomen i sådant skick som avträdande Part godkänner. Det noteras att Parterna separat överenskommit om vid vilka tidpunkter dispositionsrätten till Egendomen successivt ska övergå till Köparen, bilaga 4.

8 Inteckningar m.m.

Säljaren garanterar att Egendomen på Tillträdesdagen inte besväras av några inteckningar.

9 Servitut, nyttjanderätter m.m.

Säljaren garanterar att Egendomen på Tillträdesdagen ej besväras av annan servitut, arrende- eller hyresrätt, annan nyttjanderätt eller annan rätt än vad som framgår av anteckningar och inskrivningar i fastighetsregistret vid den tidpunkt då Avtalet undertecknats av båda Parter. Säljaren förbinder sig att från dagen för detta Avtals undertecknade ej nyteckna nya avtal av nämnda slag.

10 För köparen tillkommande kostnader

Köparen står för den faktiska kostnaden för projektledning, projektering och de åtgärder som i förekommande fall behöver vidtas avseende ledningar vid genomförandet av detaljplanen. Kända ledningar framgår av bilaga 5 och uppskattad kostnad för exempelvis ledningsflytt, framgår av bilaga 6. Respektive ledningsägare ska – utan att nuvarande funktionalitet begränsas - höras kring alternativ om hur utförandet i förekommande fall ska ske, vilket samordnas gemensamt av Parterna. Parterna är överens om att rättighet ska bildas för både befintliga och tillkommande ledningar. För en sådan rättighetsupplåtelse ska ingen ersättning utgå. Om ledningarna tolkas som fastighetstillbehör ska de frigöras till ledningshavarna. **Det antecknas att ledningsförrättning pågår hos Lantmäteriet, ärende nr O256027.**

11 **Ny in-/utfart Ventilen 1**

Köparen förbinder sig att ordna en ny in- och utfart för Ventilen 1 mot Batterivägen, bilda gemensamhetsanläggning i rimligt utförande i tidigare allmän platsmark utanför Ventilen 1 till Batterivägen utan ersättning eller rättighet utan ersättning för Ventilen 1 i samma sträckning.

11 Skick

Köparen godtar Egendomen i det skick den befinner sig vid Tillträdesdagen. Den av Parterna överenskomna ersättningen har bestämts med hänsyn taget till innehållet i och betydelsen av nedanstående stycken. Köparen har före undertecknandet av detta Avtal haft möjlighet att noga undersöka Egendomen och samtidigt med detta beretts tillfälle att ta reda på de fel och brister som den kan ha.

Parterna känner inte till några föroreningar som belastar Egendomen utom såvitt avser viss förekomst av gjutsand.

12 Ansvar för skador

Säljaren ansvarar för Egendomen fram till dess dispositionsrätten övergår till Köparen enligt punkt 7.

Detta innebär fullt skadeståndsansvar för de skador som kan uppstå vid verksamhet på Egendomen genom förorening av vattenområde, förorening av grundvatten, ändring av grundvattennivå, luftförorening, markförorening, buller, skakning eller annan liknande störning. Skador som orsakats genom sprängsten eller andra lössprängda föremål ingår likaså i ansvaret.

13 Faran för fastigheten

Säljaren står faran om Egendomen skadas eller försämras mellan kontraktsdagen och Tillträdesdagen. Faran övergår på Köparen om Egendomen ej tillträtts på grund av dennes dröjsmål. Parterna åtar sig att hålla Egendomen betryggande och adekvat försäkrad fram till

dess dispositionsrätten övergår till Köparen enligt punkt 7. Till undvikande av missförstånd ska Köparen fr.o.m. Tillträdesdagen teckna sedvanlig fastighetsförsäkring och Säljaren ska fram till dess dispositionsrätten övergår till Köparen vidmakthålla till verksamheten relevant försäkringsskydd.

14 Utgifter och inkomster

Utgifter för och inkomster avseende Egendomen som belöper på tiden fram till Tillträdesdagen betalas av respektive tillfaller Säljaren. Sådana kostnader och intäkter som belöper på tiden därefter ska betalas av respektive tillfalla Köparen. Sedvanlig likvidavräkning ska upprättas per Tillträdesdagen. Mot bakgrund av att Parterna överenskommit om successiv övergång av dispositionsrätten ska även utgifter och inkomster avseende Egendomen fördelas enligt de principer som framgår av bilaga 4. Till undvikande av missförstånd noteras att hyresintäkter avseende Sensus tillkommer Köparen fr.o.m. Tillträdesdagen t.o.m. 2026-03-31.

15 Fastighetsbildning

För att Parterna skall erhålla indelning av marken i enlighet med ny detaljplan krävs fastighetsreglering enligt punkt 3 ovan. Detta Avtal utgör gemensam ansökan om fastighetsbildning i enlighet med detta Avtal. Säljaren ansvarar för att Avtalet efter undertecknande omgående överlämnas till Lantmäteriet. Köparen svarar för förrättningskostnaderna. Parterna för binder sig att omedelbart efter lantmäteriets beslut godkänna detsamma så att det kan vinna laga kraft så snart som möjligt.

16 Överlåtelse av avtal

Parterna får inte överlåta detta Avtal utan skriftligt medgivande från motparten.

17 Tvist

Tvist rörande tolkningen eller tillämpningen av detta Avtal skall avgöras av svensk allmän domstol.

18 Ändringar och tillägg

Ändringar eller tillägg till detta Avtal skall upprättas skriftligt och undertecknas av Parterna för att kunna göras gällande.

19 Avtalsexemplar

Detta Avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka Parterna tagit var sitt.

20 Underskrifter

20.1 Ägare till Skövde Ventilen 2

För Cejn AB

Ort och datum:

Marcus Allerbjer
VD

20.2 Ägare till Skövde Kylaren 1

För Skövde kommun, kommunstyrelsen

Ort och datum:

Ort och datum:

Theres Sahlström
Ordförande kommunstyrelsen

Johan Rahmberg
Kommundirektör

Bilaga:

1. Hyresavtal
2. Karta
3. Revers
4. Successiv dispositionsrätt
5. Kända ledningar
6. Uppskattad kostnad ledningsflytt

Bilaga 6

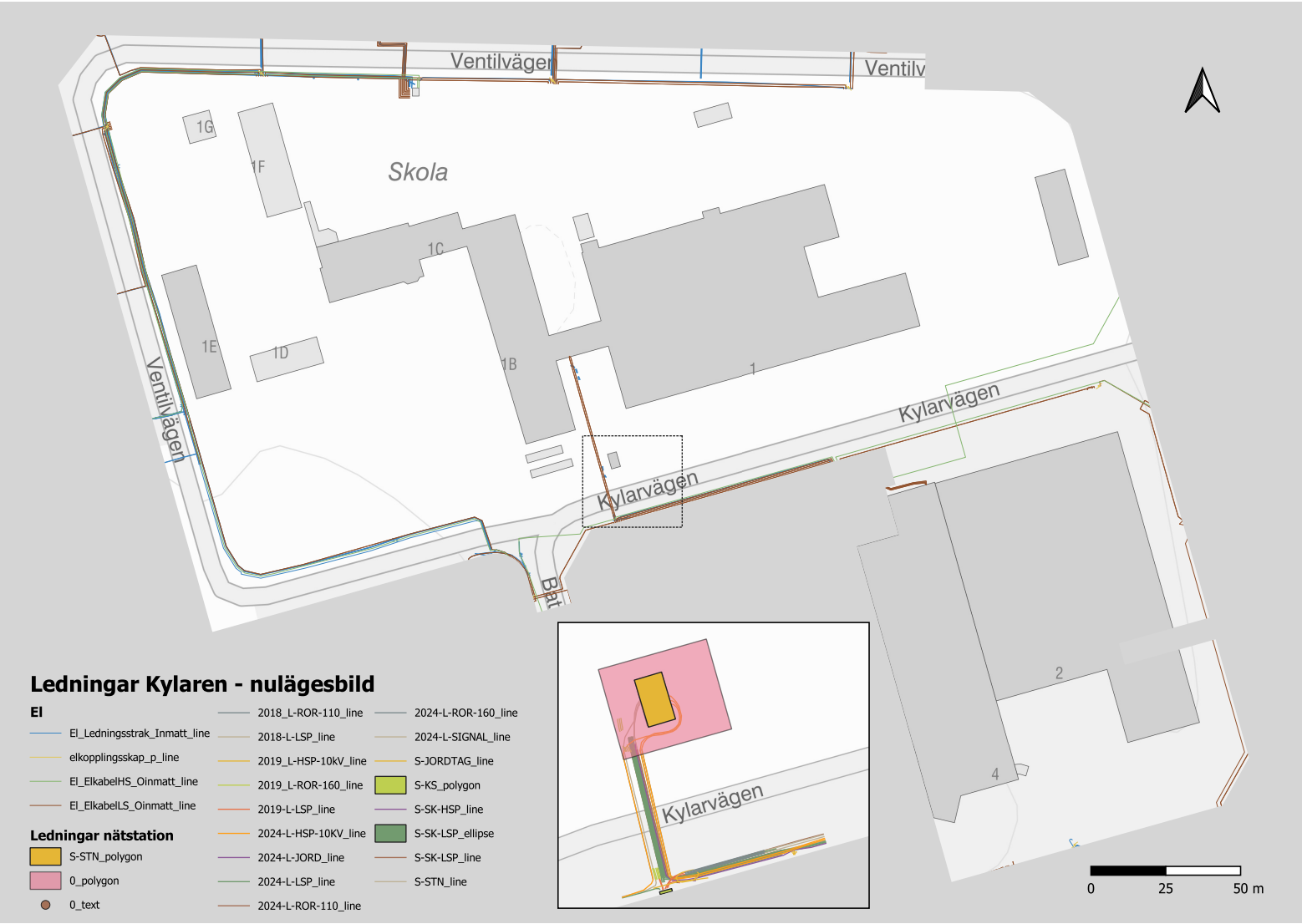
Grov kostnadsuppskattning av ledningsflytt

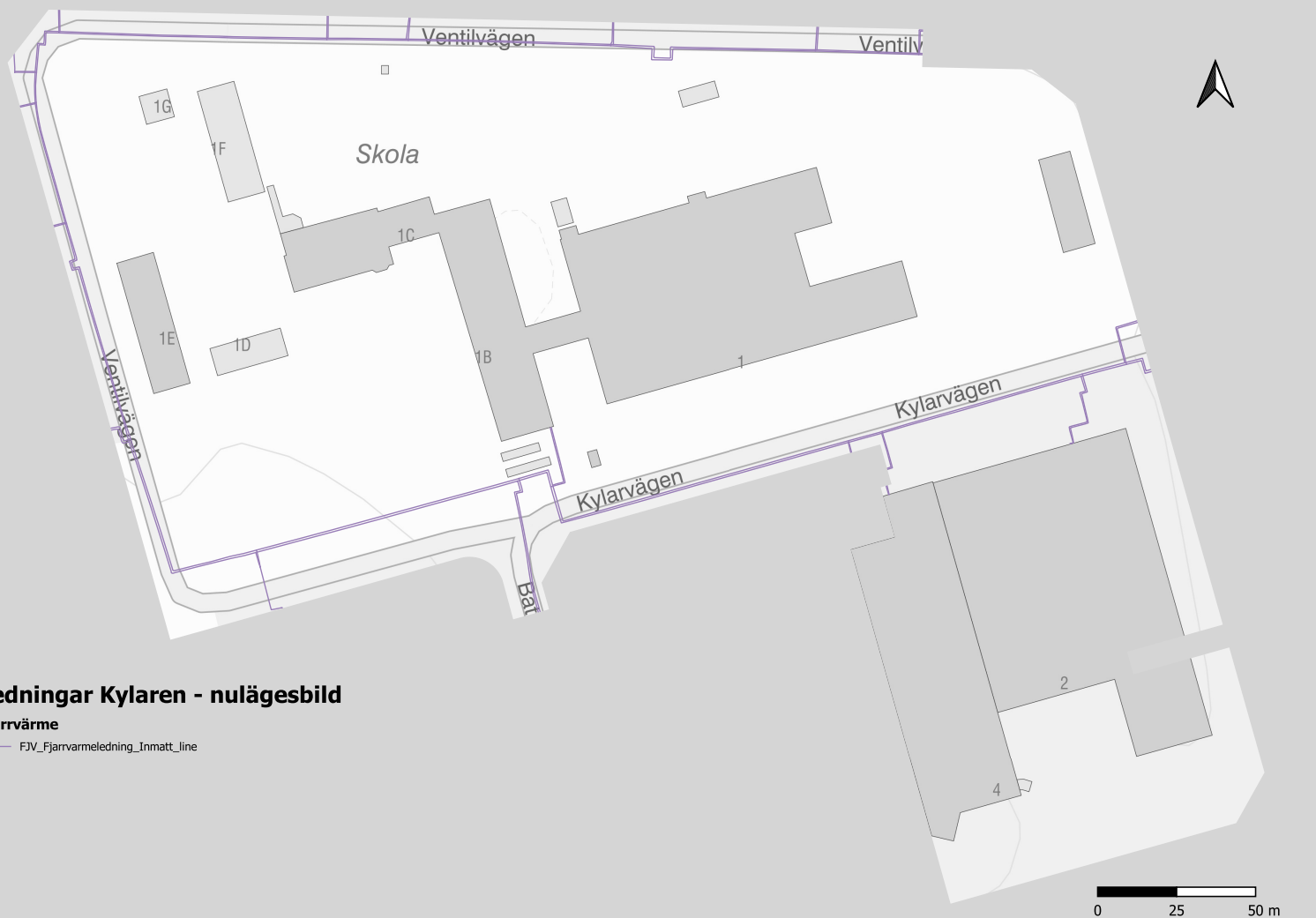
- Projektledning och projekteringssamordning (Skövde kommun), samt gräv- och återställningsarbeten (Skövde kommun): 10,5 mkr
- Belysning (Skövde kommun): 0,125 mkr
- FJV (Skövde Energi): 4 mkr
- EL (Skövde Energi): 2,5 mkr
- Fiber (Skövde kommun): 0,5 mkr
- VA (Skövde kommun): 3,5 mkr
- Fiber/tele (Telia/Skanova): 0,8 mkr

Samtliga summor är exkl. moms., samt högst uppskattade i 2024/2025 års pris.

Bilaga 5



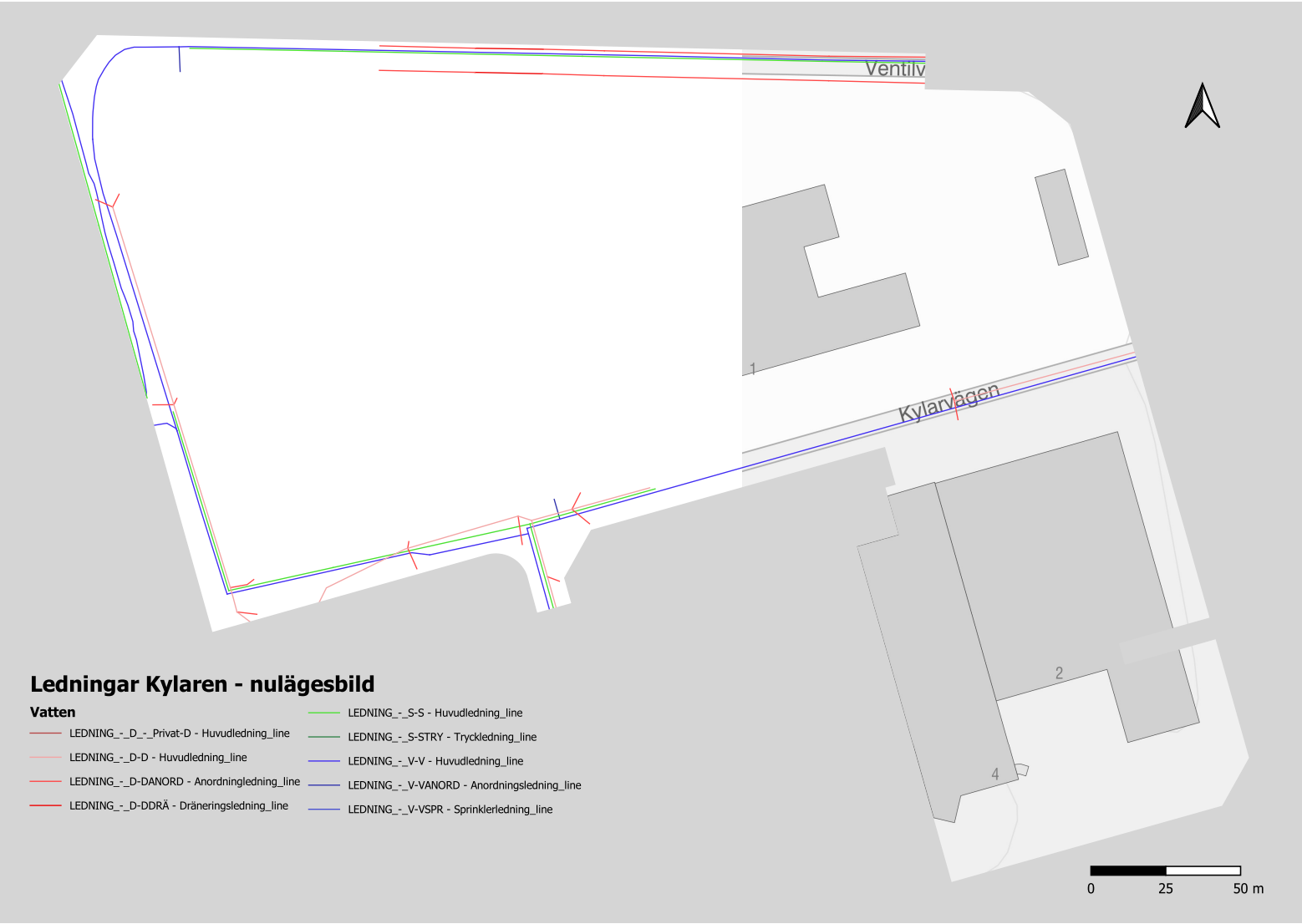




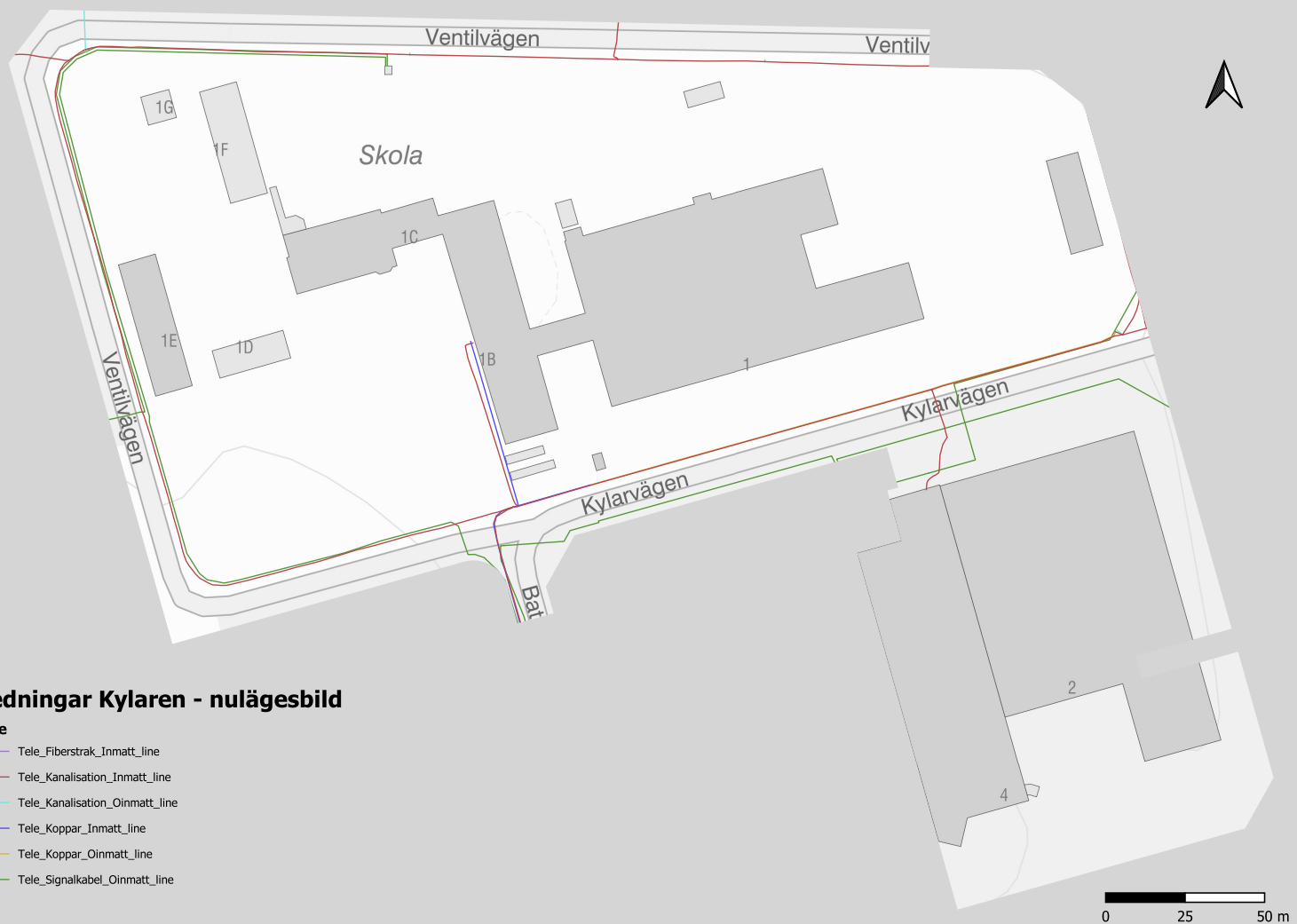
Ledningar Kylaren - nulägesbild

Fjärrvärme

FJV_Fjärrvarmeledning_Inmätt_line







Ledningsägare
Skanova AB
Box 3010
169 03 SOLNA

Avtalsnummer

Nyttjanderättsavtal

Avtalet gäller fr.o.m.

WBS

Sidnr

1 (2)

Avtalet gäller med en bunden avtalstid om 50 år (25 år inom detaljplan)

Ledningssträcka 234m	Utbetalning: plus-/bankgiro/bankkonto inkl clearnr -----	☒ Avtalet får läggas till grund för ledningsrätt
-------------------------	---	--

Mottagare av engångsersättning och avtal: namn, postadress

Ledning

- ☒ Markförlagd kanalisation för telekabel
- ☐ Direktförlagd kabel i mark
- ☐ Stolpinje
- ☒ Fiberskåp

Nyttjanderätt/Ledningsrätt för teleanläggning

Fastighet (inkl kommun) Skövde Kylaren 1	Engångsersättning, kr 0	Längd i luft m	Längd i jord 234 m
Samtliga fastighetsägare: namn på samtliga fastighetsägare, adress dit avtalet skall återsändas samt org.nummer (i förekommande fall)	Fortsättning samtliga fastighetsägare:		

Fastighetsägaren upplåter rätt till Ledningsägaren att:

- på fastigheten inom ett 2 meter brett område anlägga, underhålla och förnya ovanstående anläggning med tillhörande anordningar såsom skåp, brunnar och visare. Vidare att i kanalisation samt på stolpinje nu och senare anlägga, ha och underhålla ledningar. I det följande används benämningen Ledningen även om anläggningen omfattar flera ledningar /kanalisationer. Ledningens sträckning, dess huvudsakliga beståndsdelar samt placering av stolpar, skåp och brunnar framgår på bilagd karta.
- vid arbete med Ledningen disponera ett arbetsområde normalt om 4 meters bredd (beträffande tomtmark se inskränkning nedan) samt äga tillträde till fastigheten för arbete med och tillsyn av anläggningen varvid Ledningsägaren har att, i den mån detta kan ske utan väsentlig olägenhet, iakttä av Fastighetsägaren givna anvisningar beträffande rätten att ta väg.
- för anläggande och bibehållande efter samråd med fastighetsägaren borttaga träd och andra föremål, som är till hinder för Ledningen eller är till direkt men för dess säkerhet. Avverkade träd tillhör fastighetsägaren. Ledningsägaren skall, om inte fastighetsägaren själv vill ta hand om träden, lösa in och bortforsla dessa samt svara för skogsskyddet. Ledningsägaren får, då Ledningsägaren svarar för avverkningen, inte lämna kvar virke och avverkningsrester så att hinder för pågående markanvändning uppstår, eller så att fara för insektsangrepp i skogsvårdslagens bemärkelse uppstår. Vidare ska behandling mot rottröta utföras om markägaren så begär.
- Ledningsägaren skall efter arbeten med Ledningen i samråd med Fastighetsägaren återställa mark och berörda anläggningar i närmast ursprungligt skick samt ersätta skador som inte kan åtgärdas och ej avses täckas av engångsersättning. Vid arbeten ska matjord och alv separeras och återföras med matjorden överst.

Ledningsägaren skall eftersträva att minsta möjliga intrång och olägenhet uppkommer för fastighetsägaren. Härvid skall bl a följande iakttas:

- På jordbruks- och skogsmark skall markförlagd kanalisation och kablar förläggas så att normalt brukande av jord kan bedrivas och så att skogsbruk inte onödigtvis försvåras.
- På tomtmark skall särskild försiktighet iakttas. Träd och buskar får endast borttas om så inte utan olägenhet kan undvikas. Bredare arbetsområde får inte nyttjas än som erfordras för arbetet.
- Före förläggning skall Ledningens blivande placering märkas ut i fält. Ledningsägaren ska efter anläggandet ombesörja kartredovisning av Ledningens faktiska läge och redovisa detta till Fastighetsägaren.
- Fyllningshöjden över Ledningen vid anläggandet skall, om inte annat överenskommits minst svara mot vad anges i branchstandarden "Robust Fiber". I förekommande fall skall överenskommelse om avvikande fyllningshöjd träffas och biläggas avtalet
- Befintliga dräneringsledningar och dag- respektive spillvattenledningar samt övriga ledningar som berörs av ledningsarbetena ska återställas på ett sådant sätt att ledningarnas funktion inte försämras.

Ersättning

- ☒ Ersättning skall inte utgå. (☐ Se bil A)
- ☐ Ersättning skall erläggas, se ovan.
- ☐ Värderingsprotokoll bifogas

- Om det förekommer jordsmitta inom Fastigheten och Fastighetsägaren har kännedom om detta ska Fastighetsägaren informera Ledningsägaren om jordsmittan innan arbeten påbörjas. Ledningsägaren ska då inhämta relevanta myndighetsanvisningar om vilka åtgärder som Ledningsägaren ska vidta för att hindra spridning av jordsmittan och vidta dessa åtgärder

Fastighetsägaren får inte uppföra byggnad, framdraga väg eller utföra annan åtgärd som kan skada Ledningen eller påtagligt försvåra dess nyttjande, tillsyn underhåll och förnyelse.

- Har Fastighetsägaren behov av att utföra åtgärd som riskerar Ledningen eller hindras av Ledningen ska parterna samråda och samverka för att söka en lösning på problemet.
- Om Fastighetsägaren, eller någon som agerar på dennes uppdrag, avser att täckdika, spränga, schakta, uppföra byggnad eller annan anläggning eller på annat sätt ändra marknivå eller utföra arbete som kan medföra fara för Ledningen skall Fastighetsägaren kontakta Ledningsägaren och denne skall om möjligt anvisa lämpliga skyddsåtgärder. Ledningsägaren skall vid behov kostnadsfritt märka ut ledningssträckningen på marken samt ersätta Fastighetsägaren för kostnader som uppkommer till följd av anvisad skyddsåtgärd. Åtagandet om ersättning är begränsat till åtgärder inom ramen för vid avtalets ingående pågående markanvändning.
- Fastighetsägaren skall iakttä försiktighet vid aktiviteter i Ledningens närhet för att undvika skador på Ledningen. Fastighetsägaren är endast ersättningsskyldig gentemot Ledningsägaren för skada på Ledningen som Fastighetsägaren orsakat genom uppsåt eller oaktsamhet.

Fastighetsägaren, eventuell arrendator eller deras arbetstagare svarar ej gentemot Ledningsägaren för skada på Ledningen som trots normal aktsamhet uppkommit vid A) normalt brukande av jordbruksmark och skog eller B) om Ledningen varit felaktigt förlagd eller felaktigt markerad.

Fastighetsägaren skall vid försäljning av fastigheten eller vid upplåtelse av arrende eller annan nyttjanderätt, göra förbehåll för detta avtal. Detta gäller intill dess att inskrivning beviljats eller ledningsrätt bildats med detta avtal som grund. Avtalet gäller så länge som Ledningen helt eller delvis är i drift och Ledningsägaren inte meddelat Fastighetsägaren att Ledningen permanent har tagits ur drift. Då Ledningen permanent har tagits ur bruk skall Ledningsägaren meddela Fastighetsägaren detta och på egen bekostnad inom skälig tid tillse att fastigheten befrias från ev. inskrivning av detta avtal och ev ledningsrätt avseende Ledningen. Om det erfordras från enskild eller allmän synpunkt ska Ledningsägaren dessutom se till att Ledningen med tillhörande anordningar tas bort och marken återställs. Stolpinjer som ej används eller avses användas skall tas bort. Detta åtagande är inte tidsbegränsat.

Ledningsägaren har rätt och skyldighet att vid överlåtelse av Ledningen sätta nya ägaren i sitt ställe beträffande rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal. Tvister i anledning av detta avtal ska avgöras i svensk domstol.

Skall ersättning utgå för upplåtelsen skall denna erläggas inom 90 dagar från fastighetsägarens underskrift. Om betalning sker därefter utgår dröjsmåls-ränta enligt räntelagen.

☐ Ledningsägaren har även rätt att upplåta hela eller delar av Ledningen till annan ledningsägare för dennes ledningar.

Avtalsnummer

Nyttjanderättsavtal

WBS

Sidnr

2 (2)

Övrigt

Bifogar karta

Skanovas anläggningar består av kanalisation på totalt 234m och två fiberskåp och avslutas i väster mot kabelbrunn

Datum	Fastighetsägarens underskrift	ev makas/makes medgivande och underskrift	
Namn-förtydligande:			
Datum	För Ledningsägaren	Datum	Arrendatorns underskrift (Godkänns med förbehåll om ersättning för skada)
Namn-förtydligande:		Namn-förtydligande:	

Integritetspolicy

Fastighetsägarens personliga integritet är viktig för Skanova. Skanova AB är personuppgiftsansvarig för behandlingen av Fastighetsägarens personuppgifter enligt nyttjanderättsavtalet. I Skanovas Integritetspolicy för nyttjanderättsavtal finns mer information om vilka personuppgifter Skanova behandlar, typ av behandling, ändamålet och den rättsliga grunden för behandlingen (såsom exempelvis samtycke), uppgifternas lagringstid samt Fastighetsägarens rätt till bl.a. information, rättelse, radering och att göra invändningar. Integritetspolicyn hittar du på <https://www.teliawholesale.se/public/var-integritetspolicy>

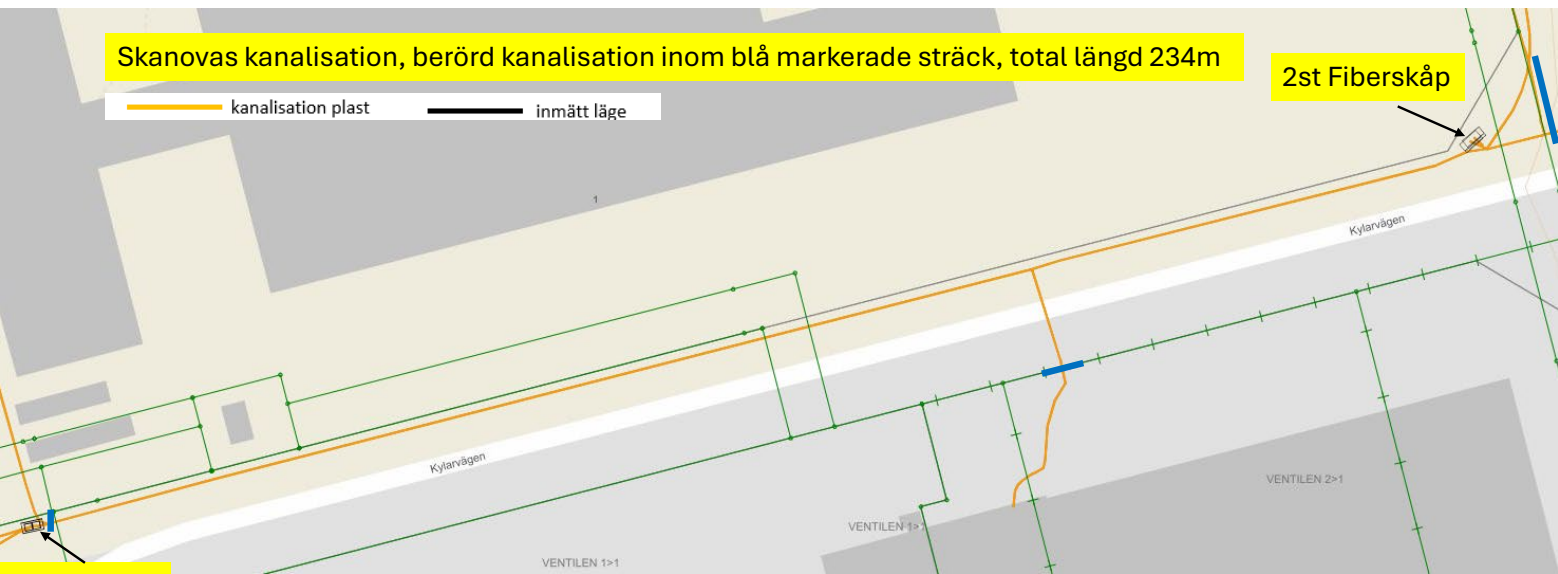
Dok nr: T4019-13/TS1209202509 rev 7.0

Skanovas kanalisation, berörd kanalisation inom blå markerade sträck, total längd 234m

2st Fiberskåp

kanalisation plast inmått läge

Kabelbrunn



Bilaga 4

Successiv dispositionsrätt

1. Cejn ska få dispositionsrätt till baracker för rivning och markberedning 2026-03-31 eller när Cejn tillträder Egendomen om den tidpunkten infaller tidigare.
2. Kommunen har hyresfritt nyttjanderätt till A-, B- och C-huset (enligt karta) till och med ~~2027-06-30~~ 2027-09-30. Kommunen ansvarar under denna tid för drift och underhåll av berörda byggnader jämte därtill hörande snöröjning, halkbekämpning och gräsklippning, samt ersätter Cejn för fastighetsskatt och försäkringar eller andra obligatoriska avgifter.
3. Från och med ~~2027-07-01~~ 2027-10-01 ska kommunen erlagga hyra för A- och B-huset fram till 2033-12-31 enligt villkor som framgår av separat hyresavtal jämte gränsdragningslista, i det fall kommunen fortsatt vill hyra/disponera A- och B-huset.
4. I förekommande fall äger kommunen rätt att från ~~2027-07-01~~ 2027-10-01 även hyra C-huset fram till och med 2027-12-31 enligt de villkor som framgår av separat hyresavtal jämte gränsdragningslista.

Bilaga 4



Bilaga 3**REVERS****1. PARTER**

- 1.1 Cejn AB, 556062-4123, Rattvägen 1, 549 37 Skövde ("Köparen")
- 1.2 Skövde kommun, 212000-1710, 541 83 Skövde ("Säljaren")
- 1.3 Köparen och Säljaren benämns nedan gemensamt ("Parterna").

2. BAKGRUND

- 2.1 Säljaren har genom avtal och ansökan om fastighetsreglering överlåtit del av Skövde Kylaren 1 samt viss övrig mark till Köparen ("Överlåtelseavtalet") till vilket denna Revers utgör bilaga. Enligt Överlåtelseavtalet ska Köpeskillingen för Egendomen delvis erläggas enligt denna per Tillträdesdagen daterade Revers.

3. REVERSBELOPP

- 3.1 Köparen skall till Säljaren utge ett kapitalbelopp om Sjuttiotvå miljoner 72 000 000/kronor enligt nedan närmare angivna villkor.
- 3.2 Kapitalbeloppet förfaller till betalning ~~2027-06-30~~ 2027-10-01 under villkor att Köparen senast vid angiven tidpunkt får full dispositionsrätt till C-hus (enligt definition i Överlåtelseavtalet). Om så inte sker ska 5 000 000 kronor av kapitalbeloppet automatiskt skrivas av.
- 3.3 Om detaljplaneändringen försenas på grund av orsaker som är hänförliga till Köparen eller omständigheter utanför Parternas kontroll och detta i sin tur påverkar tidpunkten för övergång av dispositionsrätten till C-hus ska den i punkt 3.2 angivna tiden förskjutas i motsvarande grad. Eventuell tidsförskjutning p.g.a. eventuella överklaganden av detaljplan eller ansökan om bygglov som berör Säljarens nybyggnation i Käpplunda ska hanteras på samma sätt som anges i föregående stycke. Om förseningen beror på Köparen ska tidpunkten för Köparens erläggande av kapitalbeloppet enligt punkt 3.2 dock inte påverkas.

4. RÄNTA

- 4.1 Då Säljaren viss tid efter Tillträdesdagen fortsatt kommer att disponera stor del av Egendomen utan vederlag till Köparen ska ingen ränta utgå på kapitalbeloppet.

5. DRÖJSMÅLSRÄNTA

- 5.1 Om Köparen inte erlägger kapitalbeloppet i sin helhet vid förfallotidpunkten skall dröjsmålsränta utgå från denna förfallotidpunkt med från var tid gällande referensränta med tillägg på 8 procentenheter till dess full betalning sker.

6. ÖVRIGT

- 6.1 Reversen har upprättats i ett originalexemplar och överlämnats till Säljaren med vidimerad kopia till Köparen. När Köparen fullgjort sitt åtagande enligt Reversen ska Säljaren återlämna sitt originalexemplar av Reversen i makulerat skick till Köparen.

Skövde den / 2025

CEJN AB

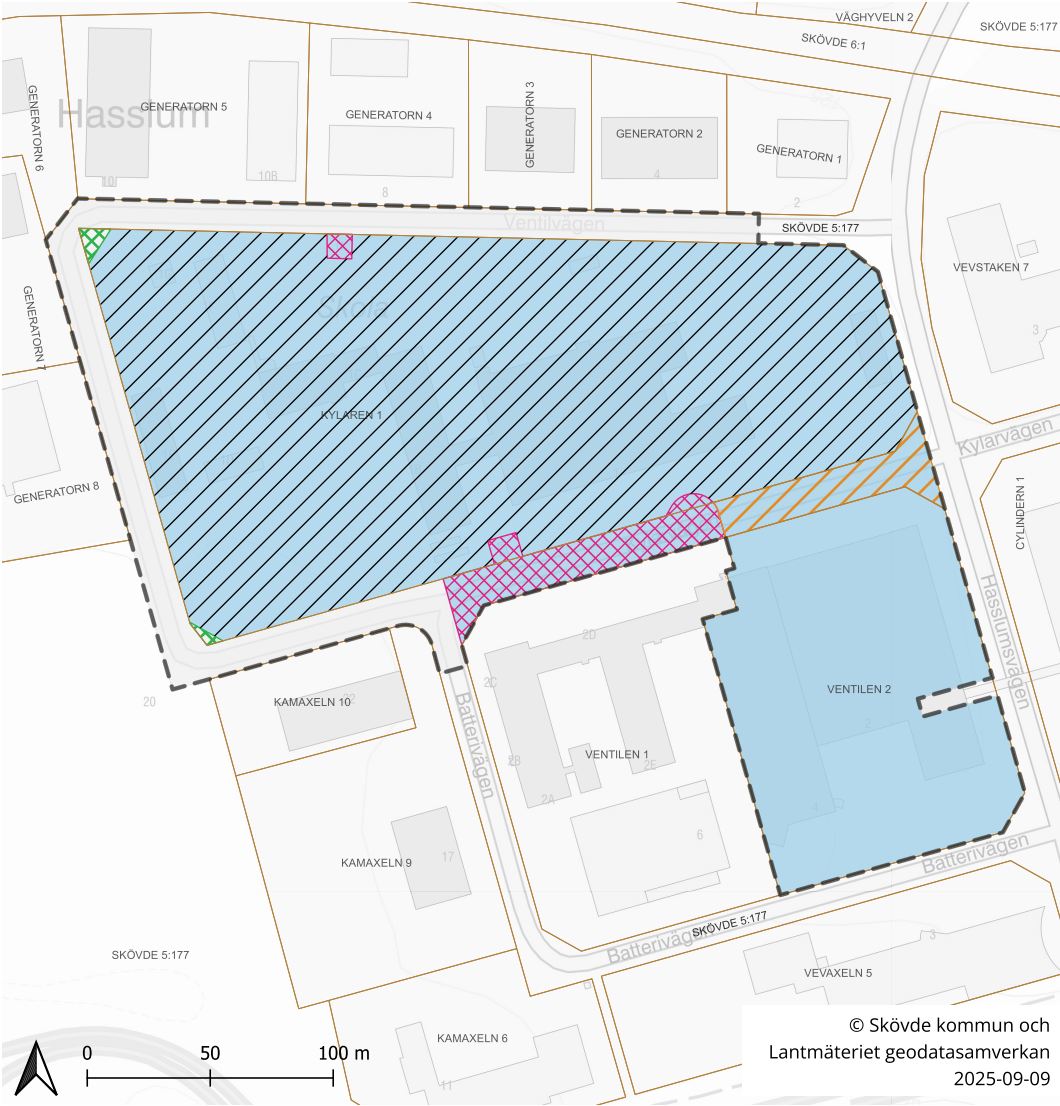
SKÖVDE KOMMUN

Marcus Allerbjer
VD

Theres Sahlström
Ordf. kommunstyrelsen

Johan Rahmberg
Kommundirektör

Bilaga 2



Fastighetsförändringar för planområde Kylaren 1

- Planområde
- Befintliga fastigheter

Användningsyta

- Kvartersmark
- Allmän platsmark

Fastighetsförändringar

- SKÖVDE 5:177 till VENTILEN 2 [1500 m²]
- KYLAREN 1 till SKÖVDE 5:177 [130 m²]
- KYLAREN 1 till VENTILEN 2 [39 500 m²]
- Kvarstår i kommunens ägo [2110 m²]

KS § 188/25

Försäljning del av fastigheterna Kylaren 1 och Skövde 5:177

KS2025.0491

Behandlat av	Datum	Ärende
1 Kommunstyrelsens arbetsutskott	2025-11-12	202/25
2 Kommunstyrelsen	2025-11-26	188/25

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar att sälja del av Kylaren 1 och del av Skövde 5:177 till en köpeskilling om 80 000 000 kronor, med villkor enligt bilagda handlingar.

Beslutsgång

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut och finner att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta enligt kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till beslut.

Sammanfattning

Skövde kommun har förhandlat med CEJN AB. Överenskommelsen är en del i flytten av dagligverksamhet till Käpplunda. Skövde kommun och CEJN har enats om en successiv ägandeövergång och hyreskontrakt för att ske i takt med flytten av daglig verksamhet till Käpplunda.

Bakgrund

Försäljningen av del av fastigheterna Kylaren 1 och Skövde 5:177 syftar till att möjliggöra CEJN's fortsatta utveckling av sin verksamhet i Skövde. En detaljplan tas parallellt med detta avtal fram, för att skapa förutsättningar för den planerade utvecklingen.

Avtal och ansökan om fastighetsbildning reglerar samtliga åtaganden mellan Skövde kommun och CEJN. Köpeskillingen är bestämd till 80 000 000 kronor, med en handpenning om 8 000 000 kronor.

Hyreskontrakt har förhandlats fram av fastighet och biläggs avtal och ansökan om fastighetsreglering, se bilaga 1 a och 1 b. Hyreskontrakten blir gällande om Skövde kommun fortsatt vill hyra ytor efter att CEJN tillfullo tillträtt fastigheten.

En revers upprättas som innebär att CEJN till Skövde kommun erlägger full betalning på tillträdesdagen, se bilaga 3. Då det är av stor vikt för CEJN att få tillträde till C-byggnaden senast 1 oktober 2027, har Skövde kommun, daglig verksamhet, inte flyttat till Käpplunda innan 1 oktober 2027, minskas köpeskillingen med 5 000 000 kronor, köpeskillingen blir då 75 000 000 kronor. Successiv dispositionsrätt reglerar när övergången av byggnaderna ska

Skövde kommun
Kommunstyrelsen

Protokollsutdrag

27 (47)

ske och att Skövde kommun har rätt att hyra byggnaderna efter att datum infaller, se bilaga 4. Den successiva dispositionsrätten taktar med reversen. Avtalet reglerar vad som ska ske med befintliga ledningar och att dess flytt bekostas av CEJN, se bilaga 5. Befintliga ledningar är/kommer vara säkrade med ledningsrätt eller nyttjanderätt till dess utbyggnationen sker.

Del av Kylarvägen byggs om för att skapa en vändplats och göra det fortsatt möjligt för Gröna Skolfastigheter, ägare till Ventilen 1, att nyttja sin befintliga utfart via Kylarvägen. Kostnaden för iordningställande är beräknat till cirka 780 000 kronor, dock kan det tillkomma vissa kostnader för grävning om samförläggning inte kan ske. CEJN står för 380 000 kronor av de förbättringar som behöver ske. Omfördelning av 380 000 kronor ska ske i separat ärende från Norrmalmsrondellen.

Motivering till beslut

Försäljningen görs för att möjliggöra utveckling av CEJN's verksamhet.

Handlingar

Tjänsteutlåtande: Försäljning del av fastigheterna Kylaren 1 och Skövde 5:177, samt åtgärder på Kylarvägen samt utökning av investeringsbudget
Bilaga 2, Karta över fastighetsförändringar berörande Kylaren 1, Skövde 5:177 och Ventilen 2
Bilaga 3 Revers berörande återstående köpeskilling
Bilaga 4 Successiv dispositionsrätt av byggnader på Kylaren 1
Bilaga 5, Karta över kända ledningar i Kylarvägen
Bilaga 6, Uppskattad kostnad ledningsflytt i Kylarvägen
Avtal och ansökan om fastighetsreglering
Bilaga 1 a, Hyreskontrakt lokal A o B
Bilaga 1 b, Hyreskontrakt lokal C

Skickas till

Sektor samhällsbyggnad

KSAU § 202/25

Försäljning del av fastigheterna Kylaren 1 och Skövde 5:177

KS2025.0491

Behandlat av	Datum	Ärende
1 Kommunstyrelsens arbetsutskott	2025-11-12	202/25

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar föreslå kommunfullmäktige besluta att sälja del av Kylaren 1 och del av Skövde 5:177 till en köpeskillning om 80 000 000 kronor, med villkor enligt bilagda handlingar.

Beslutsgång

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut och finner att kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta enligt förvaltningens förslag till beslut.

Sammanfattning

Skövde kommun har förhandlat med CEJN AB. Överenskommelsen är en del i flytten av dagligverksamhet till Kåpplunda. Skövde kommun och CEJN har enats om en successiv ägandeövergång och hyreskontrakt för att ske i takt med flytten av daglig verksamhet till Kåpplunda.

Bakgrund

Försäljningen av del av fastigheterna Kylaren 1 och Skövde 5:177 syftar till att möjliggöra CEJN's fortsatta utveckling av sin verksamhet i Skövde. En detaljplan tas parallellt med detta avtal fram, för att skapa förutsättningar för den planerade utvecklingen.

Avtal och ansökan om fastighetsbildning reglerar samtliga åtaganden mellan Skövde kommun och CEJN. Köpeskillingen är bestämd till 80 000 000 kronor, med en handpenning om 8 000 000 kronor.

Hyreskontrakt har förhandlats fram av fastighet och biläggs avtal och ansökan om fastighetsreglering, se bilaga 1 a och 1 b. Hyreskontrakten blir gällande om Skövde kommun fortsatt vill hyra ytor efter att CEJN tillfullo tillträtt fastigheten.

En revers upprättas som innebär att CEJN till Skövde kommun erlägger full betalning på tillträdesdagen, se bilaga 3. Då det är av stor vikt för CEJN att få tillträde till C-byggnaden senast 1 oktober 2027, har Skövde kommun, daglig verksamhet, inte flyttat till Kåpplunda innan 1 oktober 2027, minskas köpeskillingen med 5 000 000 kronor, köpeskillingen blir då 75 000 000 kronor. Successiv dispositionsrätt reglerar när övergången av byggnaderna ska

Skövde kommun
Kommunstyrelsens arbetsutskott

Protokollsutdrag

23 (46)

ske och att Skövde kommun har rätt att hyra byggnaderna efter att datum infaller, se bilaga 4. Den successiva dispositionsrätten taktar med reversen. Avtalet reglerar vad som ska ske med befintliga ledningar och att dess flytt bekostas av CEJN, se bilaga 5. Befintliga ledningar är/kommer vara säkrade med ledningsrätt eller nyttjanderätt till dess utbyggnationen sker.

Del av Kylarvägen byggs om för att skapa en vändplats och göra det fortsatt möjligt för Gröna Skolfastigheter, ägare till Ventilen 1, att nyttja sin befintliga utfart via Kylarvägen. Kostnaden för iordningställande är beräknat till cirka 780 000 kronor, dock kan det tillkomma vissa kostnader för grävning om samförläggning inte kan ske. CEJN står för 380 000 kronor av de förbättringar som behöver ske. Omfördelning av 380 000 kronor ska ske i separat ärende från Norrmalmsrondellen.

Motivering till beslut

Försäljningen görs för att möjliggöra utveckling av CEJN's verksamhet.

Handlingar

Tjänsteutlåtande: Försäljning del av fastigheterna Kylaren 1 och Skövde 5:177, samt

åtgärder på Kylarvägen samt utökning av investeringsbudget

Bilaga 2, Karta över fastighetsförändringar berörande Kylaren 1, Skövde 5177 och Ventilen 2

Bilaga 3 Revers berörande återstående köpeskilling

Bilaga 4 Successiv dispositionsrätt av byggnader på Kylaren 1

Bilaga 5, Karta över kända ledningar i Kylarvägen

Bilaga 6, Uppskattad kostnad ledningsflytt i Kylarvägen

Avtal och ansökan om fastighetsreglering

Bilaga 1 a, Hyreskontrakt lokal A o B

Bilaga 1 b, Hyreskontrakt lokal C

Skickas till

Sektor samhällsbyggnad

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Datum: **2025-11-06**

Diarienummer: **KS2025.0492-1**

Handläggare: **Magnus Bisi**



Kommunstyrelsens arbetsutskott

Förvärv av allmän platsmark, Tegelbruket 15 samt utökning av investeringsbudget

Beredning samhällsbyggnads förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar föreslå kommunstyrelsen föreslå

kommunfullmäktige att:

- godkänna en utökning, med 3 900 000 kronor, av investeringsbudgeten för fastighetsförvärv, att hantera som en avvikelse inom kommunstyrelsens investeringsbudget för år 2025,

- förvärva Tegelbruket 15 för 3 900 000 kronor.

Sammanfattning

Fastigheten Tegelbruket 15 ingår i stadsutvecklingsprojektet Mariesjö – Skövde Science City. Genom detta förvärv tas ytterligare steg för att skapa förutsättningar för kommunen att få rådighet över viktiga fastigheter och på så sätt kunna skapa förutsättningar för genomförandet av stadsutvecklingsprojektet Mariesjö – Skövde Science City.

Bakgrund

Fastigheten Tegelbruket 15 ligger inom området för stadsutvecklingsprojektet Skövde Science City. Området har en nyckelroll när det gäller att förstärka centrum öster om järnvägen och bättre länka samman Skövdes stadsdelar. Skövde kommun har genom Planprogram för Mariesjö (Godkänt av kommunfullmäktige 2020-09-28 § 91/20), tagit ett samlat grepp över den pågående omvandlingen, med målet att skapa en levande och tät stadsmiljö med egen identitet, nya mötesplatser, friare arkitektur och högre hus. Tegelbruket 15 är obebyggd och är 3 302 kvadratmeter.

Tegelbruket är värderad till 3 900 000 kronor med värdetidpunkt 2024-09-19. Marken är planerad som allmän plats, då kommunen ska vara ägare till allmän plats, förvärvas Tegelbruket 15 som Skövde kommun. Säljaren får nyttja marken till dess allmänna platsen iordningställs som allmän plats.

Finansiering sker utanför ordinarie ram och hanteras som en avvikelse inom kommunstyrelsens investeringsbudget för år 2025.

Skövde kommun	Besöksadress	Postadress	Kontaktcenter	Webbplats
	Stadshuset, Fredsgatan 4, Skövde	Skövde kommun, 54183 Skövde	Telefon: 0500-49 80 00	Skovde.se

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Datum: **2025-11-06**

Diarienummer: **KS2025.0492-1**

Handläggare: **Magnus Bisi**



Motivering till beslut

Genom detta förvärv tas ytterligare steg för att skapa förutsättningar för kommunen att få rådighet över viktiga fastigheter i Skövde Science City och i detta specifika förvärv på sikt möjliggöra för torg- och gatumark i detaljplan för Västra Kv. Tegelbruket.

Handlingar

Tjänsteutlåtande: Förvärv av allmän platsmark, Tegelbruket 15 samt utökning av investeringsbudget

Värdeutlåtande Skövde Tegelbruket 15 Allmän platsmark

KÖPEBREV

Skickas till

Sektor samhällsbyggnad

Handläggare

Magnus Bisi

Kommunstyrelsen

Fångeshandling – Tegelbruket 15

1 Köpare

Skövde kommun (organisationsnr 212000-1710)
541 83 Skövde

I köpebrevet benämnd med köparen.

2 Säljare

Kreativa Hus Skövde AB (organisationsnr 556252-0287)
Kaplansgatan 16 B
549 34 Skövde

I köpebrevet benämnd med säljaren

3 Överlåtelseförklaring och fastighet

Säljaren överlåter härmed till köparen följande fasta egendom (nedan benämnd fastigheten): Skövde Tegelbruket 15

4 Köpeskilling

Köparen betalar till säljaren för fastigheten följande köpeskilling:
TREMILJONERNIOHUNDRATUSEN (3 900 000) kr.

5 Lantmäteriförrättning och tillträde

Fångeshandlingen ska ligga till grund för ansökan om fastighetsreglering.
Säljaren biträder härmed ansökan om lantmäteriförrättning. Tillträde ska ske när köpeskillingen är erlagd.

6 Avtalsexemplar

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

Fångeshandling - Tegelbruket 15

Köpare

För Skövde kommun
Skövde den 202

Magnus Bisi
Mark- och exploateringsingenjör

Säljare

För Kreativa Hus Skövde AB
Skövde den 202

Karolina Sahlström
VD

Kvittens av köpeskillingen

Säljaren kvitterar härmed att köpeskillingen den till fullo betalats.

För Kreativa Hus Skövde AB
Skövde den 202

Karolina Sahlström
VD

Bevittning

Säljarens egenhändiga namnteckning bevittnas

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Värdeutlåtande Skövde Tegelbruket 15 Allmän platsmark

Svefa AB, Östra Storgatan 9, 553 21 Jönköping
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



2024-09-19

Ordernummer: 189234
Skövde Tegelbruket 15

Innehållsförteckning

1.	Uppdragsbeskrivning	3
2.	Värderingsobjekt	5
3.	Marknadsvärde och ersättningsregler	9
4.	Värdering	10
5.	Slutsatser	13



2024-09-19

Ordernummer: 189234
Skövde Tegelbruket 15

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Skövde kommun, genom Magnus Bisi.

Syfte

Syftet med värderingen är att bedöma ersättning med anledning av inlösen av allmän plats. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som internt beslutsunderlag.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2024-09-19.

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

Uppdraget har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2017 ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

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.

Upplysningar

Svefa har tidigare värderat Tegelbruket 5 innan avstyckning 2024-08-15, dvs nuvarande Tegelbruket 5,7–8 och 15. Värderingen avsåg Tegelbruket 5 som ett förvaltningsobjekt inför bokslut. Uppdragsgivare var Kreativa Hus.

Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning har genomförts 2024-09-05 av Christina Lennéer Lind.

Följande uppgifter har erhållits från uppdragsgivaren:

- Detaljplan

Vidare har underlag inhämtats och bearbetats från kommunens planarkiv, fastighetsregistret, VD-Pro, Svefas värderingsarkiv, Lantmäteriets rapport Fastighetsvärdering-Tätort (LMV-Meddelande 1982:1), ersättningshandbok Markåtkomst och ersättning (Eije Schödin m fl).

2. Värderingsobjekt

Objektstyp

Värderingsobjektet består av park, torg och gata.

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Kreativa Hus Skövde AB.

Läge

Värderingsobjektet är beläget centralt i Skövde tätort, strax öster om järnvägen och högskoleområdet. Värderingsobjektet omsluts av kontorslokaler inom Science Park Skövde och i anslutning till omvandlingsområdet Mariesjö. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.

Omgivningen utgörs huvudsakligen av tätortsbebyggelse med fokus på kontor och utbildningslokaler, centrum- och bostadsbebyggelse samt av industri- och verksamhetslokaler inom Mariesjö. Offentlig- och kommersiell service finns närmast i Skövde centrum, på knappt 1 kilometers avstånd.

Allmänna kommunikationer finns i form av buss och tåg från Skövde C/Skövde Resecentrum, på några minuters gångavstånd från värderingsobjektet. Större trafikleder (väg 26 och 49) finns på nära avstånd. E20 ligger på cirka 25 kilometers avstånd och nås via väg 49.

Tomt

Värderingsobjektet har en markareal om 3 302 kvadratmeter och består av park, gata samt parkering med ca 50 p-platser.

Rättsliga förhållanden

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

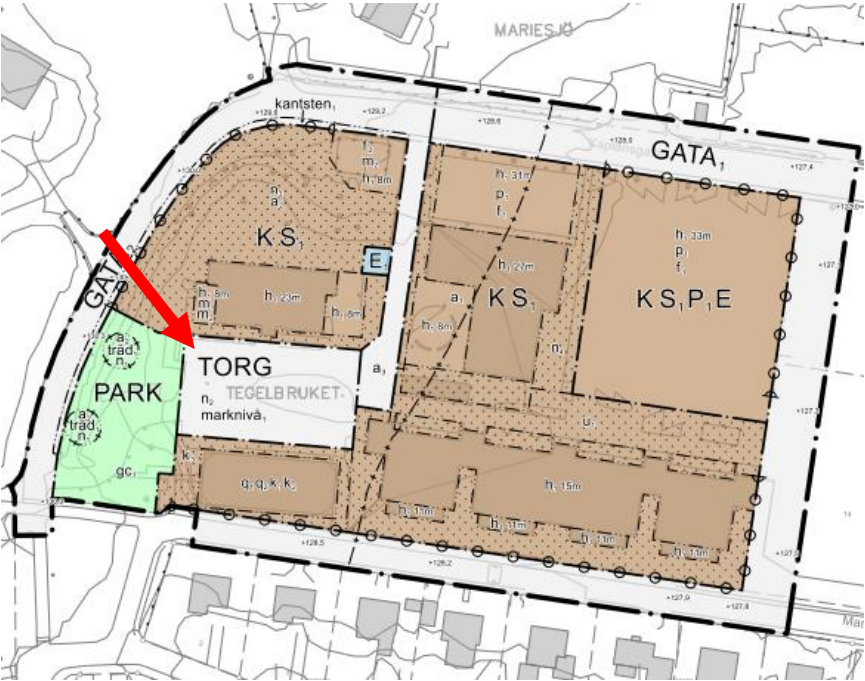
- Lagfaren ägare
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Servitut med mera
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

Planförhållande

Värderingsobjektet omfattas av detaljplan 1496K-P2024/6, lagakraftvunnen 2024-06-05.

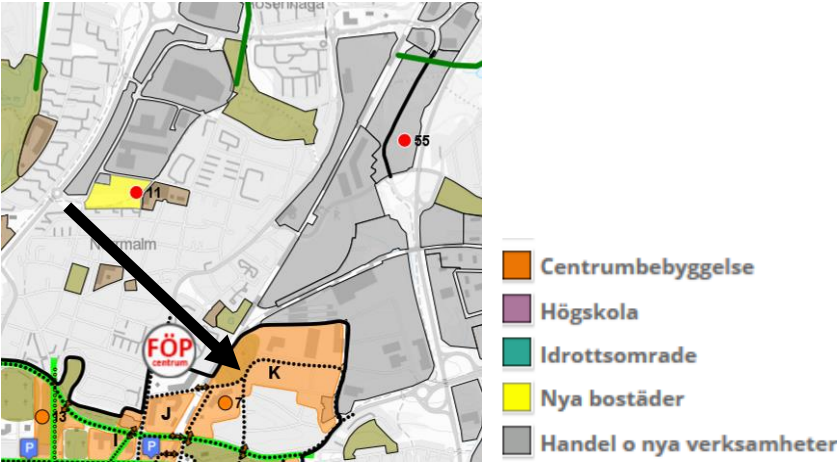
2024-09-19

Ordernummer: 189234
Skövde Tegelbruket 15



Planbestämmelserna anger ändamålen kontor, skola och parkeringshus. Högsta byggnadshöjd varierar mellan 8–33 m. Detaljplanen möjliggör utveckling av Science Park Skövdes verksamhet genom nya byggrätter för kontor, utbildning och ett parkeringshus. Skyddsbestämmelser finns för den f.d. tegelugnen (rivningsförbud samt utvändigt bevarande). Tegelbruket 15 är utlagt för allmänt ändamål (gata, torg och park) och för delar av den högresta vegetationen inom Tegelbruket 15 krävs marklov för fällning av träd. Se planbestämmelser i bilaga.

Aktuell översiktsplan 2025, aktualitetsprövad år 2018, anger för värderingsobjektet centrumbebyggelse.



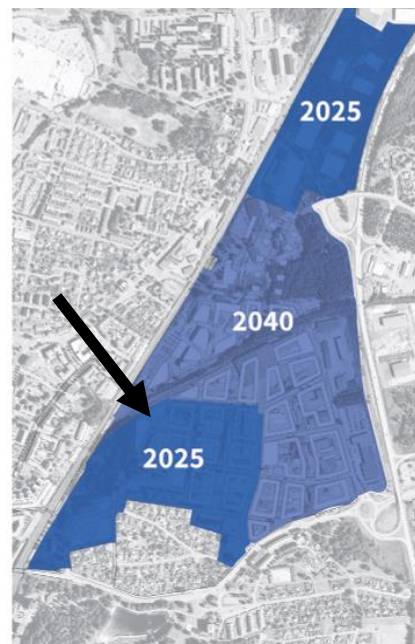
Skövde kommun antog 2020-09-28 planprogram för området Mariesjö med syfte att skapa stadskvarter med bostäder, kontor och service. Värderingsobjektet är placerat i utvecklingsområde för år 2025 inom delområde för kunskapsstråk. För värderingsobjektet föreslås samma markanvändning som idag dvs utbildning, forskning och teknikpark.

2024-09-19

Ordernummer: 189234
Skövde Tegelbruket 15



programområde och utvecklingsområde



Arbetets olika tidshorizonter.
Inom programområdet och Stallsiken
Södra bedöms genomförandet ligga inom
den närmaste 10-årsperioden. För övriga
delar ligger ett troligt genomförande mel-
lan åren 2025 - 2040.

Huvuddrag

Den södra delen - Mariesjö norrut t.o.m. Mariesjötermina-
len/Kommunverkstaden - byggs som en *kvartersstad* utifrån
befintliga kvarter och fastighetsindelning för att möjliggöra
en etappvis utbyggnad och nyttja befintlig infrastruktur. Här
föreslås huvudsakligen ett blandat kvartersinnehåll av bostä-
der, kontor, service i de centrala delarna och ett *kunskapsstråk*
med utbildning, forskning och teknikpark i de västra delarna
mot nuvarande Science Park Skövde och Högsolan i Skövde.



Strukturplan 2040.
Områdets olika innehåll och karaktärer.
Programområde markerat med svart linje

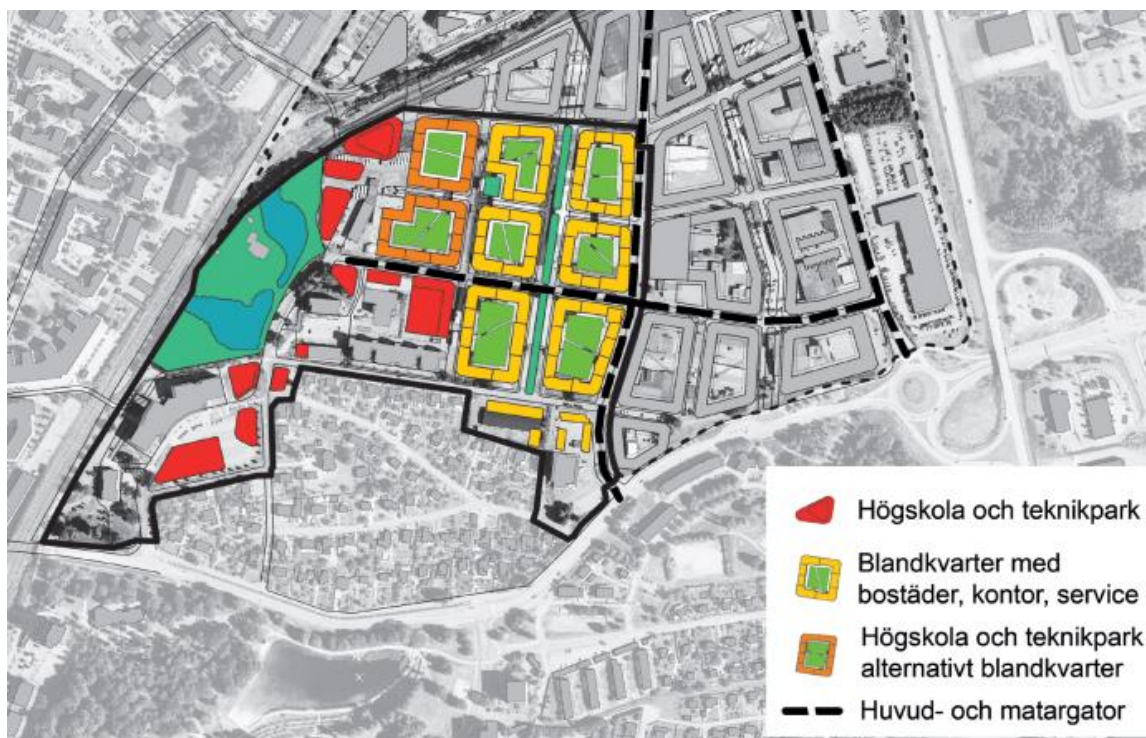


Kunskapsstråket
Illustrationsunderlag Okidoki Arkitekter

Kunskapsstråket

Kunskapsstråket är ett utvecklingsområde för Science Park Skövde och högskolan i Skövde, med plats för lärande, forskning och företag med fokus på utveckling och innovation. Verksamheterna är viktiga för Skövde och ska nyttjas som en drivkraft i stadsutvecklingen av Mariesjö.

Kunskapsstråket utgår från Science Parks byggnad Portalen, där en ny entréplats skapas mellan befintliga och nya byggnader. En hög signalbyggnad föreslås fungera som ett landmärke för Kunskapsstråket och Mariesjö. Norrut upplevs stråket rumsligt som en slingrande gata kantad av fler nya karaktärsfulla byggnader och befintliga och nya park-/grönområden. Längs stråket finns flera mindre platsbildningar och torg dit rörelser och möten koncentreras. Gatan är huvudsakligen till för gångtrafik, men kan behöva nyttjas för service-/biltrafik för att nå viktiga målpunkter. Stråket vänder tillbaka söder-/västerut via befintlig gång-/cykeltunnel under järnvägen till Trängallén och vidare söderut genom högskoleområdet. Därifrån antingen via befintlig gång-/cykeltunnel i Högskolevägens förlängning eller via Hjövägen under järnvägen tillbaka till Portalen, se bild t.v.



I samrådshandling för ny ÖP anges mångfunktionell bebyggelse. Granskningen är nu avslutad och antagande av ÖP40 beräknas till oktober 2024.



Mariesjö är under utveckling. Lagakraftvunnen detaljplan (år 2024) finns för västra Kv. Tegelbruket (Marie-sjövägen) med ändamålet kontor, skola samt parkeringshus. För Östra Kv. Tegelbruket finns detaljplan lagakraftvunnen 2023 med ändamål för bostäder, centrum och parkeringshus. Ny detaljplan tas nu även fram inom Kv. Eldaren samt Mariesjö 10, Kaplansgatan/Magasinsgatan. Ändamålet är bostäder, skola, livsmedelsbutik och p-hus. Planen beräknas antas av kommunfullmäktige i september 2024.

3. Marknadsvärde och ersättningsregler

Marknadsvärde och ortsprismetoden

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Marknadsvärdet bedöms normalt med hjälp av en ortsprismetod dvs en studie av genomförda försäljningar av jämförbara fastigheter i likartade lägen.

Vid fråga om ersättningens bestämmande vid inlösen/upplåtelse av allmän plats gäller 4 kap expropriationslagen (ExL). Enligt ExL 4 kap 1 § är huvudregeln att löseskillingen (ersättningen) ska motsvara fastighetens marknadsvärde. **Huvudregeln, dvs pågående markanvändning**, anger den lägsta nivå som fastighetsägaren är garanterad. Vidare infördes en lagändring 2010-08-01. Ett expropriationstillägg med 25 % skall göras på marknadsvärdet/marknadsvärdeminskningen.

Mark som är utlagd för allmänt ändamål (t ex park, gata, torg) har ofta ringa marknadsvärde. Därför finns det lagregler och praxis som reglerar detta så att fastighetsägaren inte förlorar på att marken blivit utlagd för allmänt ändamål. Enligt praxis samt **specialregel** i ExL 4:3a vid inlösen anges att marken skall värderas med hänsyn till **det planförhållande eller tillåtna markanvändning som rådde före marken angavs som allmän plats**. Har marken berörts av flera planer som anger allmän plats är det alltså plansituationen som avses innan marken första gången angavs som allmän plats. Gällande detaljplan föregicks i detta fall av detaljplan, 1496K-DP634, lagakraftvunnen 2011-05-30, se kapitel 4 nedan. Denna detaljplan angav för värderingsobjektet prickmark dvs kvartersmark (kontor och skola) som ej får bebyggas.

4. Värdering

Värdebedömningen görs utifrån **pågående markanvändning** i detta fall som parkering samt utifrån **användning som rådde innan nuvarande detaljplan** som anger allmän plats.

Värdering pågående markanvändning-parkering

Värderingsobjektet har ca 50 parkeringsplatser.

Transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden avseende parkeringsanläggningar är begränsad. Det är främst inom centralt belägna anläggningar samt anläggningar med gott mikroläge (nära till kommersiella lokaler och bostäder som inte har löst parkeringsbehovet inom den egna fastigheten) där det finns tillräcklig betalningsvilja för kommersiell, vinstgenererande verksamhet i anläggningen.

Ett normalt angreppssätt vid fastighetsvärdering och bedömning av ett rimligt avkastningskrav för parkeringsanläggningar är att jämföra avkastningskravet hos närliggande verksamheter till värderingsobjektet. Om parkeringen ligger inom ett kommersiellt område bedöms avkastningskrav utifrån för kontors-, handels- eller verksamhetsfastigheter.

Efterfrågan på 1 parkering inom aktuellt område i Skövde bedöms som god.

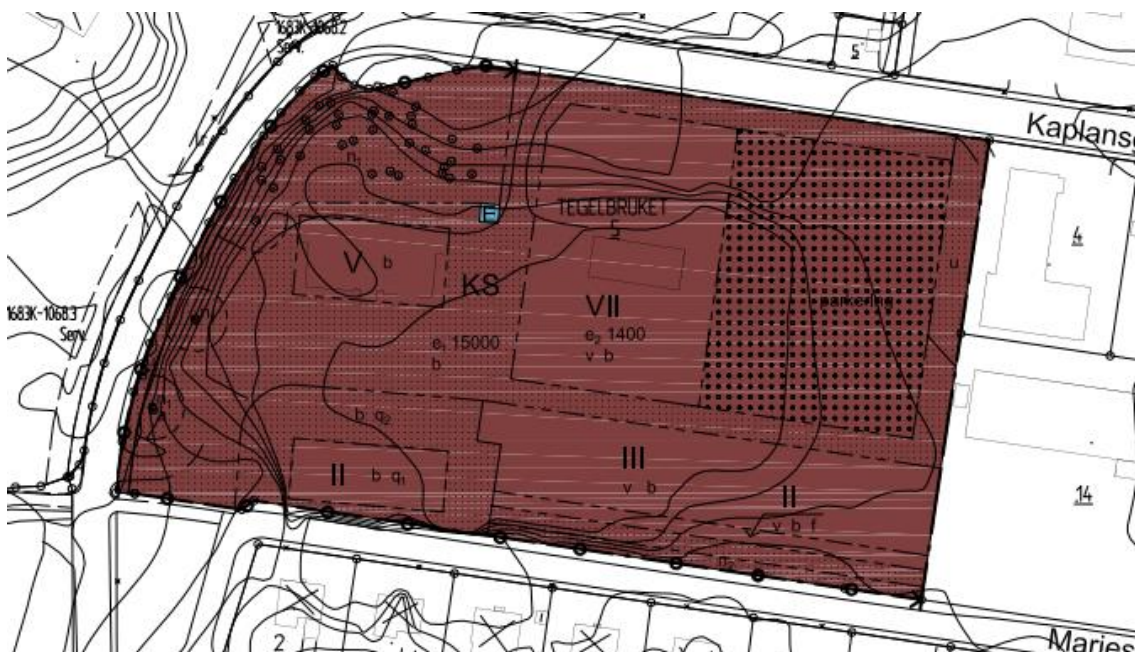
Några köp avseende mark för parkering inom Skövde kommun är inte kända av Svefa. Med hänsyn till vad som anges ovan samt beaktat att värderingsobjektets omgivning utgörs av kontor/skola bedöms ett rimligt intervall, inom vilket direktavkastningskraven varierar för liknande objekt, till cirka 6,0 – 6,5%. Marknadsmässig hyra bedöms till ca 6 000 kr/plats och år. Detta motsvarar en årshyra om ca 300 000 kr (50 st x 6000 kr/plats). Drift- och underhållskostnad bedöms till ca 30 000 kr/år. Vakansrisk bedöms till 8%. Ettårig avkastningskalkyl ger ett marknadsmässigt avkastningsvärde om ca 3 900 000 kr ((300 000 kr x 0,92) – 30 000 kr) /6,25%). Detta motsvarar ca 1 180 kr/markareal (3 900 000 kr/3 302 kvm).

Värdering allmän platsmark (ExL 4:3a)

Enligt praxis samt specialregel i ExL 4:3a vid inlösen anges att marken som är planlagd som allmän platsmark skall värderas med hänsyn till **det planförhållande eller tillåtna markanvändning som rådde före marken angavs som allmän plats**.

Före nuvarande detaljplan var Tegelbruket 15 detaljplanlagt med detaljplanen, 1496K-DP634, lagakraftvunnen 2011-05-30.

2024-09-19

Ordernummer: 189234
Skövde Tegelbruket 15

Planbestämmelserna anger ändamålen kontor och skola med en högsta byggnadshöjd som varierar mellan två och sju våningar. "Gamla tegelbruket" omfattas av skyddsbestämmelser. Tegelbruket 15 var prickmark dvs mark som ej får bebyggas samt försett med q 2 dvs markens utformning kring tegelbyggnaden skall ske med hänsyn till byggnadens karaktär.

Prickmarken innebär att marken inte får bebyggas och ingen byggrätt fanns som var värdeskapande. Prickmarken representerar dock en möjlighet att erhålla byggrätt vid kommande detaljplaneändringar i framtiden. Västra delen av kv. Tegelbruket består av kontorsbyggnader som överlag är relativt nya (värdeår 2001–2019) och i bra skick. Sanering av byggnaderna och framtagande av ny detaljplan bedöms ligga långt fram i tiden. Livslängden på byggnationen bedöms till minst 40 år.

Framtida byggrättsstorlek och värde bedöms enligt ett sannolikhetsresonemang som innebär att framtida byggrätt är proportionell mot markens totalarea och att marken är realvärdesäker. Detaljplaneområdet dvs den västra delen av Kv Tegelbruket har tomtarea 19 481 kvm. Tegelbruket 15 har tomtareal 3 302 kvm eller ca 1,7 % av detaljplaneområdet.

Den totala byggrätten bedöms utifrån den nya detaljplanen 1496K-DP634 som enligt planbeskrivningen har en total byggrätt om 31 000 (18 000 kvm BTA + 13 000 kvm BTA). Den mest sannolika markanvändningen bedöms vara som kontor/skola. Marknadsmässigt värde för byggrätt avsett för kontor eller skola bedöms utifrån ortsprismetoden till ca 2 000 – 2 500 kr/kvm BTA, se bilaga med köp av försäld byggrätt för kontor och skola i Skövde samt södra Sverige.

Jämförelse kan även göras med byggrättköp avsett för bostäder, försäljningar i Skövde har under senare tid skett mellan ca 1 000 – 1 900 kr/kvm BTA, se bilaga. Vi jämförelse med verksamhetstomter i Skövde, så varierar priserna mellan 150 – 741 kr/kvm tomtareal, se bilaga.

Byggrättsvärde om 2 000 – 2 500 kr/kvm BTA ger ett värde om 62 000 000 – 77 000 000 kr. Byggrätten är inte realiserbar idag utan först om ca 40 år. Nuvärdet av ett värde om 62 – 77 mkr som utfaller om 40 år med 6 % ränta beräknas inom intervallet 6 - 7,5 mkr (0,0972 x 62 – 77 mkr). Andelen för Tegelbruket 15 är 1,7 % dvs 102 000 – 127 000 kr.

2024-09-19

Ordernummer: 189234
Skövde Tegelbruket 15

Värdering förväntningar om annan markanvändning

Mariesjö är ett omvandlingsområde med förväntningar om annan markanvändning. Ett antal fastigheter med förväntningsvärde har sålts inom området, se bilaga. Dessa transaktioner avser verksamhetsfastigheter som i planprogrammet utpekats som kvarterstad eller verksamheter/kontor dvs en förändrad markanvändning (förädling). Planprogrammet visar för Tegelbruket 15 kunskapsstråk (Science Park) dvs ingen förändring av nuvarande markanvändning. Med hänsyn till att byggnationen inom västra delen av Tegelbruket är relativt ny samt att "Gamla tegelbruket" omfattas av skyddsbestämmelser bedöms inte några nämnvärda förväntningsvärden finnas inom Tegelbruket 15.

2024-09-19

Ordernummer: 189234
Skövde Tegelbruket 15

5. Slutsatser

Resultat

Pågående markanvändning som parkering (ExL 4:1)	3 900 000 kronor
Allmän platsmark (ExL 4:3a)	102 000 – 120 000 kronor
Förväntningsvärde	Bedöms inte föreligga

I detta fall är värdebedömningen vid pågående markanvändning som parkering högre än värdering av allmän platsmark enligt specialregel ExL 4:3a pågående markanvändning och värdebedömningen görs utifrån pågående markanvändning.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2024-09-19 till:

3 900 000 kr

Tre miljoner niohundra tusen kronor

vilket motsvarar av 1 180 kr/kvm markareal

Vid inlösen enligt Expropriationslagens regler tillkommer ett expropriationstillägg om 25 procent på ovanstående marknadsvärdesbedömning.

2024-09-19

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

Christina Lennéer Lind



Christina Lennéer Lind
Civilingenjör Lantmäteri
010-603 86 77, christina.lenneer@svefa.se
Av Samhällsbyggarna auktoriserade fastighetsvärderare

Johanna Artell

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



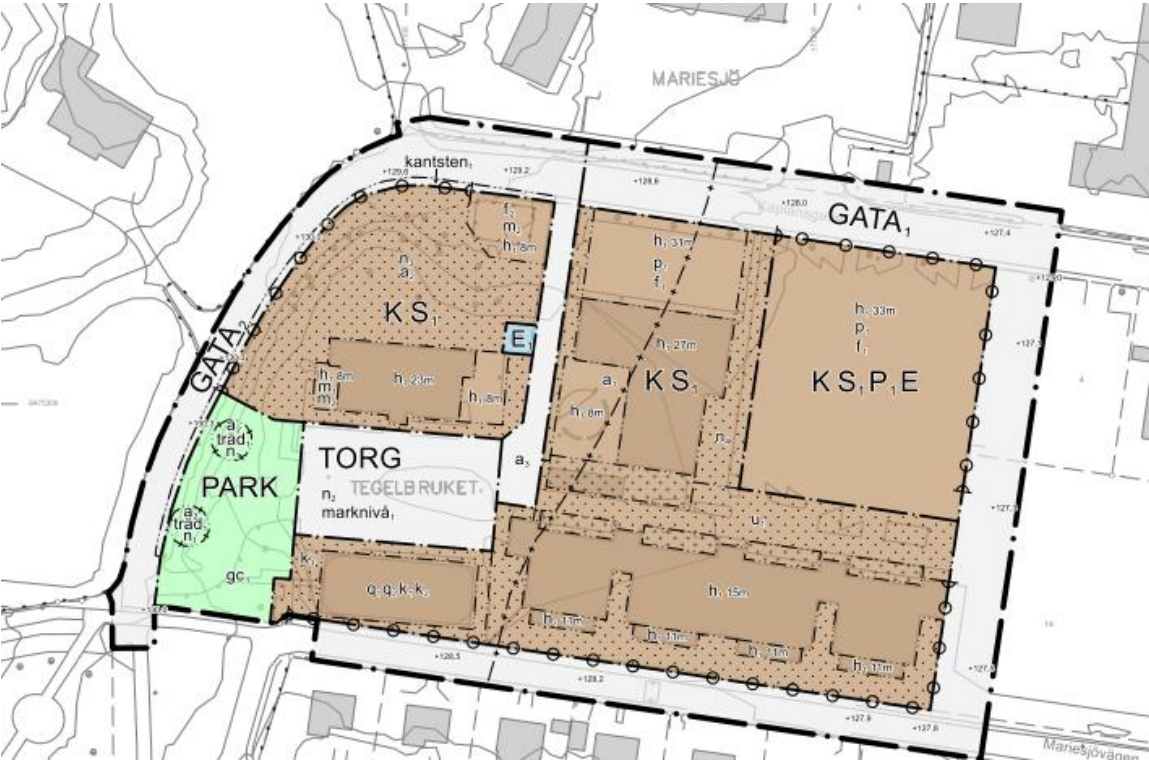
Johanna Artell
Civilingenjör Lantmäteri
010-603 86 14, johanna.artell@svefa.se

Bilagor

Bilaga	Detaljplan 1496K-P2024/6
Bilaga	Ortspris byggrätt kommersiella fastigheter/samhällsfastigheter i Skövde
Bilaga	Ortspris byggrätt skola/utbildning
Bilaga	Ortspris byggrättflerbostadshus
Bilaga	Ortspris byggrätt verksamhetsmark
Bilaga	Ortspris köp med förväntningsvärde inom omvandlingsområden i Skövde
Bilaga	Foto
Bilaga	Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtande

2024-09-19

Ordernummer: 189234
Skövde Tegelbruket 15



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela området.

GRÄNSER

-  Planområdesgräns.
 Användningsgräns.
 Egenskapsgräns.
 Administrativ gräns.
 Egenskaps- och administrativ gräns.

ANVÄNDNING AV MARK

Allmän platsmark

- | | |
|-------------------|---|
| GATA ₁ | Lokalgata. |
| GATA ₂ | Gång- och cykeltväg. Motortrafik med tillstånd, samt trafik till och från angränsande fastigheter, är tillåtet. |
| PARK | Park. |
| TORG | Torg. |

Kvartersmark

- | | |
|----------------|---------------------------|
| E ₁ | Pumpstation. |
| K | Kontor. |
| E | Tekniska anläggningar. |
| P ₁ | Parkeringshus. |
| S ₁ | Högskola och universitet. |

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Upphävande av strandskydd

- 8) Strandskydd upphävs inom allmän plats väster om administrativ gräns.

Utformning av allmän plats

- | | |
|-----------------|---|
| +0,0 | Markens höjd över nollplanet ska vara angivet i meter. |
| gc ₁ | Området ska vara tillgängligt för gång- och cykeltrafik. |
| kansten, | Gästmarken ska avskiljas från kvartersmarken med en hög kantsten eller dylikt, med minsta höjd 0,2 meter. |
| marknivå, | Lägsta marknivå inom egenskapsområdet är +125,5 meter. |
| n ₁ | Friskt träd ska bevaras, eller ersättas med likvärdigt träd med stamomfång om minst 50 cm. |
| n ₂ | Torgytan ska kunna magasinera 500 kubikmeter vatten. |
| träd, | Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utöbr en säkerhetsrisk. |

Ändrad lovplikt

- a. Marklov krävs även för fällning av träd.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- ☐ Marken får inte förses med byggnad.
- ☐ Marken får endast förses med komplementbyggnad.

Höjd på byggnadsverk

- h. Högsta nockhöjd är angivet i meter.

Markens anordnande och vegetation

- | | |
|----------------|--|
| n ₃ | Skogsdungen skall bevaras. Friska träd ska bevaras, eller ersättas med likvärdigt träd med |
|----------------|--|

- | | |
|----------------|---|
| n ₄ | Kvartersmarken ska kunna magasinera 150 kubikmeter vatten. Bestämmelsen gäller inom den västra halvan av fastigheten. |
|----------------|---|

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- | | |
|----------------|---|
| U ₁ | Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. |
|----------------|---|

Placering

- p₁ Kontorsbyggnad ska placeras med fasadliv i fastighetsgräns mot gata.

Skydd av kulturvärden

- | | |
|----------------|--|
| Q ₁ | Rivningsförbud för byggnaden. |
| Q ₂ | Sockelns/ugnens fasadmateriäl av kalksten samt skorstenen av handslaget tegel ska bevaras. Vid underhåll ska likvärdiga materiäl användas. |

Skydd mot störningar

- | | |
|----------------|--|
| m ₁ | Fasader inklusive tak ska utformas med ett ytskikt i obrännbart material. |
| m ₂ | Utrymning av byggnaden ska vara möjlig i riktning bort från västra stambanan. Ventilation ska placeras högt och vänd bort från västra stambanan. |

Stängsel, utfart och annan utgång

- Utløst

Upphävande av strandskydd

- ä₁ Strandskydd upphävs inom kvartersmark väster om administrativ gräns.

Utformning

- | | |
|----------------|--|
| f ₁ | Byggnad ska ha markerad bottenvåning med en hög detaljeringsgrad och materialitet, och en tydligt accentuerad huvudentré mot allmän plats. |
| f ₂ | Byggnad ska ges ett lätt formspråk och karaktären av en paviljong. |

Varsamhet

- | | |
|----------------|---|
| k ₁ | Fasader ska vara av locklistpanel målade med röd slamlärg. Taktäckning ska vara rött lertegel. Fönster ska till form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga fönster. Nya dörrar ska till form och material anpassas till den befintliga byggnadens ursprungliga karaktär. |
| k ₂ | Taketets enkla form är ett viktigt karaktärsdrag. Anläggningar på taket såsom ventilation, takfönster och takkupor ska undvikas. |
| k ₃ | Markens utformning kring tegelunen ska ske med hänsyn till byggnadens fristående karaktär. |

Ändrad lovplikt

- a. Marklov krävs även för fällning av träd.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen fått laga kraft.

2024-09-19

Ordernummer: 189234
Skövde Tegelbruket 15

Byggrättssköp kommersiella fastigheter/samhällsfastigheter i Skövde

Från år 2009 och framåt har Svefa noterat 10 köp avseende byggrätt för kommersiella fastigheter (kontor, och handel) samt samhällsfastigheter. Priserna för byggrätt med parkeringslösning inom byggrätten varierar mellan 800 – 2 300 kr/kvm BTA. Det finns 2 centrala försäljningar där byggrätten sålts för ca 1 100 – 1 300 kr/kvm BTA samt tillägg för parkeringslösen med ca 1 150 – 1 600 kr/kvm BTA. Beträffande byggrätt för skola finns 2 transaktioner. Dessa har sålts för 1 250 kr/kvm BTA samt 2 000 kr/kvm BTA, båda noteringarna har markparkering.

Säljare/köpare	Fastighet/område	Bedömt läge (A-C)	Tomtareal (kvm TA)		Planförhållande (kvm BTA)	Datum för köp/marka nvisning	Pris kr	Datum för köp/marka nvisning	Köpsumma kr/kvm BTA	Köpesumma (kr/kvm TA)	anm
Skövde kn säljer till Lorenzon City AB	Soldaten 4	A		Swedbank centrum		2018-11-07		2018-11-07	1100		Markparkering
Svenska kyrkan säljer till Skövde kn	Käpplundagårdet 5	C	10 660	Skola	2400	2018-05-18	3 000 000	2018-05-18	1250	281	Markparkering
Skövde kn säljer till Hemsö	Mode 4	A	2 749	Kontor Regionens hus centrum	9452	2017-02-27	10 136 524	2017-02-27	1072	3 687	2646 kr/kvm BTA inkl p-lösen 14873600 kr- 86 platser
Skövde kn säljer till Sweroc Invest AB	Generatorm 7	B	8 702	Handel verksamhetsområde Aspelund	2600	2016-09-29	2 437 000	2016-09-29	937	280	Markparkering
Skövde kn säljer till PLS Produkter AB	Kopparn 1	A	4 879	Kontor/handel handelsområde Stallsiken	1200	2016-07-01	1 467 000	2016-07-01	1223	301	Markparkering
Skövde kn säljer till Bokföringsbyrån Kontrollremsan AB	Välten 1	B	3 094	Kontor verksamhetsområde Hasslum	360	2016-06-14	545 000	2016-06-14	1514	176	Markparkering
Skövde kn säljer till DBA Siken AB	Kromet 1	A	5 045	Hamburgerrestaurang handelsområde Stallsiken	438	2016-02-20	1 010 000	2016-02-20	2306	200	Markparkering
Skövde kn säljer till Skanska	Bjällran 1	C	8 238	Förskola	900	2015-03-21	1 800 000	2015-03-21	2000	218	Markparkering
Skövde kn säljer till Mariesjö fastighets AB	Generatorm 6	B	8 023	Kontor verksamhetsområde Aspelund	2540	2013-03-26	1938470	2013-03-26	763	242	Markparkering
Skövde kommun säljer till Lorentzon Väst AB	Eric Ugglå 2	A	1 115	Domstolsbyggnad centrum	3900	2009-10-29	5 000 000	2009-10-29	1282	4 484	2430 kr/kvm BTA inkl p-lösen

Bilaga

Svefa AB, Östra Storgatan 9, 553 21 Jönköping
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



2024-09-19

Ordernummer: 189234
Skövde Tegelbruket 15

Byggrättsköp skola/utbildning

De köp som Svefa har kännedom om under perioden 2012 – 2024 inom södra Sverige exkl. Stockholm, Göteborg och Malmö/Lund redovisas nedan.

Kommun	Område	Fastighetsbeteckning	Läge (A-C)	Köpare	Säljare	Datum för köplmarkanvisning	Köpesumma (kr)	Byggrätt BTA	Köpesumma [kr/kvmt BTA]	Areal (kvvm)	Köpesumma (kr/kvm TA)
Falkenberg	Skrea	Skrea 23:53	C	Förenade Fastigheter i Vessige AB	Falkenbergs kommun	2012-01-18	2 000 000	2 000	1 000	7 758	258
Linköping	Ullistamma	Rymdkabinen 10	B	Lejonfastigheter	Linköpings kommun	2012-02-08	1 400 000	800	1 750	4 000	350
Örebro	Rosta	Rosta Gård 6	C	Karlsunds IF	Örebro kommun	2012-06-01	895 400	982	912	3 683	243
Linköping	Ullistamma	Rymdattacken 1	B	BoTrygg	Linköpings kommun	2013-01-01	1 400 000	920	1 522	4 500	311
Linköping	Lambohov	Islandet 1	B	Lejonfastigheter	Linköpings kommun	2013-01-01	3 000 000	2 200	1 364	8 500	353
Linköping	Gottfridsberg	Ombudsmannen 1	B	Lejonfastigheter	Linköpings kommun	2013-03-18	2 600 000	1 722	1 510	4 600	565
Linköping	Lambohov	Importtalet 2	B	BoTrygg	Linköpings kommun	2013-03-20	1 200 000	545	2 202	3 500	343
Karlskrona	Västragårde	Järnsaxa 1	C	Imse Fastighets AB	Karlskrona kommun	2013-07-25	1 225 000	1 800	2 681	3 847	318
Linköping	Västra Valla	Intellectet 12	B	Lejonfastigheter	Linköpings kommun	2015-01-01	1 800 000	831	2 166	2 300	783
Ekerö	Jungfrusund	Ekebyhov 3:10	B	Turako Skolfastighet 4 AB	NCC AB	2015-12-01	2 200 000	1 500	1 467	3 844	572
Laholm	Skummeslövstrand	Allarp 2:469	B	Kommunfastigheter i Laholm AB	eXexplora AB	2016-03-07	600 000	1 250	480	4 379	137
Järfälla	Jakobsberg	Jakobsberg 2:2838	B	Turako Skolfastighet 7	Järfälla kommun	2016-03-23	2 100 000	1 300	1 615	4 742	443
Linköping	Vallastaden	Instrumentet 1	B	Skanska	Linköpings kommun	2016-04-18	9 720 000	10 800	900	16 754	580
Alingsås	Stadsskogen	Hedekskogen 1	C	Fabs AB	Alingsås kommun	2016-08-26	1 300 000	976	1 332	3 546	367
Trollhättan	Hjortmossen	Ståporten 2	B	Kraftstaden	Trollhättans kommun	2017-06-30	650 000	1 950	333	3 682	177
Österåker	Husby	Husby 2:133	B	Turaco Skol fgh	Österåkers kommun	2018-02-27	10 670 000	5 000	2 134	21 043	507
Göteborg	Bergsjön	Bergsjön 2:8	D	Göteborgs Kommun	Familjebostäder	2018-03-26	2 970 000	1 800	1 650	4 168	713
Klippan	Nejljan	Nejljan 19	-	Klippans Kommun	Trekövern Bostad AB	2018-06-07	1 997 800	1 900	1 051	9 989	200
Hässleholm	Hässleholm	Intendenten 6	-	Hässleholms Kommun	K-Fast	2018-08-10	4 795 000	6 800	705	10 171	471
Båstad	Hemmeslöv/Tuvelyckan	Hemmeslöv 5:25	-	Båstad Hemmeslöv Fastighets AB	Båstad Tuvelyckan AB	2018-09-01	2 857 000	1 000	2 857	4 000	714
Kungsbacka	Fjärås	Må 3:13, del av	C	Kungsbacka kommun	Derome	2019-04-24	3 900 000	2 000	1 950	7 200	542
Helsingborg	Närlanda	Närlanda Västra 2, del av	C	Helsingborgs Stad	Helsingborgs hem AB	2019-06-05	2 700 000	1 800	1 500	4 928	548
Mörbylånga		Björnhovda 25:427		Björnhovda Fastighetsbolag AB	Mörbylånga kommun	2019-10-18	4 500 000	4 270	1 054	7 068	637
Härbyda	Landvetter	Landvetters-Backa 1:4, del av	B	Turako Skolfastighet 17 AB	Härbyda kommun	2020-01-30	2 000 000	1 000	2 000	7 390	271
Trelleborg	Öster	Köpingskolan 2		Hemsö	Trelleborgs Kommun	2020-03-11	13 245 000	43 901	1 766	22 382	592
Laholm	Skummeslövstrand	Skummeslöv 12:122	C	Curahill Skummeslöv AB	Laholms kommun	2020-03-26	2 100 000	43 916	1 028	4 085	514
Jönköping	S Munksjön	Övertaget 1	B	Jönköpings kn	Smuab	2020-03-30	8 875 000	43 920	2 500	3 550	2 500
Uppsala		Kåbo 84:1	B	Uppsala kn Skolfastigh	Uppsala kn	2021-11-01	12 860 000	44 501	1 337	14 319	898
Angelholm		Angelholm 3:139		Backahill AB	Angelholms kn	2022-04-01	100 000 000	44 652	61 000	1 639	
Strängnäs	Mariefund	Mariefund 2:1, del av		Mellfa ab	Strängnäs kn	2022-10-01	33 000 000	44 835	16 500	2 000	
Kristianstad	Näsby	Näsby 35:69		AB Allön	Kristianstad kommun	2023-03-22	3 326 220	45 007	2 609	3 261	1 020
Uppsala		Ärnevi 1:28, del av	C	Uppsala kn Skolfastigh	Uppsala kn	2023-05-01		45 047	1 300		

Ortspriserna varierar inom intervallet 300 – 3 857 kr/kvm BTA. Medelvärde för samtliga noteringar under perioden är 1 600 kr/kvm BTA (avrundat). Flertalet köp är inom intervallet 1 300 – 2 000 kr/kvm BTA. Relaterat till tomtarealen är variationen mellan 100 – 2 500 kr/kvm markareal med avrundat medelvärde på 600 kr/kvm.

Bilaga

Svefa AB, Östra Storgatan 9, 553 21 Jönköping
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



2024-09-19

Ordernummer: 189234
Skövde Tegelbruket 15

Byggrättsköp i Skövde, flerbostadshus, fr o m år 2014

Typ	Parkering	Område	Fastighet	Läge [A-C]	Köpare	Säljare	Datum för köp/markanvisning	Köpe-summa (kr)	Byggrätt BTA	Köpesumma [kr/kvm BTA]
Bostadsrätt	Garage under mark	Normalm	Översten 1	A	Peab Sverige AB	Skövde kn	2014-02-03	1 773 000	2697	657
Hysesrätter	Markparkering	Skultorp	Skultorp 45:2	C	Privat exploatör	Skövde kommun	2015-02-01	1 000 000	2600	384
bostadsrätt	Markparkering	Lunden	Basilikan 2	B	Peab Sverige AB	Skövde kommun	2015-09-09	1 600 000	2478	646
bostadsrätt	Markparkering	Hentorp	Alvakällan 1	B	Bovieran	Skövde kommun	2015-11-06	4 650 000	4800	969
Hysesrätter	Garage under mark	Centrum	Rönnen 2	A	Privat exploatör	Skövde kommun	2016-03-23	3 285 000	2700	1217
Hysesrätter	Markparkering	Trädgårdsstaden		C	Real Holding	Skövde kommun	2016-05-02	2 300 000	4600	500
Hysesrätter	Markparkering	Ekedal	Ekedal 5	A	Skövdebostäder	Skövde kommun	2016-07-04	9 827 750	8839	1112
Bostadsrätt	Markparkering	Frostaliden	Frostaliden 2	B	Ek. förening Brunnen Bostad 1	Skövde kommun	2016-11-01	1 434 000	2288	627
Hysesrätt	Markparkering	Frostaliden	Frostaliden 1	B	Jättadalens Fastighets AB	Skövde kommun	2017-01-09	3 984 000	7288	547
Bostadsrätt	Markparkering	Frostaliden	Frostaliden 6	B	Ek. förening Brunnen Bostad 2	Skövde kommun	2017-01-09	1 434 000	2288	627
Hysesrätt	Markparkering	Ekedal	Linnéan 1	A	Asplunds Bygg	Skövde kommun	2017-09-19	3 618 000	3800	952
Bostadsrätt	Mark-parkering	Trädgårdsstaden	Staketet 2	C	S-Fast AB	Skövde kommun	2018-03-23	1 093 000	1200	911
Hysesrätt	Markparkering	Centrum	Soldaten 4	A	Lorenzon City AB	Skövde kommun	2018-11-07	6 090 000		1700
Hysesrätt	Markparkering	Centrum	Kurorten 4	A	Skövdebostäder, studentbostäder	Skövde kommun	2019-04-04	2 762 400	6900	400
Hysesrätt	Markparkering	Ryd	Del av Ryd 15:1	C	Markanvisning, Skövdebostäder	Skövde kommun	2019-07-11			500
Bostadsrätt	Markparkering	Trädgårdsstaden	Lien 1	C	Badhustorget Privata	Skövde kommun	2020-03-25	3 630 000	3050	1190
Hysesrätt	Markparkering	Trädgårdsstaden	Staketet 1	C	Torslanda Utveckling i Skövde AB	Skövde kommun	2020-07-01	2 806 000	5270	532
Hysesrätt	Garage under mark	Mossagården	Stådet 14	A-/B+	Skövdebostäder	Skövde kommun	2020-10-12	8 610 000	6700	1285
Hysesrätt	Markparkering	Trädgårdsstaden	Jordfräsen 1	C	Skövdebostäder	sköved kommun	2021-01-21	3 540 000	5250	674
Bostadsrätt	Markparkering	Trädgårdsstaden	Stegen 1	C	BRF Stegen	Skövde kommun	2021-01-26	9 075 000	7500	1210
Bostadsrätt	Parkering under mark	Boulogner	Ekedal 6	A	Riksbyggen	Skövde kommun	2021-11-16	12 350 000	6500	1900
Bostadsrätt	Parkering under mark	Boulogner	Ekedal 7	A	Peab Sverige AB	Skövde kommun	2022-10-07	12350000	6500	1900
Bostadsrätt	Avtal hyra p-hus	Skövde Science Park	Markanv.avtal Kv Tegelbruket	B+	Jättadalens Utvecklings AB	Skövde kommun	2022-12-14			1500
Hysesrätt	Avtal hyra p-hus	Skövde Science Park	Markanv.avtal Kv Tegelbruket	B+	Jättadalens Utvecklings AB	Skövde kommun	2022-12-14			950

Bilaga

Svefa AB, Östra Storgatan 9, 553 21 Jönköping
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



2024-09-19

Ordernummer: 189234
Skövde Tegelbruket 15

Byggrättsköp verksamhetsmark

Ortsprisundersökning har genomförts av köp från år 2018 och framåt avseende planlagd obebyggd mark för näringsverksamhet i större centralorter i Skaraborg (Skövde, Mariestad, Vara, Lidköping, Skara och Falköping). I undersökningen ingår ej försäljningar med köpeskillingar som uppenbarligen understiger marknadsmässig nivå, 150 kr/kvm tomtareal (TA). Se tabell nedan, de gulmarkerade köpen har skyltläge.

Vid jämförelse utifrån tomtareal ligger priserna mellan 150 – 741 kr/kvm TA och medelvärde för samtliga köp under perioden är cirka 290 kr/kvm TA. I A-läge varierar köpen mellan 150 – 741 kr/kvm TA med medelvärde om ca 320 kr/kvm TA. I B-läge varierar köpen mellan 150 – 270 kr/kvm TA och medelvärde ca 206 kr/kvm TA.

För tätorten Skövde är den övre delen av intervallen relevanta. Övervägande delen av köpen i Skövde har Skövde kommun som säljare. Det finns 4 köp där säljaren inte är Skövde kommun. Dessa köp varierar mellan 225 – 741 kr/kvm, medelvärde under perioden för dessa köp är 480 kr/kvm TA. Medelvärde för de köp som är belägna inom A-läge (2 st inom Aspelund och 1 st i Karstorp) är ca 560 kr/kvm.

Läge	Kommun	Fastighet	Adress	Köpedatum	Köpare	Säljare	Pris Tkr	Köpedatum	Kr/kvm
B	Mariestad	Markanvisning	Sund	2024-04-14	Novab	Mariestads kommun		2024-04-14	235
B	Mariestad	Markanvisning	Sund	2024-02-17	Filstads Fastigheter AB	Mariestads kommun	2 300	2024-02-17	235
A	Skövde	MÄSSINGEN 2	S Stallsiken	2023-10-26	Skövde Handelsutveckling AB	SKÖVDE KOMMUN	1 726	2023-10-26	463
A	Mariestad	Markanvisning	Sund	2023-10-11	Helix Lokaler AB	Mariestads kommun	2 350	2023-10-11	235
A	Skövde	FLAKBILN 3	Lillebovägen 7	2023-06-20	Flex Sanering&Service i Skaraborg	SKÖVDE KOMMUN	849	2023-06-20	351
A	Skövde	Markanvisning	,Karstorsprondellen	2023-06-19	Brandt fastigheter	SKÖVDE KOMMUN		2023-06-19	450
B	Mariestad	Korstorp	batterifabrik	2023-05-29	Volvo	Mariestads kommun	257 000	2023-06-07	150
A	Lidköping	Konfidensiellt		2022-12-20	Konfidensiellt	Konfidensiellt		2022-12-20	450
A	Lidköping	Kartåsen	Traversgatan 25	2022-11-25	ERM Fastigheter AB	Lidköpings kommun	2 400	2022-11-25	200
A	Skövde	Markanvisning	,S Stallsiken	2022-11-21	Beijers Bygghandel	SKÖVDE KOMMUN	9 500	2022-11-21	490
B	Skövde	RISATORP 6	"Adress saknas"	2022-10-11	Kreativa Hus Skövde AB	SKÖVDE KOMMUN	13 124	2022-10-11	270
A	Skövde	KAMAXELN 10	"Adress saknas"	2022-08-29	Andersson, Kent Charles Peter	SKÖVDE KOMMUN	868	2022-08-29	277
A	Mariestad	PLUGGEN 4	Förrådsgatan 41	2022-08-11	UW-ELAST AB	MARIESTADS KOMMUN	1 595	2022-08-11	180
A	Mariestad	Brickan 2	Haggården	2022-07-21	MARIESTADS KOMMUN	Privatperson	7 000	2022-07-21	595
A	Mariestad	Bulten 1	Haggården	2022-07-21	MARIESTADS KOMMUN	Glavaverken AB	2 700	2022-07-21	234
A	Mariestad	Sund		2022-06-22	XR Logistik	Mariestads kommun	27 000	2022-06-22	150
A	Lidköping	GRANITEN 4	"Adress saknas"	2022-05-03	F-fast AB	LIDKÖPINGS KOMMUN	822	2022-05-03	150
A	Skövde	BUSSEN 4	Strängslundsvägen	2022-01-25	Rapp Industri AB	SKÖVDE KOMMUN	4 699	2022-01-25	368
A	Skövde	LASTBILN 5	Lillebovägen 3	2022-01-25	Space F AB	SKÖVDE KOMMUN	1 334	2022-01-25	320
A	Skövde	STORÅNGEN 19	"Adress saknas"	2022-01-20	Kemlio Fastigheter AB	SKARABORGS GASOL & OLJOR AB	2 860	2022-01-20	595
A	Skövde	HANDLAREN 3	Handelsvägen 3	2021-11-16	EgenLokal i Sverige AB	Skanska Mark och Exploatering Bygg AB	15 500	2021-11-16	741
A	Vara	KONSTRUKTÖREN 5	"Adress saknas"	2021-10-21	IMAZO AKTIEBOLAG	Vara Industrifastigheter Aktiebolag	1 100	2021-10-21	164
A	Mariestad	PLUGGEN 4	Förrådsgatan 41	2021-06-29	MARIESTADS KOMMUN	Helix Lokaler AB	1 500	2021-06-29	169
B	Mariestad	VIRKET 9	"Adress saknas"	2021-05-27	EgenLokal i Mariestad AB	MARIESTADS KOMMUN	1 281	2021-05-27	244
A	Skövde	Macken 2	Rydalsvägen 1	2021-04-21	TBP 2 AB	SKÖVDE KOMMUN	1 925	2021-04-21	355
A	Skövde	PERSONBILN 1	Lillebovägen 2	2021-03-30	PNP Stållhallar AB	SKÖVDE KOMMUN	14 335	2021-03-30	320
B	Mariestad	TEGLET 5	"Adress saknas"	2021-01-29	Part Precision Fastighet AB	Privatperson	1 000	2021-01-29	165
A	Falköping	MASKINISTEN 3	Bangatan 15	2020-11-23	VUBRA AB	FALKÖPINGS KOMMUN	91	2020-11-23	181
A	Falköping	MASKINISTEN 4	Bangatan 13	2020-11-23	JH TEKNIK AKTIEBOLAG	FALKÖPINGS KOMMUN	91	2020-11-23	181
A	Falköping	MASKINISTEN 5	Bangatan 11	2020-11-23	Falbygdens Bränneri AB	FALKÖPINGS KOMMUN	91	2020-11-23	181
A	Falköping	MASKINISTEN 7	Bangatan 7	2020-11-23	Falköpings Södra Verkstad AB	FALKÖPINGS KOMMUN	91	2020-11-23	181
A	Skövde	LASTBILN 6	Lillebovägen 5	2020-10-12	JWSA Fastigheter AB	SKÖVDE KOMMUN	1 360	2020-10-12	320
A	Skövde	MEJSELN 9	Mejselvägen 23	2020-10-02	EgenLokal i Sverige AB	SKÖVDE KOMMUN	805	2020-10-02	250
A	Skövde	BÄCKASKOG 8	"Adress saknas"	2020-07-20	TOMMY BREMAN'S ÅKERI AB	SKÖVDE KOMMUN	1 060	2020-07-20	181
A	Skövde	MEJSELN 11	Mejselvägen 19	2020-07-10	Karaten Bygg Väst AB	Climator Fastighets AB	732	2020-07-10	350
B	Skövde	VÄRMEKÄLLAN 3	Energivägen 11	2020-06-26	XR VärmeKällan AB	Eggen Invest AB	6 300	2020-06-26	225
B	Mariestad	VIRKET 7	"Adress saknas"	2020-05-07	Skaraborgs Bergsprängning AB	MARIESTADS KOMMUN	1 473	2020-05-07	150
A	Skövde	Flakbiln 2	Nytorpsvägen 3	2020-01-03	NCC Sverige AB	SKÖVDE KOMMUN	1 018	2020-01-03	422
A	Skövde	KOPPARN 3	"Adress saknas"	2019-11-24	BORGUNDA FASTIGHETS AB	SKÖVDE KOMMUN	2 217	2019-11-24	300
A	Skövde	LASTBILN 4	Lillebovägen 1	2019-11-14	Skaraborg Storkök Fastigheter AB	SKÖVDE KOMMUN	1 280	2019-11-14	321
A	Skövde	TRAKTORN 1	Rydalsvägen 10	2019-09-09	Skövde Traktorn 1:1 AB	SKÖVDE KOMMUN	6 328	2019-09-09	320
A	Skövde	TRUCKEN 1	Rydalsvägen 6	2019-08-23	Helix Lokaler AB	SKÖVDE KOMMUN	1 694	2019-08-23	320
A	Skövde	BUSSEN 1	Strängslundsvägen	2019-08-21	Preem Aktiebolag	SKÖVDE KOMMUN	2 673	2019-08-21	370
B	Skövde	KAKELUGNEN 1	Energivägen 8	2019-05-17	XR Timboholm Fastighets AB	SKÖVDE KOMMUN	1 505	2019-05-17	150
A	Lidköping	Porfyren 2		2019-04-25	Biltema	Fyrkanten Förvaltnings AB	6 500	2019-04-25	529
A	Mariestad	BETSLET 7	"Adress saknas"	2019-01-01	MARIESTADS KOMMUN	SPD Fastigheter AB	2 500	2019-01-01	209
A	Mariestad	SÄLGEN 8	"Adress saknas"	2018-06-08	Mariestads Båthus Ekonomisk förening	Privatperson	462	2018-06-08	170
A	Skövde	VÄGHYVELN 5	Vältvägen 8	2018-02-27	Sinbro Kredit AB	SKÖVDE KOMMUN	996	2018-02-27	250



2024-09-19

Ordernummer: 189234
Skövde Tegelbruket 15

Köp med förväntningsvärde inom omvandlingsområde i Skövde

Köp av fastigheter inom omvandlingsområde i Skövde. Inom omvandlingsområde Mossagården, centrum samt Mariesjö etapp 1 och 2 finns ett antal köp. Köpen hade vid köpetillfället förväntningar på annan markanvändning. Köpeskillningarna fastigheterna är exkluderat ev. expropriationspåslag på 25 % samt exklusive eventuell ersättning för rörelseskada.

Fastighet	Område	Köpare	Säljare	Pris Tkr	LOA	Köpedatum	Tomt-areal (TA)	Kr/kvm (LOA)	Kr/kvm (TA)
STÅDET 10	Mossagården	Skövde kommun	Arkagu fd Fastighets AB-Skaraborgs	3 000	900	2008-01-28	4 534	3 333	662
STÅDET 11	Mossagården	Skövde kommun	Arkagu fd Fastighets AB-Blikstorps olje	1 800	140	2008-01-28	2 356	12 857	764
STÅDET 12 (fd 9)	Mossagården	Skövde kommun	Privatperson	7 900	1 146	2008-11-13	3 097	6 894	2551
STÅDET 8	Mossagården	Skövde kommun	Centraltryckeriet C-A Larsson AB	3 900	450	2010-09-14	959	8 667	4067
Tegelbruket 4	Mariesjö etapp 1	Kreativa Hus Skövde AB	Privatperson	4 350	548	2013-02-15	1 637	7 938	2657
Tegelbruket 1	Mariesjö etapp 1	Skövde kommun	AB Skövde Grönsakshuset	6 000	517	2014-07-01	3 795	11 600	1581
Motorn 1	Centrum	Skövde kommun	Vattenfall	5 000	400	2015-08-01	7 534	12 500	664
STÅDET 7	Mossagården	Skövde kommun	Söderströms Skog & Trädgård AB	10 000	1 400	2016-04-30	2 161	7 143	4627
STÅDET 6	Mossagården	Skövde kommun	Kringlans Fastighets Ab	4 500	450	2017-09-17	2 142	10 000	2101
Bostället 23	Mariesjö etapp 1	Skövde Bostäder	Fortifikationsverket	4 700	1 000	2018-01-01	4 383	4 700	1072
Mariesjö 11	Mariesjö etapp 2	Kreativa Hus Skövde AB	Arne Lorentzon AB	27 100	4 125	2017-07-01	12 687	6 570	2136
Skövde 5:181	Stallsiken	Skövde kommun	Last & Gräv i Skaraborg	8 000	523	2021-01-27	9 402	15 296	851
Mariesjö 10	Mariesjö etapp 2	Skövde kommun	Lorentzon Mariesjö AB	23 000	5 358	2020-06-15	23 000	4 293	1000
Eldaren 8	Mariesjö etapp 2	Skövde kommun	Berg Dressyr AB	4 500	450	2021-08-25	1 614	10 000	2788
Eldaren 10	Mariesjö etapp 2	Skövde kommun	Berg Dressyr AB	10 000	884	2021-08-25	3 021	11 312	3310
Mariesjö 7	Mariesjö etapp 1&2	Skövde kommun	Arne Lorentzon AB	94 000	12 500	2021-11-01	64 140	7 520	1403
Eldaren 6	Mariesjö etapp 2	Skövde kommun	Kartåsen Fastigheter AB	42 000	4 854	2021-12-15	15 256	8 653	2753
Tegelbruket 3	Mariesjö etapp 2	Skövde kommun	Privatperson	6 000	436	2022-01-31	1 610	13 761	3727
Mariesjö 3	Mariesjö etapp 2	Skövde kommun	Beijer byggmaterial AB	58 000	7 795	2022-10-30	20 658	7 441	2808
Bromsaren 2	Mariesjö etapp 2	Skövde kommun	Brandt Fastigheter i Skaraborg AB	35 000	3 304		8 398	10 593	4168

Objekten har sammantaget sålts till priser som varierar mellan cirka 3 300 – 15 300 kr/kvm uthyrbar area. Medelvärdet är cirka 9 000 kr/kvm LOA. Genomsnittsfastigheten har ca 2 400 kvadratmeter LOA och objekten har genomgående äldre värdeår.

Pris relaterat till markareal varierar mellan ca 700 – 4 600 kr/kvm tomtareal (TA). Medelvärdet är cirka 2 300 kr/kvm TA. Priserna varierar kraftigt pga att flertalet är bebyggda med byggnader som ger ett högt driftsnetto. I materialet finns 2 köp som har enklare/mindre byggnader som ger relativt lågt driftsnetto. Köpeskillningen för dessa bedöms till stor del avse ett markvärde med förväntningar om annan markanvändning, dock inte bostäder utan för verksamheter/idrott/kultur. Köpen är Mariesjö 10 och Skövde 5:181. Köpeskillningarna är 1 000 kr/kvm respektive 850 kr/kvm TA.

Bilaga

Svefa AB, Östra Storgatan 9, 553 21 Jönköping
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



2024-09-19

Ordernummer: 189234
Skövde Tegelbruket 15



Bilaga

Svefa AB, Östra Storgatan 9, 553 21 Jönköping
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



2024-09-19

Ordernummer: 189234
Skövde Tegelbruket 15



Bilaga

Svefa AB, Östra Storgatan 9, 553 21 Jönköping
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
SKÖVDE TEGELBRUKET 15 Nyckel: 140892230 UUID: 4adf1344-b661-44a8-94c5-5597c79bc7bc	2024-08-16	2024-08-19 06:15	2024-09-13

LÄGE, KARTA		
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6473198.7	433393.0

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	3 302 kvm	3 302 kvm	0 kvm

LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556252-0287 Kreativa Hus Skövde AB BOX 133 541 23 SKÖVDE Köp: 2012-06-21 Andel: 1/1 Ingen köpeskilling redovisad.	1/1	2012-08-07	12/13391

ANTECKNINGAR och AVTALSRÄTTIGHETER	
Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning eller avtalsrättighet.	

INTECKNINGAR				
Totalt antal inteckningar: 3 Totalt belopp: 76 000 000 SEK				
Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Datapantbrev Belastar: SKÖVDE TEGELBRUKET 15, SKÖVDE TEGELBRUKET 5, SKÖVDE TEGELBRUKET 7, SKÖVDE TEGELBRUKET 8	1 000 000 SEK	2012-08-07	12/13390
2	Datapantbrev Belastar: SKÖVDE TEGELBRUKET 15, SKÖVDE TEGELBRUKET 5, SKÖVDE TEGELBRUKET 7, SKÖVDE TEGELBRUKET 8	64 000 000 SEK	2014-02-24	14/2843
3	Datapantbrev Belastar: SKÖVDE TEGELBRUKET 15, SKÖVDE TEGELBRUKET 5, SKÖVDE TEGELBRUKET 8, SKÖVDE TEGELBRUKET 7	11 000 000 SEK	2014-07-01	14/11523

RÄTTIGHETER				
Andamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
Dagvatten	Last	Officialservitut	2024-08-15	1496K-2024/42.1
Utrymme	Last	Officialservitut	2024-08-15	1496K-2024/42.2
Ei	Last	Officialservitut	2024-08-15	1496K-2024/42.3
VATTEN OCH FJÄRRVÄRME	Last	Ledningsrätt	2003-11-19 Senast ändrad: 2024-08-15	1496K-3160.5
OPTOKABLAR	Last	Ledningsrätt	2016-01-07 Senast ändrad: 2024-08-15	1496K-4350.2

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer	Datum	Akt
detaljplan: Västra Kv. Tegelbruket gällande	2022-09-05 Laga kraft: 2024-06-05 Genomf. start: 2024-06-05 Genomf. slut: 2029-06-04 Registrerad: 2024-06-20 Senast ajourföring: 2024-08-15	1496K-P2024/6

TAXERINGSINFORMATON	
Taxeringsenhet	
INDUSTRIENHET, GATU-/PARKMARK (498) Ej taxerad, preliminär klassificering	

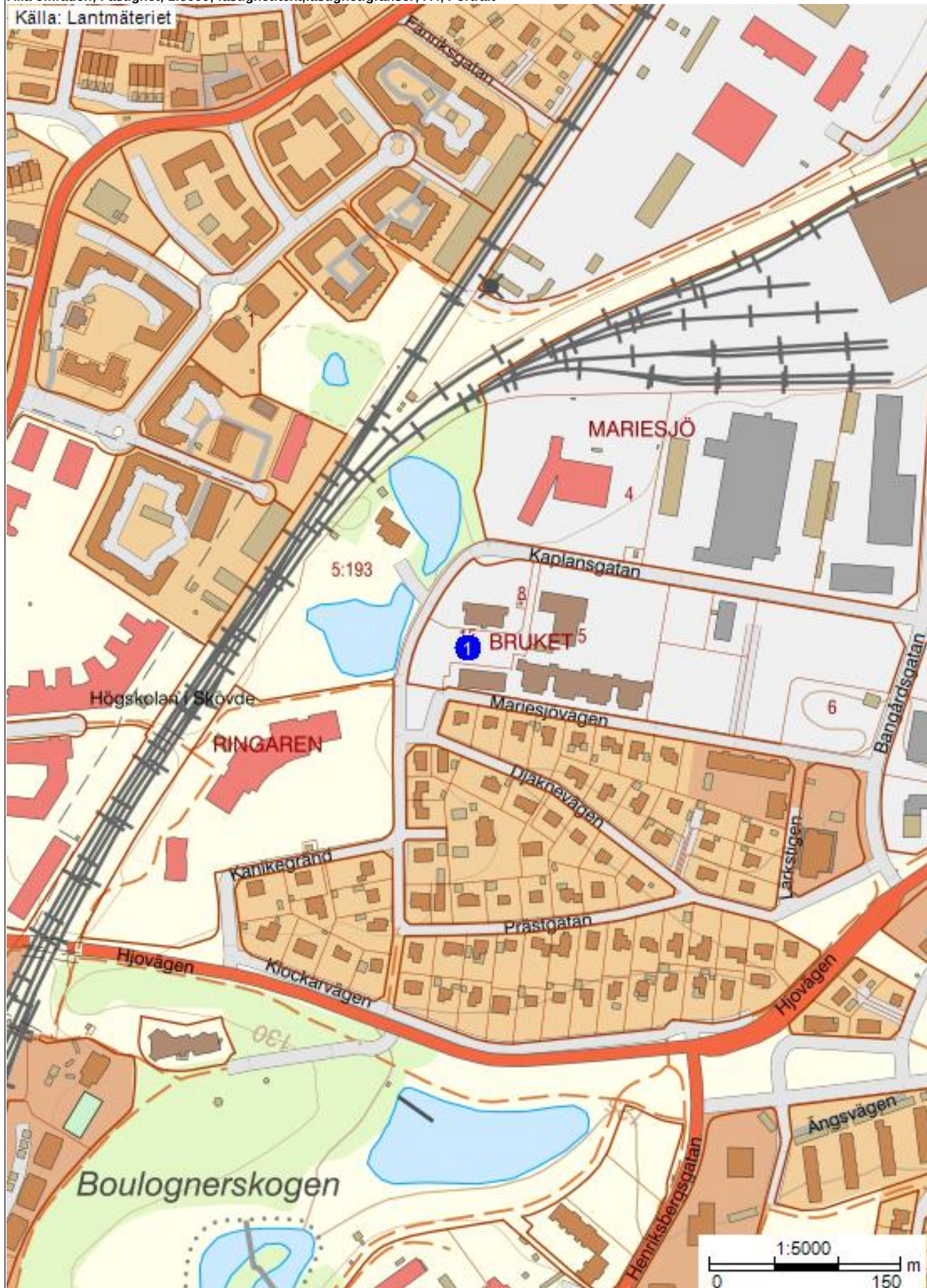
ÅTGÄRDER		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
avstyckning	2024-08-15	1496K-2024/42

URSPRUNG	
SKÖVDE TEGELBRUKET 5	

KARTA DIREKT

Alla områden; Fastighet; 1:5000; fastighet:text,fastighet:gränser; A4, Portrait

Källa: Lantmäteriet



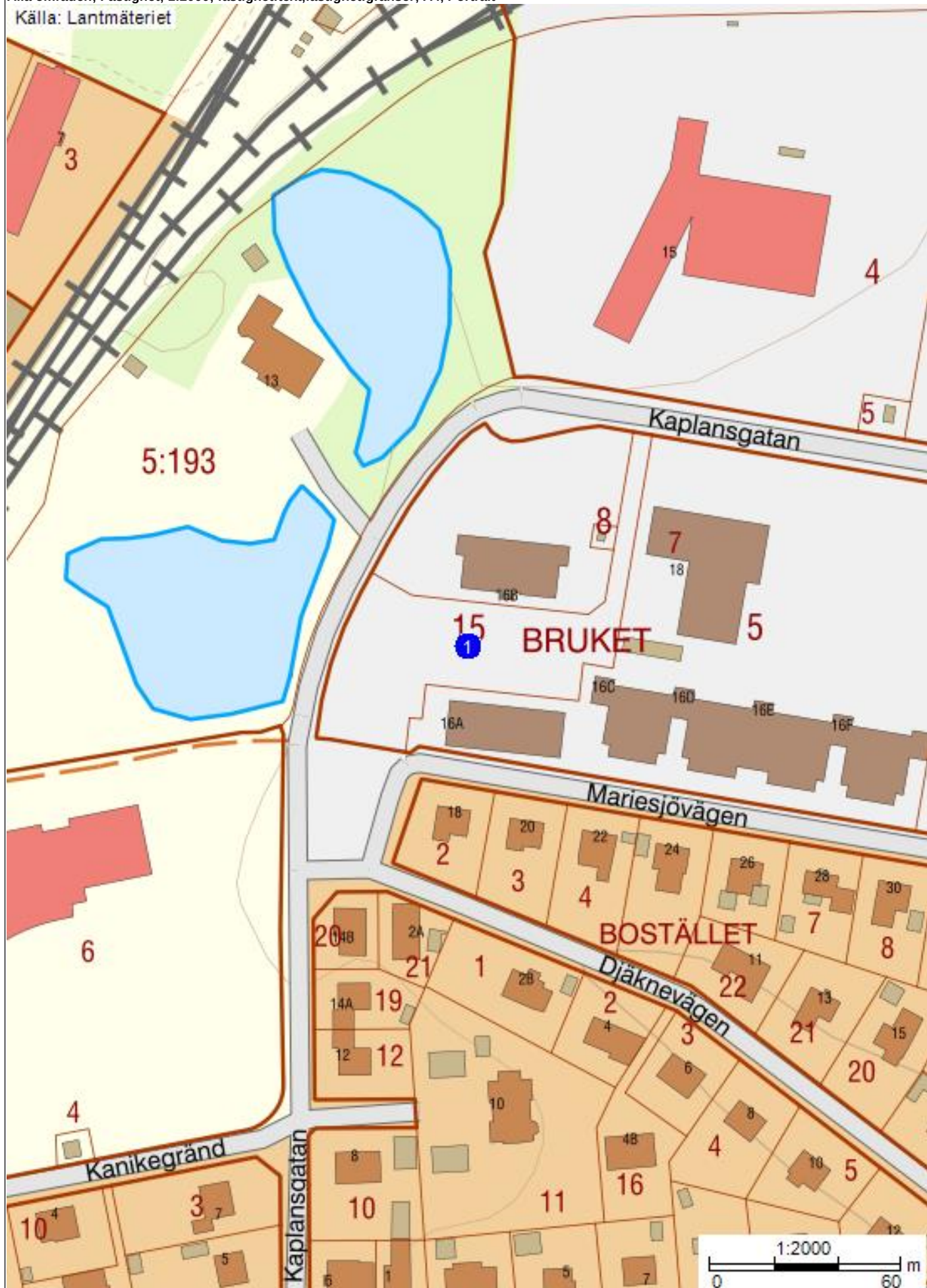
Källa: Lantmäteriet; ALLMÄN+TAXERING SKÖVDE TEGELBRUKET 15
Värderingsdata, Norra Torggatan 1, 434 30 KUNGSBACKA, Tel: +46 300 735 70

Sidan 2 av 4
2024-09-16 10:07

KARTA DIREKT

Alla områden; Fastighet; 1:2000; fastighet:text,fastighet:gränser; A4, Portrait

Källa: Lantmäteriet



KARTA DIREKT

Alla områden; Fastighet; 1:25000; fastighet:text,fastighet:granser; A4, Portrait

Källa: Lantmäteriet



Källa: Lantmäteriet; ALLMÄN+TAXERING SKÖVDE TEGELBRUKET 15
Värderingsdata, Norra Torggatan 1, 434 30 KUNGSBACKA, Tel: +46 300 735 70

Sidan 4 av 4
2024-09-16 10:07

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 Advisory Sweden 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 2023-04-06 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 värdeutlåtande

- 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. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.
- 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 mått 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 arrendavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsätts 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.
- 3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

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 förutsätts ha det skick och den standard som den okulära 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.
 - Brister i de delar som ej besiktats

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.
- 7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



KS § 185/25**Förvärv av allmän platsmark, Tegelbruket 15 samt utökning av investeringsbudget**

KS2025.0492

Behandlat av	Datum	Ärende
1 Kommunstyrelsens arbetsutskott	2025-11-12	199/25
2 Kommunstyrelsen	2025-11-26	185/25

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar att:

- godkänna en utökning, med 3 900 000 kronor, av investeringsbudgeten för fastighetsförvärv, att hantera som en avvikelse inom kommunstyrelsens investeringsbudget för år 2025,
- förvärva Tegelbruket 15 för 3 900 000 kronor.

Beslutsgång

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut och finner att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta enligt kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till beslut.

Sammanfattning

Fastigheten Tegelbruket 15 ingår i stadsutvecklingsprojektet Mariesjö – Skövde Science City. Genom detta förvärv tas ytterligare steg för att skapa förutsättningar för kommunen att få rådighet över viktiga fastigheter och på så sätt kunna skapa förutsättningar för genomförandet av stadsutvecklingsprojektet Mariesjö – Skövde Science City.

Bakgrund

Fastigheten Tegelbruket 15 ligger inom området för stadsutvecklingsprojektet Skövde Science City. Området har en nyckelroll när det gäller att förstärka centrum öster om järnvägen och bättre länka samman Skövdes stadsdelar. Skövde kommun har genom Planprogram för Mariesjö (Godkänt av kommunfullmäktige 2020-09-28 § 91/20), tagit ett samlat grepp över den pågående omvandlingen, med målet att skapa en levande och tät stadsmiljö med egen identitet, nya mötesplatser, friare arkitektur och högre hus. Tegelbruket 15 är obebyggd och är 3 302 kvadratmeter.

Tegelbruket är värderad till 3 900 000 kronor med värdetidpunkt 2024-09-19. Marken är planerad som allmän plats, då kommunen ska vara ägare till allmän plats, förvärvas Tegelbruket 15 som Skövde kommun. Säljaren får nyttja marken till dess allmänna platsen iordningställs som allmän plats.

Skövde kommun
Kommunstyrelsen

Protokollsutdrag

21 (47)

Finansiering sker utanför ordinarie ram och hanteras som en avvikelse inom kommunstyrelsens investeringsbudget för år 2025.

Motivering till beslut

Genom detta förvärv tas ytterligare steg för att skapa förutsättningar för kommunen att få rådighet över viktiga fastigheter i Skövde Science City och i detta specifika förvärv på sikt möjliggöra för torg- och gatumark i detaljplan för Västra Kv. Tegelbruket.

Handlingar

Tjänsteutlåtande: Förvärv av allmän platsmark, Tegelbruket 15 samt utökning av investeringsbudget

Värdeutlåtande Skövde Tegelbruket 15 Allmän platsmark

KÖPEBREV

Skickas till

Sektor samhällsbyggnad

KSAU § 199/25

Förvärv av allmän platsmark, Tegelbruket 15 samt utökning av investeringsbudget

KS2025.0492

Behandlat av	Datum	Ärende
1 Kommunstyrelsens arbetsutskott	2025-11-12	199/25

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar föreslå kommunfullmäktige att:

- godkänna en utökning, med 3 900 000 kronor, av investeringsbudgeten för fastighetsförvärv, att hantera som en avvikelse inom kommunstyrelsens investeringsbudget för år 2025,
- förvärva Tegelbruket 15 för 3 900 000 kronor.

Beslutsgång

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut och finner att kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta enligt förvaltningens förslag till beslut.

Sammanfattning

Fastigheten Tegelbruket 15 ingår i stadsutvecklingsprojektet Mariesjö – Skövde Science City. Genom detta förvärv tas ytterligare steg för att skapa förutsättningar för kommunen att få rådighet över viktiga fastigheter och på så sätt kunna skapa förutsättningar för genomförandet av stadsutvecklingsprojektet Mariesjö – Skövde Science City.

Bakgrund

Fastigheten Tegelbruket 15 ligger inom området för stadsutvecklingsprojektet Skövde Science City. Området har en nyckelroll när det gäller att förstärka centrum öster om järnvägen och bättre länka samman Skövdes stadsdelar. Skövde kommun har genom Planprogram för Mariesjö (Godkänt av kommunfullmäktige 2020-09-28 § 91/20), tagit ett samlat grepp över den pågående omvandlingen, med målet att skapa en levande och tät stadsmiljö med egen identitet, nya mötesplatser, friare arkitektur och högre hus. Tegelbruket 15 är obebyggd och är 3 302 kvadratmeter.

Tegelbruket är värderad till 3 900 000 kronor med värdetidpunkt 2024-09-19. Marken är planerad som allmän plats, då kommunen ska vara ägare till allmän plats, förvärvas Tegelbruket 15 som Skövde kommun. Säljaren får nyttja marken till dess allmänna platsen iordningställs som allmän plats.

Finansiering sker utanför ordinarie ram och hanteras som en avvikelse inom kommunstyrelsens investeringsbudget för år 2025.

Skövde kommun
Kommunstyrelsens arbetsutskott

Protokollsutdrag

17 (46)

Motivering till beslut

Genom detta förvärv tas ytterligare steg för att skapa förutsättningar för kommunen att få rådighet över viktiga fastigheter i Skövde Science City och i detta specifika förvärv på sikt möjliggöra för torg- och gatumark i detaljplan för Västra Kv. Tegelbruket.

Handlingar

Tjänsteutlåtande: Förvärv av allmän platsmark, Tegelbruket 15 samt utökning av investeringsbudget

Värdeutlåtande Skövde Tegelbruket 15 Allmän platsmark

KÖPEBREV

Skickas till

Sektor samhällsbyggnad

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Datum: **2025-11-13**

Diarienummer: **KS2025.0005-20**

Handläggare: **Camilla Arvidsson**



Kommunfullmäktige

Anmälningsärenden kommunfullmäktige 15 december 2025

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar anse redovisade handlingar som anmälda.

Kommunfullmäktige beslutar godkänna följande avsägelser:

Bakgrund

Nedanstående handlingar har inkommit och anmäls till kommunfullmäktige.

Handlingar

Tjänsteutlåtande: Anmälningsärenden kommunfullmäktige 15 december 2025

BLN § 162 Verksamhetsplan för bygglovsnämnden 2026-2028

Bygglovsnämndens verksamhetsplan 2026 inklusive bilaga Internkontrollplan

SEN § 78/25 Servicenämndens verksamhetsplan 2026-2028

Servicenämndens verksamhetsplan 2026

Bilaga VP internkontrollplan 2026

VON § 107/25 Vård- och omsorgsnämndens verksamhetsplan 2026

Bilaga verksamhetsplan Internkontrollplan 2026 VON

Verksamhetsplan vård- och omsorgsnämnden 2026

Slutligt beslutad Avfallstaxa 2026

Skickas till

Revisionen

Handläggare

Camilla Arvidsson

Kommunstyrelsen

SKÖVDE KOMMUN**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

BYGGLOVSNÄMNDEN

Sammanträdesdatum

2025-11-13

BLN § 162

ADM.2025.522

Verksamhetsplan för bygglovsnämnden 2026-2028**Beslut**

Bygglovsnämnden beslutar att godkänna Verksamhetsplan för 2026.

Bakgrund

Verksamhetsplanen är upprättad enligt riktlinjer för nämndens verksamhetsplaner. Bygglovsnämnden har en budgetram på 0,5 miljoner kronor till den politiska verksamheten. Sektor samhällsbyggnads budet i övrigt för nämndens verksamhetsområde hanteras av kommunstyrelsen.

Under 2025 har bygglovsnämnden för en bättre följsamhet av kommunens riktlinjer för målstyrning förtydligat formuleringen kring sitt prioriterade utvecklingsmål. I riktlinjen står att nämnden ska ha "En tydlig målformulering som anger ett önskat resultat eller läge". Bygglovsnämndens prioriterade utvecklingsmål från och med 1 januari föreslås därför bli "Bygglovsnämnden har en god tillgänglighet och ett gott bemötande genom en kvalitetssäkrad process".

I årets internkontroll har nämnden beslutat att följa upp tre risker med åtgärder.

Borttaget under nämndens grunduppdrag är att bygglovsnämnden är kommunens trafiknämnd. Meningen är ändrad till: Bygglovsnämnden har även ansvar för lokala trafikföreskrifter, parkering- och transporttillstånd.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse BLN

Förslag till BLNs Verksamhetsplan 2026, inkl Bilaga Internkontrollplan, 6nov2025

Skickas till

Sökande

 Justerande signatur

 Utdragsbestyrkande



Verksamhetsplan 2026

Bygglövsnämnden

Rapportperiod: 2026-04-30

Verksamhetsplan 2026

Innehållsförteckning

1	Inledning.....	2
2	Nämndens grunduppdrag	2
3	Prioriterade utvecklingsmål	2
3.1	Bygglövsnämnden har en god tillgänglighet och ett gott bemötande genom en kvalitetssäkrad process	2
4	Internbudget	3
4.1	Nämndens internbudget	3
5	Kvalitetssäkring av grunduppdraget.....	3
6	Internkontroll.....	4
6.1	Sammanfattning internkontrollarbetet	4

1 Inledning

Nämndens verksamhetsplan beskriver hur nämnden planerar och prioriterar sin verksamhet för kommande budgetår. Planen har sin utgångspunkt i nämndens grunduppdrag, så som det definieras i den kommunala styrning (reglemente och kommunala styrdokument som Vision Skövde 2040 och strategisk plan med budget) och i den statliga styrningen (lagar och förordningar).

Verksamhetsplanen innehåller nämndens prioriterade utvecklingsmål, kvalitetssäkring av grunduppdraget, internbudget och internkontrollplan.

2 Nämndens grunduppdrag

Nämndens grunduppdrag definieras både utifrån statlig och kommunal styrning. Den statliga styrningen består av ett antal lagar, bland annat speciallagar, förordningar och föreskrifter. Den kommunala styrningen utgår från reglementet där grunduppdraget för varje nämnd finns beskrivet. I nämndens grunduppdrag ingår också att förhålla sig till kommunala styrdokument som gäller för verksamheten, till exempel Vision Skövde 2040, strategisk plan med budget innehållande kommunfullmäktiges mål samt andra centrala styrdokument som översiktsplanen, program- och policydokument. Nedan finns en sammanfattning av nämndens grunduppdrag såsom det är definierat i reglementet:

Enligt reglementet är bygglövsnämnden kommunens byggnadsnämnd enligt Plan och bygglagen 12 kap. § 1. I det ingår bygglövsverksamheten, inklusive tillsyn, enligt plan- och bygglagstiftningen. Bygglövsnämnden svarar för tillsyn och myndighetsutövning enligt lagen (1998:814) med särskilda bestämmelser om gaturenhållning och skyltning. Bygglövsnämnden har även ansvar för lokala trafikföreskrifter, parkerings- och transporttillstånd.

Dessutom ingår Energirådgivning, handläggning av bostadsanpassningsärenden samt kommunens grundläggande geodata, mätning och kartframställning, GIS-samordning, Namn och adressättning samt lägenhetsregister.

Den kommunala lantmäterimyndigheten (KLM) hör organisatoriskt till bygglövsnämnden med en självständig myndighetsroll enligt fastighetsbildningslagstiftningen.

3 Prioriterade utvecklingsmål

Nämnden fastställer prioriterade utvecklingsmål med utgångspunkt i nämndens grunduppdrag. Till målen kopplas ett antal indikatorer som möjliggör en kvalitativ och sammantagen analys. Indikatorerna utgör ett av flera underlag i analysen vid uppföljning av målen. Till målen kan det också kopplas uppdrag. Valet av prioriterade utvecklingsmål för mandatperioden baseras på en nulägesanalys som presenterades i samband med fastställandet av målen i verksamhetsplanen för 2024.

3.1 Bygglövsnämnden har en god tillgänglighet och ett gott bemötande genom en kvalitetssäkrad process

Varför är målområdet viktigt?

Målområdet är viktigt för att få fler att vilja flytta till Skövde och för att företag ska välja att etablera sig här. Därför är det viktigt att i möjligaste mån förenkla kontakten med kommunens bygglövsenhet. Samtidigt som vi säkerställer rättssäkerhet och en korrekt handläggning ska vi möjliggöra för människor och företag att komma framåt i sin bygglövsprocess. Det innefattar alltifrån att tala klarspråk, vägleda och ge tips till att erbjuda lättillgängligt stöd under bygglövsprocessen. Vi sätter människan i fokus och gör vad vi kan för att de vi finns till för ska känna sig viktiga och välkomna.

Konkreta effekter som ska uppnås

Konkreta effekter som ska uppnås
Beskrivning: Genom enklare språkbruk skapas förståelse för kunden för att lättare komma framåt. Genom bra bemötande och god tillgänglighet skapar vi bättre kommunikation. Bättre information skapar ökad delaktighet.

Indikator
INSIKT Sträva efter en höjd NKI , årligen förbättrad NKI (företag och privatpersoner)

Uppdrag
Uppdrag Kommunikation
Beskrivning: Säkerställa att kommunikationen utgår från kundens behov
Uppdrag Kvalitetssäkring
Beskrivning: Använda den nya tekniken för att kvalitetssäkra och därmed få effektivitet i bemötandet med kunden

4 Internbudget

4.1 Nämndens internbudget

Verksamhet (mnkr)	Intäkt 2026	Kostnad 2026	Nettobudget 2026
Politik	0	0,5	0,5
Summa	0	0,5	0,5

5 Kvalitetssäkring av grunduppdraget

Utöver prioriterade utvecklingsmål ska nämnden följa upp och kvalitetssäkra sitt grunduppdrag. Syftet med detta är att säkerställa att nämnden utför sitt grunduppdrag med god kvalitet till en rimlig kostnad vilket också bidrar till en god ekonomisk hushållning i kommunen.

Nämnden följer upp sitt grunduppdrag för olika verksamhetsområden utifrån:

- Kundens/medborgarens uppfattning/upplevelse (ex nöjdhet med bemötande/tjänstens utförande etc),
- Verksamhetens kvalitet (ex tillgänglighet, handläggningstid, personalkontinuitet i verksamheten)

- Verksamhetens kostnadseffektivitet (ex kostnad per brukare/elev/invånare, nettokostnadsavvikelse eller referenskostnader).

Utvecklingen inom arbetsgivarområdet rapporteras till nämnderna genom tertialrapport 2 och verksamhetsberättelsen för helåret. Detta mot bakgrund av att det ligger i kommunstyrelsens grunduppdrag att vara anställningsmyndighet för hela kommunen.

Uppföljning av grunduppdraget sker i samband med tertial 3 och presenteras i verksamhetsberättelsen. För att nämnden ska få en sammanfattande analys kopplad till grunduppdraget så ansvarar sektorchefen för att, i samråd med nämnden, ta fram lämpliga indikatorer som ska följas upp och analyseras.

Uppföljningen av verksamhetens grunduppdrag ska vara tillräckligt omfattande för att kunna bedöma verksamhetens kvalitet/effektivitet men behöver inte vara heltäckande i samtliga perspektiv. I det fall nämnden också ansvarar för att bedriva ett systematiskt kvalitetsarbete enligt nationella lagar och föreskrifter hänvisas till sådan uppföljning för mer detaljerad uppföljning av kvaliteten inom verksamheten.

6 Internkontroll

6.1 Sammanfattning internkontrollarbetet

Här sammanfattas arbetet med årets internkontrollplan. Nämndens internkontrollplan återfinns i bilagan till verksamhetsplanen. Där beskrivs de granskningar och åtgärder som nämnden, utifrån genomförd riskanalys, beslutar ska genomföras i syfte att stärka den interna kontrollen.

Under 2026 kommer bygglövsnämnden att följa upp tre risker med åtgärder. De tre riskerna är: Risk att taxan används på olika sätt. Risk att felaktiga, ofullständiga eller inaktuella geodata leder till bristfälliga beslut eller ineffektiva åtgärder i kommunens verksamheter. Samt Risk att handlingar inte finns tillgängliga eller skickas ut i tid, gäller trafikärenden.



Bilaga: VP Internkontrollplan 2026

Bygglövsnämnden

Rapportperiod: 2026-04-30

Bilaga: VP Internkontrollplan 2026

1 Åtgärder

Område	Risk	Riskvärde	Åtgärd	Åtgärd beskrivning
Ekonomi	Risk att taxan används på olika sätt	8	Se över taxan och dess tillämpning under 2026	Under 2026 ska vi se över taxan. Den behöver uppdateras. Vi behöver även se till att handläggare tillämpar taxan lika.
Rättssäkerhet	Risk att felaktiga, ofullständiga eller inaktuella geodata leder till bristfälliga beslut eller ineffektiva åtgärder i kommunens verksamheter.	6	Kontinuerlig uppdatering av bildmaterial	
Rättssäkerhet	Risk att handlingar inte finns tillgängliga eller skickas ut i tid, gäller trafikärenden	6	Utbildning i processen för siktärenden och i diarieföring/Castor	Sikt-processen ska fastställas, utbildning ska ske i processen och i diarieföring/Castor under 2026

Skövde kommun
Servicenämnden

Protokollsutdrag

8 (10)

SEN § 78/25 **Servicenämndens verksamhetsplan 2026-2028**

SEN2025.0136

Behandlat av	Datum	Ärende
1 Servicenämndens arbetsutskott	2025-11-06	31/25
2 Servicenämnden	2025-11-20	78/25

Beslut

Servicenämnden beslutar att godkänna upprättad verksamhetsplan för 2026 samt internkontrollplan och internbudget för 2026.

Bakgrund

En verksamhetsplan för 2026 har upprättats för servicenämndens ansvarsområde. I verksamhetsplanen beslutas prioriterade utvecklingsmål med tillhörande indikatorer och uppdrag. Målen fastställs utifrån nämndens grunduppdrag såsom det definieras i den statliga styrningen (lagar och förordningar) och i den kommunala styrningen (nämndens reglemente och kommunala styrdokument som Vision Skövde 2040 och Strategisk plan med budget). Nämndens prioriterade utvecklingsmål grundas på en analys av verksamheterna tillsammans med nämnden.

Verksamhetsplanen innehåller också en uppdelning per verksamhet för nämndens internbudget för verksamhetsåret 2026.

Utifrån en risk- och väsentlighetsanalys har en internkontrollplan för 2026 upprättats.

Handlingar

Tjänsteutlåtande: Servicenämndens verksamhetsplan 2026-2028
Servicenämndens verksamhetsplan 2026
Bilaga VP internkontrollplan 2026

Skickas till

-



Verksamhetsplan 2026

Servicenämnden

Verksamhetsplan 2026

Innehållsförteckning

1	Inledning.....	2
2	Nämndens grunduppdrag	2
3	Prioriterade utvecklingsmål	2
3.1	Servicenämnden ska stärka samverkan med sina kunder och samarbetspartners för att i ännu högre utsträckning kunna leverera ändamålsenlig och effektiv service till de som bor och verkar i Skövde	2
4	Internbudget.....	4
4.1	Nämndens internbudget	4
4.2	Nämndens investeringsbudget.....	5
5	Kvalitetssäkring av grunduppdraget.....	5
6	Internkontroll.....	6
6.1	Sammanfattning internkontrollarbetet.....	6

1 Inledning

Nämndens verksamhetsplan beskriver hur nämnden planerar och prioriterar sin verksamhet för kommande budgetår. Planen har sin utgångspunkt i nämndens grunduppdrag, så som det definieras i den kommunala styrning (reglemente och kommunala styrdokument som Vision Skövde 2040 och strategisk plan med budget) och i den statliga styrningen (lagar och förordningar).

Verksamhetsplanen innehåller nämndens prioriterade utvecklingsmål, kvalitetssäkring av grunduppdraget, internbudget och internkontrollplan.

2 Nämndens grunduppdrag

Nämndens grunduppdrag definieras både utifrån statlig och kommunal styrning. Den statliga styrningen består av ett antal lagar, bland annat speciallagar, förordningar och föreskrifter. Den kommunala styrningen utgår från reglementet där grunduppdraget för varje nämnd finns beskrivet. I nämndens grunduppdrag ingår också att förhålla sig till kommunala styrdokument som gäller för verksamheten, till exempel Vision Skövde 2040, strategisk plan med budget innehållande kommunfullmäktiges mål samt andra centrala styrdokument som översiktsplanen, program- och policydokument. Nedan finns en sammanfattning av nämndens grunduppdrag såsom det är definierat i reglementet:

Servicenämnden ansvarar för de utförandeverksamheter som tillhandahåller service till andra kommunala verksamheter och som KF inte bestämt ska utföras av annan nämnd.

Nämndens uppdrag omfattar: måltids-, lokalvårds-, gatu- och parkskötsel-, skogsskötsel-, fordonsförsörjnings-, anläggningsarbets-, ledningsnätsarbets-, fastighetsskötsel- och verkstadsarbetsverksamhet samt verksamhetsstöd, passersystem och skaderapporteringssystem kopplat till nämndens verksamhetsområde.

Servicenämnden ska vidare försörja kommunens verksamheter med lokaler och förvalta de fastigheter där kommunal verksamhet bedrivs. Nämnden utgör kommunens beställarfunktion för byggtreprenader.

Nämnden är slutligen ansvarig nämnd och huvudman för dagvatten-, dricksvatten- och avloppsverksamhet enligt lag om allmänna vattentjänster.

3 Prioriterade utvecklingsmål

Nämnden fastställer prioriterade utvecklingsmål med utgångspunkt i nämndens grunduppdrag. Till målen kopplas ett antal indikatorer som möjliggör en kvalitativ och sammantagen analys. Indikatorerna utgör ett av flera underlag i analysen vid uppföljning av målen. Till målen kan det också kopplas uppdrag. Valet av prioriterade utvecklingsmål för mandatperioden baseras på en nulägesanalys som presenterades i samband med fastställandet av målen i verksamhetsplanen för 2024.

3.1 Servicenämnden ska stärka samverkan med sina kunder och samarbetspartners för att i ännu högre utsträckning kunna leverera ändamålsenlig och effektiv service till de som bor och verkar i Skövde

Varför målet är viktigt?

Servicenämnden ansvarar för att tillhandahålla service till andra kommunala verksamheter. Genom en nära samverkan med kunder och samarbetspartners kan vi tillsammans nyttja de resurser som kommunkoncernen förfogar över på bästa sätt. Genom att samarbeta ännu närmare med beställarna kring de tjänster som beställs från servicenämnden säkerställer vi att sektor service gör rätt saker på rätt sätt, till rätt kvalitet och kostnad, vilket leder till att de som bor och verkar i Skövde ska bli nöjdare.

Genom att arbeta tillsammans med gemensamma uppdrag når vi längre och förhindrar suboptimering mellan delar inom organisationen. Samverkan kräver tydlig styrning, struktur och samsyn och det är områden som nämnden behöver arbeta mer med.

Konkreta effekter som ska uppnås
Konkreta effekter som ska uppnås
Beskrivning: • Ökad kvalitet på koncerninterna beställningsunderlag • Förbättrat samarbete mellan sektorn och samarbetspartners • Tydligare processer och styrning i uppdragen

Indikator
Kvalitativ bedömning av samarbete
Tid för återkoppling till kund vid felanmälan via kontaktcenter
Medborgarundersökningen - Kommunens arbete för att säkerställa tillgången till dricksvatten är bra, andel (%)
Medborgarundersökningen - Skötsel av allmänna platser fungerar bra i kommunen, andel (%)
Medborgarundersökningen - Skötsel av byggnader där kommunen har verksamhet fungerar bra i kommunen, andel (%)
Medborgarundersökningen - Skötsel av gator och vägar fungerar bra i kommunen, andel (%)
Medborgarundersökningen - Skötsel av gång- och cykelvägar fungerar bra i kommunen, andel (%)
Medborgarundersökningen - Snöröjning av gator och vägar fungerar bra i kommunen, andel (%)
Medborgarundersökningen - Snöröjning av gång- och cykelvägar fungerar bra i kommunen, andel (%)

Uppdrag
Ta fram tydligare gemensamma styr principer, processer och rutiner tillsammans i hela organisationen.
Beskrivning: Bakgrund: Otydligheter i processer och styrning mellan delar i organisationen för att uppnå gemensamma mål. Syfte och effekt: Uppnå en tydligare styrning, struktur och samsyn, motverka suboptimering och kunna arbeta tillsammans med gemensamma uppdrag på ett tydligt sätt. Aktivitetsplan: Fortsatt arbete kring kartläggning av köp- och säljmodellen.

4 Internbudget

4.1 Nämndens internbudget

Verksamhet (mnkr)	Intäkt 2026	Kostnad 2026	Nettobudget 2026
Intern styrning och stöd			0
Måltid			1,197
Serviceavdelning			1,880
Fastighet			12,467
Fastighetsservice			0,578
Summa skattefinansierade			16,122
Skövde VA			0
Summa taxefinansierade			0
Summa			16,122

Sektorns avdelningar sätter den totala budgeten för kostnader och intäkter efter överenskommelse med sektorns kunder och tidigare års utfall. Servicenämndens ekonomiska fördelning av kommunbidrag per avdelning framgår enligt ovan. Detaljbudgeten är ännu inte klar varför vi inte redovisar intäkt- och kostnadsomslutning för budget 2026 i tabellen ovan.

Servicenämndens verksamheter ska i princip bära sig själv via internförsäljning som påverkas av internprishöjning och kundernas volymer. Inför 2026 finns också fortfarande osäkerhet kring kostnader för snöröjning där nämnden har en budget på drygt 11 miljoner kronor. VA som har en hög låneskuld på grund av den höga investeringstakten påverkas fortsatt av det högre ränteläget.

Servicenämnden är ramfinansierad med 16,1 miljoner kronor för budget 2026 för de skattefinansierade verksamheterna. Detta ska i stort omfatta strategiska fastigheter, bidragsberättigade anställningar, papper och porto i stadshuset samt underfinansiering i café gallerian. I ramen för 2026 finns också täckning av tillfälliga kostnader på 8 miljoner kronor för rivning och utrangering i samband med fastighetsinvesteringsprojekt. Kommunbidraget är en liten del av servicenämndens totala omsättning som ligger på runt 900 miljoner kronor.

Servicenämndens verksamheter har inget effektiviseringskrav i ram, men skall genom samverkan med köpande nämnder bidra till deras effektiviseringar. Denna effektivisering är inarbetad i sektorns detaljbudget för 2026.

Den taxefinansierade verksamheten VA ska vara självfinansierad. För VA stiger kapitalkostnaderna kraftigt kommande år med anledning av de stora investeringar som görs i verksamheten; Stadskvarns reningsverk, utbyggnadsområden, exploateringsområden med flera. Detta påverkar räntekostnader i VA:s resultat med en låneskuld på närmare 900 miljoner kronor. Rättspraxis, utifrån Lagen om allmänna vattentjänster, är att resultatet i VA-verksamheten ska balanseras över en 3-årsperiod, dvs att ett underskott ska ha täckts av ett

överskott inom 3 år. Beslutad höjning inför 2026 på 15% innebär att verksamheten behöver budgeteras med ett underskott på 0,2 miljoner för 2026 och det ackumulerade underskottet beräknas vara återhämtat först 2029.

Kostnader för kris- och beredskapsmaterial är inte finansierade i servicenämndens budget för 2026. Kostnader för detta hanteras som en budgetavvikelse. En fortsatt utredning om finansiering av extraordinära kostnader avseende beredskap för krig/kris behöver göras.

Sammanfattningsvis har servicenämnden ett utmanande år med flertalet osäkerheter. Prisökningar har inte kompensrats i nivå med tidigare kostnadsökningar. Kundernas volymer påverkar internförsäljningen. Detta kräver ett aktivt arbete tillsammans med nämndens beställare.

4.2 Nämndens investeringsbudget

(mnkr)	Budget 2026
Lokaler	56
Reinvestering lokaler	125
Inventarier	14,1
Summa skattefinansierade investeringar	195,1
Skövde VA	141
Summa taxefinansierade investeringar	141
Summa investeringar	336,1

Budget 2026 för lokaler är förstärkt avseende tekniska investeringar för att möjliggöra investeringar i energieffektiviseringsåtgärder och i egenproducerad el. Även nivån för förebyggande fastighetsunderhåll (reinvesteringar) i lokaler är högre än tidigare år, som beror på extra höga kostnader för underhåll kopplat till Arena Skövdes motionsbassänger. Under de kommande åren står Serviceavdelningen inför betydande maskininvesteringar för att reinvestera och effektivisera maskinparken. Dessa investeringar innebär ökade avskrivningskostnader. Serviceavdelningen har enligt utbytesplan ett större behov än det nämnden har åskat men utifrån ekonomiskt utrymme och påverkan samt tidigare års investeringar är förslaget 12 mkr. Utredning av behov fram till 2030 pågår.

5 Kvalitetssäkring av grunduppdraget

Utöver prioriterade utvecklingsmål ska nämnden följa upp och kvalitetssäkra sitt grunduppdrag. Syftet med detta är att säkerställa att nämnden utför sitt grunduppdrag med god kvalitet till en rimlig kostnad vilket också bidrar till en god ekonomisk hushållning i kommunen.

Nämnden följer upp sitt grunduppdrag för olika verksamhetsområden utifrån:

- Kundens/medborgarens uppfattning/upplevelse (ex nöjdhet med bemötande/tjänstens utförande etc),
- Verksamhetens kvalitet (ex tillgänglighet, handläggningstid, personalkontinuitet i verksamheten)

- Verksamhetens kostnadseffektivitet (ex kostnad per brukare/elev/invånare, nettokostnadsavvikelse eller referenskostnader).

Utvecklingen inom arbetsgivarområdet rapporteras till nämnderna genom tertialrapport 2 och verksamhetsberättelsen för helåret. Detta mot bakgrund av att det ligger i kommunstyrelsens grunduppdrag att vara anställningsmyndighet för hela kommunen.

Uppföljning av grunduppdraget sker i samband med tertial 3 och presenteras i verksamhetsberättelsen. För att nämnden ska få en sammanfattande analys kopplad till grunduppdraget så ansvarar sektorchefen för att, i samråd med nämnden, ta fram lämpliga indikatorer som ska följas upp och analyseras.

Uppföljningen av verksamhetens grunduppdrag ska vara tillräckligt omfattande för att kunna bedöma verksamhetens kvalitet/effektivitet men behöver inte vara heltäckande i samtliga perspektiv. I det fall nämnden också ansvarar för att bedriva ett systematiskt kvalitetsarbete enligt nationella lagar och föreskrifter hänvisas till sådan uppföljning för mer detaljerad uppföljning av kvaliteten inom verksamheten.

6 Internkontroll

6.1 Sammanfattning internkontrollarbetet

Här sammanfattas arbetet med årets internkontrollplan. Nämndens internkontrollplan återfinns i bilagan till verksamhetsplanen. Där beskrivs de granskningar och åtgärder som nämnden, utifrån genomförd riskanalys, beslutar ska genomföras i syfte att stärka den interna kontrollen.

Servicenämndens internkontroll fokuserar på att leverera trygga och säkra tjänster. Avdelningarna inom sektor service har under 2025 genomfört en riskinventering för sina verksamheter och värderat utifrån väsentlighet och konsekvens. Riskerna med värdering har gått igenom i sektorns ledningsgrupp för att sedan presenterats för servicenämnden tillsammans med ett förslag på internkontrollprogram utifrån detta. De risker som har högst riskbedömning har diskuterats utifrån granskning, bedömning och förslag till åtgärder. Nämnden kan också komma med egna förslag på risker och kontroller. Inför 2026 har servicenämnden beslutat om tre kontroller i internkontrollprogrammet.

De risker som tas med i nämndens internkontrollplan för 2026 ligger högt i riskvärde och dessa handlar om att åtgärda och granska rutiner inom fastighetsavdelningen. Åtgärder för att minska risken handlar om rutiner kring avtal vid uthyrning samt rutiner för fastighetsunderhållet. En granskning av de löpande kontroller som görs för brandlarm och sprinkler kommer att göras under 2026.

Det finns några områden som har hamnat på riskvärde 8, som nämnden tar hand om utan att ta med dem i internkontrollprogrammet för 2026. Risken för att fastigheter kan ta skada på grund av uteblivna eller fel åtgärder vid fastighetsdrifven kommer att säkras upp i arbetet med ett nytt fastighetssystem. Risk för stöld av verktyg i Serviceavdelningens containrar arbetas med i internkontrollen för 2025. Arbetet handlar om att mildra den ekonomiska konsekvensen. En ytterligare risk handlar om att de äldre får i sig fel konsistensanpassad mat. Måltidsavdelningen arbetar vidare med samarbetet med omvårdnadspersonalen för att minska risken för att detta ska inträffa.

Kontroller för 2025 års riskområden pågår och där avvikelser upptäcks kommer åtgärder för att omhänderta dessa att tas fram.

För mer information se bilaga.



Bilaga: VP Internkontrollplan 2026

Servicenämnden

Bilaga: VP Internkontrollplan 2026

1 Granskningar

Område	Risk	Riskvärde	Granskning	Granskning beskrivning
FS - brandlarm och sprinkler	Risk att anläggning inte detekterar brand	8	Kontrollera att provning är utförd av brandlarm och sprinkler	Kontrollera loggbok i larmcentralen.

2 Åtgärder

Område	Risk	Riskvärde	Åtgärd	Åtgärd beskrivning
FA - fastighetsförvaltning	Risk att fastigheter tar skada på grund av uteblivet eller för sent planerat underhåll, ekonomisk risk	8	Införa mer frekvent statusbesiktning	Införa statusbesiktning mer frekvent för att få med åtgärder på fastigheterna i rätt tid. Ett nytt verksamhetssystem ska också underlätta administrationen kring detta.
FA - Hyresadministration	Risk att avtalstider för hyreskontrakt missas	12	Kvalitetsäkning av att avtalstider inte missas	Åtgärder ska införas i det nya fastighetssystemet för att säkerställa att avtalstider inte missas. Även kompetenshöjande åtgärder kommer att genomföras. En ny roll som avtalsansvarig är anställd på fastighetsavdelningen.

Skövde kommun
Vård- och omsorgsnämnden

Protokollsutdrag

8 (23)

VON § 107/25

Vård- och omsorgsnämndens verksamhetsplan 2026

VON2025.0005

Behandlat av	Datum	Ärende
1 Vård- och omsorgsnämnden	2025-11-27	107/25

Beslut

Vård- och omsorgsnämnden beslutar att fastställa vård- och omsorgsnämndens verksamhetsplan 2026 med internbudget och intern kontrollplan.

Bakgrund

Verksamhetsplanen för 2026 har upprättats i enlighet med kommunens anvisningar för nämndernas planeringsarbete. Den omfattar även internbudget och intern kontrollplan för nämndens verksamhet under året. Vård- och omsorgsnämndens internbudget omfattar 1 310,5 miljoner kronor, i enlighet med tilldelad budgetram.

Nämndens verksamhetsplan beskriver hur nämnden planerar och prioriterar sin verksamhet för kommande budgetår. Planen har sin utgångspunkt i nämndens grunduppdrag, så som det definieras i den kommunala styrning (reglemente och kommunala styrdokument som Vision Skövde 2040 och strategisk plan med budget) och i den statliga styrningen (lagar och förordningar). Verksamhetsplanen innehåller nämndens prioriterade utvecklingsmål:

- Den enskilde ska vara delaktig och ha inflytande över sin vård och omsorg
- Vi ska förebygga och möta invånarnas behov av vård och omsorg

Verksamhetsplanen innehåller även två uppdrag till förvaltningen:

- Utveckling öppen förebyggande verksamhet för seniorer
- Nära vård och trygg hemma

Handlingar

Tjänsteutlåtande: Vård- och omsorgsnämndens verksamhetsplan 2026
Bilaga VP Internkontrollplan 2026
Verksamhetsplan 2026 251105

Skickas till

Kommunstyrelsen
Ekonomichef
Budgetcontroller
Ledningsgrupp sektor vård och omsorg
Handläggaren

Skövde kommun
Vård- och omsorgsnämnden

Protokollsutdrag

9 (23)



Bilaga: VP Internkontrollplan 2026

Vård- och omsorgsnämnden

Bilaga: VP Internkontrollplan 2026

1 Granskningar

Område	Risk	Riskvärde	Granskning	Granskning beskrivning
Brukarens privata medel	Brukarens privata medel förskingras/försvinner	9	Följsamhet till rutin för hantering av brukarens pengar och värdesaker	Inom äldreboende granska att redovisning vid övertag av privata medel görs enligt rutin.
Verkställighet SoL och LSS	Fel och brister i utförd insats	9	Avvikelsehantering	Granskning av följsamhet till rutin/instruktion med fokus på utredning. Inom samtliga lagrum (Sol, LSS och HSL).

2 Åtgärder

Område	Risk	Riskvärde	Åtgärd	Åtgärd beskrivning
Förebyggande	Risk för fallolycka	9	Välfärdsteknik i fallpreventivt syfte	Test av sensorer på äldreboendena Tomtegården och Solgården.
Hälso- och sjukvård	Fel och brister i ordinerad hälso- och sjukvårdsåtgärd	9	Avveckling signeringsystemet MCSS	Avveckling av digital signering i MCSS för att istället signera i Lifecare HSL. Detta innebär färre system och säkrare hantering

Hälso- och sjukvård	Fel och brister i ordinerad hälso- och sjukvårdsåtgärd	9	Implementering av ny delegeringsutbildning	Ny delegeringsutbildning är under framtagande. Den nya utbildningen ska implementeras.
Hälso- och sjukvård	Brister i dokumentation - hälso och sjukvård	9	Utveckling hälso- och sjukvårdsdokumentation	Arbetsgruppen Lifecare HSL, med representanter från samtliga legitimerade professioner, vidareutvecklar och förenklar dokumentationen i verksamhetssystemet.
Kompetensförsörjning	Brist på personal med rätt kompetens	12	Aktiviteter i sektorns verksamhetsplan	Aktiviteter kopplat till sektorns mål om kompetensförsörjning finns i sektorns verksamhetsplan.
Kontinuitetsplanering	Leveranser av material uteblir	8	Inventering av beredskapslager	Samtliga lokala lager inventeras för att säkerställa en korrekt hantering för att undvika att material blir för gammalt eller saknas.
Trygg och säker hemgång	Fel eller utebliven insats	9	Identifiera löpande kontroller till risken	Identifiera och genomföra löpande kontroller för att minska risken för fel eller uteblivna insatser, i syfte att säkerställa en trygg och säker hemgång.
Verkställighet SoL och LSS	Brister i dokumentation - SoL och LSS	9	Ombud för språk och dokumentation	Språkombuden stöttar kollegor och arbetsgrupp kring språk och kulturfrågor. Dokumentationsombud stöttar kollegor och arbetsgrupp mer renodlat med dokumentation.

Verkställighet SoL och LSS	Brister i dokumentation - SoL och LSS	9	Utbildningar i social dokumentation och IBIC	Basutbildning och fördjupningsutbildning.
----------------------------	---------------------------------------	---	--	---



Verksamhetsplan 2026

Vård- och omsorgsnämnden

Verksamhetsplan 2026

Innehållsförteckning

1	Inledning.....	2
2	Nämndens grunduppdrag	2
3	Prioriterade utvecklingsmål	2
3.1	Den enskilde ska vara delaktig och ha inflytande över sin vård och omsorg	2
3.2	Vi ska förebygga och möta invånarnas behov av vård och omsorg.....	3
4	Internbudget.....	4
4.1	Nämndens internbudget	4
4.2	Kommentarer till budgeten	5
4.2.1	Budgetprioritering från kommunfullmäktige och nämnd.....	5
4.2.2	Personalbudget	5
4.2.3	Statsbidrag till vård- och omsorgsnämndens verksamhet.....	6
4.2.4	Effektiviseringskrav	6
4.2.5	Osäkerheter i budgeten	6
4.2.6	Kompetensutveckling, kompetensförsörjning med mera	6
4.2.7	Resultaträkning.....	7
4.3	Nämndens investeringsbudget.....	7
5	Kvalitetssäkring av grunduppdraget.....	8
6	Internkontroll.....	8
6.1	Sammanfattning internkontrollarbetet.....	8
7	Fördjupning: Internbudget per verksamhet med kommentar	9
7.1	Äldreboende, dagverksamhet, växelvård samt förebyggande verksamhet	9
7.2	Hemtjänst inklusive Trygg hemma	9
7.3	Hälso- och sjukvård	10
7.4	Personlig assistans och LSS Barn och unga.....	10
7.5	Boende inom funktionsnedsättning och daglig verksamhet	11
7.6	Intern styrning och stöd	12

1 Inledning

Nämndens verksamhetsplan beskriver hur nämnden planerar och prioriterar sin verksamhet för kommande budgetår. Planen har sin utgångspunkt i nämndens grunduppdrag, så som det definieras i den kommunala styrning (reglemente och kommunala styrdokument som Vision Skövde 2040 och strategisk plan med budget) och i den statliga styrningen (lagar och förordningar).

Verksamhetsplanen innehåller nämndens prioriterade utvecklingsmål, kvalitetssäkring av grunduppdraget, internbudget och internkontrollplan.

2 Nämndens grunduppdrag

Nämndens grunduppdrag definieras både utifrån statlig och kommunal styrning. Den statliga styrningen består av ett antal lagar, bland annat speciallagar, förordningar och föreskrifter. Den kommunala styrningen utgår från reglementet där grunduppdraget för varje nämnd finns beskrivet. I nämndens grunduppdrag ingår också att förhålla sig till kommunala styrdokument som gäller för verksamheten, till exempel Vision Skövde 2040, strategisk plan med budget innehållande kommunfullmäktiges mål samt andra centrala styrdokument som översiktsplanen, program- och policydokument. Nedan finns en sammanfattning av nämndens grunduppdrag såsom det är definierat i reglementet:

Vård- och omsorgsnämnden (VON) ska fullgöra kommunens uppgifter inom socialtjänsten och vad som i lag sägs om socialnämnd beträffande omsorg om äldre människor och människor med fysiska funktionsnedsättningar. Nämnden är vidare ansvarig för insatser enligt Lag om stöd och service till vissa funktionsnedsatta (LSS) samt insatser enligt socialtjänstlagen till samma målgrupp. Nämnden utövar också ledningen av den kommunala hälso- och sjukvården inom sin verksamhet. Nämnden beslutar om försörjningsstöd enligt socialtjänstlagen till personer vid äldreboende genom nedsättning av mat- och elavgift. Nämnden svarar också för handläggning och beslut i ärende rörande bostadsanpassningsbidrag.

3 Prioriterade utvecklingsmål

Nämnden fastställer prioriterade utvecklingsmål med utgångspunkt i nämndens grunduppdrag. Till målen kopplas ett antal indikatorer som möjliggör en kvalitativ och sammantagen analys. Indikatorerna utgör ett av flera underlag i analysen vid uppföljning av målen. Till målen kan det också kopplas uppdrag. Valet av prioriterade utvecklingsmål för mandatperioden baseras på en nulägesanalys som presenterades i samband med fastställandet av målen i verksamhetsplanen för 2024.

3.1 Den enskilde ska vara delaktig och ha inflytande över sin vård och omsorg

Varför är målområdet viktigt?

Delaktighet är viktigt för den enskilde. Den enskilde ska ha inflytande över sin vård och omsorg och den ska vara individanpassad. Vi ska lyssna på de vi finns till för och ta tillvara deras synpunkter i arbetet med kvalitetsutveckling. Detta leder till god livskvalitet för den enskilde och bättre verksamhet.

Konkreta effekter som ska uppnås

Beskrivning:

- God upplevd livskvalitet, ökad delaktighet och inflytande
- Stärkt påverkansmöjlighet och självbestämmande över sitt liv
- Öka den enskildes involvering vid verksamhetsutveckling

Indikator
Andel aktuella genomförandeplaner
Andel brukare som varit delaktig i sin genomförandeplan
Brukarbedömning boende LSS totalt - Brukaren får bestämma om saker som är viktiga hemma, andel (%)
Brukarbedömning daglig verksamhet LSS - Brukaren får bestämma om saker som är viktiga, andel (%)
Brukarbedömning hemtjänst äldreomsorg - hänsyn till åsikter och önskemål, andel (%)
Brukarbedömning särskilt boende äldreomsorg - hänsyn till åsikter och önskemål, andel (%)
Enhetsundersökningen, äldreomsorg - Regelbundna borådsmöten i särskilt boende, äldreomsorg, andel (%)
Enhetsundersökning LSS - Enheterna har regelbundna, gemensamma möten för de boende, bostad med särskild service, andel (%)

Uppdrag
Inga uppdrag kopplade till målet

3.2 Vi ska förebygga och möta invånarnas behov av vård och omsorg

Varför är målområdet viktigt?

Den demografiska utvecklingen går mot att antal äldre invånare ökar samtidigt som invånare i arbetsför ålder blir färre. Behovet av stöd till personer med funktionsnedsättningar ökar också. Balansen mellan ökat behov och tillgängliga resurser är en utmaning. För invånare är det viktigt att få vård och omsorg inom rimlig tid och efter sina behov. Välfärdsteknik och förebyggande insatser bidrar till stärkt självständighet.

Konkreta effekter som ska uppnås
Beskrivning: • Stärkt självständighet genom förebyggande insatser och användning av välfärdsteknik • Tillgodose behovet av särskilda boendeformer • God och säker vård • Tillgänglig omsorg, stöd och service

Indikator
Väntetid i antal dagar från ansökningsdatum till första erbjudet inflyttningsdatum till särskilt boende, medelvärde
Andel medicinska vårdplaner i hemsjukvården

Antal användare av välfärdsteknik - digital nattillsyn
Antal användare av välfärdsteknik - mobilt trygghetslarm
Antal användare av välfärdsteknik - läkemedelsautomater

Uppdrag	Startdatum	Slutdatum
Utveckling öppen förebyggande verksamhet för seniorer	2025-01-01	2026-12-31
Beskrivning: Fortsätta utveckla träffpunkter och mötesplatser för seniorer i Skövde i samverkan med andra aktörer såväl som andra sektorer som civilsamhället. Särskilt ska beaktas att insatser som föreslås ska inriktas till att motverka psykisk ohälsa och ofrivillig ensamhet och vara lätt tillgängliga för en bred grupp av äldre i kommunen och ligga i linje med intentionerna i socialtjänstlagen och kommunens "Program för folkhälsa och social hållbarhet".		
Nära vård och trygg hemma	2026-01-01	2026-12-31
Beskrivning: Syftet med uppdraget är att fortsätta utvecklingen mot en mer personcentrerad, samordnad och hälsofrämjande vård. Målet är att fler ska kunna bo kvar hemma med rätt stöd.		

4 Internbudget

4.1 Nämndens internbudget

Verksamhet (mnkr)	Intäkt 2026	Kostnad 2026	Nettobudget 2026
Äldreboende	-41,4	456,7	415,3
Hemtjänst	-230,4	531,3	300,9
Hälso- och sjukvård	-1,5	131,6	130,1
Personlig assistans	-88,7	220,1	131,4
Boende inom funktionsnedsättning	-31,3	322,2	290,9
Intern styrning och stöd	-116,5	158,4	41,9
- varav externa placeringar	-1,9	33,5	31,6
Summa	-509,8	1 820,3	1 310,5

I ovanstående tabell ingår interna transaktioner inom nämnden, framför allt transaktioner mellan bemanningsenheten och övrig verksamhet. Detta påverkar de totala intäkterna och kostnaderna med drygt 275,3 miljoner kronor i jämförelse med resultaträkningen under rubriken 4.2.7 som är rensad från interna transaktioner.

4.2 Kommentarer till budgeten

Vård- och omsorgsnämnden har i Strategisk plan och budget 2026-2028 tilldelats en budgetram om 1 310,5 miljoner kronor för 2026. Det är 56 miljoner kronor mer än 2025.

Internbudgeten fördelas per avdelning enligt de förutsättningar som ges i Strategisk plan med budget 2026-2028 och med hänsyn till förändrade behov samt effektiviseringskrav inom respektive avdelning. Mer detaljerad information per avdelning finns i fördjupningskapitel 7.

4.2.1 Budgetprioritering från kommunfullmäktige och nämnd

Vård- och omsorgsnämnden har tilldelats 12,8 miljoner kronor i ramförstärkning till äldreomsorgen då verksamhetens omfattning ökar med en åldrande befolkning (demografiberäkning). Ramförstärkningen används framför allt till ökade volymer inom hemtjänsten. Under 2026 förväntas kostnadsökningen inom hemtjänsten blir lägre än denna ramförstärkning, vilket har gett vård- och omsorgsnämnden möjlighet att omfördela medel till funktionsnedsättningsverksamheten, där volymökningar inom såväl boende som daglig verksamhet väntas. (Funktionsnedsättningsverksamheten har ingen demografiberäkning.)

Kommunfullmäktige har vidare tilldelat vård och omsorgsnämnden 6 miljoner kronor för 2026 (och ytterligare 3 miljoner kronor för 2027) för att stärka arbetet med alternativa arbetstidsmodeller, kompetensförsörjning och skapa förutsättningar för en heltidsorganisation.

Genom att använda denna budgetprioritering på 6 miljoner kronor, inte avsätta en reserv för volymförändringar under året (tidigare år 6 miljoner kronor) samt använda ramjusterande statsbidrag till införande av fast omsorgskontakt på särskilda boenden (1,3 miljoner kronor) har totalt 13,3 miljoner kronor använts till förstärkning av personalbudgeten inom äldreboenden. Förstärkningen innebär ett höjt bemanningstal (dagtid, exklusive enhetsassistenter) från i genomsnitt 0,65 per äldreboendeplats till i genomsnitt 0,7 eller budget motsvarande cirka 20 årsarbetare. Detta skapar förutsättningar för en hållbar heltidsorganisation, ökade möjligheter till kompetensutveckling samt förväntas också leda till ökad brukarnöjdhet.

Ett fortsatt arbete med att utveckla olika arbetstidsmodeller ska underlätta att hålla ekonomin i balans.

4.2.2 Personalbudget

Vård- och omsorgsnämndens verksamhet är mycket personalintensiv. Nämndens personalbudget tar i anspråk 87 procent av tilldelad budgetram.

Förvaltningen har fortsatt arbetet att skapa en heltidsstruktur inom hela verksamheten. Andelen heltidsanställda är i oktober 2025 cirka 78 procent, att jämföra med 54 procent januari 2019. Den genomsnittliga sysselsättningsgraden är cirka 96 procent. Förändringen har fram till budgetår 2026 skett utan särskilt prioriterade budgetmedel, vilket tidigare har varit möjligt på grund av hög frånvaro (sjukdom, vård av barn) under pandemin och på grund av riktade statsbidrag till arbetsmiljöåtgärder m.m. Internbudget 2026 innehåller en förstärkning av personalbudgeten inom äldreboende som möjliggörs av kommunfullmäktiges budgetprioritering samt omfördelning av medel inom nämnden (se ovan).

Personalbudgeten beräknas efter genomsnittslön på varje enhet inkl. compensation för vikarier för semester och normal sjukfrånvaro. Compensationen för vikarier, som ungefär motsvarar ett tillägg på 17 procent på lönekostnaden, ökades med stöd av statsbidrag (se nedan) under 2021 och kvarstår.

4.2.3 Statsbidrag till vård- och omsorgsnämndens verksamhet

Följande statsbidrag ingår som förutsättning för vård- och omsorgsnämndens internbudget för 2026.

- Säkerställa en god vård och omsorg av äldre personer. Statsbidraget omfattar cirka 22 miljoner kronor och har förstärkt budgeten enligt de förutsättningar som vård- och omsorgsnämnden beslutade i mars 2021 (i huvudsak: höjning av LOV-ersättningen, ökad bemanning inom särskilda boenden samt förstärkt personalbudget för APT, kompetensutveckling och verksamhetsutveckling).
- Habiliteringsersättning, cirka 2,2 miljoner kronor. Ersättningen bibehålls till samma nivå som föregående år till 19 kr/timme med finansiering av riktade statsbidrag.
- Äldreomsorgslyftet. Påbörjade utbildningar fortgår och nya utbildningsomgångar kan startas med stöd av fortsatta statsbidrag. Statsbidraget är inte inlagt i internbudgeten.

Ytterligare statsbidrag kan tillkomma under året.

4.2.4 Effektiviseringskrav

Effektiviseringskravet på 12,5 miljoner kronor är hanterat i budget. Omställningen Ökat stöd i hemmet har en större ekonomisk effekt än planerat och ökningen av hemtjänstvolymen förväntas bli något lägre än planerat. Totalt har detta, utöver kommunfullmäktiges effektiviseringskrav, skapat förutsättningar för omfördelningar inom verksamheten/mellan avdelningarna, framför allt för att lösa ökande kostnader avdelningen boende inom funktionsnedsättning.

4.2.5 Osäkerheter i budgeten

Förslaget till internbudget innehåller ett antal osäkerheter, som kan komma att påverka nämndens möjlighet till budgetföljsamhet. De viktigaste osäkerheterna listas nedan:

- Nämndens personalbudget är inte fullt ut dimensionerad för en heltidsorganisation. Budgetprioritering har kunnat göras för avdelning äldreboende, men inom hemtjänst, personlig assistans och boende inom funktionsnedsättning kvarstår problemet med att det inte finns budget avsatt till de obokade resurspass och den överkapacitet som uppkommer när en fast heltidsanställd personal har ett schemalagt arbetspass utöver behovet på den egna enheten eller matchning mot vikariebehov på annan enhet. Fortsatt analys av arbetssätt, möjligheter till omprioriteringar i budgeten, samt projekt kring alternativa arbetstidmodeller kommer göras för att inte riskera underskott.
- Volymförändringar/Nya verkställigheter inom framför allt personlig assistans, bostad med särskilt service och barnplaceringar i förhållande till aktuellt läge i oktober 2025, där varje ärende kan omfatta miljonbelopp. Nämnden har inte avsatt någon reserv för oförutsett i internbudgeten 2026 till skillnad från tidigare år.
- Obalanser i kompetensförsörjningen kan skapa behov av dyra bemanningslösningar och kan leda till brister i arbetsmiljön som är kostnadsdrivande (sjukfrånvaro, personalomsättning, övertid, produktionsförluster med mera).
- Beredskapsplanering och kontinuitetshantering i ett osäkrare samhälle kan innebära nya/ökade kostnader som inte inryms i budgeten.

4.2.6 Kompetensutveckling, kompetensförsörjning med mera

Totalt avsatta medel för kompetensutveckling är cirka 6,1 miljoner kronor. Då ingår planen för kompetensutvecklingsaktiviteter som avsätts centralt samt de befattningsrelaterade kompetensutvecklingsmedel som avsätts på enheter med legitimerad och myndighetsutövande personal (5000 kr/årsarbetare). På avdelningsnivå avsätts medel för enhetschefer och avdelningsgemensamma

kompetensutvecklingsaktiviteter. De centralt avsatta medlen för kompetensutvecklingsaktiviteter har förstärkts med 1 miljon kronor till 2026.

Arbetsmiljöansvaret ligger på varje enhet, men det finns central avsatta medel till särskilda åtgärder och satsningar (1,25 miljoner kronor).

Särskilda medel avsatta för kompetensförsörjning (rekrytering) handlar om 0,5 miljoner kronor. Fokus ligger på att arbeta med rekrytering av sommarvikarier samt arbetsgivarvarumärket. Avsatt budget ska även täcka vissa kostnader för annonsering och kostnader i samband med bland annat chefsrekryteringar.

Utöver avsatta budgetmedel förväntas vissa statsbidrag, framför allt Äldreomsorgslyftet, omfattande cirka 9,5 miljoner kronor förstärka förutsättningarna för kompetensutveckling och kompetensförsörjning under 2026.

4.2.7 Resultaträkning

Nedanstående tabell visar budgeten fördelad på större intäcks- och kostnadsslag.

	2025	2026
Kommunbidrag	1254,5	1 310,5
Statlig assistansersättning	71,4	71,4
Hyror, matavgifter och övriga avgiftsintäkter	113,3	119,6
Statsbidrag	32,9	28,5
Övriga intäkter	13,5	14,9
SUMMA INTÄKTER	1485,6	1 544,9
Personalkostnader	-1077,1	-1139,5
Köp av verksamhet	-106,5	-101,8
Hyror	-99,4	-99,9
Övriga kostnader	-202,6	-203,7
SUMMA KOSTNADER	-1485,6	-1 544,9

4.3 Nämndens investeringsbudget

(mnkr)	Budget 2026
Inventarier	3,3
Summa investeringar	3,3

Investeringsbudgeten avser främst reinvesteringar under 2026.

5 Kvalitetssäkring av grunduppdraget

Utöver prioriterade utvecklingsmål ska nämnden följa upp och kvalitetssäkra sitt grunduppdrag. Syftet med detta är att säkerställa att nämnden utför sitt grunduppdrag med god kvalitet till en rimlig kostnad vilket också bidrar till en god ekonomisk hushållning i kommunen.

Nämnden följer upp sitt grunduppdrag för olika verksamhetsområden utifrån:

- Kundens/medborgarens uppfattning/upplevelse (ex nöjdhet med bemötande/tjänstens utförande etc),
- Verksamhetens kvalitet (ex tillgänglighet, handläggningstid, personalkontinuitet i verksamheten)
- Verksamhetens kostnadseffektivitet (ex kostnad per brukare/elev/invånare, nettokostnadsavvikelse eller referenskostnader).

Utvecklingen inom arbetsgivarområdet rapporteras till nämnderna genom tertialrapport 2 och verksamhetsberättelsen för helåret. Detta mot bakgrund av att det ligger i kommunstyrelsens grunduppdrag att vara anställningsmyndighet för hela kommunen.

Uppföljning av grunduppdraget sker i samband med tertial 3 och presenteras i verksamhetsberättelsen. För att nämnden ska få en sammantagen analys kopplad till grunduppdraget så ansvarar sektorchefen för att, i samråd med nämnden, ta fram lämpliga indikatorer som ska följas upp och analyseras.

Uppföljningen av verksamhetens grunduppdrag ska vara tillräckligt omfattande för att kunna bedöma verksamhetens kvalitet/effektivitet men behöver inte vara heltäckande i samtliga perspektiv. I det fall nämnden också ansvarar för att bedriva ett systematiskt kvalitetsarbete enligt nationella lagar och föreskrifter hänvisas till sådan uppföljning för mer detaljerad uppföljning av kvaliteten inom verksamheten.

6 Internkontroll

6.1 Sammanfattning internkontrollarbetet

Här sammanfattas arbetet med årets internkontrollplan. Nämndens internkontrollplan återfinns i bilagan till verksamhetsplanen. Där beskrivs de granskningar och åtgärder som nämnden, utifrån genomförd riskanalys, beslutar ska genomföras i syfte att stärka den interna kontrollen.

Riskanalysen för internkontrollarbetet 2026 är uppdaterad och har diskuterats i nämnden. Risker som bedömts som högt värderade hanteras genom löpande kontroller, riktade åtgärder eller särskilda granskningar.

Under 2026 planeras två granskningar, båda kopplade till högt värderade risker:

Hantering av avvikelser. Tidigare granskning (2025) visade på brister, bland annat avsaknad av dokumenterad utredning. En ny granskning genomförs för följa upp och säkerställa att rutinen efterlevs i praktiken.

Följsamhet till rutin för hantering av brukares pengar och värdesaker (äldreboende). Rutinen för ansvar och hantering av brukares pengar och värdesaker har nyligen uppdaterats. Eftersom det har gått flera år sedan området senast granskades, är det viktigt att säkerställa att rutinen efterlevs i praktiken.

7 Fördjupning: Internbudget per verksamhet med kommentar

7.1 Äldreboende, dagverksamhet, växelvård samt förebyggande verksamhet

mnkr	Budget 2025	Budget 2026
Avdelning för äldreboende	410,5	415,3

Totalt omfattar personalbudgeten inom avdelningen cirka 497 årsarbetare exklusive vikarier, varav 17 enhetschefer.

Budgetansvaret för hemgångsteamet har flyttats till avdelningen för hemtjänst (-9,6 miljoner kronor).

8 lägenheter på Billingsdals äldreboende är fortsatt tomställda på grund av anpassning till efterfrågan.

Under 2025 har nämnden beslutat om omställning till ökat stöd i hemmet. Det förändrade arbetssättet har inneburit en minskning av antalet korttidsplatser till förmån för ett utökat hemgångsteam inom hemtjänsten. Minskningen av antalet korttidsplatser har inneburit en effektivisering på cirka 14 miljoner kronor inom avdelning för äldreboende. Denna effektivisering har dock delvis använts till förstärkningar inom avdelningarna för hemtjänst och hälso- och sjukvård.

Vård- och omsorgsnämnden förstärker personalbudgeten inom äldreboende med 13,3 miljoner kronor för att skapa förutsättningar för en hållbar heltidsorganisation, ökade möjligheter till kompetensutveckling och ökad brukarnöjdhet. Förstärkningen innebär ett genomsnittligt bemanningstal dagtid på 0,7 omvårdnadspersonal/boende (ej inräknat enhetsassistenter).

Kostenhetens självkostnadspris för heldygn i särskilt boende är 5 820 kr/månad (194 kr per dag, prisuppräknig med 4,9 procent)

Volymen äldreboende	Budget 2025	Budget 2026
Äldreboende, antal lägenheter	448	448
Växelvård, antal platser	44	22
Dagverksamhet, antal brukare	100	100

7.2 Hemtjänst inklusive Trygg hemma

mnkr	Budget 2025	Budget 2026
Avdelning för hemtjänst	277,5	300,9

Totalt omfattar personalbudgeten inom avdelningen cirka 362 årsarbetare exklusive vikarier, varav 14 enhetschefer.

Budgetansvaret för hemgångsteamet har flyttats från avdelning för äldreboende (+9,6 miljoner kronor). Den nya enheten Trygg hemma omfattar hemgångsteam, larmgrupp och inköpsgrupp med en total budget på cirka 25 miljoner kronor.

Hemtjänstens budget för 2026 omfattar 469 000 timmar, 256,5 miljoner kronor, beräknat på aktuell volym hösten 2025 och med hänsyn till förväntad volymökning på grund av demografiska förändringar (ökande andel äldre).

Timersättningen enligt LOV till hemtjänstens utförare (kommunens egna utförare samt enskilda utförare) är vid årets ingång 563 kr/timme till enskilda utförare i tätorten. Internbudgeten omfattar budgetmedel till en revidering av ersättningen under året (efter lönerevision).

Vid årets ingång finns 3 enskilda utförare av hemtjänst enligt LOV.

Volym hemtjänst	Budget 2025	Budget 2026
Hemtjänstvolym, antal timmar	465 000	469 000
• varav egen regi	372 000	392 000
• varav enskilda utförare	93 000	77 000

7.3 Hälso- och sjukvård

mnkr	Budget 2025	Budget 2026
Avdelning för hälso- och sjukvård	122,0	130,1

Totalt omfattar personalbudgeten inom avdelningen cirka 131 årsarbetare exklusive vikarier, varav 7 enhetschefer. Inom avdelningens ansvar finns budgeten för sektorns två resurschefer som används över hela verksamheten vid vakanser och behov av förstärkning.

Budgetplaneringen utgår från 20 patienter per sjuksköterska inom hemsjukvården. Antalet inskrivna patienter i kommunal hälso- och sjukvård förväntas öka marginellt under året.

Budgeten tar höjd för personalförstärkningar inom hälso- och sjukvård som har möjliggjorts genom effektivisering/omställning utökat stöd i hemmet, såväl sjuksköterskor som rehabpersonal. Aktuell personalförstärkning handlar om fler sjuksköterskor på Ekedals äldreboende, utökning av rehabpersonal samt en särskilt utbildningsansvarig sjuksköterska.

Volym hälso- och sjukvård	Budget 2025	Budget 2026
Antal inskrivna patienter i kommunal hälso- och sjukvård	1 230	1 240
• varav delegerad hemtjänst	545	555

7.4 Personlig assistans och LSS Barn och unga

mnkr	Budget 2025	Budget 2026
Avdelning för personlig assistans	139,6	131,4

Totalt omfattar personalbudgeten inom avdelningen cirka 176 årsarbetare exklusive vikarier, varav 11 enhetschefer.

Budgetansvaret för externa placeringar barn och unga har flyttats från denna avdelning till biståndsenheten (intern styrning och stöd), vilket har påverkat avdelningens budget med - 13,4 miljoner kronor.

Den statliga assistansersättningen (SFB) har fastställts till 347,72 kr för 2026, en uppräknings med 1,5 procent.

Personlig assistans enligt SFB (Socialförsäkringsbalken) ska finansieras genom statliga intäkter (assistansersättning, se ovan). Kommunen har alltid kostnadsansvaret för 20 timmar/vecka oavsett utförare (avsatt budget 36,2 miljoner kronor), samt ansvar för privata utförares sjuklönekostnader (avsatt budget 2 miljoner kronor kr). Utöver detta behövs 11,5 miljoner kronor för personalkostnader som inte ryms inom den statligt fastställda assistansersättningen bland annat på grund av kommunens lönenivå och höga kostnader för ob-tillägg och jouravtal. Detta är 1,7 miljoner kronor mer än 2025.

Personlig assistans enligt LSS (kommunen har hela kostnadsansvaret) omfattar cirka 35,7 miljoner kronor (beställarenhet och utförare). Det är en ökad volym jämfört med 2025. Totalt har budgeten ökat med 2,8 miljoner kronor i förhållande till föregående år.

Budgeten för LSS barn och unga och kontaktpersoner ökas med totalt 0,8 miljoner kronor.

Volymen personlig assistans med mera	Budget 2025	Budget 2026
Personlig assistans enligt SFB, egen regi, antal timmar	194 000	192 900
Personlig assistans enligt LSS, antal timmar	83 400	88 200
• varav egen regi	55 700	46 700
• varav enskilda utförare	27 700	41 500
Personlig assistans, antal brukare	118	117
Kontaktperson, antal brukare	123	115
Korttidsvistelse/korttidstillsyn, antal brukare	90	90

7.5 Boende inom funktionsnedsättning och daglig verksamhet

mnkr	Budget 2025	Budget 2026
Avdelning boende inom funktionsnedsättning	288,0	290,9

Totalt omfattar personalbudgeten inom avdelningen cirka 357 årsarbetare exklusive vikarier, varav 16 enhetschefer.

Budgetansvaret för externa placeringar vuxna har flyttats från denna avdelning till biståndsenheten (intern styrning och stöd), vilket har påverkat avdelningens budget med - 20 miljoner kronor.

Målgruppen för bostad med särskild service innehåller ett stort spektrum av olika behov, där verksamheten ständigt måste utvecklas och anpassas för att matcha behoven. Inför 2026 har antalet externa placeringar (se biståndsenheten/intern styrning och stöd) kunnat minskas, men till ett behov av en större personalförstärkning på den gruppboendestad som tagit emot brukarna.

Budgeten omfattar driftskostnader för en ny gruppboendestad med 6 lägenheter från och med oktober 2026.

Daglig verksamhet har haft ett stort inflöde av nya brukare. Nämnden har kunnat göra en budgetförstärkning för att utöka med en enhetschef samt budgetmedel för utökning av verksamheten (nya "utegrupper").

Totalt har avdelningen fått budgetförstärkning på 9,3 miljoner kronor till utökade behov. Förstärkningen har möjliggjorts framför allt genom omfördelning av nämndens demografitilldelning från kommunfullmäktige, som egentligen är avsedda för äldreomsorgen.

Volymer funktionsnedsättning	Budget 2025	Budget 2026
Bostad med särskild service, antal lägenheter	209	215
Daglig verksamhet, antal brukare	295	Cirka 310
Boendestöd, antal brukare	105	Cirka 100

7.6 Intern styrning och stöd

mnkr	Budget 2025	Budget 2026
Stabsfunktioner	70,8	72,2
Bemanningsenhet	6,7	6,8
Reserv för oförutsett	6,0	0
Avgifter	-66,6	-70,6
Externa placeringar	0	33,5
Summa	16,9	41,9

Totalt omfattar personalbudgeten inom avdelningen cirka 87 årsarbetare exklusive vikarier, varav 10 är sektor-, avdelnings- och enhetschefer. Av de 87 årsarbetarna tillhör 29 bemanningsenheten.

Budgetansvaret för externa placeringar LSS vuxna och barn/unga LSS har flyttats från avdelningarna personlig assistans och bostad med särskild service till biståndsenheten under intern styrning och stöd. Detta har påverkat budgettilldelningen med + 33,5 miljoner kronor.

Inom stabsfunktioner finns centralt avsatta medel för kompetensutveckling. Denna budget har förstärkts med 1 miljon kronor till 2026 till 4,7 miljoner kronor.

Reserverade medel för oförutsett har inte avsatts i budgeten för 2026, utan omfördelats till en förstärkt personalbudget inom äldreboende. Nämnden har därmed inte några avsatta medel för att balansera volymrelaterade underskott i verksamheten som kan uppkomma under året (till exempel hemtjänsten, personlig assistans eller externa placeringar).

Avgiftsintäkterna påverkas av att prisbasbeloppet höjs från 58 800 kr till 59 200 kr. Maxtaxan för 2026 är fastställd till 2660 kr. Avgiftsintäkterna förväntas bli cirka 4 miljoner kronor högre 2026, vilket har bidragit till utrymme för förstärkningar och hantering av årets effektiviseringskrav.

Den totala budgeten för externa placeringar är 33,5 miljoner kronor 2026.

Volymer biståndsenheten	2025	2026
Externa placeringar, barn och unga	8	5
Externa placeringar, vuxna	8	6

Avfallstaxa 2026

Antas av kommunfullmäktige i Essunga kommun,
Falköpings kommun, Grästorps kommun, Gullspångs kommun,
Götene kommun, Hjo kommun, Karlsborgs kommun,
Mariestads kommun, Skara kommun, Skövde kommun,
Tibro kommun, Töreboda kommun samt Vara kommun.
Gäller från 2026-01-01



Innehåll

Allmänna bestämmelser.....	3
Principer	3
Taxans utformning	3
Grundavgift	4
Hämtningsavgift	4
Speciella avgifter	4
Återvinningscentraler (ÅVC)	5
Fastighetsinnehavarens ansvar	5
Betalning.....	6
Avgifter inklusive mervärdesskatt (moms)	7
Grundavgifter	7
Hämtningsavgifter	7
Abonnemang för småhus	7
Abonnemang för småhus med sommarabonnemang	11
Abonnemang för flerbostadshus, samfälligheter med gemensam avfallshantering och verksamheter	14
Korttidsabonnemang för hämtning av matavfall, brännbart avfall, returpapper och latrin vid festivaler, evenemang etc.....	19
Abonnemang för hämtning av latrin	20
Enskilda avloppsanläggningar	21
Övriga avgifter	23

Bild framsida: Kärll för matavfall, restavfall samt förpackningsfraktionerna papp, plast och glas (färgat och ofärgat) i Gullspångs kommun år 2024. Insamlingen görs fastighetsnära i tvåfackskärll, vilket innebär att det är två fraktioner i varje kärll och varje småhus har tre kärll.

Allmänna bestämmelser

Kommunalförbundet Avfall & Återvinning Skaraborg ansvarar för avfall som kommer från hushåll samt sådant avfall från andra källor som till sin art och sammansättning liknar avfall från hushåll enligt 15 kap. 3 § och 20 § miljöbalken. I detta dokument benämns detta som hushållsavfall.

Kommunen får meddela föreskrifter om att avgift ska betalas enligt Miljöbalken 27 kap 4 §. Insamling av förpackningar ska enligt 6 kap. 1-3 §§ förordning (2022:1274) om producentansvar för förpackningar samlas in via kommunens försorg från och med 1 januari 2024. Avfall & Återvinning Skaraborgs ansvar och denna avfallstaxa omfattar till följd av detta, därmed även abonnemang för insamling av förpackningar från hushåll.

Bestämmelser för hanteringen av avfallet finns i avfallsföreskrifter för Avfall & Återvinning Skaraborg.

När ny medlem tillkommer i förbundet sker samordning av den nya kommunens taxa med förbundets taxa. Arbetet med samordningen genomförs successivt och Avfall & Återvinning Skaraborgs direktion föreslår nödvändiga avgifts- och abonnemangsförändringar för att taxorna ska kunna samordnas.

Denna taxa träder i kraft den 1 januari 2026. Avfallstaxan beslutas av kommunfullmäktige.

Principer

Avfallstaxan ska bidra till att styra mot målen i avfallsplanen och vara utformad så att incitament ges till ökat kundengagemang med förbättrad arbetsmiljö och miljöriktigt beteende som följd (Miljöbalken 27 kap 4-6 §§).

Avfallstaxan ska finansiera genomförandet av det kommunala renhållningsansvaret.

Avfallstaxan ska följa likställighetsprincipen så att lika avgifter tas ut för lika abonnemang i samtliga medlemskommuner (Kommunallagen 2 kap. 3 §).

Taxans utformning

I denna taxa regleras avgifter för sophämtning, tömning av enskilda avloppsanläggningar, hämtning av latrin, returpapper samt övriga avgifter. Exempel på övriga avgifter är tillägg för gångavstånd, byte av kärl och hämtning av grovavfall med mera. Den totala avgiften består av en grundavgift och en hämtningsavgift. Tilläggsavgifter debiteras vid gångavstånd till behållare, vid försvårad hämtning eller vid andra omständigheter som anses försvårande.

Utöver ovanstående reglerar denna taxa även normalabonnemang, i form av kärlyper och tömningsfrekvens, för insamling av förpackningar. Kostnaden för denna insamling ska täckas av den förpackningsavgift som producenterna betalar. Efter kommunalförbundets

Allmänna bestämmelser

införande av insamling av förpackningar vid en fastighet betalar därmed fastighetsägarna ingen avgift för insamling av förpackningar för sådana normalabonnemang.

För eventuella överenskommelse utanför vad som framgår som normalabonnemang i avsnitt om förpackningar faktureras fastighetsinnehavaren i enlighet med ”speciella avgifter” nedan.

Grundavgift

Grundavgiften syftar till att finansiera drift av kommunalförbundets återvinningscentraler samt övergripande kostnader såsom information, planering, fakturering och annan administration.

Grundavgiften debiteras fastigheter där hushållsavfall kan uppstå. Grundavgift debiteras enligt fastighetens taxering i fastighetsregistret.

Grundavgiften faktureras även i de fall uppehåll eller befrielse från sophämtning beviljats.

Grundavgift delas in i följande kategorier:

- **Småhus.** En grundavgift tas ut per 1-2 familjshus. En grundavgift tas ut per hushåll i par-, rad- eller kedjehus samt per småhusbyggnad på exempelvis lantbruksenhet.
- **Småhus med sommarabonnemang.** En grundavgift tas ut per småhus med sommarabonnemang. Som småhus med sommarabonnemang räknas småhus som nyttjas och har sophämtning under perioden maj-september samt där ingen är folkbokförd alternativt småhus med uppehåll.
- **Flerbostadshus.** En grundavgift tas ut per lägenhet i flerbostadshus med minst tre lägenheter. Detta innebär förutom vanliga lägenheter även seniorboenden och studentlägenheter men inte sjukhus, hotell, vandrarhem och liknande verksamheter.
- **Verksamhet.** Verksamhetstaxan är tillämplig för alla verksamheter som har lokaler utformade med några slags personalutrymmen, samlingslokaler eller har återkommande behov av sophämtning. Med personalutrymmen avses kontor, fikarum eller dylikt.

Hämningsavgift

Hämningsavgiften syftar till att finansiera kommunalförbundets kostnader för insamling och behandling av hushållsavfallet. Hämningsavgiftens storlek bestäms av behållarstorlek, tömningsintervall och behandlingskostnad.

Speciella avgifter

För tjänster som inte är avgiftssatta eller där speciella förhållanden råder beslutar Avfall & Återvinning Skaraborg om avgift från fall till fall med bland annat ledning av tim- och behandlingskostnader etc.

Allmänna bestämmelser

Om hämtning sker i egen regi används följande timpriser:

Hämtning vid fastighet (egen regi)	Avgift per timme
Komprimerande sopbil med chaufför	2 200 kr
Paketbil med chaufför	1 500 kr
Extra medföljande personal	670 kr

Återvinningscentraler (ÅVC)

Hushållens avlämning vid ÅVC finansieras av grundavgiften. I huvudsak tas enbart avfall från icke-yrkesmässig verksamhet emot vid ÅVC. Mottagning av avfall från yrkesmässig verksamhet sker enbart vid ÅVC där möjlighet att teckna återvinningskort tillhandahålls. *Detta gäller oavsett om det är kommunalt avfall som uppkommit yrkesmässigt eller ej.*

För avfall som uppkommer i yrkesmässig verksamhet tas avgift. Mottagning och mottagningsavgift regleras i separat dokument.

Fastighetsinnehavarens ansvar

Begreppet fastighetsinnehavare definieras i bilaga 1 i avfallsföreskrifter för Avfall & Återvinning Skaraborg.

Fastighetsinnehavaren är ytterst ansvarig för allt avfall som uppkommer på fastigheten och är den som är ansvarig för att teckna abonnemang med Avfall & Återvinning Skaraborg för den del av avfallet som utgörs av hushållsavfall.

Förbundet kan godkänna att samfällighet, vägförening eller liknande får teckna abonnemang i fastighetsinnehavares ställe.

Fastighetsinnehavaren ska snarast anmäla förändringar och felaktigheter avseende:

- ägarförhållanden
- abonnemangets omfattning
- placering av behållare
- utebliven hämtning
- etc.

Anmälan sker antingen till Avfall & Återvinning Skaraborg, dess entreprenörer eller till av förbundet anlitat faktureringsföretag. Har fastighetsinnehavaren inte anmält förändring som medför högre avgift, kan denna påföras retroaktivt.

Allmänna bestämmelser

Betalning

Fastighetsinnehavaren ska betala avgifter till Avfall & Återvinning Skaraborg eller till av förbundet anlitat faktureringsföretag enligt betalningsuppgift på fakturan. Avgifter kan debiteras i förskott. Debiterade avgifter ska betalas vid de tidpunkter som anges på fakturan. Betalas inte avgiften inom tid som anges på fakturan kan påminnelseavgift samt dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) från den dag betalning skulle ha skett tillkomma. Om betalning ändå inte sker, går ärendet vidare till inkasso.

En nyttjanderättshavare som är verksamhetsutövare, får fullgöra fastighetsägarens betalningsskyldighet. Förbundet kan skicka betalningsuppgifter till nyttjanderättshavaren. Om nyttjanderättshavaren underlåter betalning har fastighetsägaren fortsatt betalningsansvar.

Avgifter inklusive mervärdesskatt (moms)

Alla avgifter anges inklusive mervärdesskatt (moms).

För att beräkna totalavgiften för abonnemanget adderas grundavgift, hämningsavgift och eventuella tillägg (till exempel gångavstånd eller avgift för försvårad hämtning).

Grundavgifter

Småhus	1 200 kr per år
Småhus med sommarabonnemang, lägenhet i flerbostadshus samt verksamheter	600 kr per år

Normalt uppkommet avfall från ett hushåll (bohagsavfall) ingår i grundavgiften. Skillnaden i nivå mellan småhus och verksamhet hör samman med att för småhusen ingår även skötsel från fastigheten, inklusive avfall från trädgården, vilket det inte gör för flerbostadshus.

Hämningsavgifter

Abonnemang för småhus

Hämningsavgift för småhus där varje fastighetsinnehavare ansvarar för sin avfallshantering och får egen faktura. (jfr samfälligheter under Abonnemang för flerbostadshus, samfälligheter med gemensam avfallshantering och verksamheter)

Inom förbundet används olika insamlingsmetoder för småhus. Inom alla insamlingsmetoder gäller samma taxa för hushåll med matavfallskärl som för hushåll med godkänd varmkompost.

- A. *Tvåfackskärl*, vilket innebär att varje kärl används för två fraktioner som skiljs åt med en innervägg. I områden med tvåfackskärl är det obligatorisk sortering och fastighetsnära insamling av matavfall samt förpackningar.
- B. *Enfackskärl*, det vill säga ett kärl per fraktion. I områden med enfackskärl finns abonnemang för
 - a. Hushåll som sorterar ut matavfall, både i områden där det är obligatoriskt och i områden där det är frivilligt utifrån dispens från Naturvårdsverket.
 - b. Hushåll utan matavfallssortering, utifrån dispens från Naturvårdsverket.
- C. *Gemensam hämningsplats*, för områden där närboende fastighetsinnehavare delar behållare för att till exempel undvika att trafikera ett bostadsområde med sopbil eller tillmötesgå arbetsmiljökrav.

I områden med tvåfackskärl eller enfackskärl finns möjlighet till:

- D. *Miniabonnemang*, för hushåll som fått beviljat ansökan om förlängt tömningsintervall och har godkänd varmkompost.

Småhus

Förbundet bestämmer inom vilka områden respektive insamlingsmetod används. Dessa framgår av bilaga 1 Insamlingsmetod och standardabonnemang för småhus.

Tidsplan för införande av obligatorisk och fastighetsnära insamling av matavfall samt förpackningar finns i bilaga 2. Tidsplanen beslutas av förbundsdirektionen.

Delade kärl

Fastighetsinnehavare med bostäder på närliggande tomter kan ansöka om att dela kärl. Upp till 4 fastighetsinnehavare kan dela efter gemensam ansökan som signeras digitalt.

Fastigheter som beviljats delat kärl betalar var sin grundavgift för småhus.

Hämningsavgiften, som enbart tas ut för restavfall, delas mellan deltagande fastigheter

Om 5 eller fler fastighetsinnehavare önskar dela kärl krävs samfällighet eller motsvarande.

Vid delade kärl kan abonnemang tecknas enligt hämningstaxa för småhus eller flerbostadshus.

Fastighetsinnehavare som äger och nyttjar maximalt två småhus inom förbundets område kan ansöka om att dela kärl mellan fastigheterna. Det förutsätter att ett småhus är för året-runt-boende och ett småhus med sommarabonnemang. Enbart året-runt-abonnemanget kan delas.

Avgifter för småhus i områden med tvåfackskärl

Avgifterna avser mat- och restavfall. Taxan gäller även hushåll med godkänd varmkompost och enfackskärl för restavfall inom områden där övriga har tvåfackskärl.

Insamling av förpackningar görs utan avgift från hushållen då A&ÅS erhåller sin ersättning från den förpackningsavgift som producenterna betalar till Naturvårdsverket. Extra kärl kan erhållas vid behov.

Kärlstorlek Tömningsfrekvens	Grundavgift	Hämnings- avgift	Summa avgift, kr/år
Tvåfackskärl med restavfall	1 200 kr	1 200 kr	2 400 kr
Tilläggskärl			
140 liter enfackskärl restavfall		400 kr	400 kr
190 liter enfackskärl restavfall		600 kr	600 kr
240 liter enfackskärl restavfall		800 kr	800 kr
Varmkompost, godkänd			
140-240 liter enfackskärl restavfall med godkänd varmkompost var fjärde vecka	1 200 kr	1 200 kr	2 400 kr

Småhus

Avgifter för småhus i områden med enfackskärl**Hushåll i småhus som sorterar matavfall**

Avgifter avser mat- och restavfall, både i områden där det är obligatoriskt att sortera matavfall och i områden där det är frivilligt utifrån dispens från Naturvårdsverket. Matavfallskärlet töms varannan vecka. Tömningsfrekvens för restavfall framgår av tabell. Taxan gäller även hushåll med godkänd varmkompost.

Kärlstorlek för restavfallskärl Tömningsfrekvens för restavfallskärl	Grundavgift	Hämnings- avgift	Summa avgift, kr/år
140 liter restavfall var fjärde vecka	1 200 kr	800 kr	2 000 kr
190 liter restavfall var fjärde vecka	1 200 kr	1 300 kr	2 500 kr
240 liter restavfall var fjärde vecka	1 200 kr	1 800 kr	3 000 kr
Tätare tömning på grund av särskilda skäl <i>Övriga: kan ej nytecknas</i>			
140 liter restavfall varannan vecka	1 200 kr	1 200 kr	2 400 kr
190 liter restavfall varannan vecka	1 200 kr	1 700 kr	2 900 kr
240 liter restavfall varannan vecka	1 200 kr	2 200 kr	3 400 kr

Hushåll i småhus utan sortering av matavfall

Avgifter avser restavfall, för hushåll utan sortering av matavfall. Endast möjligt i områden där det är frivilligt med matavfallssortering.

Kärlstorlek för restavfallskärl Tömningsfrekvens	Grundavgift	Hämnings- avgift	Summa avgift, kr/år
140 liter restavfall varannan vecka	1 200 kr	1 370 kr	2 570 kr
190 liter restavfall varannan vecka	1 200 kr	1 870 kr	3 070 kr
240 liter restavfall varannan vecka	1 200 kr	2 370 kr	3 570 kr
370 liter restavfall (<i>kan ej nytecknas</i>) varannan vecka	1 200 kr	3 370 kr	4 570 kr

Avgifter för småhus med gemensam behållare med enskild fakturering

Avgifter för områden där närboende fastighetsinnehavare delar behållare för att till exempel undvika att trafikera ett bostadsområde med sopbil eller tillmötesgå arbetsmiljökrav. Detta abonnemang kan endast tecknas i samråd med Avfall & Återvinning Skaraborg (A&ÅS).

Småhus

Behållartyp och placering fastställs i samråd med A&ÅS. Behållarna töms varannan vecka eller av A&ÅS beslutat lämpligt intervall. Hushållen får var sin faktura och betalar var sin grundavgift samt en särskild hämtningsavgift för gemensam hämtning.

Avfall & Återvinning Skaraborg bestämmer storlek på behållare som beräknas efter 140 liter per kund. Avgifterna anges i kronor per kund och gäller både för områden där det är obligatoriskt att sortera matavfall och i övriga områden.

Gemensamma behållare	Grundavgift	Hämtningsavgift	Summa avgift, kr/år
Hämtning varannan vecka året om	1 200 kr	1 200 kr	2 400 kr

Extrakärl

Särskilda skäl

Kärlstorlek Tömningsfrekvens	Hämtningsavgift kr/år
140 liter restavfall varannan vecka	400 kr
190 liter restavfall varannan vecka	600 kr
240 liter restavfall varannan vecka	800 kr

Avgifter för miniabonnemang för småhus

Miniabonnemang förutsätter beviljad ansökan om förlängt tömningsintervall och godkänd varmkompost. Kärlet ska endast ställas fram då hämtning beställts.

Miniabonnemang och liknande, restavfall	Grundavgift	Hämtningsavgift	Summa avgift, kr/år
Miniabonnemang , Kärl 140 liter Tömning 4 gånger per år	1 200 kr	220 kr	1 420 kr
Årshämtning Tömning 2 gånger per år <i>kan ej nytecknas</i>	1 200 kr	110 kr	1 310 kr
Miniservice Kärl 140 liter Tömning 6 gånger per år <i>kan ej nytecknas</i>	1 200 kr	330 kr	1 530 kr

Småhus med sommrabonnemang

Abonnemang för småhus med sommarabonnemang

Hämtningsavgift för småhus med sommarabonnemang där varje fastighetsinnehavare ansvarar för sin avfallshantering och får egen faktura. (jfr samfälligheter under Abonnemang för flerbostadshus, samfälligheter med gemensam avfallshantering och verksamheter)

Avgifterna avser sophämtning under perioden maj-september. Inom förbundet används olika insamlingsmetoder för småhus med sommarabonnemang. Inom alla insamlingsmetoder gäller samma taxa för hushåll med matavfallskärl som för hushåll med godkänd varmkompost.

- A. *Tvåfackskärl*, vilket innebär att varje kärl används för två fraktioner som skiljs åt med en innervägg. I områden med tvåfackskärl är det obligatorisk sortering och fastighetsnära insamling av matavfall samt förpackningar.
- B. *Enfackskärl*, det vill säga ett kärl per fraktion. I områden med enfackskärl finns abonnemang för
 - a. Hushåll som sorterar ut matavfall, både i områden där det är obligatoriskt och i områden där det är frivilligt utifrån dispens från Naturvårdsverket
 - b. Hushåll utan matavfallssortering, utifrån dispens från Naturvårdsverket
- C. *Gemensam hämtningsplats*, för områden där närboende fastighetsinnehavare delar behållare för att till exempel undvika att trafikera ett bostadsområde med sopbil eller tillmötesgå arbetsmiljökrav.

I områden med tvåfackskärl eller enfackskärl finns möjlighet till:

- D. *Miniabonnemang*, för hushåll som fått beviljat ansökan om förlängt tömningsintervall och har godkänd varmkompost.

Förbundet bestämmer inom vilka områden respektive insamlingsmetod används. Dessa framgår av bilaga 1 Insamlingsmetod och standardabonnemang för småhus.

Tidsplan för införande av obligatorisk och fastighetsnära insamling av matavfall samt förpackningar finns i bilaga 2. Tidsplanen beslutas av kommunalförbundets direktion.

Delade kärl

Fastighetsinnehavare med bostäder på närliggande tomter kan ansöka om att dela kärl. Upp till 4 fastighetsinnehavare kan dela efter gemensam ansökan som signeras digitalt. Fastigheter som beviljats delat kärl betalar var sin grundavgift för småhus med sommarabonnemang. Hämtningsavgiften, som enbart tas ut för restavfall, delas mellan deltagande fastigheter.

Om 5 eller fler fastighetsinnehavare önskar dela kärl krävs samfällighet eller motsvarande.

Vid delade kärl kan abonnemang tecknas enligt hämtningstaxa för småhus med sommarabonnemang eller flerbostadshus.

Fastighetsinnehavare som äger och nyttjar maximalt två småhus inom förbundets område kan ansöka om att dela kärl mellan fastigheterna. Det förutsätter att ett småhus är för året-

Småhus med sommarabonnemang

runt-boende och ett småhus med sommarabonnemang. Enbart året-runt-abonnemanget kan delas.

Avgifter för småhus med sommarabonnemang i områden med tvåfackskärl

Avgifterna avser mat- och restavfall. Taxan gäller även hushåll med godkänd varmkompost och enfackskärl för restavfall inom områden där övriga har tvåfackskärl.

Insamling av förpackningar görs utan avgift från hushållen då A&ÅS erhåller sin ersättning från den förpackningsavgift som producenterna betalar till Naturvårdsverket. Extra kärl kan erhållas vid behov.

Kärlstorlek Tömningsfrekvens	Grundavgift	Hämtnings- avgift	Summa avgift, kr/år
Tvåfackskärl med restavfall	600 kr	840 kr	1 440 kr
Tilläggskärl			
140 liter enfackskärl restavfall		240 kr	240 kr
190 liter enfackskärl restavfall		360 kr	360 kr
Varmkompost, godkänd			
140-240 liter enfackskärl restavfall med godkänd varmkompost var fjärde vecka	600 kr	840 kr	1 440 kr

Avgifter för småhus med sommarabonnemang i områden med enfackskärl

Hushåll i småhus med sommarabonnemang som sorterar matavfall

Avgifter avser mat- och restavfall, både i områden där det är obligatoriskt att sortera matavfall och i områden där det är frivilligt utifrån dispens från Naturvårdsverket. Matavfallsskärlen töms varannan vecka. Tömningsfrekvens för restavfall framgår av tabell. Taxan gäller även hushåll med godkänd varmkompost.

Kärlstorlek för restavfallsskärl Tömningsfrekvens för restavfallsskärl	Grundavgift	Hämtnings- avgift	Summa avgift, kr/år
140 liter restavfall var fjärde vecka	600 kr	600 kr	1 200 kr
190 liter restavfall var fjärde vecka	600 kr	900 kr	1 500 kr
240 liter restavfall var fjärde vecka	600 kr	1 200 kr	1 800 kr
Tätare tömning på grund av särskilda skäl <i>Övriga: kan ej nytecknas</i>			
140 liter restavfall varannan vecka	600 kr	840 kr	1 440 kr
190 liter restavfall varannan vecka	600 kr	1 140 kr	1 740 kr

Småhus med sommarabonnemang

Kärlstorlek för restavfallskärl Tömningsfrekvens för restavfallskärl	Grundavgift	Hämtnings- avgift	Summa avgift, kr/år
240 liter restavfall varannan vecka	600 kr	1 440 kr	2 040 kr

Hushåll i småhus med sommarabonnemang utan sortering av matavfall

Avgifter avser restavfall, för hushåll utan sortering av matavfall. Taxan gäller enbart i områden där det är frivilligt att sortera matavfall.

Kärlstorlek för restavfallskärl Tömningsfrekvens för restavfallskärl	Grundavgift	Hämtnings- avgift	Summa avgift, kr/år
140 liter restavfall varannan vecka	600 kr	600 kr	1 200 kr
190 liter restavfall varannan vecka	600 kr	900 kr	1 500 kr
240 liter restavfall varannan vecka	600 kr	1 200 kr	1 800 kr

Avgifter för småhus med sommarabonnemang med gemensam behållare med enskild fakturering

Avgifter för områden där närboende fastighetsinnehavare delar behållare för att till exempel undvika att trafikera ett bostadsområde med sopbil eller tillmötesgå arbetsmiljökrav. Detta abonnemang kan endast tecknas i samråd med Avfall & Återvinning Skaraborg (A&ÅS).

Behållartyp och placering fastställs i samråd med A&ÅS. Behållarna töms varannan vecka eller av A&ÅS beslutat lämpligt intervall. Hushållen får var sin faktura och betalar var sin grundavgift samt en särskild hämtningsavgift för gemensam hämtning.

A&ÅS bestämmer storlek på behållare som beräknas efter 140 liter per kund. Avgifterna anges i kronor per kund och gäller både för områden där det är obligatoriskt att sortera matavfall och i övriga områden.

Gemensamma behållare Sommarboende, abonnemang i gemensam behållare	Grundavgift	Hämtnings- avgift	Summa avgift, kr/år
Hämtning varannan vecka under perioden maj-september	600 kr	840 kr	1 440 kr

Flerbostadshus, samfälligheter med gemensam avfallshantering och verksamheter

Abonnemang för flerbostadshus, samfälligheter med gemensam avfallshantering och verksamheter

Hämningsavgifter för flerbostadshus, samfälligheter med gemensam avfallshantering och verksamheter. Samfälligheter med gemensam avfallshantering innebär att innehavarna till fastigheter ingår i en samfällighet, exempelvis bostadsrättsförening, som ansvarar för avfallshantering likt avfallshantering i flerbostadshus.

Senast 1 januari 2026 ska enligt gällande lagstiftning obligatorisk insamling av matavfall vara infört vid samtliga hushåll. Tidsplan för införande av obligatorisk och fastighetsnära insamling av matavfall samt förpackningar finns i bilaga 2. Tidsplanen beslutas av kommunalförbundets direktion.

Det är obligatoriskt för verksamheter att sortera matavfall.

För fastigheter där fastighetsnära insamling av förpackningar ännu inte införts gäller fortsatt miljöstyrande avgifter i områden med frivillig utsortering av matavfall. Förbundet har endast ansvar att samla in förpackningar från hushåll och samlokaliserade verksamheter. Samlokaliserade verksamheter kan exempelvis vara företag som frisörer eller restauranger som bedriver verksamhet i nära anslutning till hushållen i flerbostadshus och som delar avfallsbehållare och andra avfallsanordningar med hushållen i fastigheten.

Hämtning av matavfall ska kombineras med abonnemang för restavfall. Avfall & Återvinning Skaraborg avgör minsta antalet kärl.

Miljöavgift för flerbostadshus utan matavfallsortering

Miljöavgift tas ut per lägenhet i flerbostadshus eller per bostadsenhet¹ i samfällighet utan sortering av matavfall. Detta gäller i områden med frivillig utsortering av matavfall.

Miljöavgift	Avgift per lägenhet och år i flerbostadshus/samfällighet
Gäller flerbostadshus som <u>inte</u> sorterar matavfall	570 kr

Avgifter för mat- och restavfall vid flerbostadshus, samfälligheter med gemensam avfallshantering och verksamheter

Hämtning av matavfall ska kombineras med abonnemang för restavfall. Avfall & Återvinning Skaraborg avgör minsta antalet kärl.

Innan krantömmande behållare installeras ska Avfall & Återvinning Skaraborg kontaktas. Abonnemang för krantömmande behållare ersätter tidigare abonnemang för underjordsbehållare. Krantömmande behållare kan vara markstående, nedgrävda eller seminedgrävda. Markstående krantömmande behållare tillhandahålls av A&ÅS.

¹ En grundavgift per bostadsenhet, se beskrivning under Taxans utformning/Grundavgift

Flerbostadshus, samfälligheter med gemensam avfallshantering och verksamheter

Observera att särskilt regelverk för krantömmande behållare ska följas.

Matavfall

Tömning av matavfall ska kombineras med abonnemang för restavfall nedan. Tömning av matavfall är kostnadsfri

- när det sker i samband med ordinarie tömning av restavfall eller
- när tömning är 1 gång per vecka eller 1 gång per 2 veckor.

För tömning av matavfall 2 gånger per vecka, som inte sker i samband med ordinarie tömning av restavfall utgår tilläggsavgift med 2 200 kronor per år. Tilläggsavgiften är per behållare och år vid flerbostadshus, samfälligheter med gemensam avfallshantering samt verksamheter.

Påsar i storlek 9 liter, 20 liter samt 45 liter ingår i abonnemanget. Påshållare för 9-liters påse ingår.

Kunder som har behov av andra påshållare och påsar än de som tillhandahålls anskaffar och bekostar själv erforderliga hållare, påsar eller säckar helt i papper. Pappret ska vara godkänt för kontakt med livsmedel och ska kunna styrkas (exempelvis genom certifikat EN 13432).

Restavfall

Hämningsavgift för restavfall per behållare och år vid flerbostadshus, samfälligheter med gemensam avfallshantering samt verksamheter.

Restavfall Tömningsfrekvens	1 gång / 2 veckor	1 gång / vecka	2 gånger / vecka	3 gånger / vecka
Kärl 140 liter*	1 100 kr	-	-	-
Kärl 190 liter	1 600 kr	3 360 kr	-	-
Kärl 240 liter	2 100 kr	4 410 kr	9 260 kr <i>kan ej nytecknas</i>	-
Kärl 370 liter	3 000 kr	6 300 kr	13 230 kr	-
Kärl 660 liter	4 800 kr	10 080 kr	21 170 kr	44 460 kr <i>kan ej nytecknas</i>
Säck 160-240 liter	1 500 kr <i>kan ej nytecknas</i>	3 150 kr <i>kan ej nytecknas</i>	-	-
Container 3-4 kbm	28 000 kr <i>kan ej nytecknas</i>	-	-	-
Container 5-6 kbm	30 000 kr	63 000 kr	-	-
Container 8 kbm	34 000 kr	71 400 kr	149 940 kr	-
Container 10 kbm	38 000 kr	79 800 kr	167 580 kr	351 920 kr

Flerbostadshus, samfälligheter med gemensam avfallshantering och verksamheter

Restavfall Tömningsfrekvens	1 gång / 2 veckor	1 gång / vecka	2 gånger / vecka	3 gånger / vecka
Krantömmande behållare 0-1 kbm	9 000 kr	18 900 kr		
Krantömmande behållare 1,1-2 kbm	14 000 kr	29 400 kr		
Krantömmande behållare 2,1-3 kbm	19 600 kr	41 160 kr		
Krantömmande behållare 3,1-5 kbm	23 200 kr	48 720 kr		

* mindre verksamhet och mindre flerbostadshus kan teckna abonnemang likt småhus

Hämtning av returpapper (tidningar etc) vid flerbostadshus, samfälligheter med gemensam avfallshantering

Fastighetsnära insamling av returpapper är frivillig. Hämtningsavgift returpapper per behållare och år.

Returpapper Tömningsfrekvens	1 gång / 4 veckor	1 gång / 2 veckor	1 gång / vecka (kan ej nytecknas)
Kärl 140 liter	450 kr	945 kr	2 000 kr
Krantömmande behållare 0-1 kbm	3 000 kr		
Krantömmande behållare 1,1-2 kbm	3 500 kr		
Krantömmande behållare 2,1-3 kbm	4 000 kr	8 400 kr	
Krantömmande behållare 3,1-5 kbm (kan ej nytecknas)	4 500 kr		

Hämtning av förpackningar vid flerbostadshus, samfälligheter med gemensam avfallshantering samt samlokaliserade verksamheter

Från och med 1 januari 2024 är det endast Avfall & Återvinning Skaraborg (A&ÅS) eller av A&ÅS anvisade entreprenörer som får hämta och transportera förpackningsavfall från hushåll. Senast 1 januari 2027 ska fastighetsnära förpackningsinsamling av de vanligast förekommande förpackningstyperna finnas på plats för hushåll och samlokaliserade verksamheter. Verksamheter som har samlokaliserad avfallshantering använder behållare och andra anordningar tillsammans med hushållen för avfallshantering. A&ÅS hämtar inte förpackningar från andra än från hushåll och samlokaliserade verksamheter.

De verksamheter som **inte** har avfallshantering samlokaliserad med hushåll har förpackningsproducenterna fortsatt insamlingsansvar för. För att uppfylla kräver gällande lagstiftning att det senast utgången av 2026 ska finnas minst en mottagningspunkt per kommun där verksamheter utan avgift ska kunna lämna sina förpackningar.

För nedanstående abonnemangstyper (normalabonnemang) för hämtning från hushåll faktureras ingen avgift. A&ÅS erhåller sin ersättning från den förpackningsavgift som

Flerbostadshus, samfälligheter med gemensam
avfallshantering och verksamheter

producenterna betalar till Naturvårdsverket. Andra regler gäller för förpackningar från andra verksamheter.

Hämtning från kärl	Behållartyper	Tömningsfrekvens
Förpackningar av plast	Kärl av storlek: 140 liter, 190 liter, 240 liter, 370 liter	Varannan vecka alternativt var 4:e vecka
Förpackningar av kartong	Kärl av storlek: 140 liter, 190 liter, 240 liter, 370 liter, 660 liter	Varannan vecka alternativt var 4:e vecka
Förpackningar av metall	Kärl av storlek: 140 liter, 190 liter, 240 liter, 370 liter	Var 4:e vecka
Förpackningar av ofärgat glas	Kärl: 370 liter med tre hjul. 140 liter möjligt vid max 6 lägenheter	Var 4:e vecka
Förpackningar av färgat glas	Kärl: 370 liter med tre hjul. 140 liter möjligt vid max 6 lägenheter	Var 4:e vecka

Hämtning av förpackningar från krantömmande behållare <i>(Innan krantömmande behållare installeras ska Avfall & Återvinning Skaraborg kontaktas. Observera att särskilt anvisningar för krantömmande behållare ska följas.)</i>	Storlek på krantömmande behållare	Tömningsfrekvens
Förpackningar av papper/kartong	1 - 5 kbm	Varannan vecka alternativt varje vecka
Förpackningar av plast	1 - 5 kbm	Varannan vecka alternativt varje vecka
Förpackningar av metall	1 - 5 kbm	Var 4:e vecka alternativt varannan vecka
Förpackningar av ofärgat glas	1 - 3 kbm	Var 4:e vecka alternativt varannan vecka
Förpackningar av färgat glas	1 - 3 kbm	Var 4:e vecka alternativt varannan vecka

Avgifter för hämtning utöver normalabonnemang

Hämningsavgift för förpackningar per behållare och år.

Hämtning från kärl	1 gång / 2 veckor	1 gång / vecka	2 gånger / vecka <i>(kan ej nytecknas)</i>
Förpackningar av papper/kartong	-	500 kr	1 500 kr
Förpackningar av plast	-	500 kr	1 500 kr
Förpackningar av metall	250 kr	750 kr	-
Förpackningar av ofärgat glas	250 kr	750 kr	-
Förpackningar av färgat glas	250 kr	750 kr	-

För eventuella överenskommelse utöver ovanstående avseende t ex behållare, intervall, insamlingslösningar, extra tömning, annan placering eller utformning än den som anges i

Flerbostadshus, samfälligheter med gemensam
avfallshantering och verksamheter

gällande avfallsföreskrifter och anvisningar faktureras fastighetsinnehavaren i enlighet med
”speciella avgifter” respektive ”försvårad hämtning”.

Korttidsabonnemang

Korttidsabonnemang för hämtning av matavfall, brännbart avfall, returpapper och latrin vid festivaler, evenemang etc.

Tecknas efter överenskommelse med Avfall & Återvinning Skaraborg.

Storlek	Hämningsavgift (kr/st. och hämtningsstillfälle)
Kärl 140-240 liter	615 kr
Kärl 660 liter	775 kr
Container 6 kbm	2 150 kr
Container 8 kbm	2 685 kr
Container 10 kbm	3 220 kr
Latrinkärl	420 kr

Insamling av matavfall och returpapper tillhandahålls enbart i kärl med storlek 140 liter.

Utöver hämningsavgift ovan tillkommer avgift för utställning, hemtagning och rengöring enligt nedan.

Kärl (kr/st.)	385 kr (maximalt faktureras avgift för 5 kärl)
Container (kr/st.)	1 800 kr

Tömning av mobila toalettlösningar faktureras i enlighet med ”speciella avgifter”.

Insamlingsansvaret för förpackningar från festivaler, evenemang etc (avfall från verksamhet/inte från hushåll) ligger enligt 5 kp 2§ 2 punkten i förordning (2022:1274) om producentansvar för förpackningar fortsatt kvar på producenterna. Förpackningar från denna typ av verksamhet ska därmed hanteras i enlighet med ansvarig producentorganisations upplägg och riktlinjer.

Latrin

Abonnemang för hämtning av latrin

Latrinabonnemang	Hämtningsavgift
Helårsabonnemang (26 latrinkärl ingår i abonnemanget)	4 920 kr
Sommarabonnemang under perioden maj – september (6 latrinkärl ingår i abonnemanget)	3 560 kr

Information om hämtningstillfällen meddelas direkt till kund.

Försäljning av extra latrinkärl

Extra latrinkärl kan beställas hos Avfall & Återvinning Skaraborg mot avgift enligt nedan. Försäljning av latrinkärl medges endast till kund med latrinabonnemang.

Försäljning extra latrinkärl	Pris/kärl
Extra latrinkärl (kr/st.)	300 kr

Enskilda avlopp

Enskilda avloppsanläggningar

Avfall & Återvinning har insamlingsansvar till avloppsanläggningar dimensionerade upp till 25 personekvivalenter, det vill säga till 5 hushåll. För större anläggningar äger fastighetsinnehavaren själv det fulla ansvaret för tömning och omhändertagande av avfallet från avloppsanläggningen. Se även avsnitt Övriga avgifter för exempelvis försvårad tömning samt akut tömning.

Tömning av minireningsverk/slamavskiljare/sluten tank/behållare	Avgift per tillfälle
Storlek upp till 3,0 kbm	1 370 kr
Storlek 3,1 – 5,0 kbm	1 740 kr
Storlek 5,1 – 8,0 kbm	2 510 kr
För slamavskiljare/sluten tank större än 8 kbm tillkommer för varje ytterligare kbm	290 kr
Avgift för beställd tömning som ej kan utföras på grund av hinder	560 kr

Tömning av kompletterande slamavskiljare (t.ex. BDT-brunn) i samband med tömning av fastighetens ordinarie slamavskiljare/sluten tank	Avgift per tillfälle
Storlek upp till 1 kbm	520 kr
Storlek 1,1 – 3,0 kbm	1 060 kr

Tömning av fettavskiljare	Avgift per tillfälle
Storlek upp till 1 kbm	1 670 kr
Storlek 1,1 – 2,0 kbm	3 050 kr
Storlek 2,1 – 3,0 kbm	4 480 kr
Storlek 3,1 – 6,0 kbm	6 500 kr
Storlek 6,1 – 9,0 kbm	10 375 kr
För fettavskiljare större än 9 kbm tillkommer för varje ytterligare kbm	1 250 kr

Enskilda avlopp

Avgifter för hämtning och behandling av fosforfällor

Beställning av hämtning av filtermaterial ska göras minst 5 vardagar innan hämtning. Utbytt fosforfälla ska på hämtningsdagen vara placerad i enlighet med gällande avfallsföreskrifter med tillhörande anvisningarna.

Kunder med avloppsanläggning med fosforfälla/filtermaterial och som tecknat serviceavtal med avloppsleverantör kan i stället låta avloppsleverantören ta hand om utbytt fosforfälla/filtermaterial. Kund ska på begäran redovisa aktuellt serviceavtal för A&ÅS.

Hämtning och behandling av fosforfällor	Pris per tömning
Hämtning av filtermaterial i säck upp till 500 kg* med kranbil	3 700 kr
Hämtning av filtermaterial i säck över 500 kg med kranbil	4 600 kr
Hämtning av filtermaterial upp till 500 kg med sugbil	3 700 kr
Hämtning av filtermaterial över 500 kg med sugbil	4 600 kr

**Vikten avser fosforfällans vikt i torrt skick, dvs dess vikt innan den installerats.*

Övriga avgifter

Övriga avgifter

Övriga avgifter gäller för alla avfallsslag, om inte annat framgår.

Akut tömning[Avgifter för akut tömning](#)

Avgift för akut tömning av kärl, container eller krantömmande behållare. Gäller när tömning utförs annan dag än ordinarie tömningsdag och utförs vid vardag inom 24 timmar.

Behållare	kr/behållare och tömning
Kärl 140 - 660 liter	600 kr
Container 3-10 kbm	3 230 kr
Krantömmande behållare 0-5 kbm	3 500 kr

[Avgifter för akut tömning av enskilt avlopp](#)

Vid beställning av akut tömning för slam, som ska utföras inom 24 timmar från beställning, tillkommer avgifter utöver ordinarie tömningsavgift enligt nedanstående tabell.

Tilläggsavgifter akut tömning	Avgift per tillfälle
Vardag kl. 07-16	990 kr
Vardag kl. 16-07	1 780 kr
Helg	2 130 kr
Storhelg	3 140 kr

Extra hämtningar och tömningar

Medges endast till kund med abonnemang hos Avfall & Återvinning Skaraborg.

[Extra säck på ordinarie hämtningsdag](#)

Hämtningsavgift för extra säck/säckar på ordinarie hämtningsdag. Avgiften är per säck och tillfälle.

Avgift för extra säckar på ordinarie hämtningsdag	kr/st och hämtning
Säck 160-240 liter	100 kr

Övriga avgifter

Planerad extra tömning

Tömningsdag fastställs av Avfall & Återvinning Skaraborg eller dess entreprenörer.

Kärlstorlek	kr/behållare och tömning
Kärl 140 – 240 liter	100 kr
Kärl 370 – 660 liter	115 kr
Container	650 kr
Krantömmande behållare	650 kr

Tillägg för gångavstånd

Avfall & Återvinning arbetar fortlöpande med att minska gångavstånd. Eventuella gångavstånd ska godkännas av kommunalförbundet. Nya gångavstånd medges endast i undantagsfall och endast vid särskilda skäl.

	Längd	kr/behållare och tömning
Kärl	0-5,9 meter	0 kr
Kärl	6-9,9 meter	10 kr
Kärl	10-14,9 meter	40 kr
Kärl	15-24,9 meter	150 kr
Kärl	25 meter eller mer	300 kr

Gångavstånd kan i undantagsfall medges upp till maximalt 45 meter.

	Längd	kr/behållare och tömning
Enskilda avlopp, slangdragning	25-50 meter	300 kr

Slangdragning över 50 meter innebär försvårad hämtning.

Övriga avgifter

Tillägg för försvårad tömning

Kärl, säck, container, krantömmande behållare och enskilda avlopp	Avgift/hämtställe och gång
Avser utrymmen med trösklar, trånga utrymmen etc. som ej uppfyller "Anvisningar till avfallsföreskrifter" eller på annat sätt är försvårande.	500 kr
Avser tömning av container som behöver dras fram innan de kan tömmas, dvs står placerade under tak eller dylikt. (Kan ej nytecknas)	250 kr
Krantömmande behållare, byte av fäste	500 kr

Byte och hemtagning av kärl och containrar

Innan byte tas kontakt med Avfall & Återvinning Skaraborg som ombesörjer bytet.

Vid byte av fastighetsinnehavare som önskar annat abonnemang än tidigare fastighetsinnehavare faktureras ingen avgift i samband med abonnemangsbyte.

Byte av behållarstorlek, hemtagning och rengöring av behållare	Avgift per behållare
Kärl	345 kr
Container	1 540 kr
Hemtagning av container	1 540 kr

Felsorteringsavgift

Felsorteringsavgift per behållare med felsorterat avfall. I felsorteringsavgift för kärl ingår planerad extra tömning av behållaren. Tömningen utförs efter korrigering av innehåll. Vid behov av akut extra tömning tillkommer 500 kronor per kärl.

Behållare	kr/behållare och tillfälle
Kärl 140 – 660 liter	200 kr
Krantömmande 0 – 5 kbm	1 750 kr
Container 3-10 kbm	1 750 kr

Övriga avgifter

Avgift för plockanalys (kvalitetskontroll)

A&ÅS utför vid behov plockanalyser hos dem med återkommande kraftiga felsorteringar. Resultatet av plockanalysen återkopplas till fastighetsägaren.

Behållarstorlek	Avgift per behållare (kr/behållare och tillfälle)
140 liter - 660 liter	730 kr
3 kbm - 6 kbm	4 400 kr
8 kbm - 10 kbm	8 800 kr

Avfall insamlat i komprimator, sopsugsanläggning, matavfallstankar etc

Insamling av komprimerat avfall, avfall från sopsugsanläggningar, matavfallstankar etc kan godkännas av kommunalförbundet vid platsbrist eller liknade skäl som godkänts av kommunalförbundet. Anläggningarna ägs av fastighetsägarna och ska vara godkända av kommunalförbundet innan de installeras.

I det fall kommunalförbundets ordinarie avfallsbehållare inte kan användas vid sopsugsanläggningar eller liknade står fastighetsägarna för inköp och skötsel av behållarna. Skötseln ska säkra att miljö- och arbetsmiljösäker tömning kan fortgå.

Vid hämtning av restavfall i sådana anläggningar ska det vara kombinerade med separat utsortering av matavfall och förpackningar.

	Framkörningsavgift kr/behållare och tömning	Avgift kr/m ³ behållare	Avgift kr/ton
Matavfallstank	3 320 kr	1 000 kr	-
Komprimator – restavfall	1 790 kr	-	1 070 kr
Sopsugsanläggning – restavfall	1 530 kr	95 kr	-
Sopsugsanläggning – matavfall	2 560 kr	70 kr	-

Annan hämtning av sorterat hushållsavfall

Hämtning kan beställas av A&ÅS utsedda entreprenörer för avfall från hushåll som annars skulle lämnas vid ÅVC. Hämtning sker endast av sorterat avfall. Hämtning sker enbart av avfall som uppstått i ett hushåll.

Hämtning sker endast i markplan och på den plats som överenskommits A&ÅS insamlingsentreprenör.

Övriga avgifter

Fastighetsinnehavaren ansvarar att sortering, placering och emballering av avfallet sker i enlighet med gällande lagstiftning och avfallsföreskrifter med tillhörande anvisningar. De sorteringsanvisningar som gäller vid ÅVC gäller även för storsäck. Detta innebär att utsortering bland annat ska ske för olika typer av farligt avfall, elavfall, förpackningar, metall, trä och mineraliskt material/konstruktionsmaterial såsom till exempel porslin, keramik och liknade.

Observera att mindre elavfall (tex ljuskällor, bildskärmar, mobiltelefoner, datorer mm) och farligt avfall (tex färgrester, olja, bekämpningsmedel, hushållskemikalier, sprayflaskor och andra tryckkärl) inte ingår i det som kan hämtas nedan. Dessa avfallslag ska lämnas till en ÅVC. Förpackningar hämtas inte heller i storsäck, dessa lämnas i den fastighetsnära insamlingen, på insamlingsplatserna eller på ÅVC.

Sorterat bohagsavfall, vid större städningar (t ex vindstädning, städning av dödsbon etc)

Kostnad för hämtning	
Framkörningsavgift	1 500 kr/hämtning
Möbler och liknade grovavfall	250 kr/enhet
Större elavfall (vitvaror, tvättmaskin, diskmaskin etc)	250 kr/enhet
Hämtning sorterat avfall i storsäck*	
0,5 km	1 000 kr/säck
1 kbm	1 000 kr/säck

**inkluderar storsäck som hämtas på ÅVC under bemannade tider.*

För porslin, keramik, kakel och liknande (konstruktionsmaterial) tillhandahållas endast storsäck av storlek 0,5 kbm.

Observera även att det är vanligt om du skänker dina produkter till någon annan att de du skänker till hämtar dess på plats hos dig samt att de som du köpt vitvaror av vanligen tar med den uttjänta varan i samband med att den nya installeras.

Mottagning av avfall från hushåll, vid ÅVC

Avser avfall som uppkommer vid ett hushåll. Se mer under Återvinningscentral i taxans inledande del.

	Avgift per styck
Hushållens sorterade avfall	0 kr
Blandade säck- och kärlosopor (endast vid Falevi ÅVC) Gäller enbart vid gällande undantag från sophämtning med hänvisning i beslutet att avfallet ska lämnas på ÅVC (kan ej nyteckas)	200 kr

Beslutad av

Beslutad av

Kommunfullmäktige Essunga kommun 2025-11-24 KF §74
Kommunfullmäktige Falköpings kommun 2025-10-27 KF §179
Kommunfullmäktige Grästorps kommun 2025-09-29 KF §81
Kommunfullmäktige Gullspångs kommun 2025-09-25 KF §82
Kommunfullmäktige Götene kommun 2025-10-20 KF §152
Kommunfullmäktige Hjo kommun 2025-09-18 KF §65
Kommunfullmäktige Karlsborgs kommun 2025-09-22 KF §120
Kommunfullmäktige Mariestads kommun 2025-11-24 KF §182
Kommunfullmäktige Skara kommun 2025-09-22 KF §76
Kommunfullmäktige Skövde kommun 2025-09-29 KF §99
Kommunfullmäktige Tibro kommun 2025-09-29 KF §113
Kommunfullmäktige Töreboda kommun 2025-09-25 KF §95
Kommunfullmäktige Vara kommun 2025-11-24 KF §94