



FÖRSÄKRINGS- &  
SKADEKONSULTERNA

www.skada.com

Arnee: FK 2003-04-24

Vårt datum  
2003-04-24

Vår beteckning  
ÅG/PIJ/SÅA 1(3)

Ert datum

Er beteckning

VD Anders Nilsson  
SVELAND FÖRSÄKRINGAR  
Växthusvägen 2  
281 51 HÄSSLEHOLM

SÄNDES ÄVEN VIA FAX

0451-38 30 37

ARLÖVS PLAST (ARNE DANIELSSON)

Jag hänvisar till våra samtal angående lämpligaste handläggningen kring 2:dra tvisten, frågan om "ekonomiska värdet BYGG".

Som jag berättade för Dig nyligen kom jag i kontakt med en värdering, utförd av godkända värderingsmän (Svefa), avseende en betydande brandskada i Ängelholm (som jag f ö är engagerad i). Den där genomförda dagsvärdesvärderingen avser speciella biltillverkningslokaler, med speciella vägghöjder m m (bl a vasstak). Hyresintäkterna från byggnaderna på Ängelholmsfastigheten uppgick till 1.200 KKR, samt hade de nedbrunna verksamhetsbyggnaderna en total bottenyta å 1.885 kvm. "Dagsvärdet" å de totalförstörda Ängelholms-byggnaderna, efter avdrag av tomtmarksvärdet, beräknades till 6.500 KKR.

Vid en jämförelse med vårt ärende Höörsgård 21, i Höörs Kommun, blir facit-resonemanget, utifrån de likvärdiga omständigheterna mellan Ängelholm- och Höör-fastigheten, att dagsvärdet i Höör skulle ligga lägst i nivån 2.000-2.250 KKR.

	Byggnad (kvm)	Faktisk Hyresintäkt/År (KKR)	Dagsvärde (KKR)
Ängelholm	1.885	1.200	6.500
Arlöv	690	300 (12x25 "netto")	2.250 (utifrån "yta")

Avkastningsmetoden användes i Ängelholm, vilket bedömdes inbringa Kr 3.900/kvm aria, vilket gånger kvm-ytan (1.885) blev 7.300 KKR (inkl tomtmarksvärdet där, 800 KKR).

Postadress: Box 80  
SE-211 20 Malmö

Besöksadress: Stortorget 13, 25  
SE-211 22 MALMÖ

Telefon  
040-12 20 70 vx

"JOUR" (efter kontorstid)  
040-12 20 96

Bankgiro  
881-6084

Postgiro  
17 04 36-0

Klientmedel  
Bg 5673-9329

www.skada.com

E-mail:  
skada@telia.com

Telefax:  
040-12 07 50

Mobil  
0705-23 47 01

Overförbara villkor

När vi träffades, ihopa med Arne, hos Dig tidigare i år, diskuterades utifrån det "närliggande" lantbruksvillkoret. Detta slutade som Du hörde på 2.831 KKR, enligt nedan:

	(KKR)	Avgår	(T)ekniskt värde (KKR)	(E)konomiskt värde
BYGG	3.000	7 år à 1,5%	= 2.685	70% av T (=2.831 KKR)
INV	2.000	7 år à 4%	= 1.360	
(A)	≈ 5.000			

Nya värderingar

Arne Danielsson har nu själv inhämtat ytterligare två (2) "egna" värderingar, dels ifrån Ängelholms-bedömarens (Svefa) och dels ifrån den i dessa sammanhang rutinerade fastighetsmäklaren Arne Lindwall. Bifogas

Med stöd av dels i flera avseenden likvärdiga exemplet i Ängelholm, och dels två (2) väl godkända värderingsmäns kompletta värderingar, föreslår jag (igen) att vi (du och jag) förenklat och frivilligt överenskommer om ett bruttodagsvärde, nu rejält dokumenterat - genom "överviktsprincipen" - i nivån 2.400 KKR.

Från beloppet skall avdragas à contot (1.000 KKR), men läggs till dröjsmålsränta från 1998-10-01 till dess full betalning av sålunda frivilligt överenskomna beloppet sker, från Svelands sida. Från nettobeloppet Arlov tillgodo föreslås Sveland tillsammans ha rättat innehålla bolagets rättegångskostnader från domstolsprövningen i tingsrätten. Detta är mitt första-förslag. Arlov är på gång med bankgarantin.

Om Sveland - trots tingsrättsdomen - främdeles överväger (eller utdöms) att acceptera en återuppbyggnad, som Arlov vill i första hand, föreslår jag att bifogat F&S-förslag (från 1999), ratificeras genom Din påskrift.

Jag bifogar - för Din kännedom - ytterligare exempel å praktiska F&S-erfarenhetsmodellen BYGG, att användas vid återställande.

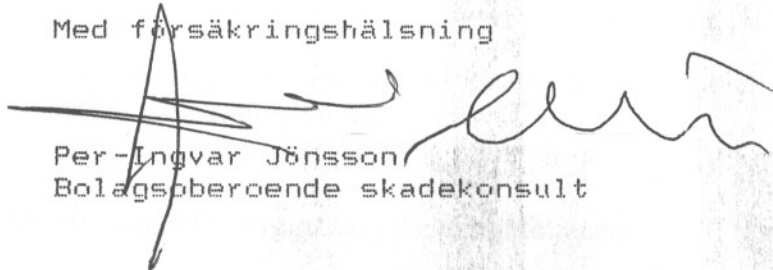


Arlöv fakturerar "ekonomiska värdet" enligt ovan endera dagen, Som tidigare påpekats från min sida äger båda avtalsparter (enligt skiljeklausulen) rätt att påkalla skiljeförfarande. Vid ett genomfört skiljeförfarande har Arne Danielsson utsett rutinerade Jan Eneroth som sin skiljeman.

Samtidigt påminner jag Dig om innehållet i mina välmenande brev till Dig 2002-12-19 och 2003-03-18.

Jag skulle välkomna att höra från Dig telefonledes de närmsta dagarna.

Med försäkringshälsning



Per-Ingvar Jönsson  
Bolagsoberoende skadekonsult

- Bilaga: A 1. Värdering "Arlöv" (Arne Lindwall)  
2. Värdering "Arlöv" (Svefa)

} separera via  
Arlöv

FÖR KÄNNEDOM:

- B Värdeutlåtande "å likvärdigt" industriobjekt  
(Margretetorp, Ängelholm)



Länsförsäkringar  
Kristianstad

Bank & Försäkring

*Skadeavgiften*

030326

Försäkrings & Skadekonsulterna  
Per-Ingvar Jönsson  
Box 80  
201 20 MALMÖ  
Skadenr: 5320-02 ARI



Länsförsäkringar  
Kristianstad

Bank & Försäkring

Byggnaden ersättes enligt följande.

För återuppförande av den brandskadade byggnaden erbjuder Länsförsäkringar ersättning i ett för allt med **1.400.000 kr.**

Utbetalningar för bygget kan ske enligt följande:

Ekonomiskt värde direkt utbetalning 20030327	300.000 kr
Vid byggstart	600.000 kr
Vid godkänd slutbesiktning	350.000 kr
Vid ingångsatt drift	150.000 kr
Summa	1.400.000 kr

För en snabb byggstart ser vi framemot godkännandet av ersättningen för byggnaden.

Ersättning i ett för allt för byggnad godkännes.

Datum *2/4-03* .....

Namn *Johan Wulf* .....

Johan Wulf

Delbetalning för ekonomiskt värde 300.000 kr samt á conto 50000 kr för avbrott betalas till försäkringstagarens konto på Sparbanken.

Med vänlig hälsning  
Länsförsäkringar Kristianstad  
Skadeavdelningen

*Ari Partanen*

Ari Partanen  
044 - 19 62 15

E-post: ari.partanen@kristianstad.lansforsakringar.se

ÖVERENSKOMMELSE

(A)

Mellan försäkringsbolaget SVELAND (Hässleholm) och försäkrings-  
tagaren, Arlövs Plastgjuteri Försäljnings AB (Höör), härafter  
APFAB, har idag träffats överenskommelse i frågan om återstäl-  
lande av nedbrunnen industribyggnad efter branden 1997-08-13  
(Kv Höör-Höörsgård 21).

Solhus AB i Höör återställer den nedbrunna byggnaden efter for-  
mell beställning från byggherren och beställaren, APFAB. SVELAND  
är betalningsgarant och lämnar brandskadeersättning för återstäl-  
landet med KKR 4.823, vilket överensstämmer med den utredning oc  
rekommendation som skadekonsult Per-Ingvar Jönsson avgett 1999-  
02-18 (bilaga 1). Återställandet skall påbörjas omgående. Kost-  
nadsreglering sker i takt med nybyggets framåtskridande enligt  
bilagd lyftplan.

APFAB äger rätt att göra tilläggsinvesteringar och/eller teknisk  
byten i den återställda byggnaden inom ramen för anbudssumman.  
Materialval (betong) och minsta kapacitet (volym skadedagen) får  
dock inte ändras i entreprenaden. Index och tillkommande kostna-  
der framgår av bilaga 1 (sid 3).

Utöver byggskadeersättning svarar SVELAND för överenskommen hy-  
resförlust, kr 25.000/mån, under ansvarstiden.

Denna överenskommelse har utfärdats i tvenne exemplar varav var-  
dera parten tagit var sitt.

Ovanstående uppgörelse har träffats i närvaro av skadekonsulter  
Roland Sundquist (Örebro) och Per-Ingvar Jönsson (Malmö).

Hässleholm den 9 mars 1999

Höör den 9 mars 1999

för SVELAND FÖRSÄKRINGAR

för ARLÖVS PLASTGJUTERI  
FÖRSÄLJNING AB

~~Göran Svensson~~

*Anders  
Nilsson*

Arne Danielsson

Bevittnas:

~~Roland Sundquist~~

*Sueneric  
Nylander*

Per-Ingvar Jönsson