

Värdeutlåtande

Fastigheten Österåker Svinninge 1:243, del
av

The logo for SVEFA, consisting of the word "SVEFA" in a bold, white, sans-serif font, enclosed within a white, irregular, hand-drawn rectangular border.

SVEFA

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

Innehållsförteckning

1. Uppdragsbeskrivning _____	3
2. Marknadsförutsättningar _____	5
3. Värdering av mark för förskole- och skoländamål _____	8
4. Resultat _____	17

1. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjektet

Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Österåker Svinninge 1:243, del av.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivaren är Österåkers kommun (212000-2890), genom Anna Wiström.

Syfte

Detta värdeutlåtande syftar till att bedöma ett marknadsvärde av byggrätten, uttryckt i kr/kvm BTA.

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna marknaden. Värdeutlåtandet är avsett att nyttjas som del av internt beslutsunderlag inför försäljning.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är augusti 2020.

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.

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.

Särskilda förutsättningar

I värderingen förutsätts att det inte finns belastande rättigheter av betydelse för genomförbarheten av och för ekonomin i en exploatering.

Värdebedömningen förutsätter att det inte tillkommer kostnader utom kvartersmark.

Kostnader för anslutningsavgift VA ingår inte i det bedömda värdet. Det förutsätts dock att kommunal VA-anslutning är framdraget till fastighetsgräns.

Besiktning och värderingsunderlag

- Besiktning av området har utförts av Nathalie Andersson, Svefa AB, den 29 juni 2020
- Tillgängliga planhandlingar
- Svefas ortsprisystem LOP och Real Estate

Värderingsobjekt och läge

Värderingsobjektet utgörs av del av fastigheten Österåker Svinninge 1:243 som är belägen i Svinninge, ca 9 km söder om Åkersberga C. Omgivningen utgörs huvudsakligen av naturmark och småhusbebyggelse. Fastigheten utgörs idag av mestadels öppen mark och vegetation. Vid mätning av värderingsobjektet uppskattas arealen till ca 5 400 kvm.

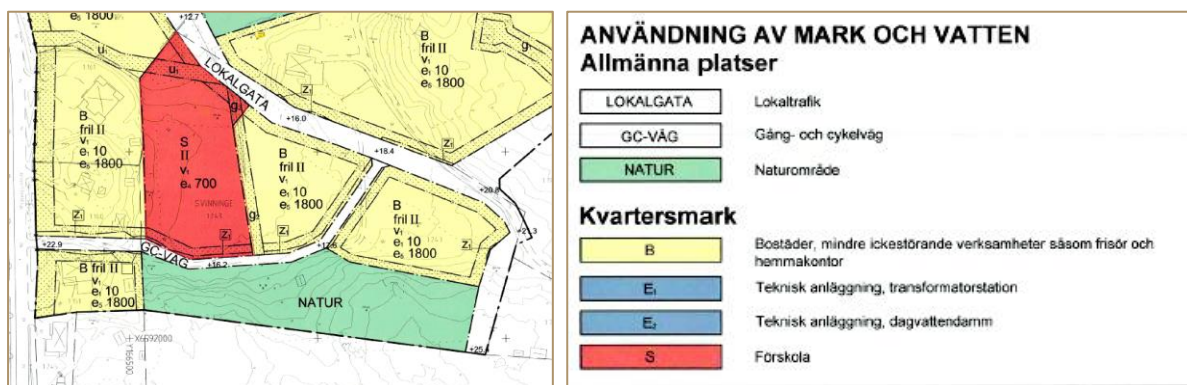
Kommunikation i form av buss finns inom ca 300 meter från fastigheten. Fullt serviceutbud återfinns i Åkersbergs centrum.



Planförhållanden

Värderingsobjektet omfattas av detaljplanen Hästängsudd som vann laga kraft 2019-04-17.

Detaljplanen innebär byggrätt för en förskola med ca 50 barn. Byggrätten begränsas till max 700 kvm bruttoarea som får uppföras i två plan. Om hela byggrätten utnyttjas blir exploateringsstalet (byggrätten/tomtytan) ca 0,13 vilket även för skottomter får betraktas som relativt lågt.



Utdrag ur plankarta samt planbestämmelser

2. Marknadsförutsättningar

Österåker kommun

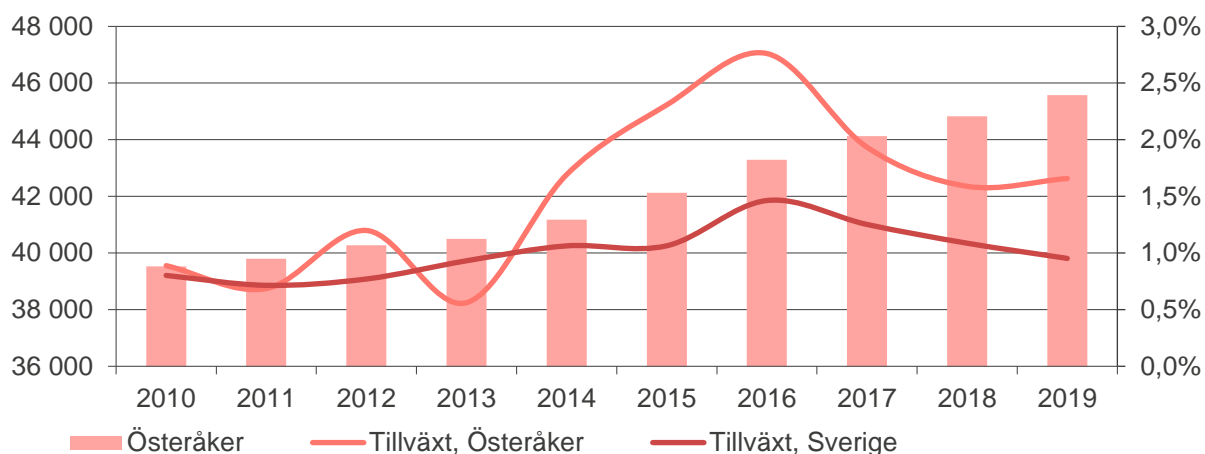
Befolkning

Befolkningen i Österåker uppgick vid årsskiftet 2019/2020 till 45 574 invånare, en ökning med drygt 1,7% sedan föregående år. Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

Befolkning	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Österåker	39 521	39 792	40 269	40 495	41 180	42 130	43 293	44 130	44 831	45 574
Tillväxt, Österåker	0,9%	0,7%	1,2%	0,6%	1,7%	2,3%	2,8%	1,9%	1,6%	1,7%
Tillväxt, Sverige	0,8%	0,7%	0,8%	0,9%	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%	1,0%

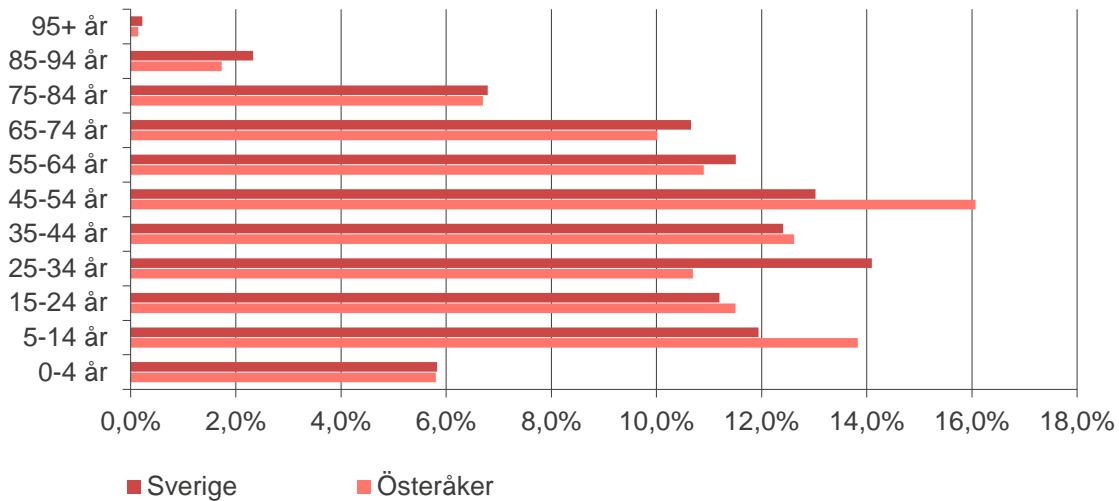
Källa: SCB

Befolkningsutveckling



Källa: SCB

Åldersfördelning på befolkningen



Källa: SCB

I ovanstående diagram redovisas befolkningens mängden i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningens mängden. Noterbart är att andelen personer mellan 5–14 år samt 45–54 år är markant högre än för riket i övrigt.

Medelinkomst

Medelinkomsten i Österåker är generellt högre än för riket i stort. Något som gäller för samtliga ålderskategorier.

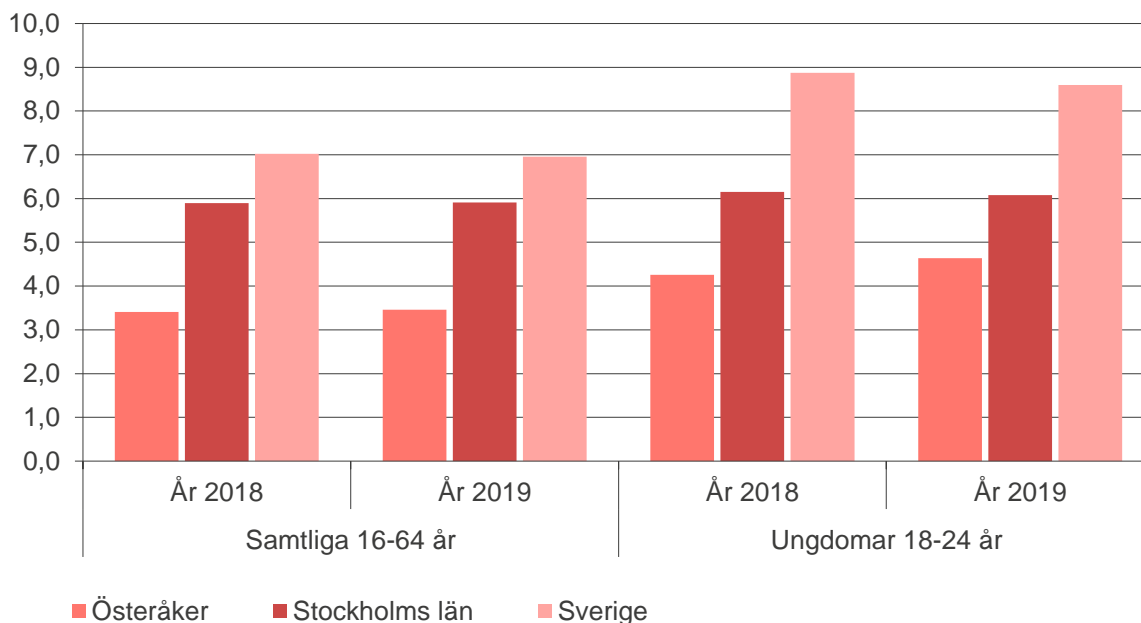
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	171,8	155,4	161,5
25-29 år	247,9	266,4	247,3
30-44 år	391,0	395,3	344,2
45-64 år	468,9	464,8	396,4
65+ år	294,5	298,5	255,1
Totalt 20+ år	370,7	366,5	314,7

Källa: SCB

Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2019 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Österåker till 3,5% vilket kan jämföras med Stockholms län som har en arbetslöshet om 5,9 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 7,0 %.

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

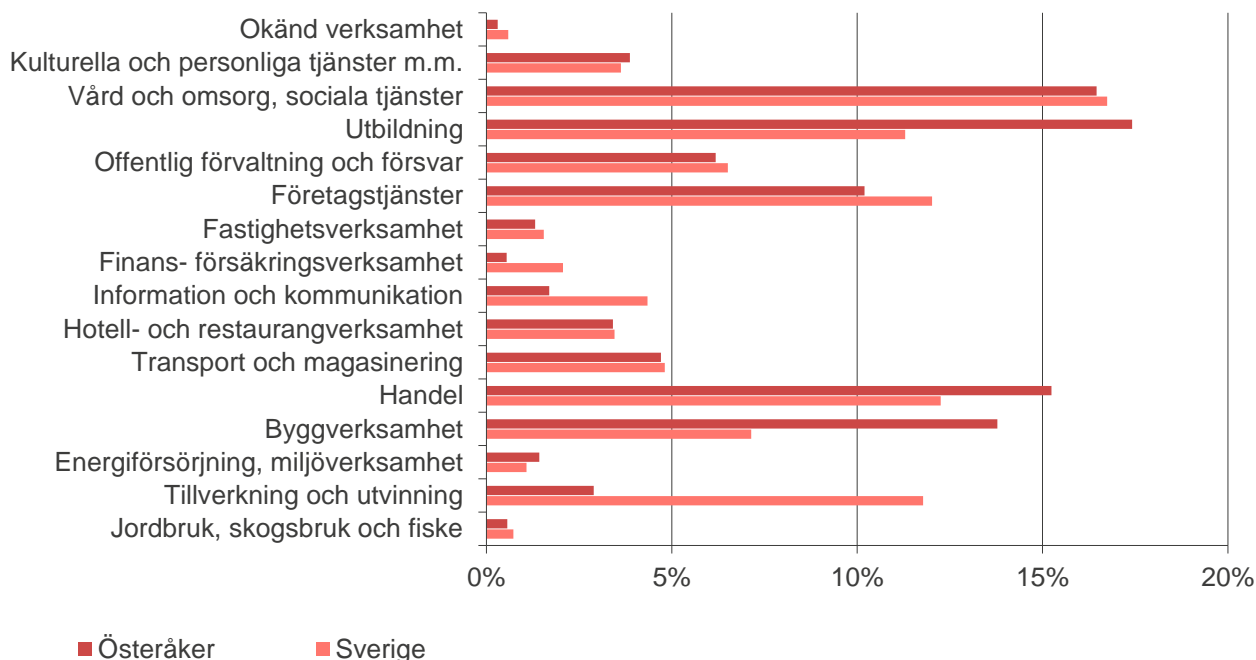


Källa: Arbetsförmedlingen

Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger främst på utbildning, handel samt byggverksamhet.

Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Österåker på plats 38 i rankingen för 2019.

3. Värdering av mark för förskole- och skoländamål

Värderingsmetoder

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 normala fall. I denna värdebedömning för byggrätter upplåtna med skoländamål bedöms dock en exploateringskalkyl vara behäftad med för stor osäkerhet för att tillämpas.

Kommun

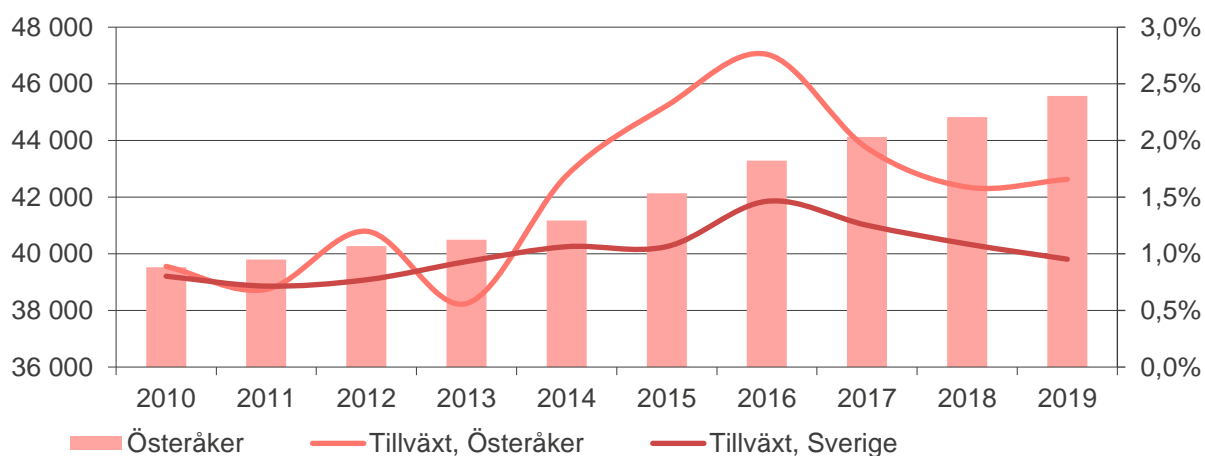
Befolkning

Befolkningen i Österåker uppgick vid årsskiftet 2019/2020 till 45 574 invånare, en ökning med drygt 1,7% sedan föregående år. Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

Befolkning	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Österåker	39 521	39 792	40 269	40 495	41 180	42 130	43 293	44 130	44 831	45 574
Tillväxt, Österåker	0,9%	0,7%	1,2%	0,6%	1,7%	2,3%	2,8%	1,9%	1,6%	1,7%
Tillväxt, Sverige	0,8%	0,7%	0,8%	0,9%	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%	1,0%

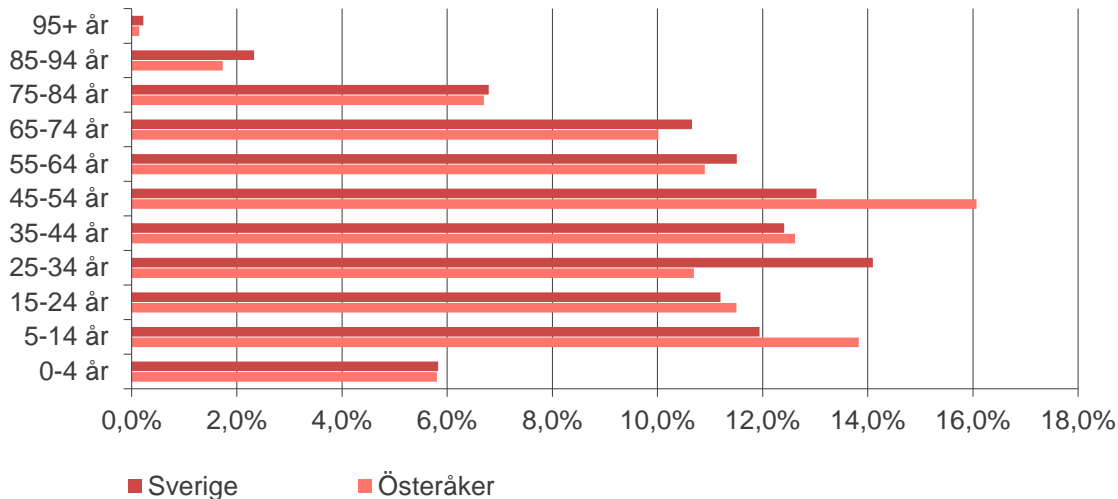
Källa: SCB

Befolkningsutveckling



Källa: SCB

Åldersfördelning på befolkningen



Källa: SCB

I ovanstående diagram redovisas befolkningens mängd i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningens mängd. Noterbart är att andelen personer mellan 5–14 år samt 45–54 år är markant högre än för riket i övrigt.

Medelinkomst

Medelinkomsten i Österåker är generellt högre än för riket i stort. Något som gäller för samtliga ålderskategorier.

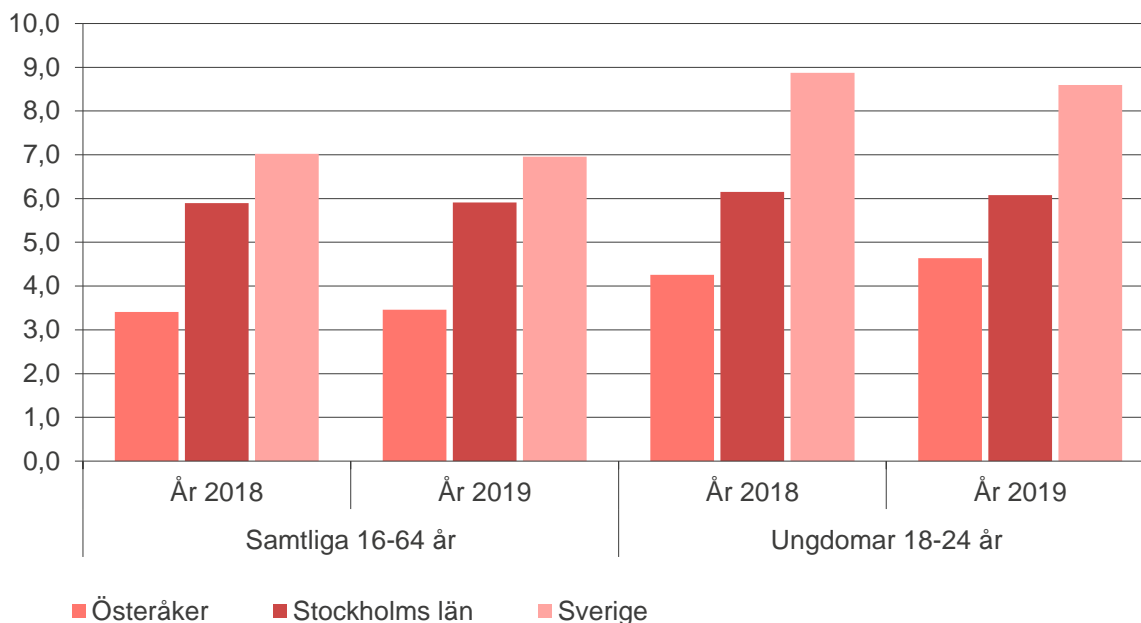
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	171,8	155,4	161,5
25-29 år	247,9	266,4	247,3
30-44 år	391,0	395,3	344,2
45-64 år	468,9	464,8	396,4
65+ år	294,5	298,5	255,1
Totalt 20+ år	370,7	366,5	314,7

Källa: SCB

Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2019 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Österåker till 3,5% vilket kan jämföras med Stockholms län som har en arbetslöshet om 5,9 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 7,0 %.

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

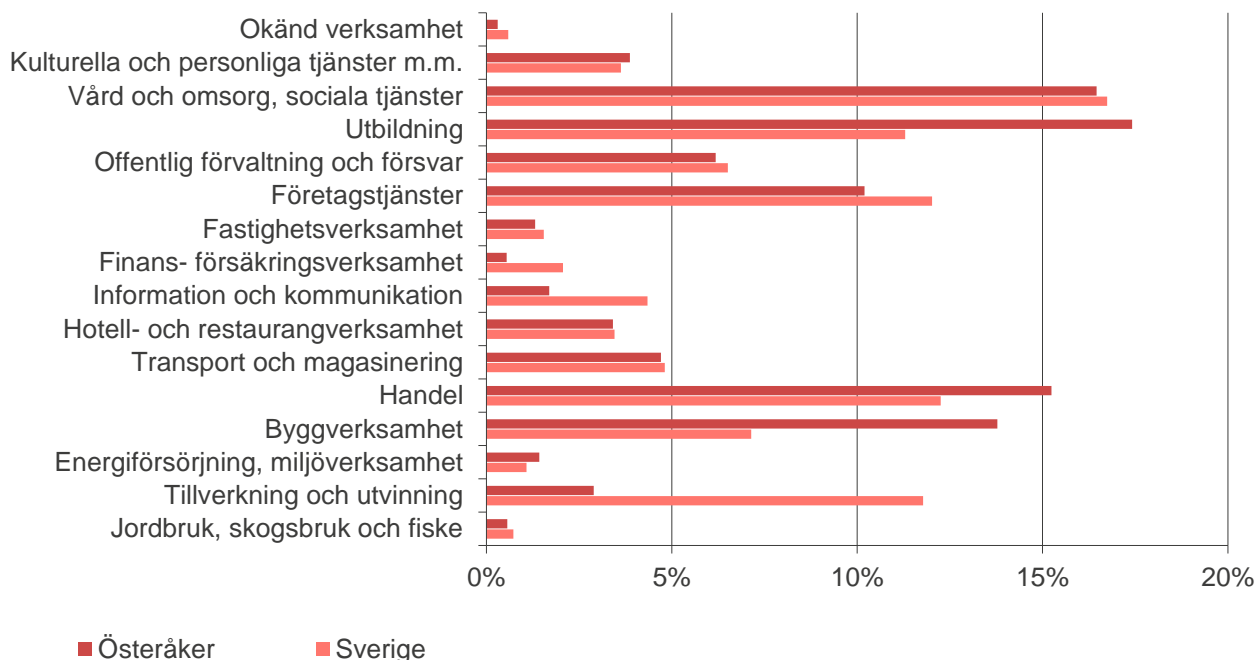


Källa: Arbetsförmedlingen

Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger främst på utbildning, handel samt byggverksamhet.

Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Österåker på plats 38 i rankingen för 2019.

Exploateringsförutsättningar - Skolor och förskolor

Hyresmarknaden för skol- och förskolelokaler är begränsad till sin storlek, särskilt på mindre orter, och uppvisar inte några betydande upp- eller nedgångar, varken vad gäller hyresnivåer eller vakanser.

En stor andel av skol- och förskolefastigheter ägs av egenanvändare eller kommunen vilket begränsar hyresmarknaden då dessa lokaler inte hyrs ut på den externa marknaden. Eventuella hyresavtal är ofta så kallade internhyresavtal där hyran inte nödvändigtvis är satt utifrån marknadsmässiga villkor. Inslaget av privata skolor och förskolor har förvisso ökat rörligheten på marknaden, men är också förknippad med viss risk (konkurs, vinstbegränsning). På lång sikt styrs marknaden främst av barn- och elevunderlaget, som i sin tur är beroende av barnkullarnas storlek i närområdet.

Lokaler för skola och förskola är ofta uppförda specifikt för aktuell verksamhet, eller anpassade till denna i efterhand, vilket begränsar alternativanvändningen. En eventuell omställning till annan verksamhet är därmed förknippad med betydande investeringar.

Generella hyresnivåer för lokaler inom skola och förskola varierar därmed inom ett stort intervall på grund av graden av specialanpassningar, skick och standard, hyresavtalets längd och ansvarsfördelning, med mera. Några trender, upp- eller nedgångar, på hyresmarknaden är därmed svåra att notera.

Hyres- och vakansrisken ses generellt som låg, särskilt om det bedrivs kommunal verksamhet inom lokalerna. Prognosen för det närmaste året är en fortsatt stabil hyres- och vakansmarknad. Eventuella negativa effekter av COVID-19 bedöms vara begränsat för denna fastighetstyp.

Vid kommunens beslut om budget för 2020, samt plan för 2021 - 2022, beslutades om en satsning på skola och förskola inom kommunen. Resultatet av detta var bland annat en ökning av skolpengen för förskoleklass med 3,7%. En hög skolpeng inom kommunen ger en mer attraktiv marknad för denna typ av verksamhet.

Ortsprismetod

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

Köp Nr.	Kommun & Område	Areal	Köpdatum	Planförhållanden	Byggrätt enligt plan (BTA)	Köpesumma (kr/st alt BTA)	Köpesumma (kr/kvm markareal)
2164	Stockholm Enskede Gård		september-16	Markanvisning till Åke Sundvall Projekt AB avseende flerbostadshus inrymmande förskola i bottenplan.	1	4 500	
2282	Huddinge Visättra		mars-17	Tomträttsupplåtelse avseende byggrätt för förskola inrymmande ca 125 platser.	1 200	3 333	
2298	Järfälla Jakobsberg		januari-17	Markanvisning för skoländamål till Hemfosa. Skolan avses omfatta ca 4 200 kvm lokalyta och inrymma ca 420 elever.	1	2 000	

3060	Nacka Älta Centrum		januari-17	Dp för skola med byggrätt om 2200 kvm BTA	2 200	2 841	
3155	Huddinge centrala	5 060	januari-18	Försäljning av fastighet som nyligen planlagts att medge förskoleändamål i två plan.			634
3212	Stockholm Farsta		januari-18	Byggrätt för bl.a. förskola. Tomträttsavgälden för skolan är bestämd till 125 kr/kvm BTA.	1	125	
3338	Nacka Telegrafberget		januari-17	Överenskommelsen gäller en tomträttsupplåtelse för fastigheten Skarpnäs 2:24. Fastigheten får nyttjas för bostads- och förskoleändamål. Avgälden är satt utifrån ett markvärde för förskolan om 1 750 kr/kvm BTA. Avgäldsrentan är satt till 4,5 procent.	1	1 750	
3678	Järfälla Barkarbystaden 3		maj-18	Markanvisning för skollokaler inom bostadskvarter i Barkarbystaden 3	1	2 500	
4787	Täby Giggen 1		Januari-20	Överlåtelse av mark till en fastighet med en förskolebyggnad.	400 - 425	3 000 – 3 500	
4188	Sollentuna Sollentunamässan		mars-18	Markanvisningstävling för huvudsakligen bostäder. Prisnivå avser lokaler för förskola.	1	2 000	
4280	Nacka Tollare	3 015	september-18	Byggrätt om ca 1 180 kvm BTA ovan mark i två plan.	1 180	3 334	1 327
4282	Stockholm Sätra		april-18	Markanvisning för skola samt kultur.	1	2 500	
4549	Österåker Valsjöskogen		december-18	Markanvisningstävling för minst 120 förskoleplatser. Tomträttsavtal upprättas med vinnande anbud som baseras på ett markvärde om 6 000 kr/kvm BTA och en avgäldsrenta om 4% under första avgäldsperioden.	1	6 000	1 700
4751	Österåker Husby	21 043	februari-18	Efter markanvisning erhöll Turaco ett tomträttsavtal vilket innebär med 4 % ränta ett markvärde om 10 670 Tkr motsvarande ca 507 kr/kvm TA i markvärde.	5 000	2 134	507

Nedan följer en mer utförlig beskrivning av några relevanta jämförelseobjekt:



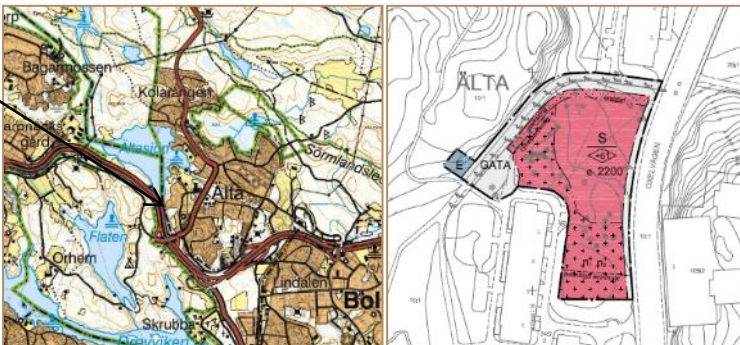
[4188, Söllentuna, mars 2018]

Under våren 2018 höll Söllentuna kommun en markanvisningstävling avseende del av tidigare Söllentuna-mässan som ska utvecklas till bostadskvarter. Tävligen viktades på såväl pris som gestaltning. Efter utvärdering av inkommande anbud blev vinnande bidrag Borätt och Seniorgården som träffat markanvisningsavtal med Söllentuna kommun. Avtalade nivåer i enlighet med anbudet uppgår till 10 300 kr/kvm ljus BTA för bostäder. För lokaler för förskola är prisnivån 2 000 kr/kvm ljus BTA och för lokaler för handelsändamål är prisnivån 3 000 kr/kvm ljus BTA. Överenskommelsen i värdetidpunkt mars 2018 ska prisjusteras med KPI.



[3060, Nacka, Älta, januari 2017]

Wallenstam har försålt mark för skoländamål inom fastigheten Älta 24:2 till Nacka kommun. Försäljningen ingår som en del av utvecklingen av Älta Centrum som avses exploateras med bostäder, lokaler och skola, vilket vidare innebär markbyten mellan parterna. Enligt detaljplan uppgår byggrätten för skoländamål till 2 200 kvm BTA. Nacka kommun förvärvade berört markområde till en köpeskilling om totalt 6 250 000 kr, motsvarande ett kvadratmeterpris per ljus bruttoarea om 2 800 kr.

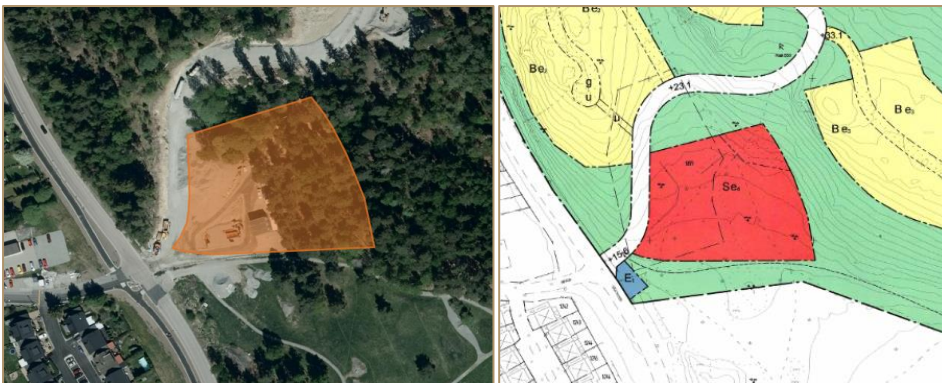


[2282, Huddinge, Visättra, mars 2017]

Huddinge kommun och Wästbygg Projektutveckling AB har träffat en överenskommelse gällande tomträttsupplåtelse för del av fastigheten Visättra 1:5. Berört upplåtelseområde, om ca 6 400 kvm, avses upplåtas med tomträtt för skoländamål. Tomträttsavgälden uppgår till 217 000 kr/år, vilket är baserat på ett markvärde om 615 kr/kvm TA. Vid nyttjande av friköpsoption skall köpeskillingen uppgå till 4 000 000 kr. Enligt upprättat tomträttsavtal omfattar fastigheten den maximala byggrätten om 1 200 kvm BTA, vilket ger ett kvadratmeterpris per BTA om ca 3 333 kr. Förskolan, vilken skall hyras ut till en privat aktör, är tänkt att inrymma ca 125 platser.

**[4549, Österåkers kommun, Valsjö, december 2018]**

Slättö VII AB har under december månad 2018 tilldelats markanvisning rörande fastigheten Österåker Träsättra 1:879 innehållandes byggrätt för Skoländamål från Österåkers kommun. Fastigheten ligger i utvecklingsområdet Tollare. Markarealen uppgår till 7 063 kvm. Inom fastigheten ska enligt avtalet en förskola uppföras som minst rymmer 125 förskoleplatser. Villkoren i markanvisningstävlingen var bl.a. att fastigheten ska upplåtas med tomträtt. Vidare ska tomträttsupplåtelsen under första avgäldsperiod utgå från ett markvärde om 6 000 kr/kvm BTA och en avgäldsrenta om 4 %, vilket ger en tomträttsavgäld om 240 kr/kvm och år en första 10 årsperiod. Med en total bedömd byggrätt om ca 2 000 kvm BTA ges en årlig avgäld om 480 000 kr. I tomträttsavtalet justeras tomträttsavgälden utifrån godkänt bygglov. Ansöker och beviljas nytt bygglov vid ett senare tillfälle som medger Tomträttshavaren en större byggrätt ska tomträttsavgälden justeras med motsvarande 6 000 kr/kvm BTA.



[4787, Täby, Ella gård, januari 2020]

Under januari 2020 uppfördes ett överlåtelseavtal för att möjliggöra för Actus Täby AB att förvärva fastigheten Giggen 1 av Täby kommun. Vid köptillfället är fastigheten bebyggd med en förskolebyggnad som ägs av Actus. Köpeskillingen baserades på ortsprisanalys av marköverlåtelser av fastigheter avsedda för skoländamål. Vidare inkluderades även kommunens skolpeng som en påverkande faktor, samt det faktum att vaavgiften för fastigheten redan erlagts. Priset uppgick till 1 400 000 kr, vilket motsvarar ett pris om ca 3 000 – 3 500 kr/kvm BTA beroende på byggrättens storlek.

**Slutsats bedömt markvärde**

Underlaget för bedömning av marknadsvärdet för skoländamål är något begränsat men ortsprismaterialet under senare år pekar på en prisnivå för byggrätter för skolfastigheter inom intervallet 1 500 – 5 000 kr/kvm BTA. Jämförelseobjekten som återfinns i den övre delen av intervallet avser skolbyggrätter som ingår i större exploateringsprojekt som innefattar även byggrätter för bostäder och handel. Värderingsobjektet bedöms inneha ett lägre exploateringsstal (byggrätt/tomtyta) än flertalet av jämförelseobjekten.

Beträffande de två angivna noteringarna i Österåker; Köp nr 4549 och 4751, kan nämnas att båda två är analyser av tomträttsupplåtelser vilket i sig bör innebära en lägre vikt vid fastighetsvärderingar jämfört med regelrätta markförvärv eller markanvisningar. En försiktig analys är dock att nivån i nr 4549 är belägen i ett övre marknadsmässigt intervall ur analys hänseende.

Hysesnivån för förskole/skollokaler bedöms ha varit relativt konstant under en längre period, medan avkastningskravet för fastighetsinvesteringar minskat under senare år. De lägre avkastningskraven medför ökat värde för bebyggda fastigheter, vilket naturligt bör avspeglas i värdet av byggrätter. För vissa fastighetsslag förutspås relativt stora förändringar i utbud och efterfrågan med anledning av COVID-19 effekter. Denna negativa effekt bedöms dock inte påtagligt beröra fastigheter likt värderingsobjektet.

Med ledning av ovan bedöms värdet av byggrätt inom värderingsobjektet, utifrån ortsprismetoden vara att söka inom mitten av noterade ortsprisintervallet. Slutligen bedömt till ca 3 000 kr/kvm BTA. Räknat på en byggrätt om 700 kvm BTA innebär detta ett marknadsvärde till avrundat 2 100 000 kr (ca 3 000 kr / BTA x 700 BTA), eller ca 390 kr/kvm TA för en 5 400 kvm stor förskoletomt.

4. Resultat

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats ovan bedöms värderingsobjektets marknadsvärde vid värdetidpunkten 1 juni 2020 till avrundat:

3 000 kr/kvm BTA

Vilket ger följande nyckeltal med en total tomtareal om 5 400 kvm och en byggrätt om 700 kvm BTA:

- 390 kr/kvm tomtareal

Se även särskilda förutsättningar under avsnitt 1 ovan.

Stockholm 2020-08-07

Staffan Bäckman
Civilingenjör, lantmäteri
av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

Nathalie Andersson
Fastighetsanalytiker

Bilagor

- | | |
|----------|---------------------------------------|
| Bilaga 1 | Bilder |
| Bilaga | Fastighetsdatautdrag, Svinninge 1:243 |
| Bilaga | Allmänna villkor för värdeutlåtande |



FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
ÖSTERÅKER SVINNINGE 1:243 Nyckel: 010267071 UUID: 909a6a44-42f2-90ec-e040-ed8f66444c3f Socken: Österåker Distrikt: Österåker-Östra Ryd Nr: 215046	2017-04-21	2017-05-03 09:29	2020-07-08

PÅGÅENDE ÄRENDEN		
Status	Datum	Ärende
Lantmäteriförrättning pågår	2019-05-02	182249
Lantmäteriförrättning pågår	2020-04-16	200563

LÄGE, KARTA			
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6593999.9	686686.3	
2	6594151.3	686577.9	
3	6594162.4	686660.5	

AREAL			
Område	Totalareal	Därv landareal	Därv vattenareal
Totalt	25 982 kvm	25 982 kvm	0 kvm
3	2 194 kvm	2 194 kvm	0 kvm

LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-2890 ÖSTERÅKERS KOMMUN EA-ENHETEN 184 86 ÅKERSBERGA Köp: 1981-06-01 Andel: 1/1 Köpeskilling: 200 000 SEKAvser hela fastigheten Lagfartsanmärkning: Anmärkning Akt: 83/6593	1/1	1981-10-26	81/35415

ANTECKNINGAR, INTECKNINGAR och AVTALSRÄTTIGHETER
Fastigheten är gravationsfri.

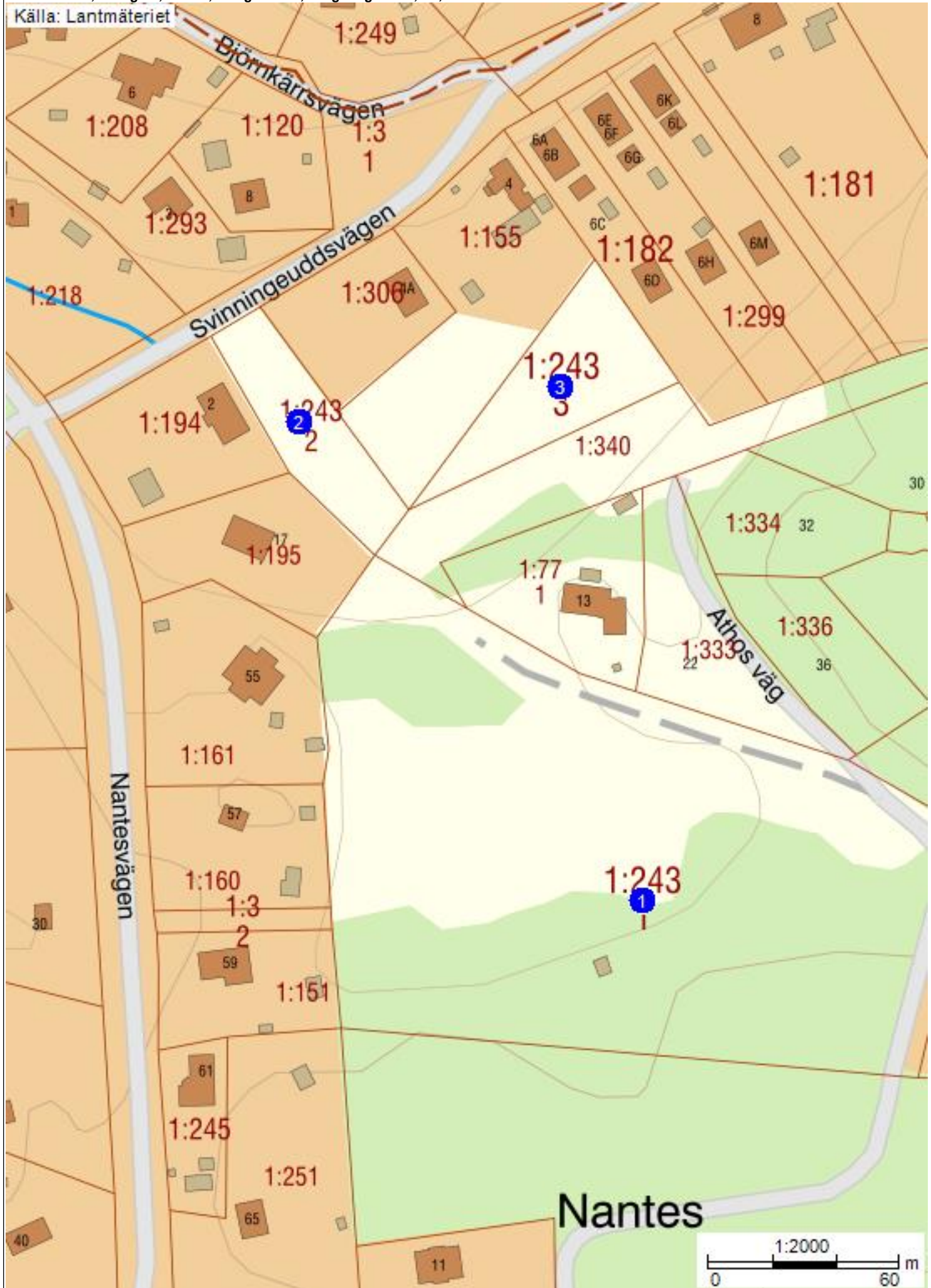
RÄTTIGHETER			
Andamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Akt
VÄG	Förmån	Officialservitut	01-ÖST-4134.1
VÄG	Last	Officialservitut	01-ÖST-4134.2

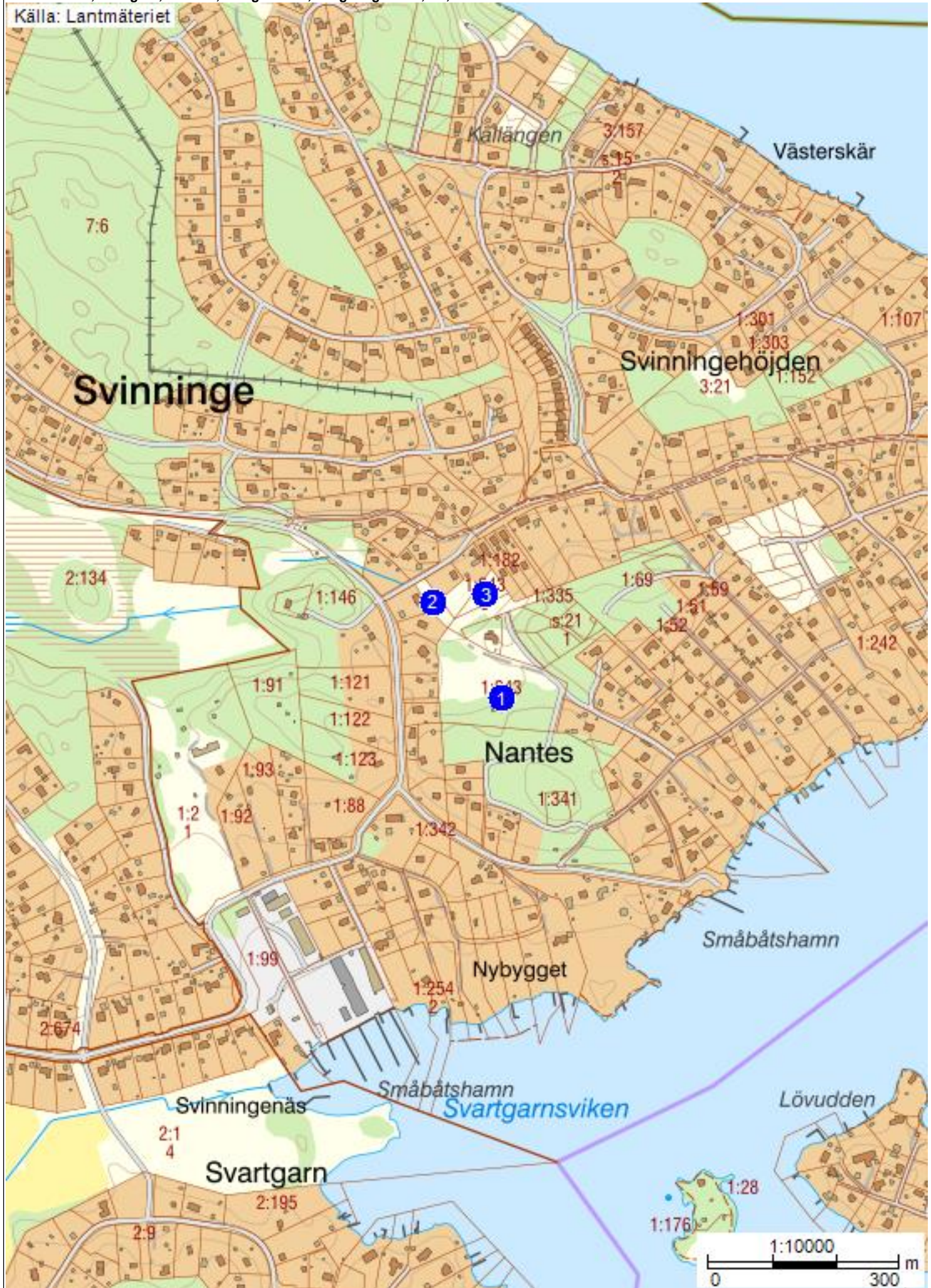
PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer	Datum	Akt
Detaljplan: FÖR BJÖRNKÄRRSVÄGEN M.M.	2014-12-15 Laga kraft: 2015-05-19 Genomf. start: 2015-05-20 Genomf. slut: 2030-05-19 Registrerad: 2016-07-13 Senast ajouføring: 2019-07-25	0117-P16/3 0117 479

TAXERINGINFORMATON			
Taxeringsenhet			Taxeringsår
INDUSTRIENHET, GATU-/PARKMARK (498) 124496-5 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			2019
Taxvärde			Areal
			25982 kvm
Taxerad ägare	Andel	Ägartyp	Juridisk form
212000-2890 ÖSTERÅKERS KOMMUN EA-ENHETEN 184 86 ÅKERSBERGA	1/1	Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Primärkommuner, borgerliga

ÅTGÄRDER		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Fastighetsreglering	1981-05-22	01-ÖST-4134
Fastighetsreglering	2000-02-01	0117-99/97
Fastighetsreglering	2009-10-20	0117-09/69
Fastighetsreglering	2016-06-08	0117-16/35
Fastighetsbestämning	2017-04-21	0117-16/110
Tekniska åtgärder	Datum	Akt
Återställande av gränsmärke	2007-02-16	0117-07/19
Återställande av gränsmärke	2008-11-10	0117-08/101

TIDIGARE BETECKNING		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
VAXHOLM SVINNINGE 1:243	1983-01-10	0117-83/1





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 Advice 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 2010-12-01 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 värdeutlåtandet

- 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.
- 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 förutsatts 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.

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 okulär 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.

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.

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

