

Värdeutlåtande

avseende fastigheten

Brännbacken 1:12

Österåkers kommun



2024-12-19

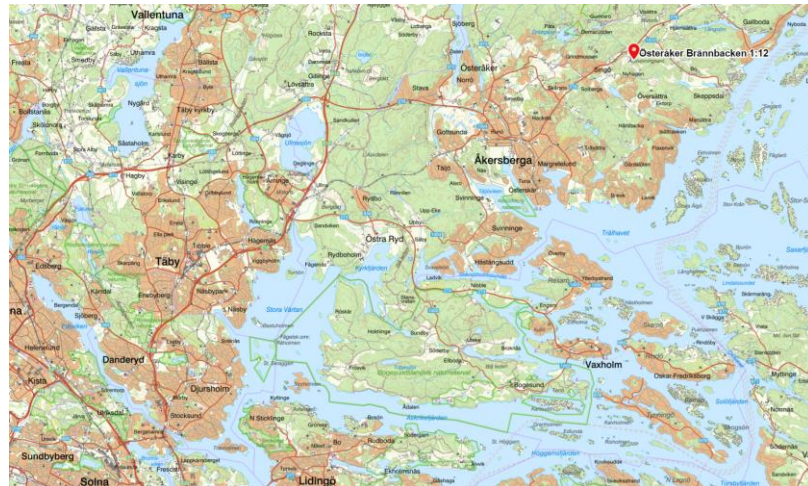
FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

UPPDRAG/BESKRIVNING

<i>Uppdragsgivare</i>	Österåkers kommun genom Fredrik Nestor
<i>Bakgrund/syfte</i>	Värdeutlåtandet syftar till att bedöma marknadsvärdet av fastigheten Brännbacken 1:12 i Österåkers kommun beaktat enligt gällande detaljplan. Utlåtandet skall ligga till grund för interna bedömningar samt eventuell försäljning.
<i>Värderingsobjekt</i>	Brännbacken 1:12 i Österåkers kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är 2024-12-19.
<i>Förutsättningar</i>	<p>Värdebedömningen grundas i huvudsak på av uppdragsgivaren lämnad information och gällande plansituation.</p> <p>Värdebedömningen baseras på tillgängliga ortspriser och vår erfarenhet av prisbildning på fastighetsmarknaden.</p> <p>Miljöfrågor hanteras enligt "Allmänna villkor för värdeutlåtande", Punkt 3.1, dvs om ej annat framgår av värdeutlåtandet så förutsätts att "mark och byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning".</p> <p>Värdebedömningen avser inklusive gatubyggnadskostnader men exklusive VA-avgift.</p> <p>För uppdraget gäller vidare bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".</p>
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none">- Besiktning av värderingsobjektet har ej skett inom ramen för värderingsuppdraget.- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).- Taxeringsuppgifter.- Utdrag ur detaljplan.- Marknadsinformation.- Kartmaterial.
<i>Lagfaren ägare</i>	Österåkers kommun (Org.nr 212000–2890)
<i>Fastighetstyp</i>	Exploateringsfastighet avsedd för industriändamål.

Läge

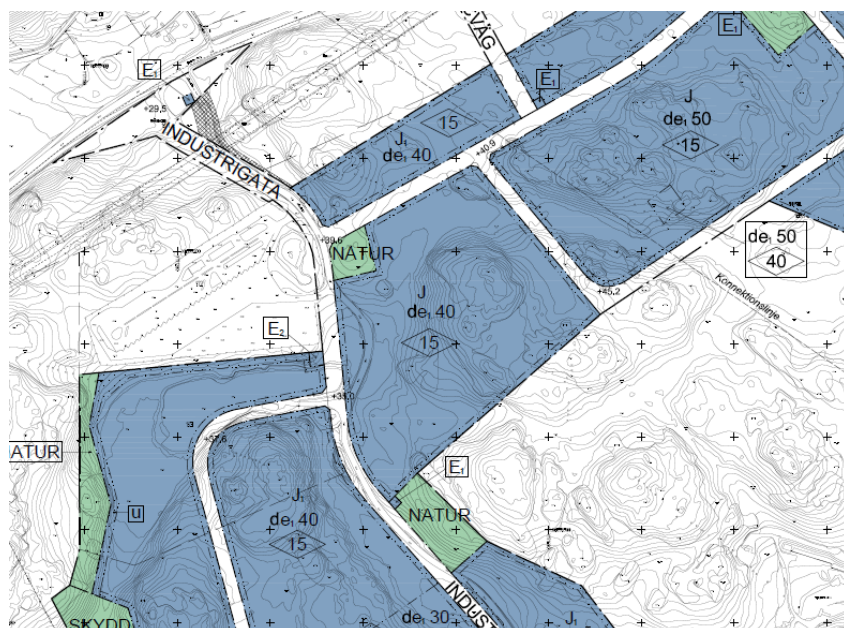
Värderingsobjektet är beläget i strax norr om Åkersberga i Österåkers kommun. Omkringliggande mark utgörs främst av verksamhetstomter, delvis obebyggda delvis bebyggda. Inom området finns även återvinningsstation.



Källa: Lantmäteriets karttjänst "Min karta".

Planförhållanden

Värderingsobjektet omfattas av laga kraft vunnen detaljplan från 2016-07-13. Planens beteckning är "Brännbackens arbetsområde" och fastigheten får enligt planbestämmelserna användas för industri, lager och upplag. Byggrätten är begränsad till en byggnadsarea motsvarande högst 40 % av fastighetens areal. Minsta tomtstorlek är 2 000 kvm. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 15 m. Nedan ses ett utdrag ur gällande detaljplan.



Källa: Österåkers kommun.

*Servitut, samfälligheter,
inteckningar etc.*

Eventuella servitut, nyttjanderätter, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och inteckningar etc. framgår översiktligt av bilagda utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS). Forum kan inte notera att fastigheten är belastad av några inskrivningar. Dock ingår fastigheten i två gemensamhetsanläggningar, Brännbacken GA:1 och 2, vilka avser utrymme för befintliga vägar inom området samt allmän plats, natur. Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Värderingsobjektet

Värderingsobjektets areal uppgår till 9 982 kvm. Beaktat satellitbilder synes fastigheten vara iordningställd och grusad.



Källa: Lantmäteriets karttjänst "Min karta".

ESG, miljö

Ingen information finns tillgänglig i Länsstyrelsens karta över misstänkta eller konstaterade förorenade områden (EBH-kartan).

VÄRDERING

Metod

Syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses 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 kunnat handla kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Värdering av obebyggd verksamhetsmark av aktuellt slag kan i princip endast ske genom jämförelser med försäljningar av andra liknande fastigheter, s.k. ortsprismetoden. I första hand bör jämförelser göras med försäljningar av närliggande mark med samma användningssätt och byggrätt som värderingsobjektet.

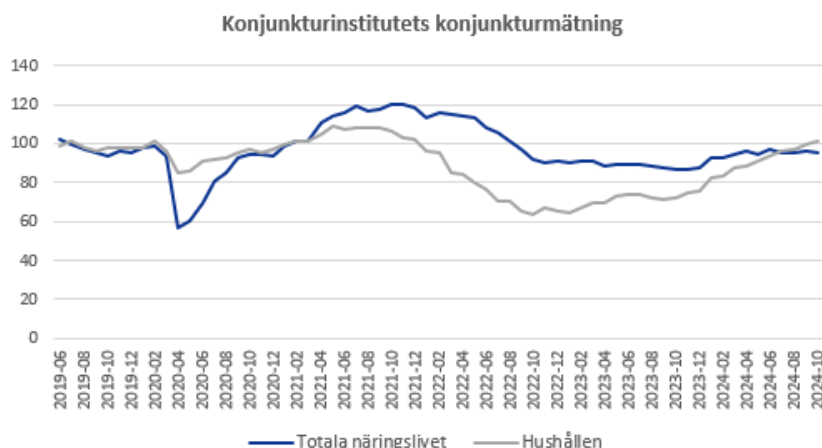
Marknadsanalys

Allmänt

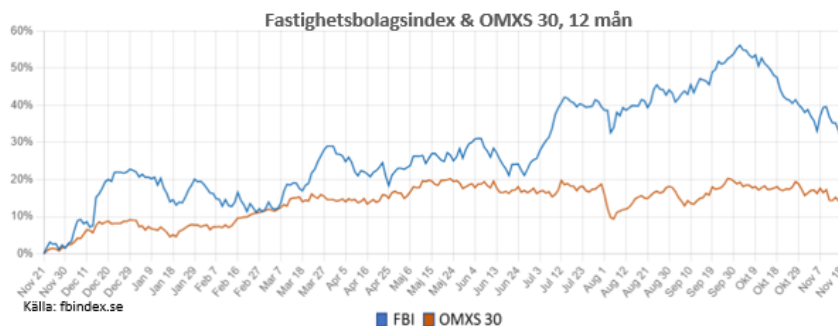
Svensk ekonomi befinner sig i en utdragen lågkonjunktur. Tillväxttakten och arbetsmarknaden väntas bli starkare under 2025, det väntas dock dröja innan arbetslösheten sjunker. BNP beräknas växa svagt under 2024 och därefter ser prognoserna starkare ut för kommande år med en tillväxttakt på cirka 2% 2025 jämfört med 1% under 2024. I USA har BNP-tillväxten varit starkare än Sverige och euroområdet men nu syns tecken på avmattning. Detta har varit drivande till att Sveriges Riksbank tillika ECB initierat tidigare räntesänkningar. Det allmänna ekonomiska läget i Sverige är blandat, näringslivet visar något svagare signaler samtidigt som hushållens syn på den egna ekonomin är klart starkare. Detta till följd av redan genomförda räntesänkningar samt en tro på framtida räntesänkningar. Hushållens konsumtion väntas fortsätta stiga i takt med den fallande inflationen och att räntan sänks.

Riksbanken har under året gradvis lättat på den svenska penningpolitiken. Det finns en marknadsförväntan om ljusare tider framöver och då få tydliga tecken på återhämtning har återspeglats i ekonomin valde Riksbanken att vid det senaste möte sänka styrräntan med 50 punkter till 2,75%. European Central Bank (ECB) och Federal Reserve (FED) har också gradvis sänkt styrräntan. Inflationstrycket har sjunkit och bedöms vara förenligt med det långsiktiga inflationsmålet.

Konjunkturinstitutets konjunkturmätning visar marginell minskning och är fortsatt lägre än normalt. Framst på grund av näringslivets syn på efterfrågan och lönsamhet. Sedan våren 2024 har stämningläget stabiliserats och hushållens konfidensindikator har stigit och är nu på ett stämningläge över det historiska normalläget. Stämningläget som helhet har stabiliserats men fortsatt under indexets normalläge (100).



Fastighetsbolagen hade fram till hösten 2023 en svag utveckling på börsen. Sedan steg sektorn drygt 60% för att därefter återigen sjunkit något under hösten 2024.



Obligationsmarknaden har stärkts och volymerna för nytgivna obligationer är åter på höga nivåer. Fler fastighetsbolag har återvänt till obligationsmarknaden där det nu går att finansiera sig till mer attraktiva priser och bättre villkor än föregående år.



Bostadspriserna har de senaste tolv månaderna ökat med 4,3% för bostadsrätter och med 4,4% för villor i hela riket. Från pristoppen våren 2022 har priserna för bostadsrätter gått ner cirka 5,5% och villapriserna gått ner cirka 9,5%. Under 2024 har 13% fler bostäder sålts jämfört med 2023. Det finns dock fortsatt en andel objekt som förblir osålda med längre säljtider och lägre budpremier.

Fastighetsmarknaden

Tillgången till finansiering försämrades under 2023 och de noterade fastighetsbolagen hanterade ett stort obligationsförfall. Fram till våren 2024 var kapitalmarknaden i stort sett i stiltje på den nordiska fastighetsmarknaden. Under denna period finansierades obligationsförfallen av banklån, nyemissioner samt att vissa bolag sålt fastigheter. Nu har åter fastighetsbolagens villkor på obligationsmarknaden förbättrats. Under de tre första kvartalen 2024 emitterades drygt dubbelt så mycket i obligationsvärde jämfört

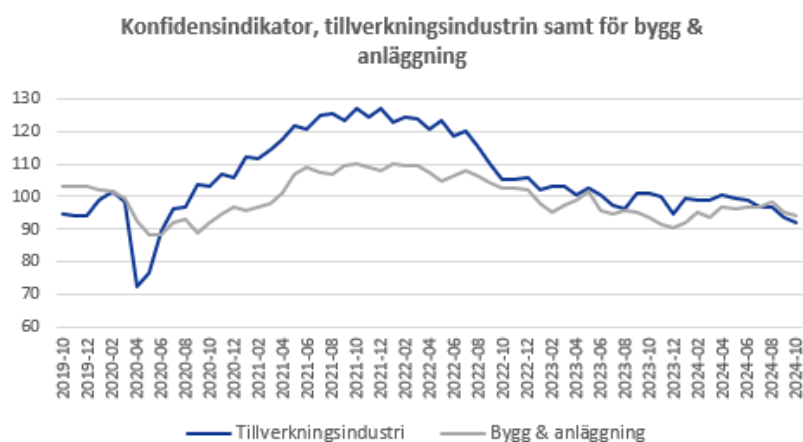
med föregående år vilket ger goda förutsättningar för transaktionsmarknaden framåt. En finansieringslättnad noteras på marknaden.

Bland investerarna har det länge varit störst efterfrågan på bostadsfastigheter och särskilt för nyproducerade fastigheter. Historiskt har kontor- och bostadssegmenten varit de mest transaktionsintensiva. Under 2023 var dock lager/logistik det mest omsatta segmentet tack vare den stora andelen utländska köpare då logistik anses vara det mest internationella segmentet. Under 2024 har de största segmentet åter varit kontor följt av lager/logistik och bostäder. Kontorsmarknaden har på internationell nivå haft en negativ prägel men utvecklingen har sett annorlunda ut i Sverige.

Industribranschen

Konjunkturinstitutet mäter månatligen stämningläget i det svenska näringslivet och sammanställer resultaten i Barometerindikatorn där ett indexvärde om 100 innebär ett konjunkturläge är inom ett normalläge. Konfidensindikatorn för tillverkningsindustrin inledde året med att stabiliseras runt ett historiskt normalläge. Senaste månaderna har dock konfidensindikatorn minskat och detta till följd av att konkurrenssituationen har försämrats. Synen på framtida orderstocken är mer pessimistisk. Konjunkturläget inom bygg- och anläggning har också minskat något och är således fortsatt dämpat och det förklaras främst av en låg orderstock och det allmänna minskade byggandet.

Däremot är framtidssynen mer positiv på ett års sikt, framförallt är det husbyggarna som är mest optimistiska på den framtida orderstocken.



Industrifastigheter

Med industrifastigheter avses exempelvis verkstäder, produktionsanläggningar och lager. Ibland benämns logistikfastigheter tillsammans med begreppet industrifastigheter vilket är något missvisande. Industri- och logistikfastigheter skiljer sig normalt både i storlek och hyresvillkor. Därutöver har segmenten olika typer av köpare, där logistikfastigheter vanligtvis förvärfas av börsnoterade bolag, fonder och internationella aktörer medan industrifastigheter förvärfas av mindre aktörer som egenanvändare och mindre fastighetsbolag. Detta har till viss del skiftat då intresset för att investera i industrifastigheter ökat, detta som följd av låga vakanser och stabil hyresutveckling. Dessutom har direktavkastningen historiskt varit högre för segmentet vilket ledde till att det snabbare anpassades till det nya marknadsläget när räntorna höjdes. Segmentet har haft ett fortsatt intresse även när räntorna börjat sjunka igen.

Traditionellt så är egenanvändares betalningsvilja något högre än för renodlade fastighetsinvestorare som kräver en viss avkastning på investeringarna. Den konjunkturedgång som varit i Sverige senaste åren har haft en påverkan även på industrisegmentet som dock varit mer motståndskraftigt än många övriga segment. Industrifastigheter är ett starkt presenterande segment med låga vakanser.

Äldre industribyggnader har normalt hyresavtal som löper i 3–5 år medan löptiderna är längre för nyproducerade lokaler, 5–10 år. Exploateringsgraden för industrifastigheter uppgår normalt till ca 40 - 60%, men både lägre och högre exploateringsgrader förekommer. Obebyggd mark kan nyttjas som uppställningsplatser, varför byggnadens placering på tomten är viktig för att få god tillgänglighet för lastbilar. Möjligheter att ta ut hyra för uppställningsplatser påverkar värdet per kvadratmeter uthyrningsbar lokalarea.

Efterfrågan på industrifastigheter är god; både bland köpare och hyresgäster. Störst intresse råder för moderna byggnader med närhet till motorvägar eller större trafikleder. Vakansläget för industri är fortsatt stabilt om än något högre till följd av en tid med svagare ekonomiska förutsättningar. Men segmentet i sin helhet uppvisar fortsatt låga vakanser och stabila hyresnivåer vilket ger positiva incitament för fortsatt transaktionsintresse framöver. Medan andra segment ser en platå eller till och med en viss hyresnedgång ser industrisegmentet fortsatt stigande hyresnivåer på ett antal marknader. Detta drivs av en brist på nybyggda industrilokaler och en brist på lämpliga utrymmen för tillverkning och produktion.

Urbaniseringen i storstäderna och i de större regionsstäderna har medfört att centralt belägna industriområden har konverterats till nya stadsdelar/bostadsområden och nya industriområden har istället lokaliserats längre ut från städerna. Många kommuner har under en lång period prioriterat utbyggnad av nya bostadsområden vilket medfört en brist på industritomter. De senaste fem åren har cirka en fjärdedel så mycket industri byggts jämfört med logistik. Detta i kombination med att behoven för industrifastigheter ökar och att tidigare centralt belägna industriområden försvinner till bostäder kommer segmentet att vara fortsatt attraktivt.

Industrimark

Sverige och inte minst Stockholmsområdet har under en viss tid upplevt en stark högkonjunktur. För Stockholmsområdet leder detta till en stor befolkningstillväxt, vilket sedan några år även lett till en kraftigt ökad bostadsproduktion. Då samhällsplaneringen idag mest går ut på att förtäta och bygga i kollektivtrafiknära områden har detta lett till att ett flertal äldre industriområden omvandlats eller planeras att omvandlas till bostadsområden. Industriområden har i stället lokaliserats längre ut från städerna.

Den goda ekonomin för fastighetsägarna av en sådan omvandling påskyndar processen. Detta leder till att de företag som tidigare varit etablerade i dessa områden måste flytta och söker nya lokaler eller mark. Konjunkturen medför även en tillväxt inom de verksamheter som söker lokaler inom s k industriområden eller som de idag bör benämnas verksamhets- eller arbetsområden. Tillväxten avser nämligen inte traditionell tillverkningsindustri utan mer lager/logistik, service- och hantverksföretag och inte minst olika former av handel (proffsbutiker, specialistbutiker etc som ofta etableras i dessa områden).

Den växande e-handeln har medfört att efterfrågan för lagerlokaler i centrumnära lägen med väl utbyggd infrastruktur är stor. Konsumenterna inom e-handeln vill ha snabba leveranser och hög servicegrad varför den sista milen i e-handelns logistikkedja har blivit allt mer viktig. Bristen på detaljplanelagd industrimark är stor, särskilt i storstäderna.

Sammantaget medför ovanstående en ökad efterfrågan på verksamhetsmark. Samtidigt planeras och nyetableras relativt få nya verksamhetsområden. Kommunerna synes prioritera bostäder och kontorsområden. Ovanstående har dels lett till att verksamheter får flytta allt längre från tätorternas centrum, dels ökade priser på verksamhetsmark.

Omdöme om värderingsobjektet

Värderingsobjektets läge bedöms som något perifert inom Österåkers kommun även om Åkersberga är beläget på relativt kort avstånd. Större genomfartsväg finns i närområdet. All erforderlig service finns i Åkersberga på ca 5,5 km avstånd.

Ortsprisanalys och värdebedömning

Enligt gällande detaljplan får fastigheten nyttjas för industri-, lager- och upplagsändamål. När det gäller försäljningar av verksamhetsmark i Stockholms län har Forum kännedom om de följande köpen som förvärvats sedan juni 2022, dvs under de senaste 2,5 åren.

Kommun	Fastighet etc	Område/adress	Datum	Pris kr/kvm TA	Areal	Pris, tkr	Köpare	Anm
Sollentuna	Eldmärket 4	Väsjön	apr-24	2 420	3 355	8 119	Lefa-Mark AB	1
Sigtuna	Norslunda 1:35	Arlandastad	mar-24	4 450	3317	14 761	BM Norslunda AB	1
Sigtuna	Norslunda 1:25	Arlandastad	jan-24	2 400	25 000	60 000	Egenanvändare	2
Täby	Mallen 10	Arninge	dec-23	3 473	3167	11 000	Fin Jet konsult	1
Värmdö	Älvsby 1:120	Älvsby ind omr	okt-23	2 651	2 641	7 000	Uppgift saknas	1
Häbo	Bista 3:48	Vikingavägen 11	aug-23	1 608	622	1 000	JC Lindströms fastighet Vikingavägen 11 AB	1
Nykvarn	Mörby 5:59	Nykvarn	jul-23	1 600	2 000	3 200	Jonn Lillsebbas Fastighets	1
Sigtuna	Valsta 3:193	Märsta	jul-23	2 952	2331	6 880	Propulus III Valsta 3:50 AB	1
Upplands-Bro	Bro-Skällsta 1:48	Uppgift saknas	jun-23	1 535	3 258	5 000	Plasir Bygg AB	1
Nynäshamn	Målaren 3	Kalvö	maj-23	1 218	2951	3 595	Hamdot 13 AB	2
Nynäshamn	Nynäshamn 2:154, del av	Kalvö	jan-23	1 209	2 973	3 595	Uppgift saknas	2
Botkyrka	Loviseberg 8	Tuna Gårdsväg 38	jan-23	1 600	3253	5 205	Instate Loviseberg 8 AB	2
Nynäshamn	Nynäshamn 2:154, del av	Kalvö	dec-22	1 300	3 800	4 940	JWPW Fastigheter AB	2
Nynäshamn	Nynäshamn 2:154, del av	Kalvö	dec-22	1 209	6539	7 903	Hamdot 12 AB	2
Haninge	Kalvsvik 16:32	Kalvö	aug-22	2 300	10 416	23 957	Kalvsvik Fastigheter 1 AB	1
Haninge	Kalvsvik 16:33	Kalvö	aug-22	2 300	9595	22 069	Kalvsvik Fastigheter 2 AB	1
Flera kn	7 Fastigheter	Fler kn	jun-22	2 583	1 200 000	3 100 000	Panattoni Sweden Development	1

Anm.

- 1) Var iordningställd och grusad vid förvärvstillfället.
- 2) Varken iordningställd eller grusad vid förvärvstillfället.

Fastigheterna i ortsprismaterialet, bland vilka orena köp kan finnas, har köpts till priser mellan ca 1 200 och 4 450 kr/kvm markareal med en medelprisnivå på ca 2 200 kr/kvm TA för en i snitt ca 5 300 kvm stor industritomt (med undantag av den äldsta noteringen).

Bedömning

Värderingsobjektet bedöms ha ett något perifert läge inom regionen och större trafikleder är belägna på lite längre avstånd. Området torde dock kunna attrahera lokal näringsidkare. Alla överlåtelser har vid förvärvstillfället haft gällande detaljplaner för industriändamål och en given byggrätt att uppföra industribyggnader inom fastigheterna samt att bedriva industriell verksamhet.

Bristen på detaljplanelagd mark för industri- och logistikändamål är stor i hela Stockholmsregionen, varför efterfrågan på mark är fortsatt stort, trots det försämrade konjunkturläget. Egenanvändare som vill bygga nya lokaler har dock påverkats av stigande byggkostnader, och med det högre ränteläget som råder, blir det allt svårare att få ihop kalkylerna. I takt med att äldre industriområden omvandlas succesivt till nya bostadsområden har det förstärkt efterfrågan ytterligare på nya industriområden. För närvarande exploateras nya verksamhetsområden i Järfälla, Haninge, Österåker, Södertälje med flera kommuner.

I Haninge noteras två förvärv under augusti 2022 för 2 300 kr/kvm markareal. Marken var vid försäljningstillfället grovplanerad och grusad av säljaren Haninge kommun. Sannolikt har fastigheterna sålts baserat på prislista eller efter värdering.

Värderingsobjektet utgörs av mark för verksamhetsändamål och marknadsvärdet skall bedömas beaktat att tomterna kommer att vara iordningställda och grusade. Medelpriset av de iordningställda tomterna ligger på nivån runt 2 550 kr/kvm markareal i snitt medan de ej iordningställda tomterna motsvarar en medelprisnivå på ca 1 500 kr/kvm markareal, dvs en indikativ differens på ca 1 000 kr/kvm markareal. Det bör dock noteras att köpen för dessa ej iordningställda tomter generellt avser köp i klart mer perifera lägen såsom Nynäshamn.

Bland de mer intressanta köpen kan noteras att fastigheten Norslunda 1:35 med en markareal på 3317 kvm försåldes för 4 450 kr/kvm markareal under mars 2024 och var vid förvärvstillfället iordningställd och grusad (ev asfalterad). Grannfastigheten som dock var betydligt större om 2 5000 kvm såldes två månader tidigare, januari 2024, för 2 400 kr/kvm markareal, dvs en värdeskillnad på mellan 2050 kr/kvm markareal. Här har således köparen sannolikt betalat ett klart högre värde beaktat att fastigheten är iordningställd, sannolikt har dock även storken på tomten vägts in.

Av objekten i tabellen bedöms värderingsobjektets läge vara jämförbart med tex köpet i Älvsby där det senaste förvärvet avsåg en mindre iordningställd tomt om 2641 kvm som såldes för 2651

kr/kvm markareal. Inom Älvsby industriområde har Värmdö kommun försålt 7st fastigheter under perioden 2019-2022 på nivåerna 1104-1501 kr/kvm markareal för en snittstorlek på 2 200 kvm. Fastigheterna var ej iordningställda vid förvärvstidpunkten, vilket således skulle kunna vara skäl till den markant högre prisnivån för Älvsby 1:120 som var just iordningställd och inhägnad vid förvärvet.

Ett annat intressant förvärv är köpet av Eldmärket 4 som försålles i Väsjön och Sollentuna kommun under april 2024 för 2420 kr/kvm markareal. Läget i Väsjön bedöms vara något bättre. Enligt Sollentuna kommun såldes fastigheten ej via mäklare utan genom direktanvisning där prisnivån sattes utifrån en annan pågående budgivning gällande verksamhetsmark dock med beaktande av det gällande marknadsläget.

Fastigheten får anses vara normalstor till stor, exploateringsgraden uppgår till 0,4 vilket får bedömas vara något lägre än normalt. Normalt brukar exploateringsgraden för industrifastigheter ligga på 0,5-1,0. Efter en sammanvägning av ovanstående bedöms marknadsvärdet sökas på nivån 2 000 – 2 400 kr/kvm TA, skall värdet anges till en exakt nivå bedöms värdet till 2 200 kr/kvm TA.

VA-avgift

Enligt uppdragsgivaren är industrifastigheten anslutet till det kommunal VA-nätet för vatten, avlopp och dagvatten. Mervärdet av denna anslutning baseras på gällande taxa för Österåkers kommun (Roslagsvatten). Lägenhetsavgiften har erlagts upp till en exploatering motsvarande 20 % av markarealen, dvs motsvarande 14st påbörjade lägenheter. I de fall anslutningsavgiften hade erlagts idag bedöms den ha motsvarat ca 1,7 mkr exklusive moms. Mervärdet av att anslutningsavgifterna ingår bedöms få ett 100 % genomslag på markvärdet.

Beaktat värderingsobjektets markareal på 9 982 kvm, ett bedömt markvärde på 2 200 kr/kvm markareal samt med värdetillägget av VA-anslutningen bedöms marknadsvärdet av fastigheten till rimligen avrundat 23,6 mkr.

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av byggrätter inom fastigheten **Brännbacken 1:12 i Österåkers kommun** bedöms vid värdetidpunkten 2024-12-19 till:

**Tjugotre miljoner sexhundrausen kronor
[23.600.000 kr]**

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Stockholm 2024-12-19

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

Magnus Hofström
Civilingenjör

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Bilagor;

1. Fastighetsutdrag
2. Allmänna villkor för värdeutlåtande



038 Allmän+Taxering 2024-12-16

Fastighet				
Beteckning Österåker Brännbacken 1:12	UUID: 70dcb49d-2726-2806-e053-7e44ed8f165e	Senaste ändringen i allmänna delen 2021-10-22		
Nyckel: 010536765	Län- och kommunkod 0117	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2022-11-24		
Distrikt Österåker-östra Ryd Socken: Österåker	Distriktskod 215046	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-12-13		
Läge, karta				
Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6601288.5	E (SWEREF 99 TM) 691340.9		
Areal				
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	9 982 kvm	9 982 kvm		
1	9 982 kvm	9 982 kvm		
Lagfart				
Ägare 212000-2890 Österåkers Kommun Ea-Enheten 184 86 Åkersberga	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2022-11-08	Akt D-2022-00457823:1	
Köp (även transportköp): 2017-01-18 Köpeskilling: 30.000.000 SEK, avser även annan fastighet. Anmärkning: Omfattar österåker skeppsbol 1:75				

Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Planer	Datum	Akt	
Detaljplan: För brännbackens arbetsområde	2016-06-13	0117-P2017/12	
	Laga kraft: 2016-07-13		
	Genomf. start: 2016-07-14		
	Genomf. slut: 2031-07-13		
Taxeringsuppgifter			
Taxeringsenhet			
Industrienhet, tomtmark (411)			
749940-5			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Industritillbehör saknas			
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav markvärde	
Taxeringsår			
2019	3.493.000 SEK	3.493.000 SEK	
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
212000-2890	1/1	Kommun	Lagfart eller Tomträtt
Österåkers Kommun			
Ea-Enheten			
184 86 Åkersberga			
Värderingsenhet industrimark 301487916.			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde		
3.493.000 SEK	0117032		
Tomtareal	Byggrätt ovan mark	Riktvärde tomtareal	
9 982 kvm		350 SEK/kvm	
Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter			
Gemensamhetsanläggningar			
Österåker Brännbacken GA:1, GA:2			
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt	
Avstyckning	2018-07-16	0117-2018/41	
Anläggningsåtgärd	2019-04-10	0117-2018/42	
Gränsutmärkning fullföljd	2021-10-22	0117-2018/41GU	
Ursprung			
Österåker Brännbacken 1:11			

Ajourforande inskrivningsmyndighet	
Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Nortälje Telefon: 0771-63 63 63

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 2022-01-27 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.

1.1 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.

1.2 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".

2.2 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.3 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsstillstånd 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 förutsatts 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.

2022-01-27

VÅRA KONTOR

Stockholm

Kungsgatan 29, 111 56 Stockholm
Tel 08 696 95 50

Göteborg

Kyrkogatan 24, 411 15 Göteborg
Tel 031 10 78 50

Malmö

Södra Promenaden 59, 211 38 Malmö
Tel 040 12 60 70

Norrköping

Sankt Persgatan 27, 602 33 Norrköping
Tel 011 12 61 21

Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping
Tel 0155 778 70

Sundsvall

Klökanvägen 8, 857 53 Sundsvall
Tel 070 229 05 15

Umeå

Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck
Tel 076 846 99 55

Västerås

Skomakargatan 2, 722 11 Västerås
Tel 021 665 53 15

Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund
Tel 076 114 99 88

Kalmar

Kaggensgatan 17, 392 32 Kalmar
Tel 0480 42 00 92

Växjö

Boda, 355 94 Vederslöv
Tel 073 209 61 11

Kristianstad

Norretullsvägen 15, 291 32 Kristianstad
Tel 044 21 00 90

Värnamo

Järnvägsplan 1C, 331 37 Värnamo
Tel 073 076 33 16