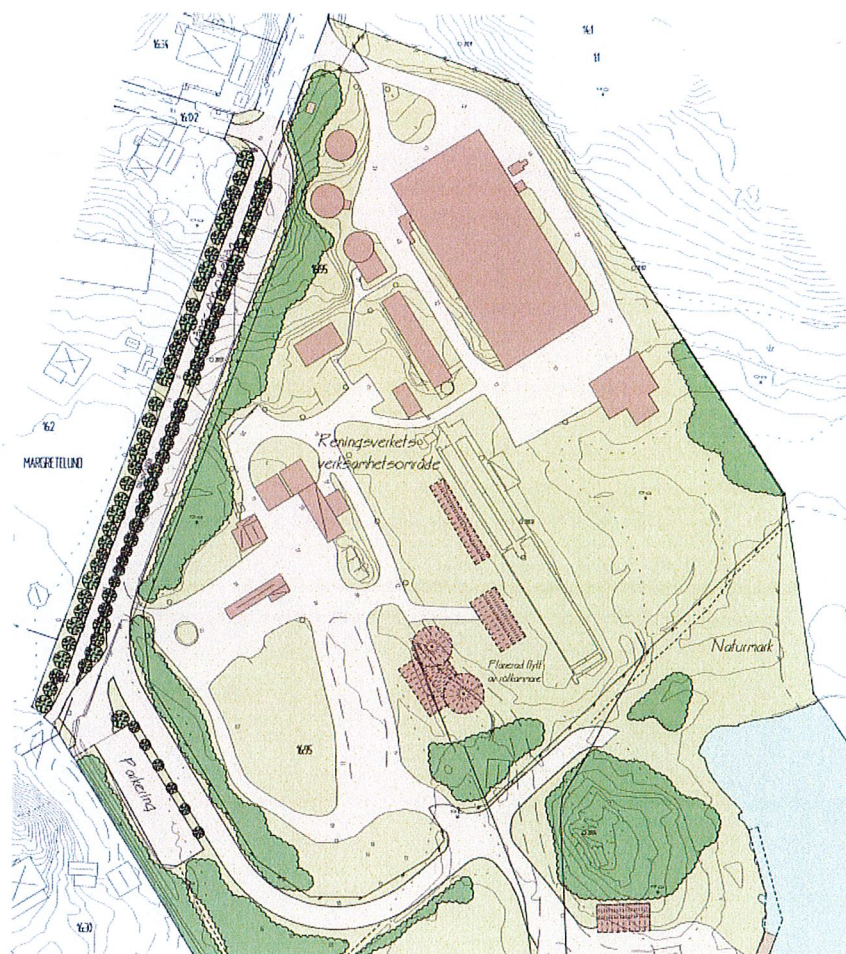


Värdeutlåtande

avseende del av fastigheten

Margretelund 16:95

i Österåkers kommun



FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

UPPDRAG/BESKRIVNING

<i>Uppdragsgivare</i>	Roslagsvatten genom Mattas Skarelius.
<i>Bakgrund/syfte</i>	Att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde för interna bedömningar och kommande försäljning.
<i>Värderingsobjekt</i>	Del av fastigheten Margretelund 16:95 i Österåkers kommun, värderingsobjektet avser den del av fastigheten inom Margretelund 16:95 vilket är angivet såsom E (reningsverk) inom gällande detaljplan, se karta under rubriken "Planförhållanden".
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är 2021-02-16.
<i>Förutsättningar</i>	<p>För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande". Värderingsobjektet förutsätts vara fri från eventuella markföreningar samt förutsätts ha normala grundläggningsförhållanden.</p> <p>Avstyckning av värderingsobjektet förutsätts ha skett så objektet går att sälja på den öppna marknaden.</p> <p>Värderingsobjektet utgörs av Margretelunds reningsverk. Enligt uppdragsgivaren har reningsverket nått sin tekniska livslängd och avses ersättas med ett nytt större reningsverk. Värderingsuppdraget avser här att bedöma fastighetens marknadsvärde beaktat att samtliga byggnader avses rivas. Således har Forum ej gjort någon bedömning av fastighetens marknadsvärde beaktat befintliga byggnader och anläggningar.</p>
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none">- Besiktning av området har ej skett inom ramen för uppdraget.- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).- Taxeringsuppgifter.- Marknadsinformation.- Ortsprisunderlag.- Kartmaterial.

BESKRIVNING

Lagfaren ägare

Österåkersvatten AB

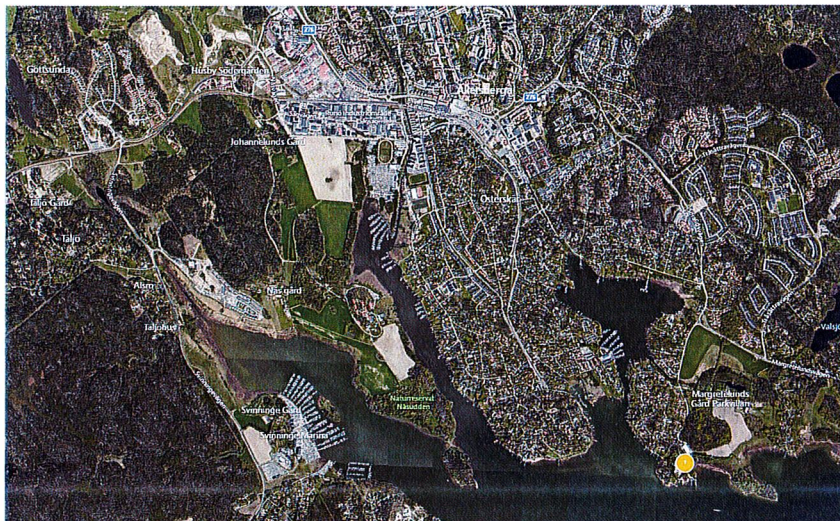
Fastighetstyp

Reningsverk, specialfastighet (821).

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Margretelund i Åkersberga och Österåkers kommun.

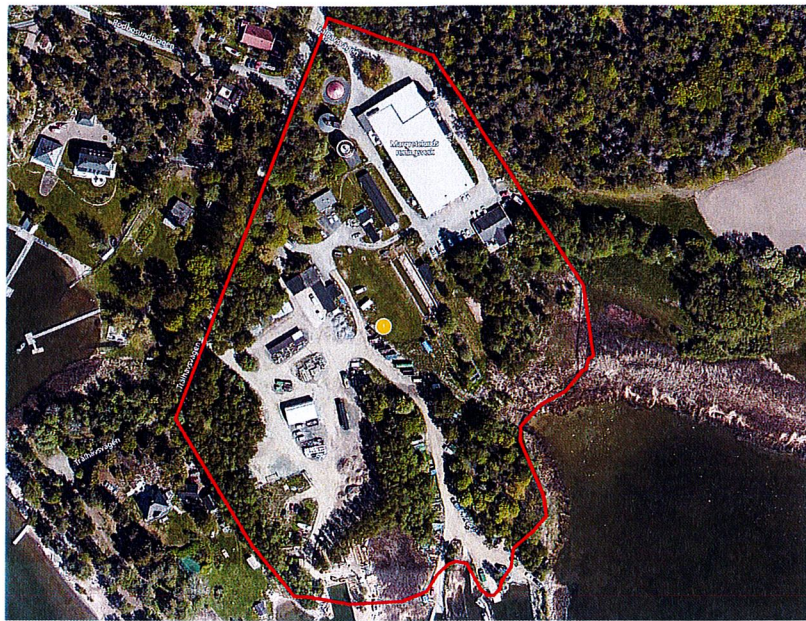
Näromgivningen utgörs av småhusbebyggelse, naturmark samt Saltsjön. Avståndet till Åkersberga centrum där alla servicefunktioner finns är ca 5 km. Större trafikleder finns på längre avstånd.



Källa: Datscha.se

Planförhållanden

Värdebedömningen förutsätter att marken är planlagd för reningsverk med en normalstor byggrätt där 0,4 av tomtens areal får utgöra bruttoarea. Bebyggelsen får högst utgöra två våningar med en högst byggnadshöjd på 10 m. Prickmark, dvs mark som ej får byggas, finns utmed fastighetsgränsen.



Källa: Datscha.se

VÄRDERING

Metod

Syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden.

Värderingsobjektet utgörs av Margretelunds reningsverk i Åkersberga i Österåkers kommun. Enligt uppgift från uppdragsgivaren har avloppsreningsverket nått sin tekniska livslängd. Eftersom den tekniska livslängden för befintligt reningsverk är nått bedöms värdet av befintlig anläggning inte ha något större värde med hänsyn till ålder och rivningskostnader. Marknadsvärdet av fastigheten bedöms sökas främst baserat på tomtmarksvärdet med nedjustering för rivning av befintligt reningsverk.

Marknadsvärdet av marken bedöms med ledning av en ortsprisanalys som bygger på relevanta köp av tomtmark för motsvarande ändamål inom Stockholmsregionen.

Försäljningar av mark för motsvarande ändamål är mycket sällsynta. Vid försäljning (eller tomträttsupplåtelser) för mark för olika tekniska anläggningar bestäms priset normalt utifrån ett försiktigt bedömt marknadsvärde för industrimark.

Exempel på detta är Stockholms stads försäljning 2017 av mark för återvinnings-central och värmeverk i Högdalen som skedde till en prisnivå om 2 180 kr/kvm markareal, vilket bedöms vara i nivå med markpriset för industri i Högdalen.

Ett annat exempel är Stockholms stads tomträttsupplåtelser av mark för fördelningsstationer till Ellevio i Gubbängen och Åkeshov där tomträttsavgälden bestämts till 81 kr/kvm och år. Beaktat en avgäldsrenta vid nyupplåtelse på 4-5 % erhålls en indikation på underliggande markvärde vilket här skulle ligga mellan ca 1600-2000 kr/kvm markareal. Även dessa marknivåer bedöms vara i nivå med industrimark i motsvarande områden.

Med hänsyn till ovanstående bedöms att marknadsvärdet av del av fastigheten Margretelund 16:95 bör kunna bedömas genom jämförelser med försäljningar av obebyggd industrimark.

Omdöme om värderingsobjektet

Värderingsobjektet är beläget i Margretelund i Österåker. Avståndet till motorväg och Åkersberga ca 5 km. Läget bedöms vara relativt perifert för att utgöra industri. För att utgöra ändamålet reningssverk bedöms läget vara normalgott beaktat att det ligger inom tätorten.

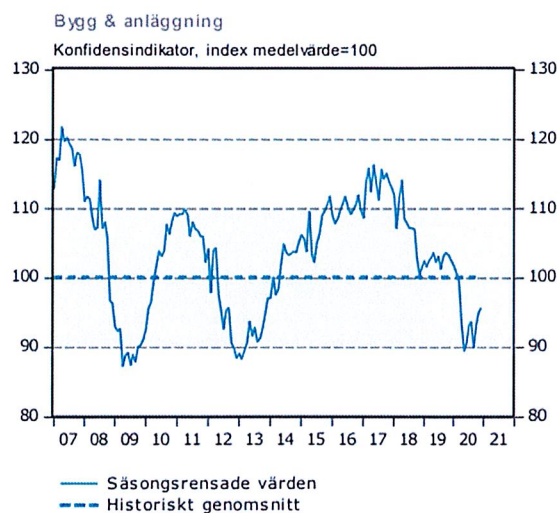
Marknadsanalys

Industribranschen

Konjunkturinstitutet mäter månatligen stämningläget i det svenska näringslivet och sammanställer resultaten i Barometerindikatorn där ett indexvärde om 100 innebär ett normalläge för konjunkturen. Stämningläget inom tillverkningsindustrin föll kraftigt våren 2020, men efter en stark återhämtning under hösten hade branschen vid den senaste mätningen i december ett läge som var starkare än normalt. Indexvärdet uppgick till 106,9 vilket kan jämföras med bottennoteringen i april med ett index om 70,5.



Konjunkturläget inom bygg- och anläggning är fortfarande lägre än normalt och det främsta hindret för ökat byggande uppges vara låg efterfrågan.



Industrimark

Enligt Konjunkturinstitutet har anbudspriserna sjunkit och företagen förväntar sig att priserna kommer att sjunka ytterligare. I storstäderna samt i de större regionsstäderna har befolkningstillväxten varit stark, och i kombination med markbrist, har det medfört att centralt belägna industriområden har gett plats för nya bostadsområden. Industriområden har istället lokaliserats längre ut från städerna.

Den växande e-handeln har medfört att efterfrågan för lagerlokaler om ca 5 000 – 10 000 kvm 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.

Nyproduktion av s.k. industriradhus har blivit alltmer populärt vilka ägs via en bostadsrättsförening. Lokalerna, som nyttjas främst av egenanvändare, omfattar vanligtvis omkring 150 - 200 kvm. Andrahandsuthyrning förekommer i relativt liten utsträckning.

Bristen på detaljplanelagd industrimark är stor, särskilt i storstäderna men även i regionsstäderna.

Ortsprisanalys och värdebedömning

Ett ortsprismaterial har framtagits avseende industrimark som köpts/markanvisats sedan 2019 inom Stockholmsregionen av mark för främst industriändamål.

Kommun	Fastighet	Område	Datum	Tomtareal, kvm	Pris kr/kvm TA	Pris, tkr	Köpare	Säljare
Huddinge	Länna 45:1	Norra Länna	2020-03	10 000	2 250	22 500	JP Järn & Plåt AB	Huddinge kommun
Sollentuna	Eldhavet 1	Norrsätra	2019-11	11 940	2 010	24 000	ABT Norrsätra 2 AB	Sollentuna kommun
Järfälla	Soll. Häradsallmänning 1:32	Stäket	2019-10	20 052	1 661	33 307	SÖRAB	Järfälla kommun
Vallentuna	Vallentuna-Åby 1:94	Vallentuna	2019-09	10 000	860	8 600	SÖRAB	Vallentuna kommun
Värmdö	Gustavsberg 1:523	Gustavsberg	2019-04	26 230	2 287	60 000	Uppgift saknas	JM Entreprenad
Värmdö	Gustavsberg 1:546	Gustavsberg	2018-09	10 417	2 879	30 000	Gotholmen Fastigheter AB	JM Entreprenad AB
Södertälje	Lastaren 8	Bovallsvägen 7	2018-09	11 975	1 253	15 000	Hovsjö Fastigheter AB	Södertälje Kommun
Huddinge	Klingen 7	Länna	2018-02	10 760	3 160	34 000	Uppgift saknas	Rothoff Mark & Anläggning
Södertälje	Tuvängen 10	Moraberg	2018-02	12 000	1 250	15 000	Jimmy Jardefalk	Södertälje kommun
Haninge	Kalvsvik 16:24	Albyberg	2017-11	12 994	2 000	25 988	Torvalla Bil Fastigheter	Haninge Kommun
Haninge	Kalvsvik 16:21	Albyberg	2017-06	20 438	1 600	32 701	Bil AB Ove Olofsson	Haninge Kommun
Upplands-Bro	Tibble 1:647 & 1:648	Brunna	2017-03	50 000	1 020	51 000	Castellum	Uppgift saknas
Sigtuna	Broby 1:1, Märsta 21:29	Märsta	2017-02	23 390	1 000	23 390	LS Produkter Sjöholm	Sigtuna kommun
Södertälje	ALMNÄS 5:37	Almnäs	2016-12	11 900	600	7 140	Constructab Fastighets AB	Peab FU Almnäs AB
Haninge	Årsta 1:73 & 1:89	Haninge	2016-11	43 503	977	42 500	Fuchs Lubricants Sweden	Stendörren
Botkyrka	LOVISEBERG 5	Tumba	2016-10	10 412	650	6 768	Getten Fastighets AB	Botkyrka Kommun
Haninge	KALVSVIK 16:20	Albyberg	2016-06	10 029	1 600	16 046	Ingengörsfirman	Haninge Kommun
Sigtuna	ROSERSBERG 11:29	Rosersberg	2016-04	13 823	947	13 100	NEWCO 4355 Sweden AB	Privatperson
Haninge	KALVSVIK 16:19	Albyberg	2016-03	11 009	2 000	22 018	NewCap Albyberg 2 AB	Haninge Kommun
Sigtuna	Rosersberg 11:114	Rosersberg	2016-01	19 822	1 500	29 733	Cleano AB	Kilen
Stockholm	Örby 4:1	Högdalen	2015-12	15 000	2 180		Brostaden	Stockholms kommun
Haninge	Kalvsvik 16:1	Albyberg	2015-09	10 000	1 600		STV Aapro	Haninge kommun
Upplands-Bro	Kungs.-Tibble 1:330 och 1:403	Brunna	2015-09	50 497	950	47 972	Brostaden	Upplands-Bro kommun
Haninge	Kalvsvik 16:1	Albyberg	2015-05	12 000	2 000		NewCap	Haninge kommun
Medel				18 258	1 593			

Köpen i tabellen ovan har försålts till priser på mellan 650 och ca 3 160 kr/kvm TA med en medelnivå på ca 1 600 kr/kvm TA för en i snitt ca 18 000 kvm stor tomt för industriändamål. De flesta av förvärvspriserna har skett på nivån 1 000 – 2 200 kr/kvm markareal.

Förvärven av industrimark sker i nuläget främst i nya industriområden såsom Albybergs verksamhetsområde i Haninge, Stäkets verksamhetsområde i Järfälla samt i bl.a. Rosersberg, Gustavsberg samt Almnäs i Södertälje. De lägsta nivåerna noteras i mindre attraktiva industrilägen såsom Södertälje och Almnäs eller i Botkyrka. I Haninge och Albybergs industriområde försäljer kommunen ett fåtal fastigheter för runt 1 600 – 2 000 kr/kvm TA där även

markområdena var iordningställda och grusade. Området ligger nära Nynäsvägen.

Stor andel av de säljande parterna i ovanstående redovisat ortspris utgörs av kommuner.

Bland köpen kan noteras SÖRAB's förvärv på nivåerna 1661 och 860 kr/kvm TA vilket således utgör markköp för återvinningsstationer. Ändamålet får anses vara delvis jämförbart med värderingsobjektet då de utgör en samhällsfunktion. Dock har man sannolikt inte likt värderingsobjektet angett en särskild planbestämmelse utan förvärvade markområden förmodas sannolikt vara detaljplanlagda för industriändamål.

Värderingsobjektet omfattas av detaljplan vilken anger reningsverk. Läget är mindre gott för att utgöra industriändamål inom Österåkers kommun, främst beaktat närheten till större trafikleder/motorväg. Byggrätten på 0,4 får anses vara relativt normalstor. Normalt brukar exploateringsgraden för industrifastigheter ligga på 0,5.

Värderingsobjektet med dess markareal på, uppskattningsvis, 32 400 kvm är stor och viss vägledning bör kunna erhållas av de jämnstora fastigheterna. I tabellen noteras 3st förvärv på nivån 950-1020 kr/kvm TA för de ca 43 000 – 50 500 kvm stora fastigheterna, läget bedöms vara jämförbart.

Efter en sammanvägning av ovanstående jämförelser med beaktande av värderingsobjektets läge samt markstorlek bedöms marknadsvärdet av obebyggd industrimark i motsvarande läge till 1 000 – 1 500 kr/kvm TA.

Med hänsyn till att priserna för mark för tekniska anläggningar synes baseras på ett försiktigt bedömt industrimarksvärde bedöms värdet sökas i den nedre delen av intervallet. Värderingsobjektet är dock idag grovplanerat, iordningställt samt delvis asfalterat eller grusat vilket får anses vara värdehöjande. Normalt brukar industrimark försälas utan att grovplanering skett, med vissa undantag. Mervärdet av minst ca 50 % (grovt uppskattat) av värderingsobjektet är iordningställt samt asfalterat/grusat bedöms medföra en positiv värdepåverkan på 200 -250 kr/kvm TA.

Med det i beaktande bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet baserat på gällande detaljplan till **40 Mkr** motsvarande 1200 – 1250 kr/kvm TA.

Rivningskostnader

Värderingsobjektet är dock bebyggt med ett föråldrat reningsverk samt med flera mindre byggnader där den tekniska livslängden nått sin gräns. En köpare av fastigheten hade således behövt kylkylera med att riva befintlig anläggning samt övriga byggnader för att kunna uppföra ett nytt reningsverk. Enligt uppdragsgivaren är kostnaden beräknad till, grovt uppskattad, 17 Mkr av Sweco och Roslagsvatten. Marknadsvärdet bedöms därmed slutligen till 40-17 Mkr = 23 Mkr.

SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Marknadsvärdet av aktuell del av fastigheten **Margretelund 16:95** i **Österåkers kommun** bedöms, baserat på ovan angivna förutsättningar, vid värdetidpunkten 2021-02-16 till:

Tjugotre miljoner kronor
[23 000 000 kr]

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Stockholm 2021-02-16

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

Magnus Hofström

Civilingenjör

Auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor

1. Allmänna villkor för värdeutlåtande

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**





038 Allmän+Taxering 2021-02-15

Fastighet

Beteckning Österåker Margretelund 16:95	UUID: 909a6a43-46f0-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-03-01
Nyckel: 010202297	Län- och kommunkod 0117	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-03-29
Distrikt Österåker-östra Ryd Socken: Österåker	Distriktskod 215046	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2021-02-12

Adress

Adress
Trälhavsvägen 39
184 60 Åkersberga

Läge, karta

Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6595495.5	E (SWEREF 99 TM) 688777.0
-------------	-------------------------------	------------------------------

Areal

Område Totalt	Totalareal 5 1395 kvm	Därav landareal 5 1395 kvm	Därav vattenareal
------------------	--------------------------	-------------------------------	-------------------

Lagfart

Ägare 556482-7946 Österåkersvatten Aktiebolag Box 437 184 26 Åkersberga	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1995-10-17	Akt 95/28657
---	--------------	-------------------------------	-----------------

Inskrivet ägamann: Österåkersvatten AB

Köp (även transportköp): 1995-09-11
Köpeskilling: 300.000 SEK, avser hela fastigheten.
Anmärkning: Beviljad 95/29537

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Ledning mm	Avtalsservitut	01-IM4-63/1362.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Ledning mm	Avtalsservitut	01-IM4-68/12344.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Ledning mm	Avtalsservitut	01-IM4-70/10057.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Ledning mm	Avtalsservitut	01-IM4-70/10058.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Ledning mm	Avtalsservitut	01-IM4-70/10059.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Ledning mm	Avtalsservitut	01-IM4-70/10060.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Ledning mm	Avtalsservitut	01-IM4-70/10061.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Ledning mm	Avtalsservitut	01-IM4-70/10062.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Ledning mm	Avtalsservitut	01-IM4-70/10063.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Ledning mm	Avtalsservitut	01-IM4-70/10064.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Ledning mm	Avtalsservitut	01-IM4-70/10065.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Ledning mm	Avtalsservitut	01-IM4-70/10066.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Ledning mm	Avtalsservitut	01-IM4-70/10067.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Ledning mm	Avtalsservitut	01-IM4-70/10068.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Ledning mm	Avtalsservitut	01-IM4-70/10069.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Ledning mm	Avtalsservitut	01-IM4-70/10070.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Ledning mm	Avtalsservitut	01-IM4-70/10071.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Ledning mm	Avtalsservitut	01-IM4-70/10072.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Ledning mm	Avtalsservitut	01-IM4-70/10074.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Ledning mm	Avtalsservitut	01-IM4-70/10075.1

Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Ledning mm	Avtalsservitut	01-IM4-70/10076.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Vattenledning mm	Avtalsservitut	01-IM4-70/10077.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Vattenledning mm	Avtalsservitut	01-IM4-70/10078.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Ledning mm	Avtalsservitut	01-IM4-70/10079.1
Se beskrivning	Förmån Anmärkningar: Se även(akt 0187-88/6,-89/8) Beskrivning: Ledning mm	Avtalsservitut	01-IM4-70/10080.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Ledning mm	Avtalsservitut	01-IM4-70/10081.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Ledning mm	Avtalsservitut	01-IM4-70/10082.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Ledning mm	Avtalsservitut	01-IM4-70/10083.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Ledning mm	Avtalsservitut	01-IM4-70/10084.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Ledning mm	Avtalsservitut	01-IM4-70/10321.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Ledning mm	Avtalsservitut	01-IM4-70/10322.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Ledning mm	Avtalsservitut	01-IM4-70/10603.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Ledning	Avtalsservitut	01-IM4-70/11387.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Vattenledning mm	Avtalsservitut	01-IM4-70/11700.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Ledning	Avtalsservitut	01-IM4-70/11989.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Ledning mm	Avtalsservitut	01-IM4-70/12246.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Ledning mm	Avtalsservitut	01-IM4-70/12400.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Ledning mm	Avtalsservitut	01-IM4-70/12703.1
Se beskrivning	Förmån Bildningsåtgärd: Uppgift saknas Beskrivning: Ledning mm	Avtalsservitut	01-IM4-70/12704.1
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-70/12705.1

	Beskrivning: Ledning		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-70/12706.1
	Beskrivning: Ledning mm		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-70/12707.1
	Beskrivning: Ledning mm		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-70/14190.1
	Beskrivning: Ledning mm		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-71/143.1
	Beskrivning: Ledning mm		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-71/145.1
	Beskrivning: Ledning mm		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-71/147.1
	Beskrivning: Ledning		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-71/148.1
	Beskrivning: Ledning mm		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-71/149.1
	Beskrivning: Ledningar mm		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-71/172.1
	Beskrivning: Ledning mm		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-71/173.1
	Beskrivning: Ledning		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-71/1239.1
	Beskrivning: Ledning		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-71/1488.1
	Beskrivning: Ledning mm		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-71/1489.1
	Beskrivning: Ledning		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-71/2633.1
	Beskrivning: Ledning		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-71/2773.1
	Beskrivning: Ledning mm		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-71/2774A.1
	Beskrivning: Ledning mm		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-71/3103.1
	Beskrivning: Ledning mm		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-71/11044.1
	Beskrivning: Ledning mm		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-72/17681.1
	Beskrivning: Ledning mm		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-73/1914.1
	Beskrivning: Ledning mm		

Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Ledning mm	Avtalsservitut	01-IM4-73/3633.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Ledning mm	Avtalsservitut	01-IM4-73/3634.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Ledning mm	Avtalsservitut	01-IM4-73/3635.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Tillträde mm	Avtalsservitut	01-IM4-74/2184.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Tillträde mm	Avtalsservitut	01-IM4-74/2505.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Ledning mm	Avtalsservitut	01-IM4-74/10428.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Ledning	Avtalsservitut	01-IM4-75/17960.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Ledning mm	Avtalsservitut	01-IM4-75/18639.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Ledning mm	Avtalsservitut	01-IM4-76/678.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Ledning mm	Avtalsservitut	01-IM4-76/680.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Ledning	Avtalsservitut	01-IM4-76/1323.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Ledning mm	Avtalsservitut	01-IM4-76/3932.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Ledning	Avtalsservitut	01-IM4-76/9325.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Ledning	Avtalsservitut	01-IM4-76/9326.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Ledning	Avtalsservitut	01-IM4-76/9327.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Ledning	Avtalsservitut	01-IM4-76/9328.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Ledning	Avtalsservitut	01-IM4-76/10009.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Ledning mm	Avtalsservitut	01-IM4-76/10506.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Ledning	Avtalsservitut	01-IM4-76/10507.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Ledning mm	Avtalsservitut	01-IM4-76/10508.1
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-77/406.1

	Beskrivning: Ledning		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-77/3427.1
	Beskrivning: Vattenledning mm		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-78/5514.1
	Beskrivning: Vattenledning mm		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-78/6900.1
	Beskrivning: Ledning		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-79/7915.1
	Beskrivning: Vattenledning mm		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-80/1291.1
	Beskrivning: Ledning mm		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-80/1292.1
	Beskrivning: Vattenledning mm		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-80/4825.1
	Beskrivning: Ledning		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-93/17393.1
	Bildningsåtgärd: Uppgift saknas		
	Beskrivning: Va-ledningar		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-95/4454.1
	Bildningsåtgärd: Uppgift saknas		
	Beskrivning: Va-ledningar		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-98/9833.1
	Bildningsåtgärd: Uppgift saknas		
	Beskrivning: Va-ledningar		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-98/23885.1
	Bildningsåtgärd: Uppgift saknas		
	Beskrivning: Va-ledningar		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-99/1739.1
	Bildningsåtgärd: Uppgift saknas		
	Beskrivning: Va-ledningar		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-99/3577.1
	Bildningsåtgärd: Uppgift saknas		
	Beskrivning: Va-ledningar		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-99/13147.1
	Bildningsåtgärd: Uppgift saknas		
	Beskrivning: Va-ledningar		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-99/13148.1
	Bildningsåtgärd: Uppgift saknas		
	Beskrivning: Va-ledningar		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-2000/2982.1
	Bildningsåtgärd: Uppgift saknas		
	Beskrivning: Va-ledningar		

Se beskrivning	Förmån Bildningsåtgärd: Uppgift saknas Beskrivning: Va-ledningar	Avtalsservitut	01-IM4-2000/2983.1
Se beskrivning	Förmån Bildningsåtgärd: Uppgift saknas Beskrivning: Va-ledningar	Avtalsservitut	01-IM4-2000/3481.1
Se beskrivning	Förmån Bildningsåtgärd: Uppgift saknas Beskrivning: Va-ledningar	Avtalsservitut	01-IM4-2001/2226.1
Se beskrivning	Förmån Bildningsåtgärd: Uppgift saknas Beskrivning: Dike	Avtalsservitut	0117IM-04/25963.1
Se beskrivning	Förmån Bildningsåtgärd: Uppgift saknas Beskrivning: Va-ledningar	Avtalsservitut	0117IM-06/41880.1
Se beskrivning	Förmån Bildningsåtgärd: Uppgift saknas Beskrivning: Va-ledningar	Avtalsservitut	0117IM-06/41881.1
Se beskrivning	Förmån Bildningsåtgärd: Uppgift saknas Beskrivning: Va-ledningar med brunnar	Avtalsservitut	D201400430914:1.1
Se beskrivning	Förmån Bildningsåtgärd: Uppgift saknas Beskrivning: Område	Avtalsservitut	D201400430982:1.1
Dike	Förmån Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering Beskrivning: Rätt att anlägga, underhålla och förnya dike för bortledande av dagvatten i område a en	Officialservitut	0117-02/6.1
Vatten och avlopp	Förmån Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd	Ledningsrätt	01-ÖSY-388.1
Tele	Last Anmärkningar: Ytterligare kartblad: 10877, 10878, 10888, 10889, 10898, 10899, 10990, 11900, 11901, 11911, 11912, 11913, 11923, 1 samt delorigina l i annan skala Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd	Ledningsrätt	0117-01/102.1
Vatten och avlopp	Förmån Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd	Ledningsrätt	0117-05/5.1
Vatten och avlopp	Förmån Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd	Ledningsrätt	0117-06/56.1
Vatten och avlopp	Last Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd	Ledningsrätt	0117-07/88.1

Vatten och avlopp	Förmån	Ledningsrätt	0117-09/88.1
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		
Vatten och avlopp	Förmån	Ledningsrätt	0117-11/52.4
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		
Vatten och avlopp	Förmån	Ledningsrätt	0117-12/14.1
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		
Vatten-och avloppsledning	Förmån	Ledningsrätt	0117-13/22.1
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		
	Beskrivning: Rätt att inom området underhålla och förnya vatten-och avloppsledning.		
Vatten och avlopp	Förmån	Ledningsrätt	0117-16/20.1
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		
	Beskrivning: Vatten, dagvatten och spillvatten		
Vatten och avlopp	Förmån	Ledningsrätt	0117-90/73.1
Vatten och avlopp	Förmån	Ledningsrätt	0117-92/71.1
Vatten och avlopp	Förmån	Ledningsrätt	0117-92/79.1
Vatten och avlopp	Förmån	Ledningsrätt	0117-92/106.1
Starkström	Last	Ledningsrätt	0117-99/43.1
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Margretelunds reningsverk	2011-01-31	0117-P11/3
	Laga kraft: 2011-03-03	0117 440
	Genomf. start: 2011-03-04	
	Genomf. slut: 2021-03-03	

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Specialenhet, reningsanläggning (821)

126362-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår

2019

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
556482-7946 Österåkersvatten Aktiebolag Box 437 184 26 Åkersberga	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Sammanläggning	1969-11-10	01-ÖST-3374
Registrering	1974-10-17	01-ÖST-3776
Ledningsåtgärd	1976-11-25	01-ÖSY-388
Fastighetsreglering	1978-09-07	01-ÖST-4032
Ledningsåtgärd	1991-01-03	0117-90/73
Ledningsåtgärd	1992-09-23	0117-92/71
Ledningsåtgärd	1992-10-28	0117-92/79
Ledningsåtgärd	1992-12-16	0117-92/106
Fastighetsbestämning	1993-03-30	0117-93/18
Fastighetsreglering	1995-03-31	0117-95/14
Fastighetsreglering	1996-01-16	0117-95/91
Ledningsåtgärd	1999-11-24	0117-99/43
Fastighetsreglering Rättigheter	2002-12-04	0117-02/6
Ledningsåtgärd	2005-04-05	0117-05/5
Ledningsåtgärd	2007-02-12	0117-06/56
Ledningsåtgärd	2007-04-11	0117-01/102
Ledningsåtgärd	2007-11-06	0117-07/88
Ledningsåtgärd	2010-03-09	0117-09/88
Ledningsåtgärd	2011-10-12	0117-11/52
Ledningsåtgärd	2012-11-01	0117-12/14
Ledningsåtgärd	2014-07-29	0117-13/22
Ledningsåtgärd	2016-05-11	0117-16/20
Tekniska åtgärder		
Nymätning	2002-12-04	0117-02/6

Avskild mark

Österåker Margretelund 16:108

Ursprung

Österåker Margretelund 1:1, 14:1, 16:29

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Vaxholm Margretelund 16:95	1983-01-10	0117-83/1
A-Österåker Margretelunds Tomtområde 1:95	1981-04-01	01-VAL-1665

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet Kontorbeteckning:
Norrtälje
Telefon: 0771-63 63 63

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 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.
- 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 myndighetsfullständiga 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 okulärbesiktningen 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.

VÅRA KONTOR

Stockholm

Kungsgatan 29, 111 56 Stockholm
Tel 08 696 95 50

Göteborg

Drottninggatan 36, 411 14 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 Röbbäck
Tel 076 846 99 55

Västerås

Sigurdsgatan 23, 721 30 Västerås
Tel 021 665 53 15

Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund
Tel 076 114 99 88