

Värdeutlåtande

Kanalstaden etapp 2, Österåkers kommun

– framtida bostadsbyggrätter berörande godkänt planprogram



Innehållsförteckning

1. Uppdragsbeskrivning _____	3
2. Objektsbeskrivning _____	5
3. Marknadsanalys _____	6
4. Värderingsmetodik _____	12
5. Värdering – blivande kvartersmark i upplåtelseform bostadsrätt _____	13
6. Slutsatser _____	22

1. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjektet

Värderingsobjektet utgörs av del av fastigheten Österåker Tuna 3:1 som är belägen inom Östra Kanalstaden i Åkersberga.

Värdebedömningen avseende byggrätten för bostäder och skall omfatta värdet av bostadsbyggrätten inom fastigheten Österåker Tuna 3:1 och ska även ge ett genomsnittligt byggrättsvärde på kvartersnivå för berört område i sin helhet, se vidare under särskilda förutsättningar.



Geografisk avgränsning

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Österåkers kommun, genom Jesper Sundvall.

Syfte

Detta värdeutlåtande syftar till att bedöma marknadsvärdet av byggrätter för bostadsändamål med fri upplåtelseform inom värderingsobjektet, uttryckt i kr/kvm BTA. Syftet med värderingen är att utgöra del av beslutsunderlag för internt bruk. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden vid en viss given värdetidpunkt. Se även avsnittet för särskilda förutsättningar.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är mars 2021.

Allmänna villkor

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

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.

De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna och RICS auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare.

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

- Enligt av uppdragsgivaren erhållna förutsättningar ska värderingen utgå utifrån antagandet att detaljplan som möjliggör bebyggelsen har vunnit laga kraft.
- Värderingen förutsätter att detaljplanen utformas så att den möjliggör bebyggelse enligt med beskrivning nedan.
- 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 värdebedömningen har inte hänsyn tagits till någon eventuell kostnad på grund av eventuella behov av arkeologiska utgrävningar inom värderingsobjektet.
- I värderingen förutsätts även att det inte finns belastande rättigheter av stor betydelse för genomförbarheten av och för ekonomin i en exploatering.
- I värdebedömningen tas inte hänsyn till eventuella extraordinära grundläggningskostnader så som påbyggnad.
- I värdebedömningen tas ej hänsyn till eventuell värdeinverkan av förekommande exploateringsavtal.
- Gatukostnadsersättning eller VA-anslutning ingår inte i det bedömda markvärdet.
- I värdebedömningen har hänsyn inte tagits till rivning av befintlig bebyggelse inom värdeutlåtandets objektet.
- I värdebedömningen har hänsyn inte tagits till kostnader avseende klimatanpassningsåtgärder.

Upplysningar

Med anledning av den pågående Corona-smittan är det svårt att överblicka påverkan på såväl näringslivet/samhället i stort som investeringsmarknaden/fastighetsmarknaden. Olika segment/tillgångsslag kommer att påverkas olika mycket och det är svårt att prognosticera dels under hur lång tid det kommer att ha negativ effekt dels hur stor omfattningen kommer att bli.

Med anledning av detta är värdebedömningen behäftad med en större osäkerhet än vad som annars skulle varit fallet utan denna påverkan. Vi rekommenderar er därför att aktualisera värdet av fastigheten mer frekvent under rådande förhållanden.

Besiktning och värderingsunderlag

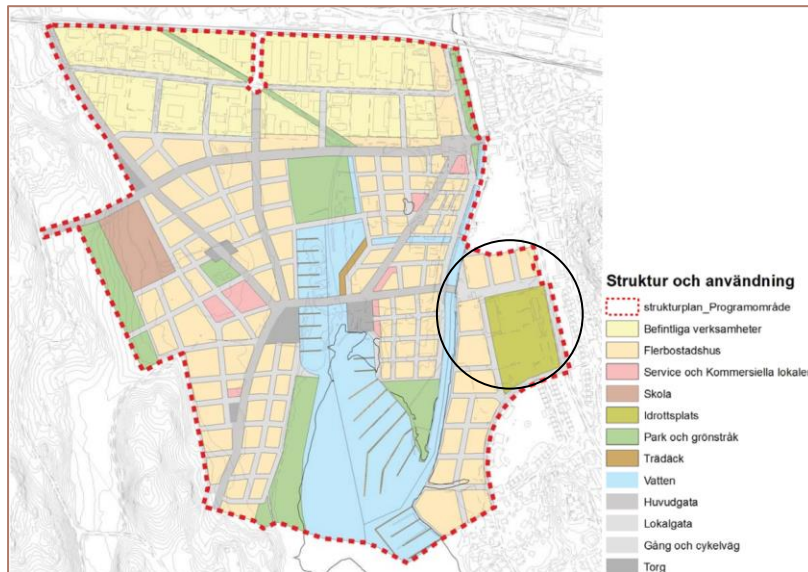
Besiktning av värderingsobjektet har utförts den 16 mars 2021 av Nathalie Andersson, Svefa. Härutöver har följande material och information inhämtats som värderingsunderlag.

- Lämnad information om värderingsobjektet från uppdragsgivaren
- Planprogram från Åkersberga kommun
- Uppgifter ur Svefas ortsprisdatabaser avseende köp av jämförbara objekt
- LOP (Land Orts Pris) Svefas ortsprisdatabas för markförsäljningar

2. Objektsbeskrivning

Berört område är beläget i kommundelen Östra Kanalstaden i Åkersberga. Området angränsar i norr till etapp 1 av Kanalstaden och i väster av Åker's kanal. Omgivningen utgör i huvudsak av bostadsbebyggelse i både flerbostadshus och småhus. På andra sidan kanalen återfinns en uppställningsyta för båtar.

Allmänna kommunikationer finns i form av Roslagsbanan med stationen Åkersberga station vilken är belägen cirka 700 meter från värderingsobjektet. Fullt serviceutbud i form av butiker, restauranger och annan service finns i Åkersberga centrum, cirka 1 kilometer från värderingsobjektet.



Utdrag från strukturskiss

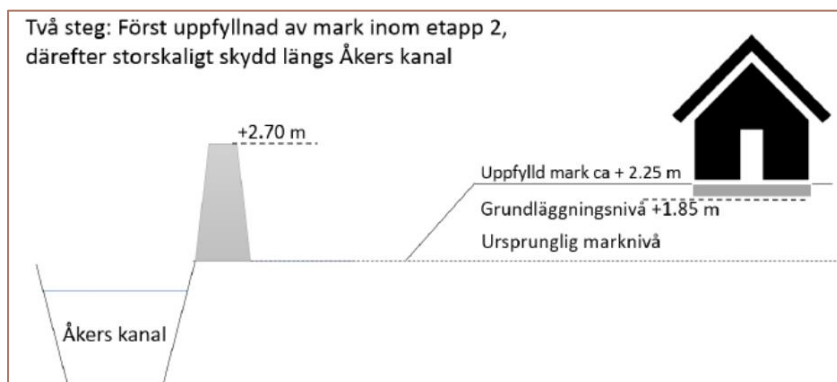
Vid värdetidpunkten finns ett pågående planärende för området som skall ut på samråd. Framtaget planprogram ska möjliggöra bebyggelse av bostäder i flerbostadshus inom berört område.

Värderingsobjektet är indelat i tre zoner där Zon 1 utgör kajnära läge, vilket avser området närmast intill kanalen (blått område). Zon 2 utgör ett område i mitten av etapp 2 och är således beläget mellan Zon 1 och Österåkersvägen (grönt område). Zon 3 utgör ett område intill Österåkersvägen (rött område).



Översikt över området och de olika zonerna

Av samrådshandlingen framgår att marknivån behöver höjas för att uppfylla Länsstyrelsens rekommendationer om lägsta grundläggningsnivå för området. För värderingen har kostnader för detta ej beaktats, se Särskilda förutsättningar. Den enligt samrådet rekommenderade åtgärden presenteras nedan.



Källa: Samrådshandling för Etapp 2 Kanalstaden

3. Marknadsanalys

Makroekonomi

Svensk ekonomi

BNP för 2020 minskade med 2,8% jämfört med 2019, med stor variation under året. Efter coronapandemins utbrott i Q1 2020 noterades – trots omfattande ekonomiska/politiska stimulanser – en historisk nedgång av svensk BNP med hela 8,3% under Q2. I Q3 noterades en stark positiv rekyl då BNP ökade med 4,9%, till stor del p.g.a. ökad konsumtion och export (hjälp av en tydlig nedgång av Covid-19 under sommaren). Den ekonomiska återhämtningen kom emellertid av sig i Q4 då BNP minskade med 0,2% som ett resultat av den tydligt ökande smittspridningen.

En nedgång med "bara" 0,2% i Q4 indikerar att svensk ekonomi varit relativt motståndskraftig mot pandemins andra våg, och de underliggande förutsättningarna för återhämtning är relativt goda. Riksbankens prognos (feb-21) ligger på 3,0% för 2021 respektive 3,9% för 2022. Återhämtningen är emellertid osäker, och beroende av fortsatta ekonomiska/politiska stimulanser samt mass-vaccination. Lågkonjunkturen väntas bestå till 2023/2024 och de långsiktiga effekterna av coronapandemin på ekonomi/näringsliv/arbetsmarknad är svåranalyserade.

Riksbanken för en expansiv penningpolitik för att mildra effekterna av coronapandemin och den rådande lågkonjunkturen, främst genom att säkerställa tillgång till krediter. Någon sänkning av reporäntan har ännu inte varit aktuell (senast i feb-21 lämnades den oförändrad på 0%). Beaktat den aktuella konjunkturs- och inflationsutvecklingen bedöms någon höjning av reporäntan inte vara att vänta förrän tidigast 2024.

Vad gäller inflationen ligger Riksbankens prognos på ca 1,3% för 2021 och 2022. Först mot slutet av 2023 väntas inflationen nå målet om 2,0%.

Sverige står inför stora demografiska utmaningar. Den höga befolkningstillväxten – dessutom med allt fler i "icke-arbetsför" ålder – kommer sätta tydliga avtryck i svensk ekonomi och politik under många år framöver. Stora krav ställs på utbyggnad av vård/skola/omsorg. De offentliga finanserna är fortfarande relativt starka, men beaktat det stora investeringsbehovet i offentlig sektor kommer det sannolikt krävas en åtstramning av de offentliga utgifterna och finanspolitiken framöver (och detta utan coronavirusets påverkan på investeringsbehovet).

Redan innan vi gick in i nuvarande lågkonjunktur prognostiserades för en svag utveckling på arbetsmarknaden. De omfattande statliga stödåtgärderna har dämpat den negativa utvecklingen, men arbetslösheten väntas stiga till 9,1% under 2021 för att därefter sakta minska till 8,6% under 2022 (vilket kan jämföras med 8,5% under 2020 och 6,8% under 2019).

Den svaga arbetsmarknaden väntas kvarstå under lång tid. Vidare har coronapandemin påskyndat strukturomvandlingen av näringslivet och arbetsmarknaden, vilket i sin tur medför att ett stort antal arbetstillfällen (och särskilt då enklare "första-jobb") inte kommer tillbaka då konjunkturen återhämtar sig.

För att skapa förutsättningar för återhämtning – och för långsiktig tillväxt – är det av stor vikt med ökad flexibilitet och rörlighet på arbetsmarknaden samt fortsatta satsningar på utbildning (just tillgång till utbildad arbetskraft är en av de stora utmaningarna och den viktigaste faktorn för möjligheten till en varaktig etablering på arbetsmarknaden, särskilt med hänsyn till den tekniska utvecklingen av näringslivet). På kort sikt är det nödvändigt med ett samarbete mellan stat och näringsliv för att möjliggöra för "sunda" bolag att överleva. På längre sikt finns risk för ökad obalans på arbetsmarknaden, med hög långtidsarbetslöshet samtidigt som det är fortsatt begränsad tillgång på utbildad arbetskraft.

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.

Bostadsmarknaden har utvecklats starkt från 2020 med ett bostadsbyggande som överstigit prognoserna i början på året före pandemin. Antalet påbörjade hyresrätter i flerbostadshus ökade med drygt 20 procent jämfört med ett år tidigare. Antalet påbörjade bostadsrätter i flerbostadshus och bostäder i småhus har varit stabilt.

Boverket bedömer bostadsbehovet till cirka 600 000 nya bostäder under perioden 2020-2029. Prognosen under december 2020 för året i sin helhet är ca 54 000 påbörjade bostäder. Prognosen för 2021 är ca 52 000 bostäder, en nivå som är något för låg att möta bostadsbehovet (som enligt Boverket i genomsnitt uppgår till 60 000 nya bostäder per år fram till 2029).

Efterfrågan

Låga bostadsräntor och en förväntan om fortsatt låga räntor framöver stimulerar efterfrågan. Samtidigt har det under senare år införts restriktioner som skuldkvotstak och amorteringskrav.

Marknadstron är en viktig faktor för privatbostadsmarknaden, och därmed även för efterfrågan på projekt och mark. SEB:s Boprisindikator föll i april 2020 kraftigt med 67 punkter (den största förändringen sedan mätningarna inleddes för 17 år sedan). Sedan hösten 2020 har dock hushållens förväntningar stabiliserats för att i dagsläget vara upp på högre nivåer än innan Corona-pandemins utbrott.

Apr 20	Maj 20	Juni 20	Juli 20	Aug 20	Sep 20	Okt 20	Nov 20	Dec 20	Jan 21	Feb 21	Mars 21
- 20	- 26	- 23	24	40	46	58	55	50	54	57	61

Byggrätter

De senaste årens något svagare marknadsutveckling – med stigande entreprenadkostnader, ett relativt stort utbud av mark samt en svagare försäljning av nyproducerade bostäder – har tidigare medfört en mer begränsad betalningsvilja/förmåga för mark och byggrätter på flera håll i Sverige. Detta särskilt i Storstockholm (där också marknadsutvecklingen tidigare varit som starkast). Sedan hösten 2020 har vi dock åter sett prisuppgångar på bostadsmark på ett antal orter. Kommunernas planläggning sker i lägre takt på flera håll samtidigt som efterfrågan på mark succesivt ökat under året (med undantag från marknadsoron under andra kvartalet 2020).

De stora effekterna på bostadsmarknaden på grund av Coronapandemin har hittills till stor del uteblivit. Det kvarstår dock en viss ökad osäkerhet kring nya projekt, särskilt bostadsrätter, och vilka ekonomiska konsekvenser vi kan komma att se i ett längre perspektiv. Fler planerade projekt bedöms därmed omställas till hyresrätter.

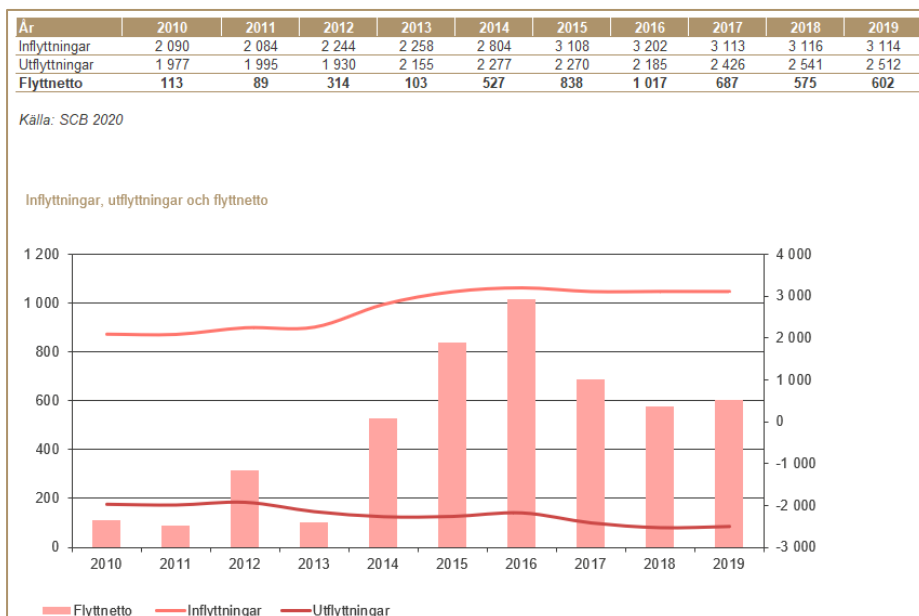
Efterfrågan på byggrätter villkorat hyresrätter bedöms fortsatt god med ökad betalningsvilja. De senaste prisnoteringarna för färdigställda projekt talar för en värdeökning för byggrätter villkorat hyresrätter som nu värdemässigt bedöms närma sig betalningsviljan vad gäller byggrätter för bostadsrätter i fler områden än tidigare.

Vad gäller småhusbyggrätter är utbudet vad gäller småhusbostäder generellt relativt lågt på flera håll. Den prisuppgång vi ser på småhusmarknaden det senaste året får således en relativt direkt positiv påverkan vad gäller betalningsviljan för byggrätter för gruppbebyggda småhus.

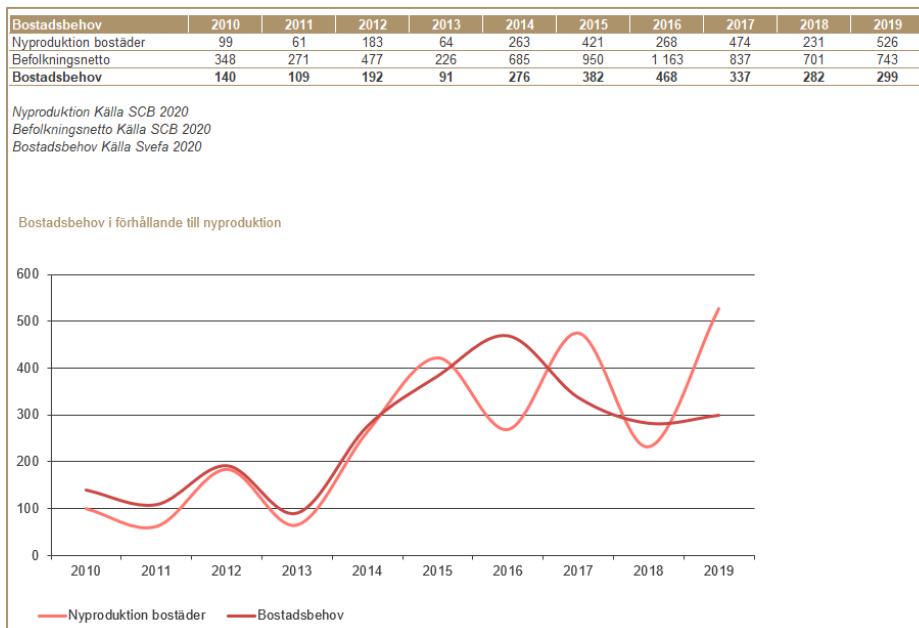
Lokala Marknadsförutsättningar - Österåker kommun

Prisutvecklingen på bostadsrättsmarknaden i Österåkers kommun har varit svagt positiv med en ökning med 1,4 procent för regionen under den senaste 12-månadersperioden. Sett till den senaste 3-månadersperioden har priserna gått ner med minus 2,4 procent (källa: Mäklarstatistik).

Nedan presenteras flyttmönster för Österåker kommun. Statistiken visar på ett positivt flyttnetto, vilket leder till ett ökat behov av bostäder.



Nedan presenteras hur befolkningsnettot inom kommunen förändrats över tid, samt hur många nya bostäder som producerats. Enligt denna statistik finns ett bostadsbehov som behöver mötas.

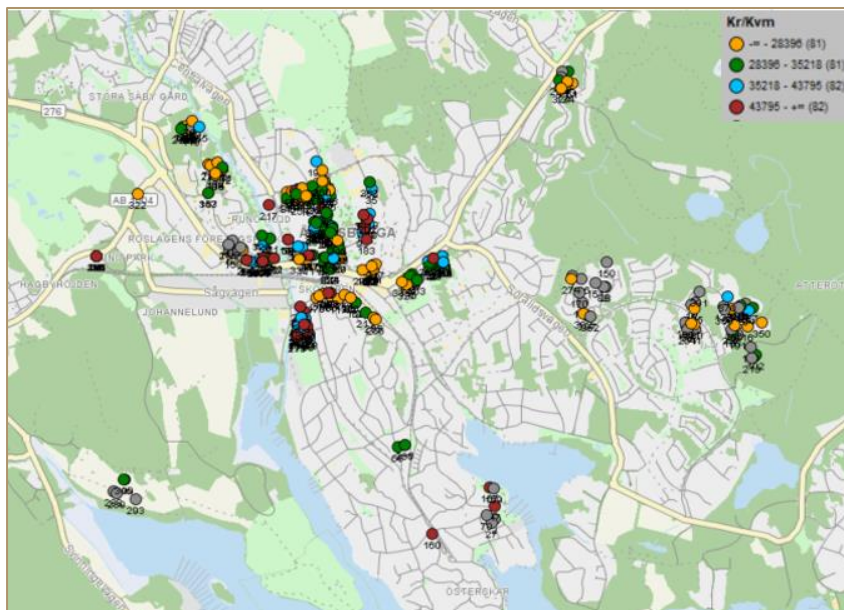


Intäktsbedömning – bostadsrätter

Bostadsrättsmarknaden i närområdet – lägenheter

I Åkersberga enligt avgränsning nedan har försäljningspriserna det senaste året uppgått till i genomsnitt ca 36 200 kr/kvm BOA för en 68 kvm stor lägenhet med en avgift om 739 kr/kvm och år. I urvalet har endast bostadsrätter i lägenhetsform inkluderas. Bostadsrätter med boendeformerna radhus, parhus och friliggande villa har exkluderats i urvalet.

Görs en sökning i samma område men med urvalskriteriet *byggår efter 2010* observeras genomsnittspriser om ca 40 000 kr/kvm för en lägenhet om 68 kvm med en avgift om i genomsnitt 722 kr/kvm och år.

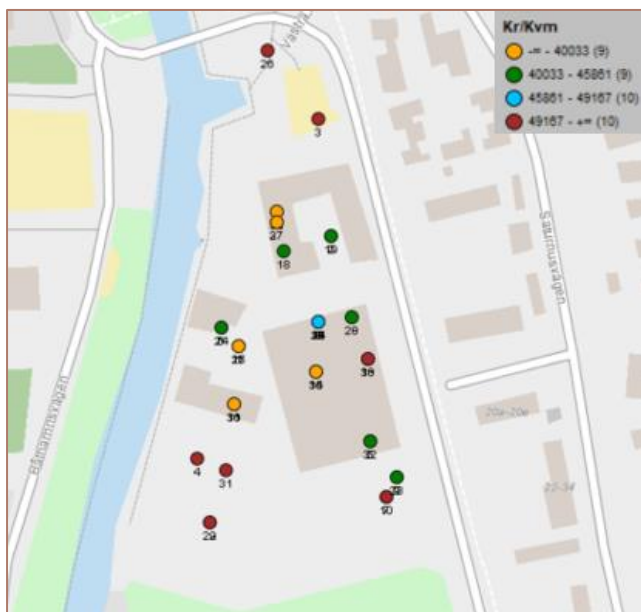


Försålda bostadsrättslägenheter i området senaste 12 månaderna enligt ovan angivet urval – ej gallrat på byggnadsår

Lägenhets-typ	Antal objekt	Medelboa (kvm)	Boa spann	Medel av avslutspris (Tkr)	Medel av avslutspris (kr/kvm)	Avslutspris (kr/kvm) spann	Medel av årsavgift (kr/kvm)
1 rok	48	33	17 - 46	1 560 468	47 119	31 000 - 62 000	844
2 rok	114	57	30 - 81	2 030 701	36 196	18 518 - 52 941	738
3 rok	96	75	55 - 103	2 517 270	33 666	18 514 - 56 896	721
4 rok	61	95	54 - 124	2 997 182	31 527	19 354 - 65 243	697
5 rok	6	110	96 - 117	4 165 000	38 020	23 504 - 48 214	647
Total	325	67	17 - 124	2 325 780	36 219	18 514 - 65 243	739

Bostadsrättsmarknaden i Kanalstaden – lägenheter

Inom värderingsobjektets mikroläge har försäljningspriserna det senaste året uppgått till i genomsnitt ca 45 600 kr/kvm BOA för en 69 kvm stor lägenhet med en avgift om 737 kr/kvm och år. I urvalet har endast bostadsrätter i lägenhetsform inkluderas. Bostadsrätter med boendeformerna radhus, parhus och friliggande villa har exkluderats i urvalet.



Försålda bostadsrättslägenheter i området senaste 12 månaderna enligt ovan angivet urval

Lägenhets-typ	Antal objekt	Medelboa (kvm)	Boa spann	Medel av avslutspris (Tkr)	Medel av avslutspris (kr/kvm)	Avslutspris (kr/kvm) spann	Medel av årsavgift (kr/kvm)
1 rok	6	36	35 - 39	1 863 750	50 713	46 153 - 57 000	897
2 rok	13	53	46 - 67	2 507 692	46 894	37 313 - 52 941	759
3 rok	9	81	75 - 95	3 390 000	41 742	36 250 - 53 012	680
4 rok	8	96	91 - 108	4 318 125	44 430	37 634 - 60 185	671
5 rok	2	113	113 - 113	4 925 000	43 584	39 823 - 47 345	644
Total	38	69	35 - 113	3 123 355	45 584	36 250 - 60 185	737

Jämförbara projekt - bostadsrättslägenheter nyproduktion

I nedanstående tabell redovisas ett urval av nybyggnadsprojekt av lägenheter med upplåtelseform bostadsrätt belägna i jämförbara områden, där försäljning pågår för närvarande. Samtliga projekt är belägna i Österåker kommun.

Namn	Område	Bostadsutvecklare	Antal bostäder (st)	Antal sålda objekt (%)	Antal sålda bostäder (st)	Medelpris (kr)	Medelyta (kvm)	Pris per kvm (kr/m ²)	Årsavgift (kr/m ² /år)	Säljstart
Brf Bofinken	Valsjöskogen	OBOS Kärnhem	26	38%	10	3 365 300	105	32 100	567	2021-01-27
Brf Fiolen	Åkersberga	Peab Bostad	75	48%	36	2 403 000	56	42 700	751	2017-05-16
Brf Havsparken	Täljö	Okänd	28	43%	12	2 965 700	75	39 400	663	2020-09-28
Brf Tråsättra Klippan	Tråsättra	Okänd	25	96%	24	3 850 800	135	28 500	460	2020-09-03
Brf Tråsättrahöjden	Tråsättra	Vivioo	16	75%	12	3 251 200	92	35 400	496	2020-11-07
Brf Valsjöskogen	Tråsättra	Obos Sverige AB	29	59%	17	3 692 600	119	31 100	476	2020-05-26
Gatt	Täljö	Bonava	42	90%	38	3 639 500	109	33 500	505	2020-02-04
Gullklövern	Täljö	Credentia AB	19	47%	9	3 252 300	78	41 500	711	2017-10-26
Nanteshusen	Svinninge	Myresjöhus AB	24	96%	23	3 348 700	100	33 600	459	2019-12-09
Skogsgungan	Valsjöskogen	Blooc	30	0%		3 500 500	99	35 400	484	2020-05-19
Östra Artipelag	Österskär	Carl Ek Fastigheter	18	72%	13	5 768 200	131	43 900	492	2021-01-07
Medel						3 548 891	100	36 100	551	



Ovan presenterade projekt

Exploateringsförutsättningar värderingsobjektet

Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Nedan redovisas en sammanfattning avseende värderingsobjektets styrkor och svagheter:

Styrkor och möjligheter:

- Goda kommunikationer
- Nära kommunal- och kommersiell service
- Sjönära läge

Svagheter och hot:

- Planerat stort ökat utbud av bostäder inom kommunen.

4. Värderingsmetodik

Ortsprismetod

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. Värdering – blivande kvartersmark i upplåtelseform bostadsrätt

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 ur nedan presenterat material alternativt kommenterat särskilt.

Värdebedömning enligt direkt ortsprismetod

Nedan följer ett urval av jämförelseköp ur ortsprismaterialet:

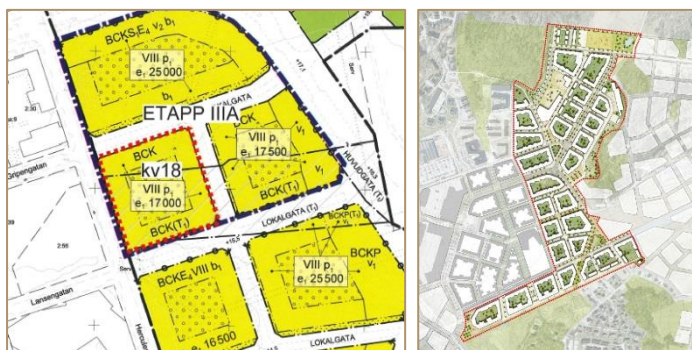
Köp Nr.	Kommun & Område	Areal	Köpdatum	Planförhållanden	Byggrätt enligt plan (alt st BTA)	Köpesumma (kr/st alt BTA)
2097	Österåker Hagby Ång		Maj-16	Markanvisningsavtal för uppförande av lägenheter i flerbostadshusform, ca 200 lgh.	2 000	6 000
2974	Österåker Täljöviken		Juli-16	Credentia förvärvade del av detaljplaneområde avseende en byggrätt om ca 5 000 kvm ljus BTA i flerbostadshus. Säljare var Runö Fastigheter HB. Köpetidpunkt är juli månad 2016.	5 000	7 000
3675	Järfälla Barkarbystaden 3		Maj-18	Markanvisning för ca 8 500 kvm ljus BTA bostadsrätt inom DP för Barkarbystaden 3. Sammanlagt skall 262 lägenheter uppföras varav hälften bostadsrätter och hälften hyresrätter.	8 500	7 000
3680	Järfälla Barkarby		maj-18	Markanvisning för ca 100 lägenheter och lokaler i och med utveckling av Barkarby centrum	10 000	8 100
3682	Järfälla Viksjö		maj-18	Markanvisning för ca 16 000 kvm ljus BTA. 5 500 för bostäder med tillkommande kostnader utom kvartersmark samt bidrag till ny fotbollsplan.	16 000	7 500
4187	Sollentuna Sollentunamässan		mars-18	Markanvisningstävling vid f.d. Sollentunamässan för i huvudsak bostäder.	1	10 300
4263	Upplands Väsby Väsby Entré		november-18	Direkt markanvisning för byggrätt om 14 200 kvm ljus BTA samt lokaler.	14 200	7 000
4281	Stockholm Sättra		april-18	Markanvisning för ca 415 lägenheter.	1	8 500

4336	Järfälla	augusti-18	Ramavtal avseende exploatering med bostäder, kontor, hotell, skola. Förutom markpriset skall exploatören bekosta all utbyggnad av allmän plats inom exploateringsområdet genom erläggande av gatukostnadsavgift.	1	5 450
4345	Stockholm Solvallastaden	januari-19	Markanvisning av ca 60 bostäder inom kv. 14 av Solvallastaden till BTH Bostad.	6 000	12 500
4346	Stockholm Solvallastaden	januari-19	Markanvisning av ca 160 bostäder inom kv. 24 av Solvallastaden till HSB Bostad.	16 000	11 300
4349	Stockholm Hagsåtra	februari-19	Markanvisning för ca 70 bostadsrätter i centrala Hagsåtra.	7 000	7 000
4402	Stockholm Riksby	april-19	Markanvisning av ca 100 bostäder inom kv. 3 i etapp 1 av utvecklingsområdet Riksby.	10 000	16 000
4403	Stockholm Riksby	april-19	Markanvisning av ca 120 bostäder inom kv. 4 i etapp 1 av utvecklingsområdet Riksby.	12 000	16 000
4486	Stockholm Hässelby gård	mars-19	Direkt markanvisning för ca 80 lägenheter i flerbostadshus.	7 000	7 000
4562	Sigtuna Märsta	mars-19	Markanvisningstävling avseende bostadsbebyggelse med flerbostadshus och lokaler för centrumändamål i bottenplan.	1	6 700
4674	Täby Täby Park	januari-20	Marköverlåtelseavtal rörande ett kvarter i Täby Park (Topasen 1 och 2). Inga gatukostnader tillkommer. Utöver köpeskilling utgår medfinansiering om 200 kr/kvm BTA.	1	10 471
4723	Österåker Åkersberga	mars-20	Markoptionsavtal gällande exploatering med flerbostadshus. Köpeskillingen är inklusive gatukostnader.		5 000
4560	Täby Roslags Näsby	oktober-19	DP medger för bostäder i flerbostadshus.	5600	9 500
4995	Sollentuna Väsjö torg	Mars-21	Avtal gällande uppförande 45 bostäder inom Väsjö torg.	4073	8 300

Nedan följer en mer utförlig beskrivning av några relevanta jämförelseobjekt:

[3675, Järfälla, Barkarby, maj 2018]

Ett markanvisningsavtal har under maj månad 2018 upprättats mellan Järfälla kommun och Byggvesta AB för del av Etapp 3A (kv. 18) inom detaljplan för Barkarbystaden 3 (del av Barkarby 2:2). Kommunen har tidigare träffat avtal med kommunen om tidig markreservation inom detaljplaneområdet som nu ersätts av markanvisningsavtalet. Kommunen tecknade markreservation med 3 st byggherrar i februari 2017 för Barkarbystaden 3 och 2 st byggherrar för Barkarbystaden 4. Enligt tjänsteutlåtande har förhandlingar förts under hösten 2017 och våren 2018 gällande en första etapp av Barkarbystaden 3 vilket resulterat i denna uppgörelse med Byggvesta. Överenskommelse har ännu inte träffats med övriga byggherrar. Kommunen uppger vidare att prissättning föregåtts av förhandlingar med utgångspunkt från värderingar och jämförelser med likvärdiga projekt, och att det överenskomna priset är det högsta pris som vunnit acceptens vid förhandlingar med flera byggherrar. Avtalat prissättning är följande: Mark för bostadsrätt, 7 000 kr/kvm ljus BTA. Mark för hyresrätt, 3 000 kr/kvm ljus BTA. Mark för handel/restaurang 3 000 kr/kvm ljus BTA. Mark för kontorslokaler 1 000 kr/kvm ljus BTA. Mark för skollokaler 2 500 kr/kvm ljus BTA. Total byggrätt uppgår till 17 000 kvm ljus BTA. Det finns inga krav på centrumändamål även om planen medger detta. Ingen indexering under avtalets giltighet på 12 månader. Minst 50 % av bostäderna skall upplåtas med bostadsrätt. Kommunen bekostar anläggningar och gator utom kvarteretsmark.



[3680 - 3681, Järfälla, Barkarby Station, maj 2018]

Ett markanvisningsavtal har under maj månad upprättats mellan Järfälla kommun och BTH Bostad AB avseende utveckling av del av fastigheterna Barsbro 7:2 avseende mark för bostäder. Markanvisningen avser ca 100 lägenheter och lokaler för centrumändamål som del av utvecklingen av Barkarby centrum. Köpeskillingen för överlåt område uppgår till 8 100 kr/kvm ljus BTA. För lokaler är köpeskillingen mellan 3 000 – 4 000 kr/kvm ljus BTA beroende på microläge. Markanvisningen omfattar ca 10 000 kvm ljus BTA. Köpeskillingen inkluderar gatukostnadsersättning.

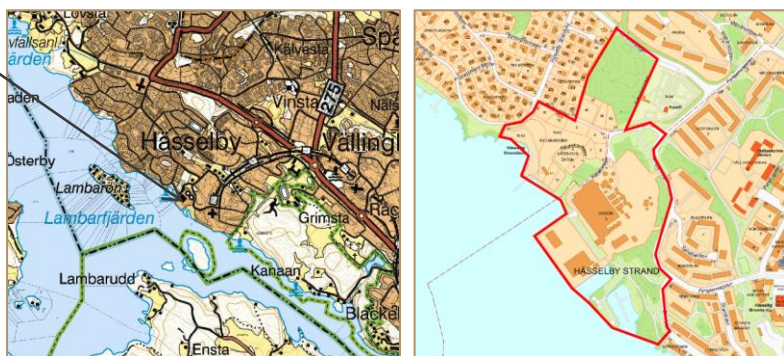


[4486, Stockholm, Hässelby Gård, mars 2019]

Stockholms stad har markanvisat 80 lägenheter inom fastigheten Gastkramaren 1 till Gotska Fastighets AB. Lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt, om staden bedömer att marknadsläget för bostadsrätter avsevärt försämrats ges dock bolaget möjlighet att upplåta lägenheterna med hyresrätt. Bolaget ska förvärva marken för 7 000 kr/kvm ljus BTA. Förvärv av marken sker oavsett upplåtelseform. Fastigheten är idag upplåten med tomträtt och används som obemannad bensinstation.

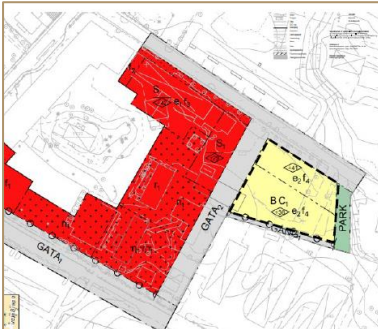
**[4285, Stockholm, Hässelby Strand, februari 2018]**

En överenskommelse har träffats mellan Stockholm Exergi AB och Stockholms stad avseende ett markområde inom fastigheterna Vassen 3 m.fl. i Hässelby Strand, inom vilket kommunen planerar för ett bostadsprojekt. Området ägs idag av bolaget och är bebyggt med en energiproduktionsanläggning. Enligt överenskommelsen skall kommunen förvärva området till ett markpris varierande inom intervallet 7 000 – 14 800 kr/kvm ljus BTA, i prisläge februari 2018, beaktat mikroläget. En ny detaljplan för området skall tas fram och förväntas komma att inrymma ca 1 000 lägenheter i flerbostadshus med lokalanvändning i bottenvåning liksom förskola. Markpriset för lokaländamål skall uppgå till 3 700 kr/kvm BTA. Bolaget skall stå för de kostnader rörande utredningar och åtgärder som krävs till följd av avveckling av verksamheten och rivning av verket. Vidare är försäljningen villkorat av att bolaget skall få omlokalisera sin verksamhet inom den kommunalägda fastigheten Hässelby Villastad 36:1.

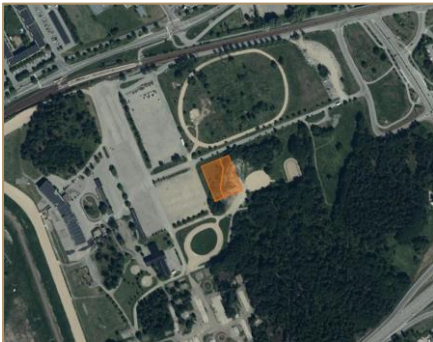


[4562, Sigtuna, Märsta, mars 2019]

Kommunstyrelsen i Sigtuna kommun har genom en markanvisningstävling anvisat mark för bostadsbebyggelse till bolaget Borohus AB inom fastigheten Märsta 1:223. Parterna ska tillsammans verka för att området planläggs för ny bebyggelse med ca 70 - 80 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt. Bottenvåning mot lokalgata i väst ska i huvudsak utgöras av lokaler för centrumändamål. Bolaget ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken medan Sigtuna kommun ansvarar för merkostnader förknippade med hantering av eventuella markföroreningar samt arkeologiska utredningar/undersökningar inom det överlåtna markområdet. Markpriset för bostadsrätter uppgår till 6 700 kr per kvm ljus BTA och för lokaler för centrumändamål 1 500 kr per kvm LOA.

**[4674, Täby, Täby Park, januari 2020]**

Täby kommun och Viktor Hansson AB har träffat ett marköverlåtelseavtal rörande fastigheterna Topasen 1 och 2. Preliminär köpeskilling mellan bolaget och kommunen är 10 471 kr/kvm BTA ovan mark för bostäder (vid maximalt nyttjande av plan) och 3 000 kr/kvm BTA ovan mark för kommersiella lokaler. Prisnivå är september 2019 och uppgörelsetidpunkt är januari 2020. Köpeskillingen indexerad men kan dock ej understiga överenskommet index. 10 % av köpeskillingen läggs som handpenning. Bolaget ska betala medfinansieringsersättning motsvarande 200 kr/kvm BTA bostad och 100 kr/kvm BTA lokaler. Inga kostnader för gatu- och anläggningsavgifter på allmän plats tillkommer.



[4723, Österåker, Åkersberga, mars 2020]

Ett markoptionsavtal har tecknats mellan Österåkers kommun och Exandia 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.

**[4995, Sollentuna, Väsjo, mars 2021]**

Detaljplanen för Väsjo torg vann laga kraft 2014. Genomförandet av de allmänna anläggningarna i Väsjo torg sattes igång 2016. Efter att ingen av de tre exploatörerna i Väsjo torg tillträdde marken efter markanvisningstävlingarna som ägde rum 2015 och 2017, däribland fastigheten Ekolodet 2 vilket är beläget inom etapp 1, inleddes en ny markförsäljningsprocess hösten 2019. Den nya markförsäljningsprocessen har resulterat i att man har föreslagit försäljning av fastigheten Ekolodet 2 till Nordr Sverige AB där man planerar uppföra ca 45 lägenheter, varav två så kallade Town house. Försäljningen innefattar även ett avtal om parkeringsköp för att tillgodose behovet av parkeringsutrymme. Kriterierna för den nya anvisningen var att exploatörerna ska ha varit med i tidigare genomförda tävlingar och ha en särskild anknytning till Väsjo. Kommunen säljer fastigheten Ekolodet 2 till köpeskilling om 33 805 900 kronor motsvarande 8 300 kr/kvm ljus BTA, inklusive gatukostnadsersättning och detaljplanekostnader. Det tillkommer en intäkt på 7 616 000 kronor via parkeringsköp för det fall att hela parkeringsplatsbehovet tillgodoses via parkeringsköp. Kommunen ansvarar för och bekostar utbyggnad av de allmänna anläggningarna på allmän platsmark inom Väsjo torg. Byggstart för bostadsproduktionen inom fastigheten planeras ske under våren 2022 med första inflytt i slutet av 2023. Därutöver förbinder sig kommunen att erbjuda exploatören option på ytterligare ett kvarter i Väsjo torg, under förutsättning att exploatören uppför bebyggelseförslaget i etapp 1 som överenskommet i genomförandeavtalet, i tid och med de kvaliteter som reglerats



Analys

Det finns en fortsatt osäkerhet på bostadsmarknaden beträffande prisutvecklingen och när försäljningen av nyproducerade bostäder kan ta riktig fart igen på såväl kort som lång sikt. På kort sikt till följd av ett stort utbud och begränsningar i efterfrågan (möjlig efterfrågan begränsas pga. skuldkvotstak i finansiering och ökade amorteringskrav) i kombination med låg marknadstro. På längre sikt finns utöver ovan en risk i möjlig efterfrågan vid stigande räntor.

Vidare bör beaktas det faktum att produktionskostnaderna framförallt de senaste åren stigit väsentligt vilket i samband med vikande efterfrågan mot slutkonsumenten medför ett mindre utrymme i projektkalkylen för att betala för mark och byggrätten.

Flera markanvisningsavtal har ej fullföljts med exploateringsöverenskommelser på grund av marknadsläget. Försäljningstakten av nyproduktion går relativt långsamt vilket ökar risken och bedöms minska betalningsviljan på marknaden.

Järfälla kommun innehar ett stort antal byggrättsnoteringar inom Barkarbyområdet vilket medför att man kan studera prisutvecklingen på ett bra sätt. I Järfälla kommun noteras flera träffade uppgörelser det sista året kring nivån 7 000 – 8 000 kr/kvm ljus BTA vilket indikerar en klart lägre efterfrågan för bostadsmark i jämförelse med toppnoteringarna i kommunen från 2016 och 2017. Markvärdet av värderingsobjektet bör således vara beläget under den nivån som noterades Maj och juli år 2016 (köp nr 2097 och 2974) med samma motivering som i det beskrivna Järfällafallet.

Värderingsobjektet bedöms ha goda förutsättningar för nyproduktion i kommunen. Området kommer dock få konkurrens då kommunen har åtagit sig en mängd bostäder även i andra delar av kommunen. Åtagandet ligger inom s.k. Sverigeförhandlingen. Som "motprestation" kommer Roslagsbanan att förlängas till centrala Stockholm vilket är en fördel för utvecklingen av bl.a. Åkersberga.

Redovisat ortspris uppvisar ett markpris varierande mellan cirka 5 000 – 16 000 kr/kvm ljus BTA.

Lägesmässigt bedöms objektet i Hässelby strand som intressant då det liknar Zon 1 inom värderingsobjektet. Överenskommet markpris för bostadsbyggrätten i de bästa mikrolägena inom området, vilket förutsetts vara kvarteren med vattenkontakt, har sålts till ett markpris om ca 14 800 kr/kvm ljus BTA. Objektet i sin helhet bedöms som mer attraktivt än värderingsobjektet beaktat dess närhet till tunnelbaneförbindelse.

Vidare har även objektet i Väsjö ett liknande läge som värderingsobjektet med närhet till vatten. I övrigt bedöms även detta läge likvärdigt med värderingsobjektet sett till allmänna kommunikationer. Dock bedöms begränsningarna kopplat till markanvisningstävlingen verkat negativt för köpeskillingen då kriterierna begränsat antalet och vilka exploatörer som kunnat delta i tävlingen.

Det enda återfunna jämförelseobjektet under den senaste 12 månaders perioden i Österåkers kommun, köp nr 4723, innehar ett sämre läge än genomsnittet av värderingsobjektet. Vidare är detta "köp" enbart en option.

Utifrån jämförelseobjekten ovan och med hänsyn till prisutvecklingen på bostadsmark bedöms markvärdet för planlagd mark för bostadsändamål återfinnas inom intervallet **7 000 – 9 500 kr/kvm Ijus BTA** förutsatt att det inte tillkommer några exploateringskostnader utom kvartersmark. Den övre delen av värdeintervallet avser byggrätter inom zon 1 och den lägre delen av intervallet avser byggrätterna inom zon 2 och zon 3.

Svefa bedömer marknadsvärdet för byggrätter inom Zon 2 och Zon 3 som likvärdiga.

Värdering enligt indirekt ortsprismetod

Förfarande

I detta avsnitt redovisas en förenklad exploateringskalkyl för bostäder med upplåtelseform av bostadsrätt. För värderingen kommer två exploateringskalkyler genomföras där en avser byggrätter inom zon 1, och där den andra avser byggrätter inom zon 2 och zon 3.

Ovan presenterat material avseende försäljningar av bostadsrätter inom Kanalstaden Etapp 1 tyder på att det finns en något högre betalningsvilja för bostäder med kajnära läge, vilket även kommer avspeglas i exploateringskalkylen.

Utifrån antaganden om intäkter och kostnader kan sedan följande förenklade kalkyler ställas upp.

Exploateringskalkyl - flerbostadshus (bostadsrätt)

Kategori/Etapp	Zon 1	Zon 2	Zon 3
Insats (kr/kvm BRA)	50 000	45 000	45 000
Föreningens lån (kr/kvm BRA)	13 333	13 333	13 333
Marknadsvärde efter (kr/kvm BRA)	63 333	58 333	58 333
Omräkningstal BRA/BTA	0,77	0,77	0,77
+ Projektvärde efter (kr/kvm BTA)	48 767	44 917	44 917
Plan- och fastighetsbildningskostnader (kr/kvm BTA)	-100	-100	-100
Anläggningar inom kvartersmark (kr/kvm BTA)	-200	-200	-200
Rivningskostnader (kr/kvm BTA)	0	0	0
Entreprenad- och byggherrekostnader (kr/kvm BTA)	-30 500	-30 500	-30 500
Marknadsföring/försäljning/uthyrning (kr/kvm BTA)	-200	-200	-200
- Summa produktionskostnader (kr/kvm BTA)	-31 000	-31 000	-31 000
= Netto (kr/kvm BTA)	17 767	13 917	13 917
- Projektvinst / risk (kr/kvm BTA)	7 995	6 263	6 263
= Byggrättsvärde (kr/kvm BTA)	9 772	7 654	7 654
Föväntad byggrätt bostäder (kvm BTA)	1	1	1
Genomsnittlig exploateringstid efter lagakraftvunnen plan (år)	1,0	1,0	1,0
Real kalkylränta (%)	3,5%	3,5%	3,5%
Nuvärde byggrättsvärde (kr/kvm BTA)	9 441	7 395	7 395
Väntetid till lagakraftvunnen plan (år)	0,0	0,0	0,0
Real kalkylränta (%)	0,0%	3,5%	0,0%
Nuvärde råmarksvärde utan planrisk (kr/kvm BTA)	9 441	7 395	7 395
- Kostnader utanför kvartersmark (exploateringsbidrag) (kr/kvm BTA)	0	0	0
Bedömt nuvärde av etappen (kr)	9 441	7 395	7 395
Bedömt nuvärde av etappen (kr/kvm BTA)	9 441	7 395	7 395

Slutsatser av den indirekta ortsprismetoden

Med ovan givna förutsättningar indikerar exploateringskalkylen ett marknadsvärde om cirka 9 100 – 9 500 kr/kvm ljus BTA för bostadsbyggrätter inom Zon 1, och om cirka 7 000 – 7 500 kr/kvm ljus BTA för byggrätter inom Zon 2 och 3. Detta överensstämmer med de i ortsprismetoden bedömda marknadsvärdet.

6. Slutsatser

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats ovan bedöms värderingsobjektets byggrättsvärden för den nya detaljplanen och förutsätt särskilda förutsättningar vid värdetidpunkten mars 2021 sammantaget enligt tabell nedan.

Område	Ändamål	Bedömt byggrättsvärde kr/kvm ljust BTA
Zon 1	Bostäder upplåtelseform bostadsrätt	9 500
Zon 2	Bostäder upplåtelseform bostadsrätt	7 400
Zon 3	Bostäder upplåtelseform bostadsrätt	7 400

För värdebedömningen gäller de särskilda förutsättningar som redovisas under avsnitt 1.

Stockholm 2021-03-19



Staffan Bäckman
Civilingenjör, lantmäteri
av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare



Nathalie Andersson
Fastighetsvärderare

Bilagor

- Bilaga 1 Bilder
- Bilaga 2 Allmänna villkor för värdeutlåtande



FASTIGHET

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
ÖSTERÅKER TUNA 3:1 Nyckel: 010211454 UUID: 909a6a43-6ab5-90ec-e040-ed8f66444c3f Socken: Österåker Distrikt: Österåker-Östra Ryd Nr: 215046	2020-11-13	2020-04-23 06:58	2021-03-19

ADRESS

Adress Österskärsvägen 22 184 53 Åkersberga

LÄGE, KARTA

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6596589.8	687062.4
2	6595771.3	687835.1
3	6595693.7	687929.7
4	6595977.8	687427.9
6	6596004.7	687841.2
7	6595990.3	687781.8
8	6596213.0	686989.5

AVSKILD MARK

Beteckning ÖSTERÅKER BERGA 15:1, 15:2, 15:3, 15:12 ÖSTERÅKER HUSBY 3:40 ÖSTERÅKER TUNA 1:95, 2:1, 2:2, 2:3, 2:4, 2:5, 2:6, 2:7, 2:8, 2:9, 2:10, 2:11, 2:12, 2:13, 2:14, 2:16, 2:23, 2:24, 2:25, 2:26, 2:27, 2:28, 2:29, 2:30, 2:31, 2:32, 2:33, 2:34, 2:35, 2:36, 2:39, 2:40, 2:41, 2:42, 2:43, 2:44, 2:45, 2:46, 2:47, 2:48, 2:49, 2:50, 2:51, 2:52, 2:53, 2:54, 2:55, 2:56, 2:104, 2:112, 2:113, 2:123, 2:142, 2:143, 2:144, 2:145, 2:146, 2:149, 2:155, 2:156, 2:161, 2:164, 2:165, 2:167, 2:168, 2:169, 2:185, 2:187, 2:188, 2:189, 3:2, 3:3, 3:4, 3:5, 3:6, 3:7, 3:8, 3:9, 3:10, 3:11, 3:12, 3:13, 3:14, 3:15, 3:16, 3:17, 3:18, 3:19, 3:20, 3:21, 3:22, 3:23, 3:24, 3:25, 3:26, 3:27, 3:28, 3:29, 3:30, 3:31, 3:55, 3:57, 3:58, 3:66, 3:70, 3:73, 3:82, 3:87, 3:93, 3:94, 3:95, 3:96, 3:97, 3:98, 3:99, 3:100, 3:101, 3:102, 3:103, 3:104, 3:108, 3:109, 3:110, 3:111, 3:121, 3:122, 3:123, 3:124, 3:125, 3:126, 3:127, 3:128, 3:129, 3:130, 3:131, 3:132, 3:133, 3:134, 3:135, 3:136, 3:137, 3:138, 3:139, 3:140, 3:150, 3:183, 3:196, 3:197, 3:198, 3:199, 3:200, 3:201, 3:202, 4:1, 4:2, 4:3, 4:4, 4:5, 4:6, 4:7, 4:8, 4:9, 4:10, 4:11, 4:12, 4:13, 4:14, 4:15, 4:16, 4:18, 4:19, 4:20, 4:21, 4:22, 4:23, 4:24, 4:25, 4:26, 4:27, 4:28, 4:29, 4:30, 4:31, 4:32, 4:33, 4:34, 4:35, 4:36, 4:37, 4:38, 4:39, 4:40, 4:41, 4:42, 4:43, 4:44, 4:45, 4:46, 4:48, 4:49, 4:50, 4:51, 4:52, 4:53, 4:54, 4:55, 4:56, 4:58, 4:60, 4:61, 4:62, 4:63, 4:64, 4:65, 4:66, 4:67, 4:68, 4:69, 4:70, 4:71, 4:72, 4:73, 4:74, 4:75, 4:76, 4:77, 4:78, 4:79, 4:80, 4:81, 4:82, 4:84, 4:85, 4:86, 4:87, 4:88, 4:138, 4:139, 5:1, 5:2, 5:3, 5:4, 5:5, 5:6, 5:7, 5:8, 5:9, 5:10, 5:11, 5:12, 5:13, 5:14, 5:15, 5:16, 5:17, 5:18, 5:19, 5:20, 5:23, 5:24, 5:25, 5:26, 5:28, 5:29, 5:30, 5:31, 5:32, 5:33, 5:34, 5:35, 5:36, 5:37, 5:44, 5:45, 5:46, 5:47, 5:48, 5:49, 5:51, 5:53, 5:92, 5:93, 5:96, 5:97, 5:98, 5:99, 5:100, 5:101, 5:102, 5:103, 5:108, 5:109, 5:110, 5:111, 5:112, 5:113, 5:114, 6:1, 6:2, 6:51, 6:66, 6:67, 6:68, 6:70, 7:1, 7:2, 7:3, 7:4, 7:5, 7:6, 7:7, 7:8, 7:9, 7:10, 7:11, 7:12, 7:13, 7:14, 7:15, 7:16, 7:17, 7:18, 7:19, 7:20, 7:21, 7:22, 7:23, 7:24, 7:25, 7:26, 7:27, 7:28, 7:29, 7:30, 7:31, 7:32, 7:33, 7:34, 7:35, 7:36, 7:37, 7:38, 7:158, 8:1, 8:2, 8:4, 8:10, 8:11, 8:12, 8:13, 8:14, 8:15, 8:16, 8:17, 8:18, 8:19, 8:20, 8:21, 8:24, 8:25, 8:26, 8:27, 8:28, 8:29, 8:30, 8:31, 8:32, 8:33, 8:34, 8:35, 8:36, 8:37, 8:38, 8:39, 8:42, 8:43, 8:44, 8:45, 8:46, 8:47, 8:48, 8:49, 8:50, 8:51, 8:52, 8:53, 8:54, 8:55, 8:56, 8:57, 8:58, 8:59, 8:60, 8:61, 8:62, 8:63, 8:67, 8:68, 8:69, 8:70, 8:72, 8:73, 8:74, 8:75, 8:77, 8:80, 8:81, 8:82, 8:83, 8:84, 8:85, 8:86, 8:87, 8:88, 8:89, 8:90, 8:91, 8:92, 8:94, 8:95, 8:96, 8:97, 8:98, 8:99, 8:100, 8:101, 8:103, 8:104, 8:105, 8:106, 8:107, 8:108, 8:110, 8:111, 8:112, 8:113, 8:114, 8:115, 8:116, 8:117, 8:118, 8:119, 8:121, 8:122, 8:123, 8:124, 8:125, 8:126, 8:127, 8:128, 8:129, 8:130, 8:132, 8:133, 8:140, 8:141, 8:142, 8:143, 8:144, 8:145, 8:146, 8:147, 8:148, 8:149, 8:150, 8:151, 8:152, 8:153, 8:154, 8:155, 8:156, 8:157, 8:158, 8:159, 8:160, 8:161, 8:162, 8:163, 8:164, 8:165, 8:166, 8:167, 8:168, 8:169, 8:170, 8:171, 8:172, 8:173, 8:174, 8:175, 8:176, 8:177, 8:178, 8:179, 8:180, 8:181, 8:182, 8:183, 8:184, 8:185, 8:186, 8:187, 8:188, 8:189, 8:190, 8:191, 8:192, 8:193, 8:194, 8:195, 8:196, 8:197, 8:201, 8:202, 8:204, 8:205, 8:206, 8:207, 8:208, 8:209, 8:210, 8:213, 8:229, 9:1, 9:2, 9:3, 9:4, 9:5, 9:6, 9:7, 9:8, 9:9, 9:10, 9:11, 9:12, 9:13, 9:14, 9:15, 9:16, 9:17, 9:18, 9:19, 9:20, 9:21, 9:22, 9:23, 9:24, 9:25, 9:26, 9:27, 9:28, 9:29, 9:30, 9:31, 9:32, 9:33, 9:34, 9:35, 9:36, 9:37, 9:38, 9:39, 9:40, 9:41, 10:1, 10:2, 10:3, 10:4, 10:5, 10:6, 10:7, 10:8, 10:9, 10:10, 10:11, 10:12, 10:13, 10:14, 10:15, 10:16, 10:17, 10:18, 10:19, 10:20, 10:21, 10:22, 10:23, 10:24, 10:25, 10:26, 10:27, 10:28, 10:29, 10:30, 10:32, 10:33, 10:34, 10:36, 10:37, 11:2, 11:3, 11:4, 11:5, 11:6, 11:7, 11:8, 11:9, 11:10, 11:11, 11:12, 11:13, 11:14, 11:15, 11:16, 11:17, 11:18, 11:19, 11:20, 11:21, 11:22, 11:23, 11:24, 11:25, 11:26, 11:27, 11:28, 11:29, 11:30, 11:31, 11:32, 11:33
Beskrivning: Lotten har ingått i sammanläggning (DEL AV), Ej sammanläggning/avstyckning

AREAL

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt			
Anmärkning: Anmärkning: Arealuppgift saknas, preliminära AREALER (0117-14/68, 0117-15/2) EJ AREALREDOVISAT VATTENOMRÅDE(AKT 01-ÖST-3650,01-ÖST-3849,0117-00/99,0117-02/52)			

LAGFART

Agare 212000-2890 ÖSTERÅKERS KOMMUN EA-ENHETEN 184 86 ÅKERSBERGA Köp: 1954-08-06 Andel: 1/1 Lagfartsanmärkning: Anmärkning Akt: 83/6593, Anmärkning Akt: 80/622	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1954-10-13	Akt 54/2627
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------	--------------------------------------	-----------------------

INTECKNINGAR

Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad inteckning.

ANTECKNINGAR

Innehåll Ersättningsbeslut Till Estea Tuna 3:182 Holding AB betalas 739.449 SEK senast en månad efter att beslutet vunnit laga kraft.	Inskrivningsdag 2020-04-15	Akt D-2020-00158114:2
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------	---------------------------------

AVTALS RÄTTIGHETER

Nr	Rättighet	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtals servitut: LEDNING MM	1967-01-18	67/458
2	Avtals servitut: TRANSFORMATORSTATION Förordnande enligt fastighetsbildningslagen: 12/22271	1976-10-13	76/13319
3	Nyttjanderätt: OMRÅDE Förordnande enligt fastighetsbildningslagen: D-2015-00025914:2	1984-10-04	84/46078
4	Avtals servitut: Område	2016-09-23	D-2016-00435688:1
5	Avtals servitut: Sophantering	2018-05-25	D-2018-00244763:1
6	Avtals servitut: Underjordisk kulvert	2018-05-25	D-2018-00244764:1
7	Avtals servitut: Kraftledning Nätstation	2018-06-20	D-2018-00312575:1

RÄTTIGHETER

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
VATTEN OCH AVLOPP	Last	Ledningsrätt	2003-01-14 Senast ändrad: 2012-08-07	0117-02/96.1
Anmärkning: YTTRELLIGARE KARTA: 6089860, 6089842 GÅNG- OCH CYKELVÄG	Förmån	Officialservitut	2003-01-14 Senast ändrad: 2012-08-07	0117-02/96.2
Anmärkning: YTTRELLIGARE KARTA: 6089840, 6089842, 6089860 GÅNGVÄG	Förmån	Officialservitut	2003-01-14 Senast ändrad: 2013-10-15	0117-02/96.3
Anmärkning: YTTRELLIGARE KARTBLAD: 6089840, 6089842, 6089860 FJÄRRVÄRME	Last	Ledningsrätt	2005-05-19 Senast ändrad: 2021-03-01	0117-04/103.1
Anmärkning: YTTRELLIGARE KARTBLAD: 10898, 11807, 11808 VATTEN, AVLOPP	Last	Officialservitut	2006-12-07	0117-05/104.1
VÄG	Last	Officialservitut	2006-12-07	0117-05/104.2
GÅNGVÄG	Förmån	Officialservitut	2013-10-15	0117-13/20.1
TUNNEL FÖR GÅNG- OCH CYKELVÄG	Förmån	Officialservitut	2020-04-14	0117-2018/75.2
BRO FÖR GÅNGVÄG	Förmån	Officialservitut	2020-04-14	0117-2018/75.3
BRO FÖR JÄRNVÄG	Last	Officialservitut	2020-04-14	0117-2018/75.5
UTRYMME	Last	Officialservitut		0117-85/50.1
TELE	Last	Ledningsrätt	1992-11-12 Senast ändrad: 2017-11-20	0117-92/92.1
Anmärkning: YTTRELLIGARE KARTBLAD: 10877, 10887, -108874, -108981, -6056D, -6156A, -6156C VATTEN OCH AVLOPP	Last	Ledningsrätt	Senast ändrad: 2018-06-20	0117-93/7.1
LEDNING MM	Last	Avtals servitut	Senast ändrad: 2019-03-01	01-IM4-67/458.1
TRANSFORMATORSTATION	Last	Avtals servitut	Senast ändrad: 2012-08-07	01-IM4-76/13319.1
VÄG	Last	Officialservitut	Senast ändrad: 2019-05-07	01-ÖST-3944.2
OMRÅDE	Last	Avtals servitut	2016-09-23	D201600435688:1.1
SOPHANTERING	Last	Avtals servitut	2018-05-25	D201800244763:1.1
UNDERJORDISK KULVERT	Last	Avtals servitut	2018-05-25	D201800244764:1.1
GÅNG- OCH CYKELVÄG	Förmån	Avtals servitut	2018-05-25	D201800244765:1.1
KRAFTLEDNING, NÄTSTATION	Last	Avtals servitut	2018-06-20	D201800312575:1.1
GÅNG- OCH CYKELBANA	Förmån	Avtals servitut	2020-03-12	D202000099929:1.1

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: ÖSTERSKÄR(MIKAELSVÄGEN, DEL AV TUNA 3:1)	1994-03-08 Laga kraft: 1994-04-08 Genomf. start: 1994-04-09 Genomf. slut: 2009-04-08 Senast ajourföring: 1994-08-08	0117-P94/0308/1 0117 366
Byggnadsplan: ÖSTRA DEL AV ÖSTERSKÄR(DELPLAN VIII)	1964-03-20 Senast ajourföring: 2019-11-19	01-ÖST-2923 0117 145
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Detaljplan: ÖSTERSKÄR DELPLAN 1	2005-06-09 Laga kraft: 2005-06-09 Genomf. start: 2005-06-10 Genomf. slut: 2020-06-09 Registrerad: 2006-01-03 Senast ajourföring: 2011-12-19	0117-P05/0609 0117 399
Byggnadsplan: TUNA 3:1 M FL	1984-05-29 Genomf. start: 1994-07-23 Genomf. slut: 2009-07-22 Senast ajourföring: 2016-02-09	0117-P84/0529 0117 303
Delområde för andra anm.: ÄNDRADE BESTÄMMELSER SE AKT 0117-P94/0621 OCH AKT 0117-P00/1107.		
Detaljplan: TUNA 6 28 M FL	1988-11-21 Genomf. start: 1988-12-23 Genomf. slut: 1993-12-22 Senast ajourföring: 1991-10-28	0117-P88/1121 0117 337
Detaljplan: ROSLAGSBANAN, ÅKERSBERGA STN-ÅKERS-RUNÖ STN	2009-09-22 Laga kraft: 2009-10-28 Genomf. start: 2009-10-29 Genomf. slut: 2014-10-28 Registrerad: 2010-03-09 Senast ajourföring: 2019-11-22	0117-P10/1 0117 430
Detaljplan: DETALJPLAN FÖR BÄTHAMNSVÄGENS ERSÄTTNING	2017-06-19 Laga kraft: 2018-05-03 Genomf. start: 2018-05-03 Genomf. slut: 2023-05-02 Registrerad: 2019-11-22	0117-P2019/6 SLM0117 495

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Byggnadsplan: VÄSTRA DELEN AV ÖSTERSKÅR(DELPLAN IX C)	1970-10-20 Senast ajourföring: 1981-03-30	01-ÖST-3423 0117 213
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Byggnadsplan: TUNAGÅRDSOMRÅDET	1959-03-13 Senast ajourföring: 2020-03-12	01-ÖST-2580 0117 100
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Delområde för andra anm.: ÄNDRÅDE BERSTÄMMELSER SE AKT 0117-P96/0416		
Detaljplan: JÄRNVÄGSPARKEN	1992-04-27 Genomf. start: 1992-05-26 Genomf. slut: 2007-05-25 Senast ajourföring: 2017-11-02	0117-P92/0427 0117 354
Stadsplan: DEL AV STATIONSVÄGEN MM	1986-03-05 Genomf. slut: 1992-06-30 Senast ajourföring: 1992-09-09	0117-P86/0305 0117 310
Detaljplan: ÅKERSBERGA CENTRUM	1992-05-20 Genomf. start: 1992-06-11 Genomf. slut: 2007-06-10 Senast ajourföring: 2019-11-22	0117-P92/0520 0117 355
Byggnadsplan: SÖ DELEN AV ÖSTERSKÅR DELPLAN VII	1960-10-05 Senast ajourföring: 2019-08-08	01-ÖST-2785 0117 112
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Byggnadsplan: TUNA 1:258 M.FL(DELPLAN IV A)	1962-01-12 Senast ajourföring: 1990-01-31	01-ÖST-2782 0117 125
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Byggnadsplan: ÅKERSBERGA DELPLAN V B	1965-07-29 Senast ajourföring: 1981-03-30	01-ÖST-2991 0117 171
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Byggnadsplan: TUNA 1:258 O 1:639	1958-04-08 Senast ajourföring: 1990-01-31	01-ÖST-2533 0117 92
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Detaljplan: FÖR ÅKERBERGA STATION	2017-06-19 Laga kraft: 2017-07-20 Genomf. start: 2017-07-21 Genomf. slut: 2022-07-20 Registrerad: 2017-11-02 Senast ajourföring: 2019-11-22	0117-P2017/9 0117 490
Byggnadsplan: SÖDRA DELEN AV ÖSTERSKÅR(DELPLAN VII A)	1971-02-10 Senast ajourföring: 2006-01-03	01-ÖST-3500 0117 217
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Ändring av DP: TUNA 3:1 M FL	1994-06-21 Laga kraft: 1994-07-22 Genomf. start: 1994-07-23 Genomf. slut: 2009-07-22 Senast ajourföring: 2012-04-02	0117-P94/0621 0117 E370 ÄDPL
Delområde för andra anm.: URSPRUNGLIG PLAN SE AKT 0117-P84/0529.ÄNDRÅDE BESTÄMMELSER FÖR TUNA 3:73 SE AKT 0117-P00/1107.		
Byggnadsplan: OMRÅDE INTILL JVG-STATIONEN I ÅKERSBERGA(DELPLAN V)	1959-09-07 Senast ajourföring: 2017-11-02	01-ÖST-2624 0117 103
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Byggnadsplan: VÄSTRA DELEN AV ÖSTERSKÅR(DELPLAN IX)	1964-08-06 Senast ajourföring: 2019-09-18	01-ÖST-2960 0117 146
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Detaljplan: SKONAREN I ÅKERSBERGA	2001-06-18 Laga kraft: 2001-07-17 Genomf. start: 2001-07-18 Genomf. slut: 2016-07-17 Senast ajourföring: 2019-11-22	0117-P01/0618 0117 388
Detaljplan: ÖSTRA KANALSTADEN, ETAPP 1	2011-12-19 Laga kraft: 2012-02-03 Genomf. start: 2012-02-04 Genomf. slut: 2027-02-03 Registrerad: 2012-04-02	0117-P12/3 0117 451
Byggnadsplan: VÄSTRA DELEN AV ÖSTERSKÅR(DELPLAN IX A)	1968-04-19 Senast ajourföring: 1981-03-30	01-ÖST-3184 0117 189
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Byggnadsplan: ÅKERSBERGA DELPLAN VA	1963-11-22 Senast ajourföring: 2012-04-02	01-ÖST-2883 0117 148
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Övriga bestämmelser	Datum	Akt
Järnvägsplan: FÖR OMBYGGNAD AV ÅKERSBERGA STATION, ROSLAGSBANAN, ÖSTERSKÅRSGRENNEN	2017-06-18 Laga kraft: 2017-07-19 Registrerad: 2017-09-15	0117-P2017/8 0117 TRV 2017/40522
Fornlämningar	Datum	Akt
Fornlämning	Registrerad: 2006-10-08	L2014:9442
Fornlämning	Registrerad: 2006-10-08	L2014:8802
Fornlämning	Registrerad: 2006-10-08	L2014:9370

TAXERINGSPERSONEN

Taxeringsenhet INDUSTRIENHET, GATU-/PARKMARK (498) 115695-5 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.		Taxeringsår 2019
Taxvärde		Areal 0 kvm
Taxerad ägare 212000-2890	Andel 1/1	Juridisk form Primärkommuner, borgerliga
	Ägartyp Lagfaren ägare /	

TAXERINGINFORMATON

ÖSTERÅKERS KOMMUN EA-ENHETEN 184 86 ÅKERSBERGA		Tomträttsinnehavare	
Taxeringsenhet SPECIALENHET, DISTRIBUTIONSBYGGNAD (820) 707594-5 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet. Taxvärde		Taxeringsår 2019	
Taxerad ägare 212000-2890 ÖSTERÅKERS KOMMUN EA-ENHETEN 184 86 ÅKERSBERGA	Andel 1/1	Ägartyp Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Areal 0 kvm Juridisk form Primärkommuner, borgerliga
Taxeringsenhet INDUSTRIENHET, ÖVRIG BYGGNAD FÖR RADIOKOMMUNIKATION (443) 734067-5 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar byggnad på ofri grund. Taxvärde 284 000 SEK Taxerad ägare 556606-7996 SVENSKA UMTS-NÄT AB WARFVINGES VÄG 45 4TR 112 51 STOCKHOLM		Taxeringsår 2019	
Taxvärde byggnad 284 000 SEK	Andel 1/1	Taxvärde mark Ägartyp Ägare till byggnad å	Areal 0 kvm Juridisk form Övriga aktiebolag
Värderingsenhet industribyggnad värderad enl. produktionskostnadsmetoden 300952152			
Taxvärde 284 000 SEK	Justeringsorsak		
Värdeår 2011	Nybyggnadsår 2011	Tillbyggnadsår	
Återanskaffningskostnad 462 000 SEK	Nybyggnadskostnad 330 000 SEK	Tillbyggnadskostnad	Saneringsmogen Nej
Bruttoarea	Typ av byggnad Mast	Under byggnad Nej	

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER

Fastighetens andelar i samfälligheter är inte utredda.

Gemensamhetsanläggningar

ÖSTERÅKER TUNA GA:4

SKATTETAL

Skattetal 6 3/8	Typ av skattetal Mantal
---------------------------	-----------------------------------

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Gränsbestämning	1935-11-27	01-ÖST-977
Ågoutbyte FIG 3	1936-09-10	01-ÖST-1022
Gränsbestämning	1936-11-06	01-ÖST-1063
Gränsbestämning	1936-11-06	01-ÖST-1064
Gränsbestämning	1944-05-05	01-ÖST-1620
Gränsbestämning	1945-07-10	01-ÖST-1699
Gränsbestämning	1945-09-08	01-ÖST-1725
Gränsbestämning	1946-02-15	01-ÖST-1768
Gränsbestämning	1953-09-10	01-ÖST-2267
Gränsbestämning	1958-07-11	01-ÖST-2548
Ågoutbyte	1960-06-16	01-ÖST-2696
Ågoutbyte	1960-08-18	01-ÖST-2692
Gränsbestämning	1960-09-27	01-ÖST-2683
Ågoutbyte	1960-11-17	01-ÖST-2701
Ågoutbyte	1961-08-24	01-ÖST-2771
Ågoutbyte	1962-08-30	01-ÖST-2831
Ågoutbyte	1963-03-21	01-ÖST-2854
Ågoutbyte	1963-09-26	01-ÖST-2874
Ågoutbyte	1963-09-26	01-ÖST-2875
Ågoutbyte	1964-02-03	01-ÖST-2917
Ågoutbyte	1965-02-25	01-ÖST-2986
Ågoutbyte	1965-05-06	01-ÖST-3011
Ågoutbyte	1965-05-12	01-ÖST-3010
Ågoutbyte	1965-08-12	01-ÖST-3020
Ågoutbyte FIG 3-4	1965-09-02	01-ÖST-3023
Ågoutbyte	1965-09-13	01-ÖST-3036
Gränsbestämning	1966-06-09	01-ÖST-3074
Ågoutbyte	1967-01-19	01-ÖST-3121
Ågoutbyte	1967-01-26	01-ÖST-3128
Ågoutbyte	1967-05-18	01-ÖST-3134
Ågoutbyte	1967-08-17	01-ÖST-3173
Gränsbestämning	1967-12-19	01-ÖST-3199
Ågoutbyte	1968-07-18	01-ÖST-3271
Ågoutbyte	1968-08-01	01-ÖST-3272
Gränsbestämning	1968-10-07	01-ÖST-3267
Ågoutbyte	1969-02-24	01-ÖST-3291
Gränsbestämning	1969-04-24	01-ÖST-3339

ÅTGÄRDER

Ågoutbyte	1970-03-05	01-ÖST-3417
Gränsbestämning	1970-06-18	01-ÖST-3448
Gränsbestämning	1970-08-27	01-ÖST-3458
Ågoutbyte	1970-09-17	01-ÖST-3457
Gränsbestämning	1971-01-14	01-ÖST-3471
Gränsbestämning	1971-08-05	01-ÖST-3534
Fastighetsreglering	1972-08-10	01-ÖST-3591
Fastighetsbestämning	1972-09-15	01-ÖST-3607
Fastighetsbestämning	1972-09-15	01-ÖST-3608
Fastighetsbestämning	1972-12-07	01-ÖST-3618
Fastighetsreglering	1973-02-08	01-ÖST-3636
Fastighetsbestämning	1973-02-15	01-ÖST-3638
Fastighetsreglering	1973-04-05	01-ÖST-3650
Fastighetsreglering FIG 1,2	1973-07-05	01-ÖST-3671
Fastighetsreglering FIG 5,6	1973-11-01	01-ÖST-3708
Fastighetsreglering FIG 1	1973-11-22	01-ÖST-3712
Fastighetsreglering FIG 1-3	1974-01-03	01-ÖST-3720
Fastighetsreglering FIG 1	1974-01-24	01-ÖST-3728
Fastighetsreglering FIG 1	1974-02-14	01-ÖST-3735
Fastighetsreglering FIG 4-6	1975-11-27	01-ÖST-3849
Fastighetsreglering FIG 1	1976-03-18	01-ÖST-3869
Fastighetsreglering	1976-06-10	01-ÖST-3877
Fastighetsreglering FIG 2	1976-09-23	01-ÖST-3904
Fastighetsreglering FIG 2	1977-08-18	01-ÖST-3969
Fastighetsreglering FIG1,2,3	1977-09-29	01-ÖST-3976
Fastighetsreglering	1979-10-11	01-ÖST-4083
Fastighetsreglering	1980-06-12	01-ÖST-4104
Fastighetsreglering	1981-10-30	01-ÖST-4157
Fastighetsreglering	1983-12-29	0117-83/71
Fastighetsreglering	1984-08-08	0117-84/53
Fastighetsbestämning	1984-10-18	0117-84/62
Fastighetsreglering	1985-05-22	0117-85/28
Anläggningsåtgärd	1985-07-31	0117-85/50
Fastighetsreglering	1985-12-12	0117-85/81
Fastighetsreglering	1987-02-02	0117-86/80
Fastighetsreglering	1987-04-24	0117-87/18
Fastighetsreglering	1989-10-24	0117-89/65
Fastighetsreglering	1990-03-08	0117-90/4
Fastighetsreglering	1990-04-25	0117-90/27
Fastighetsreglering	1990-08-09	0117-90/39
Fastighetsreglering	1991-09-02	0117-91/55
Fastighetsreglering	1991-12-16	0117-91/92
Fastighetsreglering	1992-05-06	0117-92/20
Ledningsåtgärd	1992-11-12	0117-92/92
Fastighetsreglering	1992-11-19	0117-92/95
Fastighetsreglering	1993-02-11	0117-93/2
Fastighetsreglering	1995-01-26	0117-94/89
Fastighetsreglering	1995-02-03	0117-94/92
Fastighetsreglering	1996-02-14	0117-96/7
Gränsutmärkning fullföljd	1998-03-03	0117-93/2
Fastighetsreglering	1998-04-27	0117-98/13
Fastighetsreglering	1998-10-12	0117-98/49
Fastighetsbestämning	1999-06-07	0117-99/18
Fastighetsreglering	2000-02-04	0117-99/78
Fastighetsreglering	2000-05-18	0117-00/34
Fastighetsreglering	2000-09-05	0117-00/58
Fastighetsreglering	2001-03-21	0117-00/99
Fastighetsreglering	2001-04-25	0117-00/105
Fastighetsreglering	2001-05-07	0117-00/79
Anläggningsåtgärd	2002-03-07	0117-02/10
Fastighetsreglering	2002-04-09	0117-01/37
Fastighetsreglering	2002-05-22	0117-02/43
Fastighetsreglering	2002-10-24	0117-02/52
Anläggningsåtgärd	2003-01-14	0117-02/96
Ledningsåtgärd	2005-05-19	0117-04/103
Fastighetsreglering	2005-12-20	0117-05/76
Fastighetsreglering	2006-12-07	0117-05/104
Fastighetsreglering	2008-11-12	0117-08/78
Fastighetsreglering	2010-10-01	0117-10/29
Fastighetsreglering	2011-01-13	0117-10/50
Fastighetsreglering	2012-08-07	0117-12/46
Fastighetsbestämning	2013-07-10	0117-13/26
Fastighetsreglering	2013-10-15	0117-13/20
Fastighetsreglering	2015-01-22	0117-14/68
Fastighetsreglering	2015-05-06	0117-15/2
Fastighetsbestämning	2016-04-19	0117-16/13
Fastighetsbestämning	2018-01-24	0117-2017/62
Fastighetsreglering	2018-06-20	0117-2018/29
Inställd åtgärd eller förrättning	2018-07-31	0117-2017/40
Fastighetsbestämning	2019-09-18	0117-2018/119
Fastighetsreglering	2020-04-14	0117-2018/75
Fastighetsreglering	2020-08-17	0117-2020/66
Tekniska åtgärder	Datum	Akt
Återställande av gränsmärke	2004-09-27	0117-04/116
Återställande av gränsmärke	2004-12-20	0117-04/142
Återställande av gränsmärke	2005-10-27	0117-05/90
Återställande av gränsmärke	2007-10-25	0117-07/106

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-ÖSTERÅKER TUNA 1:1	1981-04-01	01-VAL-1665
VAXHOLM TUNA 3:1	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 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.

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

