

MARKOPTIONSAVTAL

Avseende fastigheten Hacksta 2:134.

Avtalsparter:

Exandia Fastigheter AB (Org.nr 559029-0275), Eriksbergsgatan 27 114 30 Stockholm, nedan kallad Bolaget.

Österåkers kommun (Org.nr 212000-2890), 184 86 Åkersberga, nedan kallad Kommunen.

1 §. Bakgrund

Detta avtal berör fastigheten Hacksta 2:134 ägd av Kommunen, nedan kallad Fastigheten, som är del av exploateringsprojektet ”Röllingby södra etapp 2”. Projektet var fram till och med samråd del av exploateringsprojektet ”Röllingby södra”.

Fastigheten omfattar cirka 1750 kvm och är belägen inom Hacksta verksamhetsområde, öster om Storängsvägen och norr om Hackstavägen.

För byggnationen pågår arbete med detaljplanen Röllingby södra etapp 2. Exploatören är medveten om att möjlig omfattning och utformning av det område som kan disponeras för byggnation med tillhörande anläggningar bestäms i pågående planarbete.

2 §. Avsiktsförklaring

Bolaget avser att förvärva Fastigheten för bostäder enligt laga kraftvunnen detaljplan för ”Röllingby södra et.2”.

Markoptionsavtalet ger Bolaget ensamrätt att under en begränsad tidsperiod förhandla med Kommunen om förutsättningarna för bebyggelse av bostäder inom fastigheten.

Om parterna så överenskommer kan avtalet förlängas. I sådana fall skall ett tilläggsavtal tecknas. Om ingen förlängning görs avträder sig Bolaget ensamrätten att förvärva fastigheten och avtalet upphör att gälla. Detta berättigar inte någon av parterna något skadestånd.

3 §. Avtalets giltighet

Bolaget innehar härmed option, två år från undertecknande av detta avtal, att förvärva Hacksta 2:134 med ungefärligt läge enligt karta, **bilaga A**. Områdets slutliga avgränsning skall fastställas i kommande detaljplan för området.

Detta avtal gäller endast under förutsättning att

- Kommunstyrelse godkänner markoptionsavtalet senast 2020-03-16.
- Plankostnadsavtalet är tecknat senast 2020-03-16

Om parterna så överenskommer kan ovanstående villkorstider förlängas. I sådana fall skall ett tilläggsavtal tecknas.

Om avtalet förfaller på ovanstående grunder eller av skäl för vilka parterna inte rör över, sker detta utan ersättningsrätt för någondera parten.

4 §. Grundläggande villkor

Ytterligare villkor kan tillkomma vid senare marköverlåtelseavtal.

a. Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas på kvartersmark.

b. Parkering

Exploatören skall iordningställa parkeringsplatser för bil och cykel inom kvartersmark.

c. Ledningar och övriga anslutningar

Bolaget är medvetet om att delar av området innehåller ledningar som ej kommer att flyttas och i kommande detaljplan skyddas av ledningsrätt.

Fastigheten innehåller även vatten- och spillvattenledningar som ansluter till fastigheterna norr om området. Dessa ledningar måste flyttas.

5 §. Detaljplan

Bolaget och Kommunen ska tillsammans verka för att en ny detaljplan för Fastigheten tas fram, antas och vinner laga kraft.

Ett plankostnadsavtal tecknas mellan parterna där detaljplanekostnaderna framgår.

6 §. Ekonomi

a. Marköverlåtelse

Avtalet ger Bolaget rätten att under optionstiden förvärva fastigheten till en fastställd köpeskilling om 5000 kr/kvm BTA och avser inklusive gatukostnader med exklusive VA-anslutning enligt blivande detaljplan, köpeskillingen är baserad på en oberoende värdering utförd av forum fastighetsekonomi AB, **bilaga B**. Löper optionstiden ut och parterna fortfarande vill komma till stånd med en affär, skall en uppdaterad värdering av fastigheten tas fram.

Kontraktssummorna gäller fram till 2022-03-16. Därefter ska kontraktssummorna omförhandlas.

Kontraktssummorna ska justeras med hänsyn till konsumentprisindex (KPI) förändring från mars 2020 till senast kända månadsindex före tillträdesdagen. Omräkning sker endast för en ökning av index.

Vid en försäljning av markområdet ska, före det att Detaljplanen vunnit laga kraft, köpehandlingar upprättas.

b. Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om nödvändiga fastighetsregleringar för detaljplanens genomförande. Bolaget bekostar eventuell fastighetsregleringen.

c. Bygg- och anläggningskostnader

Bolaget svarar för 50% av kostnaderna i form av exploateringsbidrag för projektering och upprustning av den del av Hackstavägen som är i anslutning till exploateringsområdet.

d. Ledningar och övriga anslutningar

Bolaget står för samtliga kostnader för flytt och skyddsåtgärder av ledningar för VA, dagvatten, el, tele, bredband eller annat ändamål.

7 §. Överlåtelse av avtal

Exploatören får inte överlåta detta avtal utan Kommunens skriftliga medgivande.

8 §. Skadestånd, Hävning

Skulle Kommunen eller Bolaget inte fullfölja sina åtaganden enligt detta avtal, äger motparten rätt till skäligen ersättning.

Skulle åsidosatt åtagande vara av väsentlig betydelse för part har denne dessutom rätt att häva avtalet, med bibehållen rätt till skäligen ersättning. Omedelbar hävningsrätt föreligger dock inte om motpart kan hänvisa till extraordinära omständigheter som denne inte kunnat råda över.

Skulle förhållanden i Bolagets bolag ändras väsentligen under avtalstiden, på sådant sätt att kommunen inte längre kan acceptera Bolaget som avtalspart, kan Kommunen häva avtalet. Kommunen ska ha rätten till påbörjat planarbete inklusive alla gjorda utredningar.

9 §. Tvist

Tvist på grund av detta avtal skall avgöras av svensk allmän domstol.

Detta avtal har upprättats i två exemplar varav parterna tagit var sitt.

.....
Ort, datum

.....
Ort, datum

.....
Matilda Johansson
Exploateringschef

.....
Kent Gullberg
Samhällsbyggnadschef

.....
2020-02-11, Stockholm
Ort, datum


.....
Exandia Fastigheter AB
Erik Thulin

Bilaga A - Område



Uppdaterat värdeutlåtande

avseende byggrättsvärden berörande fastigheten

Hacksta 2:134

i Österåkers kommun



2019-09-04

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

UPPDRAG/BESKRIVNING

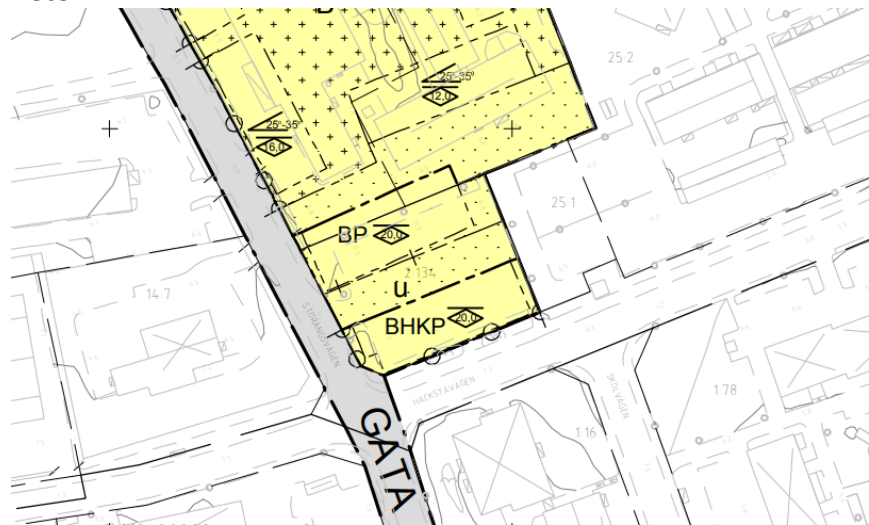
<i>Uppdragsgivare</i>	Österåkers kommun genom Max Sjövall.
<i>Uppdrag</i>	Att bedöma byggrättsvärdet av byggrätter för bostäder samt kommersiella lokaler (handel och kontor) i flerbostadshusbebyggelse inom ett blivande detaljplaneområde i Åkersberga utmed Hackstavägen i Österåkers kommun.
<i>Förutsättningar</i>	<p>För utlåandet gäller bifogade "Allmänna villkor för värdeutlåtande", där det bl.a. framgår att marken ej förutsätts vara belastad med miljöföroreningar. Vidare förutsätts markförhållandena vara normala. Därtill förutsätts det finnas en laga kraft vunnen detaljplan som medger förväntad markanvändning.</p> <p>Vid värdebedömningen förutsätts att värderingsobjektet ej omfattas av några belastningar i form av servitut, gemensamhetsanläggningar, nyttjanderätter etc.</p> <p>Ovanstående bedömningar skall göras beaktat att parkeringsbehovet löses genom garage på kvartersmark inom respektive bostadskvarter.</p>
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är dagens datum.
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none">- Förslag till detaljplan.- Kartor, flygbilder.- Ortspriser.- Bostadsrättspriser.- Okulär besiktning av fastigheten 2018-10-03.

KORTFATTAD BESKRIVNING

<i>Läge, planer</i>	Värderingsobjektet är beläget utmed Hackstavägen beläget ca 700m norr om Åkersberga centrum. All erforderlig service samt station utmed Roslagsbanan finns i Åkersberga centrum. Inom området finns flertalet skolor och förskolor samt Åkersberga Sporthall. Angränsande bebyggelse utgörs av flerbostadshus främst söder om fastigheten. Bebyggelsen norr om avses rivas i samband med genomförandet av förutsatt laga kraft vunnen detaljplan. Väster om fastigheten finns ett mindre industriområde vilket är omgärdat av bostadsbebyggelse.
---------------------	--

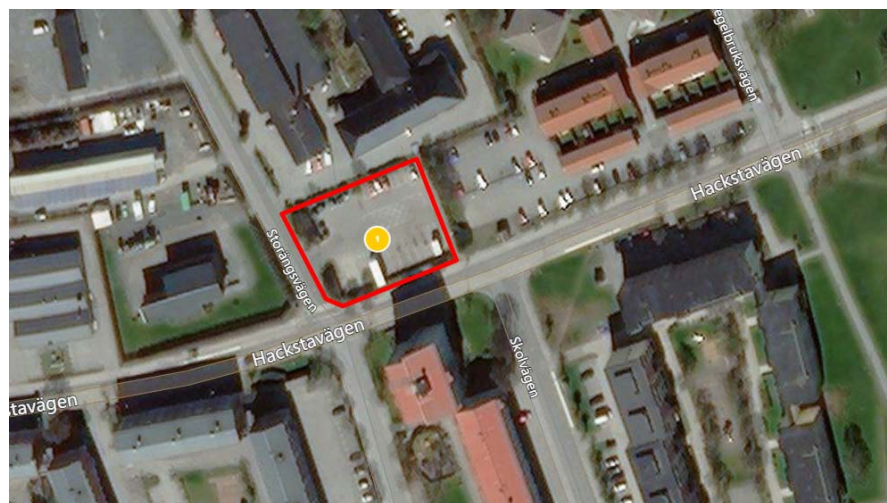
Planbestämmelser

Förslag till ny detaljplan (samrådshandling) anger att fastigheten kommer att få bebyggas med flerbostadshus med fem våningar + en indragen våning med en högsta nockhöjd på 20 m. Byggrättens omfattning framgår av bilagt och nedanstående utdrag ur detaljplaneförslaget. Parkeringsbehovet löses genom garage på kvartersmark under mark eller i bottenvåning beroende på planbestämmelse. För del av bebyggelsen skall minst 1/4 av bottenvåningen utgöras av handel eller kontor. Planerade bostadshus bedöms, grovt uppskattat bli ca 3 500 respektive 4 000 kvm BTA stora, d.v.s. uppskattningsvis 35 respektive 40st bostadslägenheter.



Tomtbeskrivning

Marken utgörs idag av asfalterad mark som delvis nyttjas för parkeringar men även såsom återvinningsstation. Forum har ej tagit del av eventuella hyror, avtal etc som belastar fastigheten. Nedan ses ett satellitfoto över området.



VÄRDERING

Metod

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

Vid bedömning av byggrätter finns i princip två metoder:

Ortsprismetoden. Denna metod går ut på att bedöma marknadsvärdet genom jämförelser med avtal om överlåtelse av liknande objekt.

Exploateringskalkyl. Denna metod går ut på att först bedöma marknadsvärdet av en färdigbyggd fastighet (främst genom ortsprisjämförelser) och sedan dra av byggkostnader och marknadsmässig vinst för exploatören. Den som återstår är då vad som kan betalas för marken.

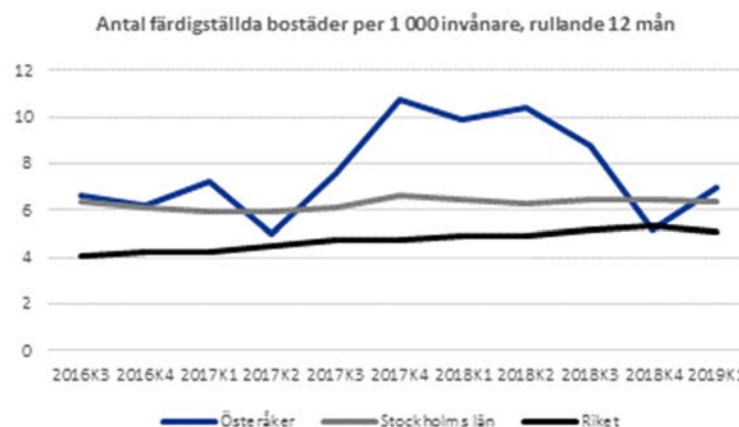
Nackdelen med ortsprismetoden är att det finns få överlåtelse samt att dessa ej är direkt jämförbara. Nackdelen med en exploateringskalkyl är att man drar ett förhållandevis stort tal (byggkostnaden) från ett nästa lika stort tal (marknadsvärdet i färdigbyggt skick) från varandra. Såväl värdet i färdigbyggt skick som byggkostnaden är förhållandevis osäkra parametrar och små justeringar i dessa kan ge mycket stora effekter på slutresultatet. Till detta ska läggas att även vinstkravet är osäkert.

Ovanstående leder normalt till att man i första hand försöker bedöma marknadsvärdet med en ortsprismetod men att man gör en exploateringskalkyl för att stämma av rimligheten i bedömningarna.

Omdöme om värderingsobjektet

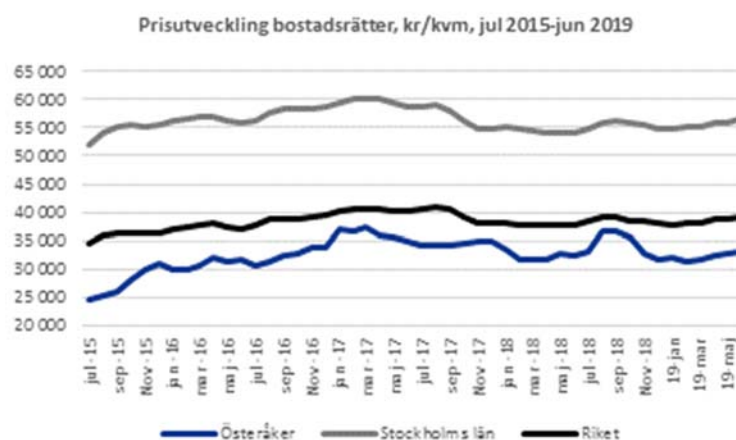
Österåker är skärgårdskommun med ca 44 900 invånare. Kommunen har en stark befolkningstillväxt och arbetslösheten är låg. Invånarna har en inkomst som överstiger genomsnittet för både Stockholms län och riket. Kommunen har under de senaste åren haft en stor nyproduktion och under en tolv månadersperiod fram till det första kvartalet 2019 färdigställdes 6,9 bostäder per 1 000 invånare vilket är fler än genomsnittet för hela Stockholms län. Mellan 2016 och 2018 utgjordes 49 % av nyproduktionen äganderätter, 41 % bostadsrätter och 10 % hyresrätter.

I Fredsberg bygger JM 160 bostäder i form av radhus, kedjehus, parhus och friliggande småhus. I Söra uppför Wallenstam 270 nya hyresrätter och i Täljöviken skall sammanlagt ca 160 småhus och 200 lägenheter byggas.



Värderingsobjektet ligger i Åkersberga tätort och ca 700 kvm norr om centrum. I det direkta närområdet till värderingsobjektet finns skolor, flerbostadshus, större idrottsplats med idrottshall, buss-hållplatser etc. I Åkersberga centrum på acceptabelt gångavstånd finns köpcentrum, station utmed Roslagsbanan samt flertalet restauranger och annan service. Läget bedöms som relativt gott, möjligtvis kan den planerade bostadsbebyggelsen och därmed insatspriset komma att påverkas negativt av närheten till det befintliga industriområdet. På sikt bedöms det dock sannolikt att det försvinner.

I nedanstående graf illustreras prisutvecklingen för bostadsrätter från och med juli 2015 till juni 2019.



Under det senaste året, sedan föregående värderingstillfälle 2018-10-03, har bostadsrättspriserna på begagnatmarknaden sjunkit från ca 36 till 32 tkr per kvm BOA motsvarande en prissänkning på ca 10 %. Prinsnivån på begagnatmarknaden har avmattats något för att från och med december 2018 till och med värdetidpunkten ligga mer stabilt kring 32-33 tkr/kvm BOA.

Marknadsanalys bostadsmarknaden

Bostadspriserna har utvecklats svagt positivt under året och omsättningen ligger på en stabil nivå. Marknaden för nyproducerade bostäder har det dock betydligt tuffare än bostäder i det befintliga beståndet, särskilt i Stockholmsregionen. I marknader med lägre prinsnivå går däremot försäljningen av nyproducerade bostäder bättre.

Under 2018 färdigställdes ca 54 900 bostäder via nyproduktion, vilket var knappt 14 % fler än 2017. Enligt Boverkets prognoser beräknas ca 60 000 bostäder färdigställas i år och ca 57 000 nästa år. Antalet påbörjade bostäder har däremot minskat kraftigt. Under 2018 minskade antalet påbörjade bostäder med 19 % och i år beräknas det minska med ytterligare 11 %.

Nedgången på nyproduktionsmarknaden har slagit hårdast mot bostadsrätter som påverkats av tuffare finansieringsvillkor. Nyproduktionen har i stor utsträckning haft kapitalstarka hushåll som målgrupp vilka haft möjlighet att köpa dyra bostadsrätter och teckna hyresavtal med hög hyresnivå. När bostadsmarknaden började vackla tecknade allt färre förhandsavtal och lägenheterna blev svårsålda. Flera byggherrar har valt att avvakta med planerade projekt i väntan på att marknaden ska stabiliseras, alternativt har ändrat upplåtelseformen från bostadsrätt till hyresrätt.

För närvarande är bankerna väldigt restriktiva avseende projekt, vare sig det rör sig om hyresrätter, bostadsrätter eller kommersiellt om det inte finns kassaflöden. En del av bostadsutvecklingsbolagen har valt att inte starta planerade projekt då de har problem med finansiering.

Värdebedömning bostäder

Ortspriser

Nedanstående avtal/markanvisningar avseende bostadsbyggrätter med fri upplåtelseform under det senaste 12 månaderna bedöms kunna användas vid en ortsprisjämförelse med värderingsobjektet:

Kommun	Fastighet etc	Område	Datum	Pris kr/kvm BTA, inkl gatukostnader	Köpare	Not
Stockholm	Akalla 4:1 (del av)	Akalla/Husby, kv A-D	2019-09	4 500	Veidekke mfl	1
Stockholm	Gästammaren 1	Hässelby gård	2019-08	7 000	Gotska Fastig.	1
Botkyrka	Tegelbruket 1	Tumba	2019-06	6 500	Stendörren	2
Stockholm	Örby 4:1, Lodgängen 2	Bandhagen	2019-04	9 500	Wallenstam	2
Nacka	Orminge 60:1 ,kv Pylonen	Orminge	2019-04	9 100	Viktor Hansson	1
Stockholm	Hagsätra 1:2, Älvsjö 1:1	Hagsätra/Rågsved	2019-03	7 000	Peab Bostad	1
Stockholm	Akalla 4:1 (del av)	Husby	2019-02	5 000	Veidekke	1
Tyresö	Bollmora 1:94 (del av)	Bollmora, Granitv.	2019-01	5 000	Filadelfiaförsam.	2
Södertälje	Del av Östertälje 1:14.1:15 m.fl.	Östertälje	2019-01	4 375	Serneke	1
Sollentuna	Rotebro 4:54 (del av)	Rotebro	2018-10	8 400	Sigillet	1
Stockholm	Skärholmen 2:1 del av	Skärholmen	2018-10	7 500	Mecon Bostad	1
Järfälla	Veddesta 2:93-95	Bällstadalen	2018-09	5 250	Saab	1

Not:

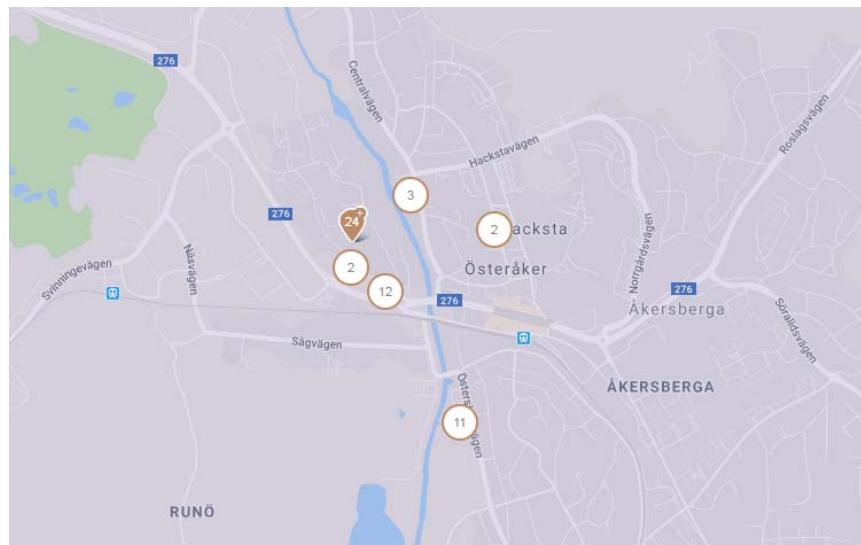
- 1) Avser markanvisning
- 2) Avser markförvärv

I nästan samtliga jämförelseobjekt löses parkeringsbehovet genom underjordiska garage. I Nacka och Orminge vilket utgör en av toppnivåerna på 9 100 kr/kvm BTA löses parkeringsbehovet till stor del genom markparkering. Forum kunde ej notera några köp i Österåkers kommun under de senaste åren av mark för flerbo-stadshusbebyggelse vilket bekräftas av Österåkers kommun.

Ortspriserna redovisade i tabellen ligger på nivån runt 4 400-9 500 kr/kvm BTA, bortses från de högsta nivåerna i Nacka (markparkering), Sollentuna samt Bandhagen i Stockholm ligger snarare prisnivån runt 4 500 – 7 500 kr/kvm BTA. Flertalet av nivåerna i relativt jämförbara lägen ligger på nivån runt 5 000 – 7 000 kr/kvm BTA.

Bostadsrättspriser

Från och med augusti till november 2018 var priserna på begagnatmarknaden relativt höga för att därefter ha stabiliserats närmare 32-33 tkr. Med anledning av det tog Forum fram ett ortsprisunderlag av försålda bostadsrätter från och med 1 december till dagens datum inom tätorten Åkersberga med byggår 2017 eller senare. Försäljningarna har skett främst i centrala Åkersberga, se karta nedan. Totalt återfanns 42st försäljningar.



Medelpriset motsvarade ca 41 400 kr/kvm BOA (42 600 kr/kvm BOA vid föregående värderingstillfälle 2018-10-03) för en snittstorlek på 66 (60 kvm) kvm. Årsavgiften motsvarade i genomsnitt ca 700 kr/kvm BOA och år (755 kr/kvm BOA och år).

I bostadsrättsområdet söder om Hacksta 2:134 noteras ett flertal förvärv av bostadsrätter. Priserna ligger i snitt på nivån 31,5 tkr/kvm BOA för en snittstorlek på 60 kvm med en årsavgift på ca 740 kr/kvm BOA och år. Baserat på Forums marknadskänedom brukar nyproduktionspriserna i vart fall ligga på nivån + 5 tkr/kvm BOA i samma område i jämförelse med det äldre beståndet. I jämförelse med föregående värderingstillfälle ligger begagnatpriserna marginellt högre.

Strax öster om Åkersberga centrum försäljer PEAB lägenheter i BRF Fiolen på Dansbanevägen 1-3. Baserat på prislistan för de idag osålda bostäderna ligger insatspris i medel på ca 45 tkr/kvm BOA med en genomsnittlig boarea på 59 kvm. Årsavgiften motsvarar i snitt 750 kr/kvm BOA och år. De normalstora lägenheterna på 62-81 kvm inom detta projekt har ett genomsnittlig insatspris på ca 41,7 tkr/kvm BOA med en genomsnittlig storlek på 72 kvm. Läget bedöms vara klart bättre än värderingsobjektet beaktat närheten till centrum.

Exploateringskalkyl

Baserat på ovanstående bostadsrättspriser för såväl nya och begagnade bostadslägenheter bedöms nyproducerade bostadsrätter (med normalstora lägenheter om ca 70 kvm) inom värderingsobjektet kunna säljas för omkring 37 000 – 39 000 kr/kvm BOA med lån i förening på 13 000 kr/kvm. Följande enkla kalkyl kan därför ställas upp beaktat ett insatspris på 38 000 kr/kvm BOA:

Exploateringskalkyl		Anm.
Insats (BR-pris)	38 000	kr/kvm BOA
Lån i föreningen	13 000	kr/kvm BOA
Exploatörens intäkt	51 000	kr/kvm BOA
Försäljningsomkostnader	1 500	kr/kvm BOA 1
Produktionskostnad	36 000	kr/kvm BOA 2
Vinstkrav på insatt kapital	15%	3
Vinstkrav	6 382	kr/kvm BOA
Marknadsvärde, kr/kvm BOA	7 118	kr/kvm BOA 4
Relation BTA/BOA	1,3	
Byggrättsvärde:	5 500	kr/kvm BTA

- 1) *Bedömningen baseras bl.a. på Boverkets marknadsrapport rapport mars 2015 där de uppskattat byggpriserna för bostadsrätter i Stockholms ytterområden. Forum bedömer att kostnaden fortfarande är aktuell.*
- 2) *Mäklararvoden, föreningsbildning mm.*

- 3) *Vinstkravet räknas på insatt kapital vilket här motsvaras av summan av byggkostnaden och markvärdet. Normalt brukar det ligga på nivån 10-15 % och i förekommande fall upp emot 20 %. Här kalkyleras med 20% beaktat att köparna beaktar en viss risk att projekten försenas.*

Osäkerheten är stor i kalkylen. Räknas på motsvarande sätt beaktat en ett vinstkrav på 15-20 % erhålls ett underliggande markvärde på ca 5 000 kr/kvm BTA. Exploateringskalkylen indikerar således ett potentiellt markvärde mellan ca 5 000 – 5 500 kr/kvm BTA vilket till stor del stämmer överens med de ortspriser som har redovisats. I exploateringskalkylen har beaktats att garagebehovet avses lösas genom garage i kvartersmark.

Sammantaget beaktat såväl ortspriserna och exploateringskalkylens resultat samt att parkeringsbehovet löses genom garageparkering bedöms byggrättsvärdet i aktuellt läge ligga på en värdenivå mellan **5 000 - 6 000 kr/kvm ljus BTA.**

Bedömd värdenivå avser inklusive gatukostnader men exklusive VA-avgift.

Värdebedömning handel och kontor

Lokal i markplan

Enligt ovan redovisat anger planbestämmelserna att inom del av den ena byggrätten skall minst $\frac{1}{4}$ utgöras av lokaler, handel och kontor. Följande köp har Forum kännedom avseende mark för handel och kontorsändamål inom regionen. I många fall är det inte specificerat hur lokalerna är ämnade att användas. Köp och markanvisningar i klart bättre lägen såsom Stockholms bästa områden har gallrats bort. Ortspriserna avser del i flerbostadshusbebyggelse.

Kommun	Område	Användning	Avtalsform	Köpare	Datum	Kr/kvm BTA
Stockholm	Akalla/Husby, kv A-D	Lokaler bv.	Markanvisning	ByggVesta mfl	2019-09	2 900
Stockholm	Akalla/Husby, kv A-D	Handel	Markanvisning	ByggVesta mfl	2019-09	3 200
Solna	Solna Business Park	Lokaler bv.	Markanvisning	Fabege	2019-06	4 000
Stockholm	Riksby (Bromma)	Handel	Tomträtsuppl.	Sagax Projektutveckling	2019-05	4 500
Stockholm	Riksby (Bromma)	Kontor	Tomträtsuppl.	Sagax Projektutveckling	2019-05	4 500
Stockholm	Södra Solvallastaden	Lokaler	Markanvisning	AB Borätt, Seniorgården	2019-05	3 300
Stockholm	Bandhagen	Lokaler	Förvärv	Wallenstam	2019-04	2 500
Stockholm	Hagsätra/Rågsved	Lokaler	Markanvisning	Peab Bostad	2019-03	3 000
Tyresö	Bollmora, område E2-3	Lokaler	Förvärv	Filadelfiaförsamlingen	2019-01	4 500
Stockholm	Årsta, etapp 1	Lokaler	Förvärv	Einar Mattsson AB	2018-12	4 500
Stockholm	Skärholmen	Lokaler	Markanvisning	Mecon Bostad	2018-10	3 000
Stockholm	Larsberg, Farsta	Handel	Markanvisning	Wallenstam	2018-09	5 000
Stockholm	Årsta	Handel	Markanvisning	Folkhem Trä	2018-09	4 500
Sollentuna	Sollentunamässan	Handel	Markanvisning	AB Borätt, Seniorgården	2018-06	3 000
Stockholm	Skärholmen	Kontor/handel	Markanvisning	Sätra Centrum Fast.	2018-06	3 333
Järfälla	Barkarbystaden	Handel, rest.	Markanvisning	Byggvesta	2018-05	3 000
Järfälla	Barkarbystaden	Kontor	Markanvisning	Byggvesta	2018-05	1 000
Järfälla	Barkarbystaden	Handel, rest.	Markanvisning	Järfällahus	2018-05	3 000
Järfälla	Barkarbystaden	Kontor	Markanvisning	Järfällahus	2018-05	1 000

Förvärven visar på prisnivåer mellan 1 000 – 5 000 kr/kvm BTA. Mest jämförbart här bedöms vara markanvisningarna i Barkarbystaden på nivån 1 000 kr/kvm BTA (kontor) samt 3 000 kr/kvm BTA avseende handel och restauranger. Noteringarna i Bandhagen (2500 kr/kvm BTA) samt Hagsätra (3 000 kr/kvm BTA) bedöms även kunna vara jämförbara.

För att få ekonomi i en nyproduktion av lokaler i motsvarande läge och därtill kunna betala något för marken bedöms det erfordras hyresnivåer på minst mer än 2 000 kr/kvm LOA och år. Denna nivå på marknadshyror bedöms inte kunna erhållas i motsvarande läge för i vart fall kontor varför värdenivån bör sökas i den undre delen av intervallet. Restaurang eller handelsverksamhet bedöms dock kunna klara högre marknadshyror och därmed således kunna även ha ett högre byggrättsvärde.

Baserat på ovanstående resonemang och ortspris bedöms ett byggrättsvärde för ändamålet kontor till **1 000 kr/kvm BTA** och för ändamålet handel (restaurang, butik et) till **2 500 kr/kvm BTA**.

SAMMANFATTNINGSVIS

Marknadsvärdet av byggrätträtter med varierande ändamål inom fastigheten Hacksta 2:134 i Österåkers kommun bedöms, beaktat ovan angivna förutsättningar, vid värdetidpunkten 2019-10-04 till de nedanstående bedömningar:

Bostadsbyggrätt:	5 000- 6 000 kr/kvm ljus BTA
Kontorsbyggrätt:	1 000 kr/kvm BTA
Handelsbyggrätt:	2 500 kr/kvm ljus BTA

Bedömd värdenivå avser inklusive gatukostnader men exklusive VA-anslutning. Värdet är bedömt baserat på de förutsättningar som anges ovan i värdeutlåtandet såsom att det förutsätts finnas en laga kraft vunnen detaljplan samt att parkeringsbehovet löses genom garage inom kvartersmark.

Stockholm 2019-10-04

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



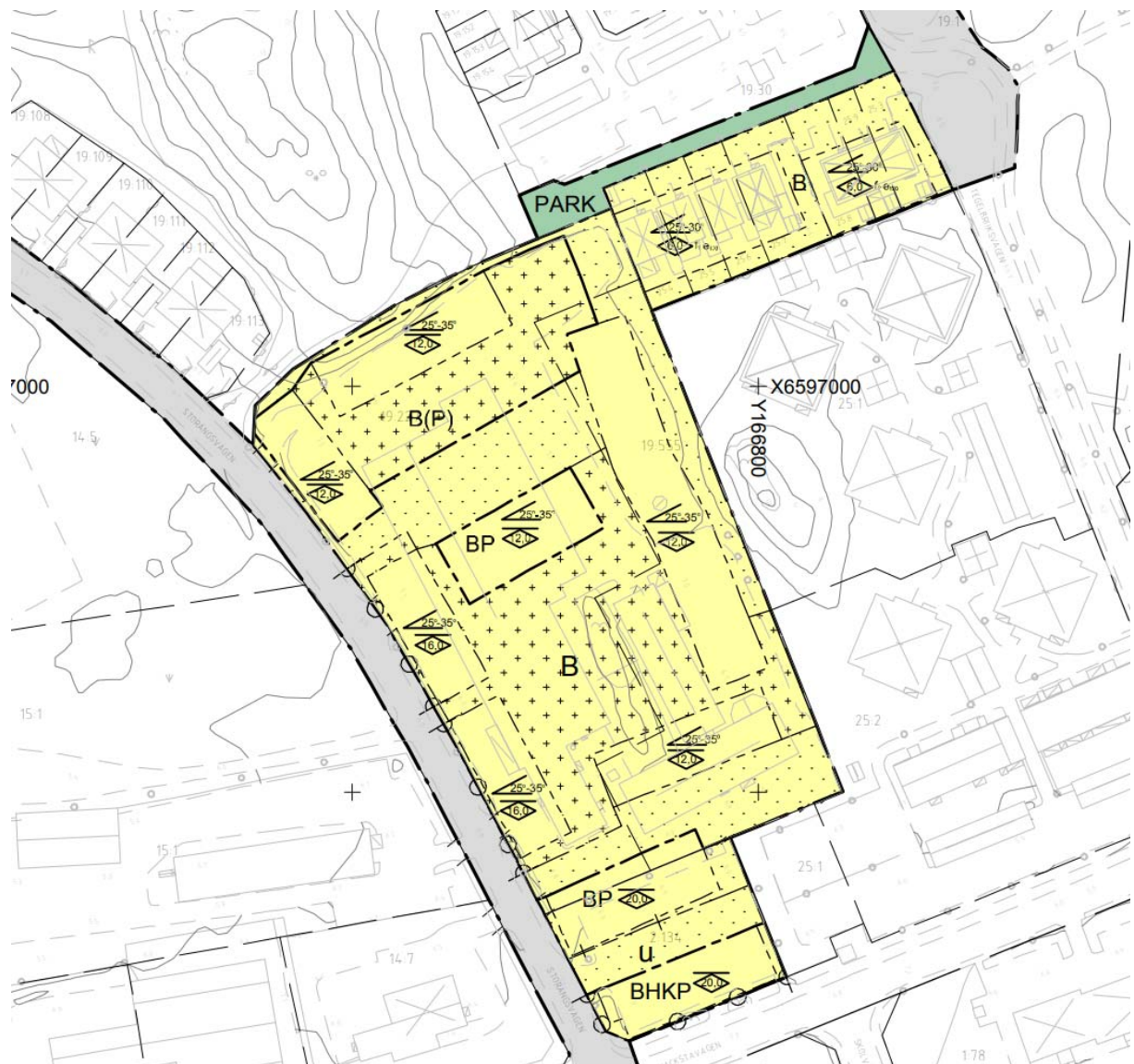
Magnus Hofström
Civilingenjör
Auktoriserad Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilagor;

1. Förslag till ny detaljplan
2. Allmänna villkor för värdeutlåtande



ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, DTZ 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 arrendavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsställstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som 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.