

Ersättningsutredning

Fastighetsreglering berörande Berga 11:18 m.fl.
och Berga 11:1 i Österåkers kommun



Innehållsförteckning

1.	Uppdragsbeskrivning _____	3
2.	Underlag _____	4
3.	Beskrivning _____	4
4.	Värderingsmetodik _____	8
5.	Marknadsförutsättningar _____	8
6.	Värdering mark för bostadsrätter _____	12
7.	Ersättningsregler/-principer _____	17
8.	Ersättningsbedömning _____	17

1. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Fastigheten Berga 11:18 m.fl. i Österåkers kommun.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Österåkers kommun, genom Nina Söderberg.

Syfte

Syftet med värderingen är att bedöma rättsenlig ersättning till följd av marköverföring genom fastighetsreglering för att genomföra detaljplan *Kanalterassen*. Detaljplanen står inför ett antagande och därmed inte fått laga kraft.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är april 2025.

Allmänna villkor

Svefa tar inte ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att uppdragsgivaren lämnat oriktiga eller ofullständiga sakuppgifter. Utlåtandet fritar inte en köpare i något avseende från dennes undersökningsplikt eller en säljare från dennes upplysningsplikt enligt 4 kap 19 § jordabalken.

Se även bifogade allmänna villkor för fastighetsvärderingar.

Särskilda förutsättningar

Ersättningen har bedömts utifrån den teoretiska förutsättningen att ny detaljplan för det berörda området har antagits och vunnit laga kraft. Vidare förutsätts att syftet med den nya planen är att det berörda området användning i planen är kvartersmark för *enskilt* ändamål.

I planbeskrivning till detaljplanen framgår att det föreligger en risk att framförallt Berga 11:18 innehåller miljöbelastningar som eventuellt kräver åtgärder i form av sanering. I värdebedömningen har inte hänsyn tagits till någon eventuell kostnad på grund av miljöbelastning (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande). I värderingen förutsätts även att det inte finns belastande rättigheter av stor betydelse för genomförbarheten av och för ekonomin i en exploatering. Bedömt marknadsvärde förutsätter normala grundläggningsförhållanden.

2. Underlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2025-04-02 av Staffan Bäckman från Svefa.

Som underlag för värderingen har även använts:

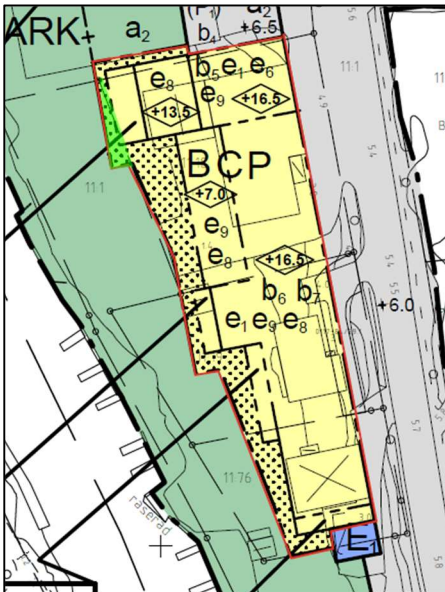
- fastighetsregistret
- detaljplaner
- uppgifter från uppdragsgivaren
- ortsprismaterial
- Lantmäteriets ersättningshandbok, version 2022-10-01

3. Beskrivning

Fastighetsregleringsåtgärden

Ett markområde som omfattar ca 32 kvm ska överföras från Berga 11:1 till Berga 11:18 så att fastighetsindelningen överensstämmer med den nya detaljplanen. Av dessa 32 kvm utgör ca 2 kvm byggbar kvartersmark och resterande del utgör mark som inte får bebyggas, s.k. prickmark.

Berga 11:18 ingår tillsammans med Berga 11:19 och Berga 11:76 i en blivande exploateringsfastighet. De tre fastigheterna har samma ägare och står inför en sammanföring. Som avstående fastighet behandlas därför dessa tre fastigheters blivande kvartersmark som den avstående fastigheten, nedan benämnd "exploateringsfastigheten", vilken innehar en areal om ca 2 900 kvm tomtyta (TA).



Regleringsåtgärden. Ljusgrön färg = regleringsområdet. Röd avgränsning = exploateringsfastigheten

Miljö

Enligt MSB:s register över potentiell översvämning föreligger en viss risk för framtida översvämning. Enligt planbeskrivningen som tar upp frågan har hänsyn tagit till detta då grundläggningsnivån är samt till minst +2,70 (RH2000) från nollplanet.

Enligt SGU:s jordartskarta består markområdet av postglacial lera/gyttjelera.

I planbeskrivning till detaljplanen framgår att det föreligger en risk att framförallt Berga 11:18 innehåller miljöbelastningar som eventuellt kräver åtgärder i form av sanering. Se även särskilda förutsättningar i denna ersättningsutredning.

Berörda fastigheter

Berga 11:18, 11:19, 11:76

Fastigheten har en totalareal om 3 272 kvm idagsläget. På fastigheten Berga 11:18 finns en byggnad i ett plan som har inrymt tvätterverksamhet. Fastigheterna Berga 11:19, Berga 11:76 är bebyggda med enfamiljsbostadshus i ett plan. Lagfaren ägare till samtliga 3 fastigheter är Berga 11:20 i Åkersberga AB (org. nr 556888-6047).



Berga 11:18, 11:19, 11:76 (röd skraffering)



Urklipp från 3D-modell av möjlig gestaltning

4. Värderingsmetodik

Värdegrund/Värderingsmetoder

Övervägande del av byggrätten ovan mark bedöms ske i bostadsrättsform. En mindre andel butiker i bottenplan längs Centralvägen kan tänkas bli verkligheten. Sammantaget bedöms byggrättsvärdet för bostäder att eftersökas i denna värdering. Värdet av de eventuella lokalerna är en mindre andel av byggrätten och dessutom bedöms de generellt generera ett lägre markvärde jämfört med bostadsalternativet.

Värdering av denna typ av fastigheter sker vanligen genom en ortsprismetod, där jämförelser görs med noterade priser vid försäljningar av så långt möjligt jämförbar mark. Som komplement kan även en indirekt ortsprismetod (exploateringskalkyl) användas där slutsatser om kvartersmarkens värde dras utifrån värdet efter en färdigställd exploatering minskat med beräknade återstående exploateringskostnader, försäljningsomkostnader etc.

Normalt bör ortsprisnoteringar väga tungt vid fastighetsvärdering. När det gäller värdering av byggrätter är dock antalet jämförelseköp normalt mer begränsat och dessutom är informationen om prispåverkande bakomliggande villkor ofta begränsad och svåranalyserad. Bedömningar med ledning av exploateringskalkyler är visserligen behäftade med osäkerhet, främst vad avser exploateringskostnaderna, men metoden efterliknar köparens överväganden inför ett förvärv och bör trots osäkerheterna ändå ge en god indikation om byggrättsvärdet.

I sammanvägningen av metodernas resultat läggs i normalfallet störst vikt vid ortsprismetoden, medan bedömningen enligt exploateringskalkylen är behäftad med en större osäkerhet och i huvudsak får ses som en kontrollmetod.

5. Marknadsförutsättningar

Allmänna exploateringsförutsättningar bostäder

Behov

Det underliggande bostadsbehovet är fortsatt stort i landets tillväxtkommuner. Dels för att möta prognostiserad befolkningsutveckling, dels för att hantera ett ackumulerat underskott på grund av tidigare otillräcklig bostadsproduktion. Boverkets bedömda bostadsbehov fram till 2030 är cirka 67 300 nya bostäder per år.

Enligt boverkets prognos minskar antalet påbörjade bostäder kraftigt från 71 000 bostäder under toppåret 2021 till cirka 22 000 bostäder år 2023 och cirka 23 000 bostäder år 2024. Enligt Boverket bedöms antalet påbörjade bostäder öka något under 2025 (24 000), men att ökningen blir låg pga. att höga byggkostnader och relativt låg köpkraft hos hushållen pga. fortsatt förhållandevis höga räntor. Boverket anger dock att det råder ett stort osäkerhetsintervall i prognosen med hänsyn till en svåröversäglig utveckling i samhällsekonomin.

Efterfrågan

Fram till och med 2021 har låga bostadsräntor stimulerat efterfrågan. De låga räntorna har även motverkat en minskad efterfrågan med hänsyn till tidigare införda restriktioner som skuldkvotstak och amorteringskrav. Inom kort ska regeringens utredning presentera förslag utifrån en översyn kring amorteringskrav. Vid eventuella framtida lättnader kring amorteringskrav bedöms öka möjlig efterfrågan på bostäder (i synnerhet från förstagångsköpare).

Under inledningen på 2022 steg inflationen kraftigt vilket ledde till att Riksbanken höjde styrräntan. Inflationen har därefter legat på en hög nivå och Riksbanken har, till följd av detta, höjt styrräntan åtta gånger vilket har bidragit till en stor osäkerhet kring efterfrågan. Sedan december 2022 har dock inflationen sjunkit och ligger för närvarande på 2,9 % (KPIF). I maj 2024 sänkte Riksbanken styrräntan för första gången sedan 2016. Man har därefter sänkt räntan 5 gånger under 2024 och i december nådde styrräntan 2,5%. I januari 2025 sänktes styrräntan ytterligare till 2,25%. I linje med detta har marknadsstron förbättrats och efterfrågan för bostäder bedöms stiga när marknaden visar på en något mer långvarig stabilitet. Någon ytterligare sänkning under 2025 är inte sannolik meddelade riksbankschefen vid presskonferensen 29 januari 2025.

Marknadsstron är en viktig faktor för privatbostadsmarknaden vad gäller nyproduktion, och därmed även för efterfrågan på projekt och mark.

Under hösten 2021 och under inledningen av 2022 låg boprisindikatorn relativt stabilt men avtagande vilket då indikerade en något minskad tro på fortsatta prisuppgångar.

Fram till oron i omvärlden började eskalera under första delen av 2022 låg boprisindikatorn relativt stabilt. I takt med noterade prisnedgångar på bostadsmarknaden och räntehöjningar minskade marknadsstron tydligt och boprisindikatorn sjönk kraftigt till lägsta nivån sedan finanskrisen (och något under nivån i inledningen av pandemin) under sommaren 2022. Sedan hösten 2022 stabiliserades marknadsstron från tidigare låga nivåer och rörde sig uppåt under början av 2023 för att sedan åter minska något under hösten 2023. Marknadsstro har under andra halvåret under 2024 och 2025 något i takt med flertalet räntesänkningar och något mindre bakslag på grund av oroande omvärldsfaktorer.

Apr 24	Maj 24	Jun 24	Jul 24	Aug 24	Sep 24	Okt 24	Nov 24	Dec 24	Jan 25	Feb 25	Mar 25
39	48	52	51	43	47	49	50	42	45	50	46

Källa: SEB (Boprisindikatorn)

Byggrätter

Försäljning av nyproducerade bostäder gick starkt fram till inledningen av 2022, bland annat till följd av de uteblivna effekterna från Coronapandemin och allmän god utveckling på privatbostadsmarknaden vilket gav goda förutsättningar för nyproduktionsprojekt och en stark efterfrågan för bostadsbyggrätter.

Marknadsutvecklingen efter första delen av 2022 med bl.a. klart högre kapitalkostnader och ökande produktionskostnader har medfört en mycket avvaktande marknad med en klar nedgång vad gäller betalningsviljan för bostadsbyggrätter. Under inledningen av 2025 har vi en fortsatt förhållandevis hög produktionskostnad samt en svag utveckling på nyproduktionsmarknaden med få säljstarter och fortsatt hög andel prissänkta objekt. Vidare kan en mer avvaktande nyproduktionsmarknad tillsammans med ovan nämnda kostnadsökningar fortsatt bidra till en ny lägre betalningsvilja för byggrätter framöver.

Den underliggande efterfrågan på mark är på vissa håll fortsatt relativt god, främst vad gäller markanvisningar i tidigare skeden, men i viss mån även för byggklar mark med rätt förutsättningar. Föregående gäller dock vid en förväntad lägre prisbild med hänsyn till marknadsutvecklingen.

Betalningsvilja på bostadsbyggrätter för hyresrätter bedöms i första hand finnas där det fortsatt råder förhållandevis goda förutsättningar för utveckling av hyresrätter (i relation till annan fastighetsutveckling). Den tidigare starka marknadsutvecklingen för nyproducerade hyresbostäder har dock fått en stor påverkan av marknadsläget med stora kostnadsökningar och högre finansieringskostnader. Försämrade marknadsförutsättningar för hyresbostäder med större osäkerhet kring framtida värde såsom färdigställd produkt har ökat riskerna för motsvarande byggrätter. Viss återhämtning har dock skett på senare tid i takt med vissa lättnader på finansieringssidan i kombination med stor ökning av hyresnivån för presumtionshyror.

Det statliga investeringsstödet har tidigare bidragit till en ökad efterfrågan för byggrätter tilltänkta att uppföras som hyresrätt. Beslutet att investeringsstödet har tagits bort från 2022 bedöms skapa en minskad efterfrågan på de marknaderna med procentuellt stora inslag av planerade projekt med investeringsstöd. Den tidigare höga byggtakten av hyresbostäder kan vidare bidra till en minskad efterfråga på sikt, speciellt i mindre attraktiva lägen där efterfrågan kan mättas.

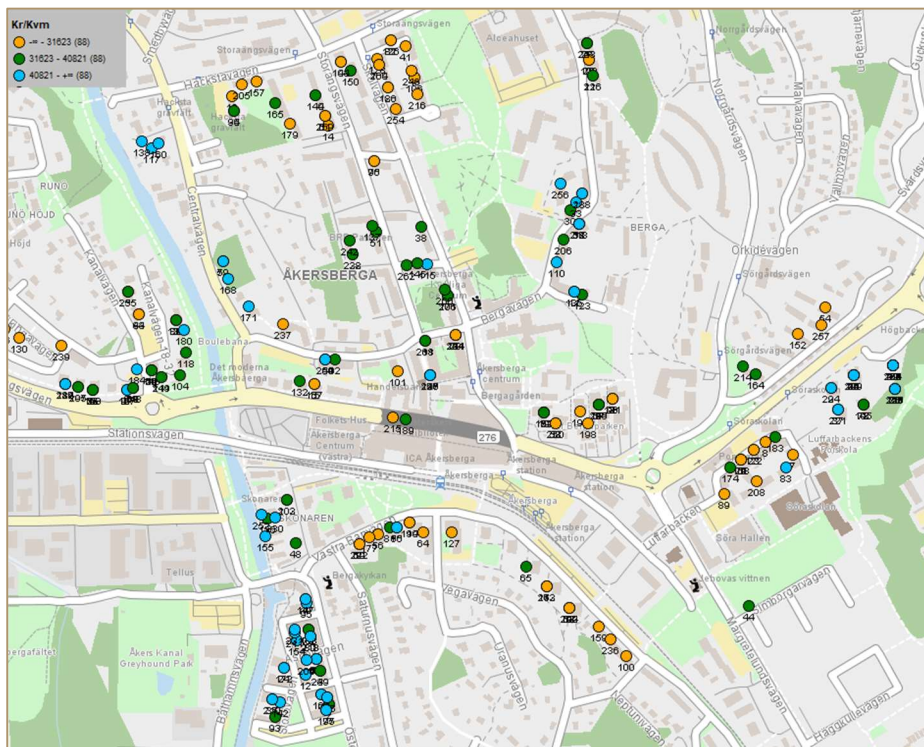
Den starka utvecklingen på småhusmarknaden fram till inledningen av 2022 (delvis drivet av lågt utbud) har tidigare skapat goda förutsättningar för nya småhusområden i tillväxtorter och har ökat efterfrågan gällande byggrätter för gruppbebyggda småhus. Även här medför det fortsatt högre kostnadsläget i kombination med höga räntekostnader dämpa betalningsviljan för småhusprojekt, i synnerhet för mindre rad- /kedjehus riktade till förstagångsköpare av hus som fått klart lägre köpkraft.

Exploateringsförutsättningar värderingsobjektet

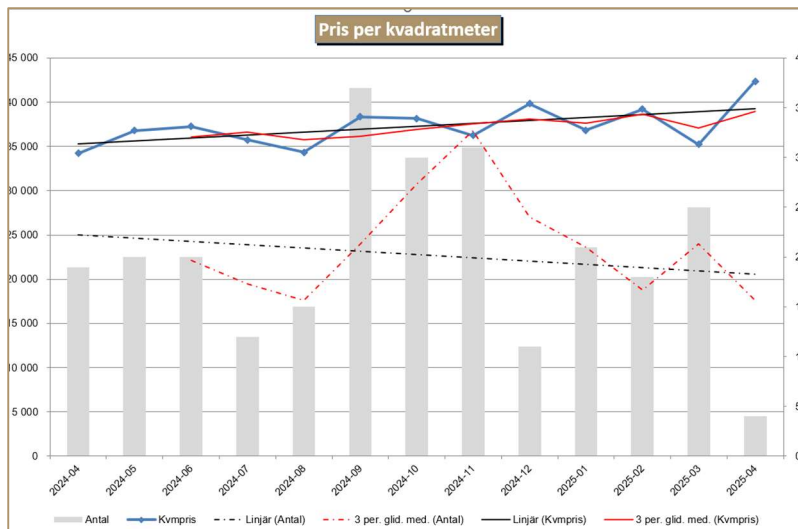
Bostadsmarknaden i närområdet, bostadsrätter

Prisutvecklingen på bostadsrättsmarknaden vad gäller Österåkers kommun i sin helhet är negativ med en marknadsutveckling den senaste 12-månadsperioden på ca – 8,9 procent, varav nedgången den senaste tremånadsperioden är – 8,2 procent (källa: Svensk Mäklarstatistik).

I Åkersberga konstateras genomsnittliga prisnivåer det senaste året på ca 37 000 kr/kvm för en genomsnittslägenhet om 71 kvm med en avgift om 835 kr/kvm.



Karta, utvalsmaterial



Prisutveckling i Åkersberga den senaste 12-månadersperioden.

Lägenhets-typ	Antal objekt	Medelboa (kvm)	Boa spann	Medel av avslutspris	Medel av avslutspris	Avslutspris (kr/kvm) spann	Medel av årsavgift
1 rok	24	36	16 - 50	1 619 791	44 933	29 591 - 63 461	923
2 rok	88	57	40 - 72	2 107 602	37 499	25 538 - 54 166	866
3 rok	96	75	58 - 100	2 681 510	35 372	22 368 - 59 051	835
4 rok	46	94	68 - 133	3 497 282	36 540	22 500 - 63 478	780
5 rok	4	112	101 - 119	4 153 750	37 285	26 043 - 46 017	707
6 rok	5	164	163 - 168	4 159 000	25 357	23 312 - 26 993	469
Total	263	71	16 - 168	2 585 756	36 999	22 368 - 63 478	835

Lägenhetsfördelning och genomsnittspriser från urvalsmaterialet.

Om man selekterar ut de lägenheter som är belägna i byggnader med byggår 2010 och framåt blir medelvärdet ca 43 000 kr/kvm BOA.

Jämförbara projekt nyproduktion

I nedanstående tabell redovisas ett urval av nybyggnadsprojekt belägna i Österåkers kommun, där försäljning pågår eller avslutats.

Namn	Område	Bostadsutvecklare	Antal bostäder (st)	Andel sålda bostäder, %	Medelpris (kr)	Pris per kvadratmeter (kr/m ²)	Årsavgift (kr/m ² /år)	Säljstart	Fas
Brf Bofinken	Valsjöskogen	OBOS	26	100%	3 365 300	32 100	567	2021-01-27	Slutsålt
Brf Kanonvägen 1	Tråsättra	Okänd	16	100%	3 131 600	36 600	560	2021-05-28	Slutsålt
Brf Koltrasten	Tråsättra	OBOS	22	100%	3 509 400	33 400	566	2021-06-07	Slutsålt
Brf Valsjö Park	Åkersberga	Okänd	16	100%	4 495 000	34 200	380	2021-06-11	Slutsålt
Brf Valsjöskogen	Åkersberga	Storsala	17	100%	5 171 500	34 500	495	2021-06-10	Slutsålt
Lyckoklövern	Täljö	Credentia AB	22	100%	2 933 200	41 000	737	2021-06-21	Slutsålt
Lötvägen	Hästängsudd	Stadsvillan Fastigheter	16	81%	5 127 700	47 700	607	2023-05-23	Under försäljning
Margretelundsstrand	Tråsättra	Okänd	11	100%	3 505 000	72 400	741	2022-09-27	Slutsålt
Nystklövern	Täljö	Credentia AB	17	100%	3 072 900	43 700	734	2021-12-02	Slutsålt
Strandängen 2	Täljöhalvön	Peab Bostad	39	69%	3 155 100	40 700	874	2021-12-22	Under försäljning
Strandängen, etapp 1	Täljöhalvön	Peab Bostad	40	95%	3 133 300	38 400	928	2021-05-14	Slutsålt
Strandängen, etapp 3	Täljöhalvön	Peab Bostad	39	44%	3 234 300	41 000	875	2023-11-07	Under försäljning
Svinninge Arkipelag	Hästängsudd	Rostam Durlow	12	33%	4 621 800	42 800	636	2023-02-26	Slutsålt
Ängsudden	Hästängsudd	Okänd	15	0%	4 335 500	43 300	528	2024-06-01	Under försäljning
Östra Arkipelag	Österskär	Carl Ek Fastigheter	18	94%	5 928 900	44 700	487	2021-01-07	Slutsålt
					Medel:	3 914 700	41 767	648	

Källa: Booli Pro.

6. Värdering mark för bostadsrätter

Värdebedömning enligt direkt ortsprismetod

Efter att ha studerat köp av mark för bostäder i Storstockholm bedömer vi att det främst är följande köp/markanvisningar som lägesmässigt och i avseende till värdetidpunkt är jämförbara med värderingsobjektet. Köpen är redovisade exklusive anslutningsavgift för VA och exklusive gatukostnader inom kvartersmark om inget annat framgår. Eventuella extraordinära exploateringskostnader, t.ex. grundförstärkning m.m. är exkluderat i nedanstående material alternativt kommenterat särskilt.

ID	Kommun & Område	Köpare & Säljare	Köpedatum	Planförhållanden	Köpesumma (kr/st alt BTA)
92203	Vaxholm, Rindö	JM / Brabo	dec-24	Byggrätt avseende drygt 60 bostäder i flerfamiljshus. Nära Rindö hamn	5 000
83428	Vallentuna, Kristineberg	NSF IV Living Kristineberg AB / Vallentuna kommun	jun-24	Köp av mark för detaljplane-lagd bostadsmark	5 366
89534	Norrtälje, Norrtälje hamn	Roslagens Pärla AB / Norrtälje kommun	jun-24	Markanvisning för bostäder ovanpå livsmedelsbutik inom kvarter 13 i Norrtälje hamn. 2745 kr/kvm av byggrättsvärde avser gatukostnadsersättning.	8 775
89652	Täby, Roslags-Näsby	Östra Kullön Mark 2 AB / Täby kommun	dec-23	Köp av tillskottsmark inom pågående detaljplan som totalt omfattar 350–400 bostäder (varav ca 164 studentlägenheter). Medfinansiering för förlängning av Roslagsbanan tillkommer om 200–800 kr/kvm ljus BTA för bostäder.	9 000
67956	Vallentuna, Västra Vallentuna	Seniorgården & Borätt / Vallentuna kommun	apr-22	Markanvisning villkorad lagkraftvunnen detaljplan. Priset i tävlingen var fastställt till 5 500 kr/kvm ljus BTA.	5 500
70766	Norrtälje, Norrtälje hamn	AF gruppen och Prevelop / Norrtälje kommun	dec-21	Markanvisningstävling för kvarter med bostäder och hotell i Norrtälje hamn. Exploatören ska utöver köpeskillingen erlägga gatukostnadsersättning om ca 2 239 kr/kvm ljus BTA.	14 525
61045	Norrtälje, Norrtälje hamn	Wästbygg Projektutveckling AB / Norrtälje kommun	aug-21	Byggrätt för ca 110–140 bostäder i flerbostadshus invid Norrtälje hamn. Utöver priset ingår exploateringskostnader om ca 2 250 kr/kvm BTA.	7 468
59582	Täby, Västra Roslags-Näsby	BoNest Fastigheter VRN AB / Täby kommun	mar-21	Marköverlåtelse avseende en bostadsbyggrätt om 4 900 kvm för bostäder.	10 947
59651	Österåker, Kanalstaden	Kanalstaden Österåker AB / Österåker kommun	mar-21	Markanvisning inom planuppdraget för Östra kanalstaden etapp 2. Zon 1 - kajnära läge.	9 250
59652	Österåker, Kanalstaden	Kanalstaden Österåker AB / Österåker kommun	mar-21	Markanvisning inom planuppdraget för Östra kanalstaden. Zon 2.	7 200
59653	Österåker, Kanalstaden	Kanalstaden Österåker AB / Österåker kommun	mar-21	Markanvisning av bostäder inom Zon 3 inom detaljplaneuppdraget för Östra kanalstaden.	6 950

59583	Vallentuna, Centrum	Kolfast Mark AB / Vallentuna kommun	feb-21	Direkt markanvisning avseende bostäder i centrala Vallentuna. Detaljplan förväntas antas under andra kvartalet 2022.	6 400
62717	Täby, Täby Park	Titania / Täby kommun	feb-21	Direkt markanvisning för bostäder.	11 650
67521	Österåker, Hagby Äng och Kulle	Micke & Myran AB / Österåker kommun	aug-20	Dp avses medge bebyggelse med flerbostadshus i 4 - 5 våningar med inslag av delar med lägre våningsantal. Byggrätten inom bolagets mark omfattar ca 3 600 kvm ljus BTA för bostäder inom etapp 1 och inom etapp 2 totalt, oavsett ändamål, ca 50 000 kvm ljus BTA.	4 500
59269	Österåker, Åkersberga	Expandia Fastigheter AB / Österåkers kommun	mar-20	Markoptionsavtal gällande exploatering med flerbostadshus. Köpeskillingen är inklusive gatukostnader.	5 000

Köpare är i största utsträckning bygg- och exploateringsföretag samt bostadsbolag.

Nedan följer några noteringar i Österåkers kommun i en mer detaljerad redovisning:

[59651–59653, Österåker, Östra Kanalstaden, mars 2021]

Österåker kommun har i mars 2021 markanvisat hela det område av fastigheten Tuna 3:1 som ingick i planuppdraget för Östra Kanalstaden etapp 2. Byggrättsvolymerna kommer fastställas efter laga kraftvunnen detaljplan. Målbilden för området är att skapa en attraktiv och hållbar stadsdel med bostäder, handel, skola, bryggor och kajstråk. Bebyggelsen ska utformas i tät bebyggelsestruktur med byggnader i 3–5 våningar med lokaler i bottenvåningarna. Bolaget ska ha kostnadsansvar för framtagande av ny detaljplan samt ansvara för utredningar som erfordras för denna. Vid försäljning av marken är den överenskomna köpeskillingen 9 250 kr/kvm ljus BTA för zon 1 (blå markering i karta) – kajnära läge, 7 200 kr/kvm ljus BTA för zon 2 (grön markering i karta) och 6 950 kr/kvm ljus BTA för zon 3 (röd markering i karta). Det har dock inte tagits hänsyn till ev. grundläggningsförutsättningar. Avdrag inom intervallet 1 000–1 250 kr/kvm ljus BTA kan därför komma att göras. Kommunen ska svara för ev. flytt av allmänna ledningar. Prisläge 2021-03-01.

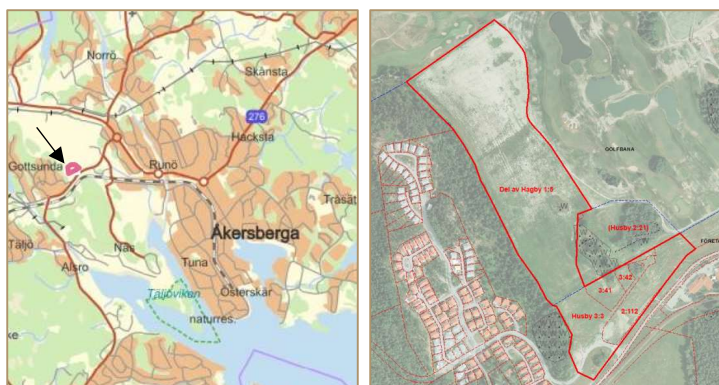


[59269, Österåker, Åkersberga, mars 2020]

Ett markoptionsavtal har tecknats mellan Österåkers kommun och Expandia Fastigheter AB avseende förvärv av fastigheten Hacksta 2:134, belägen i centrala Åkersberga. Berört område ingår i exploateringsprojektet "Röllingby södra etapp 2" och omfattar en areal om ca 1 750 kvm. Ett utkast till detaljplan för fastigheten har tagits fram vilken medger bebyggelse med flerbostadshus i fem våningsplan. Överrenkommet markpris uppgår till 5 000 kr/kvm BTA, inklusive gatukostnader men exklusive VA-anslutning. Bolaget svarar för 50% av kostnader i form av exploateringsbidrag för projektering och upprustning av den del av Hackstavägen som är i anslutning till exploateringsområdet. Exploatören står för samtliga kostnader för flytt och skyddsåtgärder av ledningar för VA, dagvatten, el, tele, bredband etc. Parkering skall tillskapas genom underjordiskt garage inom kvartersmark alternativt parkering i bottenvåning.

**[67521, Österåker, Hagby Äng, augusti 2020]**

I samband med att en ny detaljplan för Hagby Äng och Kulle är under framtagning har ramavtal gällande markregleringar mellan Österåker kommun och exploatören Micke & Myran AB tecknats. Området avses komma att exploateras med flerbostadshus i 4 - 5 våningar med inslag av delar med lägre våningsantal. För bolagets mark inom etapp 1 bedöms byggrätten omfatta ca 3 600 kvm ljus BTA för bostäder och inom etapp 2 totalt, oavsett ändamål, ca 50 000 kvm ljus BTA. Högre exploatering kan vara möjlig inom etapp 2. Förskolan inom etapp 2 ska planeras för ca 150 barn. Parkering ska i första hand placeras under gård, parterna kan också överenskomma att parkering kan ske i källarplan under byggnad alternativt uppföra en mobilitetsanläggning inom området. Ersättningen baseras på ett byggrättsvärde om 4 500 kr/kvm ljus BTA exkl. gatukostnader för bostäder (värdetidpunkt augusti 2020) och 2 850 kr/kvm ljus BTA för förskolemarken (värdetidpunkt november 2021). Bolaget förbinder sig att ha kostnadsansvaret för framtagande av ny detaljplan för Hagby äng och kulle, etapp 1 och 2 inklusive de utredningar och program som erfordras. Dessutom skall bolaget medverka till finansiering av allmänna anläggningar, vilket omfattar gator, park, gångbryggor och broar mm. Exploatören ska, utöver anläggningsavgift erlagga avgift för omledning av spillvatten från pumpstation till reningsverk. Denna åtgärd krävs för att möjliggöra exploatering i Åkersbergas västra delar i vilket området ingår. Avgiften är 4 500 kr per bostadsenhet. Planen avser antas under andra kvartalet 2022.



Resultat ortsprismetod

Prisnivåer på byggrätter för bostäder i Storstockholm nådde sin topp i början av 2022 för sedan börja att sjunka, bedömt generellt till ca 20 procent fram till idag. Lägesmässigt bedöms noteringarna 59651–59653 belägna i området Östra kanalstaden i Åkersberga som extra intressanta. Dessa prisnivåer är däremot satta i en uppåtgående marknad.

Värderingsobjektets centrala läge i kombination med närhet till Åkers kanal bedöms vara positiva faktorer som talar för dess fördel.

Utifrån ovan och med hänsyn till övriga redovisade ortspriser och den senaste tidens marknadsutveckling bedöms sammantaget marknadsvärdet för byggrätter för bostadsrätter inom värderingsobjektet såsom planlagd utifrån den direkta ortsprismetoden i till **ca 4 750 – 5 250 kr/kvm ljus BTA**.

Värdering enligt indirekt ortsprismetod

Förfarande

I detta avsnitt redovisas en förenklad exploateringskalkyl för mark med lagakraftvunnen detaljplan. Exploateringskalkylen kan inte ses som en självständig värderingsmetod då ingående parametrar bedöms som alltför osäkra utan skall mer som en konsekvensanalys av det bedömda byggrättsvärdet utifrån ortsprismetoden.

Utifrån antaganden om intäkter och kostnader kan sedan följande förenklade kalkyl ställas upp:

Exploateringskalkyl - Berga 11:18 m.fl.	
Kategori/Etapp	1 av 1
Insats (kr/kvm BOA)	43 000
Föreningens lån (kr/kvm BOA)	8 571
Marknadsvärde efter (kr/kvm BOA)	51 571
Omräkningstal BOA/ljus BTA resp. LOA/ljus BTA	0,87
Projektvärde efter (kr/kvm BTA)	44 867
Anläggningar inom kvartersmark (kr/kvm BTA)	-1 500
Entreprenad- och byggherrekostnader (kr/kvm BTA)	-35 000
Marknadsföring/försäljning/uthyrning (kr/kvm BTA)	-500
Summa produktionskostnader (kr/kvm BTA)	-37 000
Netto (kr/kvm BTA)	7 867
Projektvinst / risk (kr/kvm BTA)	2 754
Byggrättsvärde (kr/kvm BTA)	5 114
Byggrätt (kvm BTA)	6 865
Genomsnittlig exploateringstid efter lagakraftvunnen plan (år)	1,0
Real kalkylränta (%)	3,5%
Nuvärde (kr/kvm BTA)	4 941
Bedömt byggrättsvärde (kr)	33 918 027
Bedömt byggrättsvärde (kr/kvm BTA)	4 941
Värdeavdrag, t ex extraordinära kostnader (kr/kvm BTA)	0
Totalt bedömt värde för projektet (kr)	33 918 027
Totalt bedömt värde för projektet (kr/BTA)	4 941

7. Ersättningsregler/-principer

Fastighetsbildning inom kvartersmark

För fastighetsbildningsåtgärder av icke expropriativ karaktär ska enligt 5 kap 10 a § tredje stycket FBL vinstfördelning ske. Ersättningen ska då bestämmas till lägst marknadsvärdeinsnkningen för den avträdande fastigheten och högst marknadsvärdeökningen för den tillträdande fastigheten. Av förarbetena till FBL framgår att vinsten ska fördelas så att resultatet blir skäligt och att vinstfördelningen ska efterlikna resultatet av en frivillig överenskommelse.

Tomtbildning

Enligt väl utarbetad rättspraxis har det ansetts att den s.k. genomsnittsvärdeprincipen ger ett bra mått på vinstfördelning när det gäller ersättning för mark som är nödvändig för att tillskapa byggbara tomter, se bl.a. NJA 1956 s. 603 och NJA 1989 s. 431. Enligt principen bestäms ersättningen för marken utifrån det genomsnittliga värdet av rå tomtmark för den nybildade tomten. Det s.k. råtomtvärdet motsvarar marknadsvärdet av en obebyggd byggklar tomt exkl. fastighetsbildningskostnader, tomtanläggningar och investeringar i form av anslutningsavgifter för vatten och avlopp samt gatukostnader m.m. Råtomtvärdet fördelas sedan per kvadratmeter tomtareal (TA) för den nybildade tomten och detta värde i kr/kvm TA utgör sedan grund för att bestämma ersättningen för det berörda markområdet.

8. Ersättningsbedömning

Ersättning kvartersmark

Ersättningen för exploateringsfastigheten ska bestämmas enligt genomsnittsvärdeprincipen vilket innebär att ett råtomtvärde ska beräknas för Berga 11:18 m.fl. som den ser ut efter genomförd fastighetsbildning. Råtomtvärdet utgörs av fastighetens marknadsvärde i obebyggt skick efter avdrag för exploateringskostnader.

Värderingen visar att värdet på byggrätter för bostadsändamål bedöms vara 5 000 kr/kvm ljus BTA.

Jämförelseköpen utgörs av markanvisningar vilket normalt innebär att prisnivåerna inkluderar exploateringskostnader för allmänna anläggningar förutom anslutningsavgift för VA. I normalfallet får fastighetsägare bidra till kostnader för allmänna anläggningar med mellan 1 000 – 2 000 kr/kvm BTA. Exploateringsfastigheten har en relativt normal byggrätt varför en rimlig kostnad bör ligga i mitten av intervallet. I detta fall bedöms 1 500 kr/kvm BTA vara rimligt. Denna kostnad ska därför dras av från det bedömda värdet för att hamna i ett värde på råtomtnivå.

Ett råtomtvärde bedöms därmed till 3 500 kr/kvm BTA (5 000 – 1 500).

Då exploateringsfastigheten har en byggrätt om ca 6 865 kvm ljus BTA blir det totala råtomtvärdet därmed 3 500 kr/kvm BTA x 6 865 kvm BTA = 24 000 000 kronor (avrundat). Exploateringsfastighetens ombildade areal är efter genomförd förrättning ca 2 900 kvm TA och genomsnittsvärdet uppgår därmed till 24 000 000 kr / 2 900 kvm TA = 8 276 kr/kvm TA.

Området som överförs från Berga 11:1 omfattar 32 kvm TA och ersättningen för detta område blir enligt genomsnittsvärdeprincipen 32 kvm x 8 276 kr/kvm = **265 000 kr** (avrundat).

Jämkningskontroll

När ersättningen bestäms enligt genomsnittsvärdeprincipen måste en kontroll göras så att den framräknade ersättningen inte överstiger marknadsvärdeökningen för mottagande fastighet eller understiger marknadsvärdeminskningen för den avträdande fastigheten.

De aktuella ca 32 kvm är inom detaljplan utlagd som kvartersmark. Förutom ca 2 kvm som är bebyggbar mark är resterande del inom kvartersmark som inte får bebyggas. Den ej bebyggbara marken bedöms här ändå behövas för att tillskapa en trevlig utomhusmiljö samt uppfylla detaljplanens intentioner. Likviden framtagen enligt genomsnittsvärdeprincipen utgör enbart 1,1 procent av det totala råtomtvärdet. Sammantaget bedöms resultatet av genomsnittsvärdeprincipen – som i övrigt är huvudregeln när det gäller marköverföringar till kvartersmark som i sin tur utlöser en byggrätt – understiga exploateringsfastighetens värdeökning.

För avträdande fastighet bidrar markområdet knappast med något större värde. Ersättningen överstiger därmed värdeminskningen för den avträdande fastigheten Berga 11:1 med råge.

Resultat

Ersättning ska mot bakgrund av ovanstående betalas av Berga 11:18 m.fl. till Berga 11:1 med:

265 000 KRONOR

Stockholm 2025-05-15

Staffan Bäckman
Civilingenjör Lantmäteri
Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare

Bilagor

Bilaga 1 Bilder
Bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande



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 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 arrendeavtal 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 myndighetsställstånd 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

