

Värdeutlåtande

Tomträtten till Nacka Orminge 47:3

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



Innehållsförteckning

1. Uppdragsbeskrivning	3
2. Värderingsobjektet	4
3. Marknadsförutsättningar	6
4. Värdering	8
5. Värdebedömning mark för lokaländamål	8
6. Bedömning/beräkning av tomträttsavgäld	11
7. Slutsatser	12

1. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av marken till tomträten Nacka Orminge 47:3.

Syfte

Detta värdeutlåtande syftar till att bedöma marknadsvärdet av marken (värde av byggrätt för lokaler i form av allmänna samlingslokaler) inför omreglering av tomträttsavgäld samt en bedömning av avgäldsräntan och årlig ny avgäld. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna marknaden.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är maj månad 2019.

Uppdragsgivare

Värderingsuppdraget har erhållits av Nacka kommun, genom Evelina Sandström.

Tomträttnnehavare

Tomträttsinnehavare till tomträten är Boo allaktivitetshus AB. Tomträten är upplåten sedan 1 januari 2001.

Allmänna villkor

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

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2019-05-08 av Hedvig Mathisson, Svefa AB.

Följande uppgifter och källor har använts:

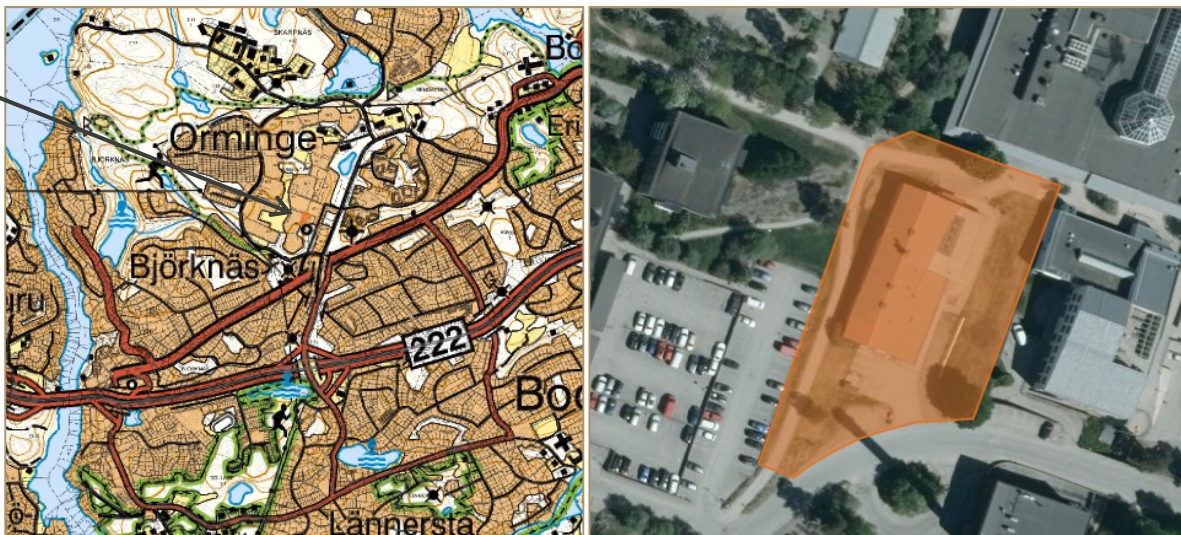
- Fastighetsregistret
- Planhandlingar
- Tomträttsavtal

Utöver ovan har Svefas ortsprisystem (Real Estate) studerats.

2. Värderingsobjektet

Värderingsobjektet

Värderingsobjektet utgörs av marken till tomträtten Orminge 47:3 vilken är belägen i utkanten av Orminge centrum. Fastigheten har en tomtareal om 3 741 kvm vilket idag är bebyggt med ett allaktivitetshus.



Översikt över värderingsobjektet

Rättsliga förhållanden

I bilaga återfinns ett utdrag ur fastighetsregistret. Av denna bilaga framgår bland annat:

- Lagfaren ägare
- Tomträttsinnehavare samt tomträttsavgäld
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Servitut med mera
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

Planförhållande

Värderingsobjektet omfattas av stadsplanen S 82, vilken vann lagakraft den 24 januari 1969. För värderingsobjektet medger planen område för allmänt ändamål. Bebyggelsen tillåts uppföras i ett våningsplan med en maximal våningsyta om 1 300 kvm.



Stadsplan för värderingsobjektet

Taxering

Värderingsobjektet har vid den senaste fastighetstaxeringen åsatts typkod 826 (specialenhet, kulturbyggnad).

Tomträtt

Allmänt

Regler kring tomträtter finns i jordabalkens 13 kap och inrättades ursprungligen år 1907. Enligt jordabalken kan nyttjanderätt i fastighet för visst ändamål upplåtas under obestämd tid mot årlig avgäld i pengar. Tomträtt får upplåtas i fastighet som tillhör staten eller kommun, eller eljest är i allmän ägo. Tomträtt kan inte upplåtas i del av fastighet, eller i flera fastigheter gemensamt. Enligt nuvarande regler kan man hävda att tomträttsupplåtelsen i princip är evig.

När tomträttsavgäld skall fastställas säger jordabalkens 13 kapitel att "rätten på grundval av det värde marken äger vid tiden för omprövningen bestämma avgälden för den kommande perioden. Vid bedömning av markvärdet ska hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och de närmaste föreskrifterna som ska tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse". Markvärdet ska i princip antas motsvara ett tänkt saluvärde på marken i avröjt skick vid omprövningstillfället.

En tomträttsavgäld fastställs sedan genom att avgäldsunderlaget (markens värde) multipliceras med en avgäldsrenta.

Avgäldsrenta

Avgäldsrentan vid reglering för 10-årig avgäldsperiod är numera 3,0 % enligt Mark- och miljööverdomstolens dom angående Spektern 13 (mål nr F9187-16). Domen vann laga kraft under 2018, då HD beslutade att inte meddela Stockholms stad prövningstillstånd.

Tillåten användning enligt tomträttsavtalet

Enligt tomträttsavtalet får fastigheten enbart nyttjas för allaktivitetshus som inrymmer allmänna samlingslokaler i enlighet med gällande stadsplan och beviljat bygglov.

Nuvarande avgäld

Den årliga avgälden uppgår för Orminge 47:3 till 10 kr per år.

3. Marknadsförutsättningar

Allmänt

Svensk ekonomi befinner sig fortsatt i högkonjunktur, men den goda utvecklingen väntas mattas av.

En expansiv finanspolitik, en stark arbetsmarknad och en fortsatt ekonomisk återhämtning i omvärlden bidrog till att tillväxten för BNP väntas uppgå till ca 2,2 % för 2018. Offentlig konsumtion och hushållens investeringar har legat bakom en stor del av senare års starka tillväxt, men dess bidrag till BNP har minskat. Istället utgör exporten, stärkt av den svaga svenska kronan och goda investeringskonjunkturen i omvärlden, en allt viktigare del av BNP. Prognosen för 2019 och 2020 ligger 1,3 respektive 1,5 %, till stor del också beroende av en mer normaliserad penningpolitik och förväntningar om åtstramningar inom finanspolitiken.

Den osäkra situationen på privatbostadsmarknaden utgör en osäkerhetsfaktor för svensk ekonomi (bostadsinvesteringarna, som utgör en betydande del av BNP, har också minskat markant under 2018 och inledningen av 2019). En bestående nedgång på marknaden skulle få märkbart negativa konsekvenser för både konsumtion och investeringar, med följd effekter på hela ekonomin.

Sverige står inför stora demografiska utmaningar vilket väntas sätta tydliga avtryck i svensk ekonomi och politik framöver. Stora krav ställs på utbyggnad av social infrastruktur med särskilda boenden, förskola/skola samt hälso- och sjukvård. Om den offentliga sektorns åtagande ska bibehållas talar de demografiska utmaningarna för stigande utgifter vilket riskerar att slå tillbaka på tillväxten.

Det politiska läget bedöms, trots ny regering, vara fortsatt osäkert vilket medför att det också är osäkert hur den ekonomiska politiken för 2019 kommer att se ut. Åtstramningar av finanspolitiken är dock sannolikt att vänta.

Riksbanken beslutade i december att höja reporäntan med 0,25 procentenheter, till -0,25 % (lämnades senare oförändrad vid mötena i februari och april). Konjunkturen är fortsatt stark med goda förutsättningar för att inflationen ska stabiliseras kring målet om 2 %. Behovet av en fortsatt expansiv penningpolitik bedöms dock kvarstå. Nästa höjning sker sannolikt först mot slutet av året eller under början av 2020 (därefter väntas fortsatta räntehöjningar ske i en något långsammare takt än vad som tidigare sett som rimligt).

Riksbanken fortsätter att varna för hushållens höga och stigande skuldsättning, något de anser bör hanteras med riktade åtgärder inom bostadspolitik, skattepolitiken och makrotillsynen. I detta sammanhang är det emellertid värt att notera att hushållens sparande ligger på fortsatt hög nivå, till stor del för att ta höjd inför kommande räntehöjningar (och då behovet av att amortera).

Trots höjningen kvarstår en risk att Sverige går in i nästa lågkonjunktur med begränsade möjligheter att då kunna påverka utvecklingen. Kommer reporäntan hinna "återställas" till normalnivå innan nästa lågkonjunktur?

Den svenska arbetsmarknaden är fortsatt stark. Den goda utvecklingen väntas fortsätta, men i något långsammare takt. Under 2019 och 2020 väntas sysselsättningen öka med 65 000 respektive 46 000 personer. Arbetslösheten väntas dock öka något, från 6,4 % 2018 (prognos, att jämföra med 6,7 % 2017) till 6,5 respektive 6,7 % för 2019 och 2020. Detta förklaras av en fortsatt ökning av arbetskraften, till stor del med personer som står långt från arbetsmarknaden. Bristen på utbildad arbetskraft medför att nyanställningar bromsar samtidigt som högkonjunkturen går in i en mer mogen fas vilket successivt dämpar efterfrågan av arbetskraft och tillväxten av nya jobb.

Antalet jobb blir fler i hela Sverige, men storstadsregionerna väntas stå för den tydligaste tillväxten på grund av en diversifierad arbetsmarknad, välutbildad arbetskraft och stark tjänstesektor. Sysselsättningsökningen väntas till största del ske bland utrikes födda, till vilka 8 av 10 nya jobb väntas gå (det är också inom denna grupp där huvuddelen av den lediga arbetskraften finns, för inrikes födda ligger arbetslösheten på historiskt låga nivåer). Arbetsmarknaden väntas emellertid vara fortsatt polariserad där grupper med utsatt ställning på arbetsmarknaden har svårt att hitta anställning.

Utmaningarna på arbetsmarknaden – och då främst brist på utbildad arbetskraft – ställer stora krav på ökad utbildning, ökad rörlighet och subventionerade anställningar för att skapa förutsättningar för fortsatt ökad sysselsättning och tillväxt.

Objektets marknadsförutsättningar

Syftet med allaktivitetshus är att bistå allmänheten med lokaler och anläggningar för kulturverksamhet. Inom värderingsobjektet driver Boo Folkets hus sin verksamhet och hyr ut lokaler för ändamål kopplade till kultur till dels ideella föreningar och dels privatpersoner och företag. Lokalerna genererar hyresintäkter i form av en avgift per uthyrd timme. Avgiften varierar beroende på lokaltyp, dag och verksamhet. För ideella föreningar med barn och ungdomsverksamhet för barn mellan 0 - 20 år uppgår taxan till ca 40 - 300 kr per timme. För övriga ideella föreningar ca 50 – 375 kr per timme, för Nacka kommun och fristående anordnare ca 60 – 600 kr per timme och för privatpersoner, kommersiella verksamheter och företag ca 100 – 800 kr per timme. Under 2017 realiserade bolaget en omsättning inom intervallet ca 10 000 000 – 19 999 000 kr. Uppgiften baseras på den momsredovisning som företaget gjorde kalenderåret 2018.

4. Värdering

Värderingsmetodik

Marknadsvärdet för värderingsobjektet bedöms uteslutande genom ortsprismetoden. Dvs. en studie av vilka priser som tidigare betalats för mark med liknande förutsättningar avseende läge och bebyggelse. För- och nackdelar med jämförelseobjekten i förhållande till värderingsobjektet beaktas och bedöms. Vidare beaktas tidsaspekter. d.v.s. den allmänna prisutvecklingen på orten, som kan ha ägt rum sedan jämförelseobjekten sålts. Köp som inte bedöms som marknadsmässiga gallras bort. Exempel på sådana köp kan vara köp med uppenbar intressegemenskap mellan köpare och säljare, såsom t.ex. försäljningar inom koncernbolag. Vidare kan köp med uppenbart avvikande köpeskillingar i vissa fall gallras bort.

5. Värdebedömning mark för lokaländamål

Ortsprisundersökning mark för lokaländamål i bottenvåning enligt direkt ortsprismetod

Nedan redovisas ett urval av sammanställda ortspriser (där objekten utgörs av motsvarande lokaldelar i bostadsprojekt).

Gallringskriterierna har valts för att i möjligaste mån finna fastigheter med egenskaper och läge någorlunda jämförbara med värderingsobjektet.

Köp Nr.	Kommun & Område	Areal	Köpare & Säljare	Köpdatum	Planförhållanden	Byggrätt enligt plan (alt st BTA)	Köpesumma (kr/st alt BTA)
1561	Sigtuna Norra Sigtuna Stad		AB Sigtunahem Sigtuna kommun	oktober-14	Köp av totalt 6 900 kvm BTA för kommunal service inom Norra Sigtuna Stad.	6 900	1 400
1563	Sigtuna Norra Sigtuna Stad		AB Sigtunahem Sigtuna kommun	oktober-14	Köp av totalt ca 4 400 kvm BTA för handel i framtida bostadsområdet i Norra Sigtuna Stad) för ca 1 750 kr/kvm BTA.	4 400	1 750
2110	Järfälla Barkarbystaden		Skanska Järfälla kommun	juli-16	Överenskommelse om markförvärv för bl.a. kontor.	16 600	1 000
2128	Nacka Älta Torg		Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB Nacka kommun	september-16	Markanvisning för flerbostadshus med lokal i bottenplan.	1 200	2 000
2156	Botkyrka Alby		Titania Bygg & VVS AB Botkyrka kommun	november-15	Marköverlåtelseavtal för ca 650 lägenheter samt kommersiellt inslag, yta ca 700 kvm ljus BTA.	700	1 750
2284	Järfälla Jakobsberg		Sturegruppen AB Järfälla kommun	mars-17	Markanvisningsavtal avseende kontor- och verksamhetsändamål.	12 000	1 667

2352	Järfälla Veddesta	Serneke Ved- desta AB Järfälla kommun	april-17	Markanvisning till Serneke för Veddesta etapp tre. Markanvisningen avser bebyggelse för bostäder, kontor, hotell, handel, idrott, friskvård m.m. Sammantaget bedöms exploateringen omfatta ca 90 000 – 150 000 kvm ljus BTA. Markpriset avser lokaler för kontor.	-	900
3016	Upplands-Bro Centrala Kungs- ängen	Upplands-Brohus AB Upplands-Bro kommun	juli-17	Ca 80 - 100 lägenheter i kv. 5 och kv. 6. Grönytor, lokaler i entréplan och parkeringsanläggningar.	6 732	1 800
3133	Järfälla	Fastighets AB Getholmen Järfälla kommun	januari-16	Marköverlåtelse avseende fastigheten Bredgården 1:2 inom vilken bolaget avser uppföra ny verksamhetsbebyggelse.	-	1 100
3679	Järfälla Barkarbystaden 3	Byggvesta AB Järfälla kommun	maj-18	Markanvisning för kontorslokaler inom bostadskvarter i Barkarbystaden 3	-	1 000
4282	Stockholm Sätra	Sätra Centrum Fastigheter AB och GreenDoor Sätra AB Stockholms stad	april-18	Markanvisning för skola samt kultur.	-	2 500
4340	Järfälla	Järfälla-Veddesta Mark I AB Järfälla kommun	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.	-	2 200

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

Förutom ovanstående affärer har det kommit till Svefas kännedom om följande uppgörelser;

[Nacka, Skuru, oktober 2017]

Under 2017 träffade Nacka kommun och tomträtthavaren till tomträtten Sicklaön 73:118 en överenskommelse avseende ny avgäld för nästkommande avgäldperiod. Tomträtten är upplåten för ideellt föreningsändamål och används av tomträtthavaren som klubbhus för Skuru IK. Fastigheten har en tomtareal om 1 614 kvm och är bebyggd med ett småhus om ca 270 kvm BYA. Den nya avgälden har beräknats till 37 000 kr per år, motsvarande ca 23 kr/kvm TA, och baseras på ett markvärde om ca 4 600 kr/kvm BYA (ca 770 kr/kvm TA).



[Stockholm, Årsta, januari 2016]

Stockholms stad ingick ett 25-årigt arrendeavtal med Hammarby IF Fotbollsförening inom Årsta IP. Syftet är att föreningen inom ett arrendeområde om 1 390 kvm skall uppföra en ny klubbhusbyggnad om ca 1 600 kvm BTA. Klubbhuset som ska användas för den idrottsverksamhet som föreningen bedriver på idrottsplatsen, inrymmer omklädningsrum, gym, förråd och kansli. Hammarby IF Fotbollsförening är en ideell förening som bland annat bedriver en omfattande ungdomsverksamhet. Gällande arrendavgiften föreslås en trappstegsvis rabatt gälla vilket innebär att föreningen betalar 42 000 kr per år under de första 10 åren, därefter 70 000 kr per år för nästkommande 10 år och slutligen 92 000 kr per år för de sista 5 åren. Arrendavgiften kommer årligen indexjusteras och ska gälla från den 1 januari 2016.

Resultat direkt ortsprismetod

Då det saknas jämförelseobjekt för motsvarande ändamål likt för värderingsobjektet har det i detta fall valts att redovisas markanvisningar/försäljningar avseende mark för ändamålen lokaler i bottenplan samt kontor vilka i viss mening bedöms som jämförbara med värderingsobjektet.

Ovan redovisat ortsprismaterial indikerar en prisnivå varierande mellan ca 900 – 2 500 kr/kvm ljus BTA. I jämförelse med värderingsobjektet skall beaktas till det faktum att hyresnivåerna för de offentliga lokalerna i allaktivitetshus är mycket förmånliga då lokalerna ska vara tillgängliga för alla typer av verksamheter kopplade till kultur och främja föreningslivet i kommunen. Hyresnivåerna vid uthyrning till privatpersoner och företag motsvarar dock mer marknadsmässiga nivåer. Vidare är lägesfaktorn av underordnad roll för denna typ av verksamheter till skillnad från lokaler för kommersiella verksamheter.

Utifrån ovan redovisade ortsprismaterial, det senaste årens/årets prisutveckling på mark bedöms dess byggrättsvärde såsom tomtmark för lokaler för allmänt ändamål vara att söka inom intervall **2 000 – 2 500 kr/kvm BTA**. Utifrån gällande detaljplan vilket medger en byggrätt om ca 1 300 kvm ljus BTA fås ett markvärde om i genomsnitt **ca 3 000 000 kr**.

6. Bedömning/beräkning av tomträttsavgäld

Allmänt

Regler kring tomträtter finns i jordabalkens 13 kap och inrättades ursprungligen år 1907. Enligt jordabalken kan nyttjanderätt i fastighet för visst ändamål upplåtas under obestämd tid mot årlig avgäld i pengar. Tomträtt får upplåtas i fastighet som tillhör staten eller kommun, eller eljest är i allmän ägo. Tomträtt kan inte upplåtas i del av fastighet, eller i flera fastigheter gemensamt. Enligt nuvarande regler kan man hävda att tomträttsupplåtelsen i princip är evig.

När tomträttsavgäld skall fastställas anger jordabalkens 13 kapitel att "rätten på grundval av det värde marken äger vid tiden för omprövningen bestämma avgälden för den kommande perioden. Vid bedömning av markvärdet ska hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och de närmaste föreskrifterna som ska tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse". Markvärdet ska i princip antas motsvara ett tänkt saluvärde på marken i avröjt skick vid omprövningstillfället.

En tomträttsavgäld fastställs sedan genom att avgäldsunderlaget (markens värde) multipliceras med en avgäldsrenta.

Avgäldsrenta

Avgäldsrentan vid reglering och 10-årig period är numera 3,0 % enligt Mark- och miljööverdomstolens dom angående Spektern 13 (mål nr F9187-16). Domen vann laga kraft under 2018, då HD beslutade att inte meddela Stockholms stad staden prövningstillstånd.

Beräkning av avgäld

Som framgått ovan beräknas avgälden för en 10-årig avgäldsperiod utifrån en avgäldsrent om 3,00 procent vilket multipliceras med bedömt markvärde. För värderingsobjektet har markvärdet bedömts uppgå till ca 3 000 000 kr, motsvarande ca 800 kr/kvm TA. Detta ger en årlig tomträttsavgäld om avrundat till **ca 90 000 kr**, motsvarande ca 24 kr/kvm TA.

7. Slutsatser

Resultat

Mot bakgrund av vad som redovisats ovan bedöms värderingsobjektets marknadsvärde **såsom byggrättsvärde för lokaler för allmänt ändamål** inom fastigheten Orminge 47:3 vid värdetidpunkten maj 2019 till:

3 000 000 kronor

Årlig tomträttsavgäld

90 000 kronor

Nyckeltal:

Avgäld per tomtareal: 24 kr

Stockholm 2019-06-04

Hedvig Mathisson
Civilingenjör
Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

Per Wåhlin
Jägmästare/Fastighetsvärderare
Av Samhällsbyggarna
auktoriserad lantbruksvärderare

Bilagor

Bilaga 1 Bilder
Bilaga 2 Fastighetsdatautdrag
Bilaga 3 Allmänna villkor för värdeutlåtande



FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
NACKA ORMINGE 47:3 Nyckel: 010378619 UUID: 909a6a45-f691-90ec-e040-ed8f66444c3f Fastigheten är upplåten med tomträtt. Socken: Boo Distrikt: Boo	2001-02-15	2003-01-14 13:00	2019-04-29

ADRESS
Adress Utövågen 6 132 30 Saltsjö-Boo

LÄGE, KARTA			
Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6580906.9	E (SWEREF 99 TM) 685235.3	Registerkarta
Anmärkning: PRIMÄRKARTA:6759:31 STATISTIKOMRÅDE:241901			

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	3 741 kvm	3 741 kvm	0 kvm

LAGFART			
Ägare 212000-0167 NACKA KOMMUN GRANITVÅGEN 19 131 40 NACKA Gåva: 1935-02-01 Lagfartsanmärkning: Anmärkning Akt: 81/2689	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1935-05-29	Akt 35/1276

TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE			
Upplåtelsedag 2001-01-01	Inskrivningsdag 2001-01-24	Akt 01/1573	
Ändamål ALLAKTIVITETSHUS MM	Avgäld 10 SEK		
Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 2001-01-01		
Tidigaste uppsägningsdatum 2021-01-01	Efterföljande uppsägningsperiod 20 år	Inskränkningar Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas	

TOMTRÄTTSINNEHAV			
Ägare 556443-3133 BOO ALLAKTIVITETSHUS AB UTÖVÅGEN 6 132 30 SALTSJÖ-BOO Upplåtelse av tomträtt: 2001-01-22	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2001-01-24	Akt 01/1574

ANTECKNINGAR och AVTALS RÄTTIGHETER
Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning eller avtalsrättighet.

INTECKNINGAR				
Totalt antal inteckningar: 4 Totalt belopp: 5 150 000 SEK				
Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Datapantbrev	2 000 000 SEK	2001-10-15	01/35463
2	Datapantbrev	2 000 000 SEK	2002-02-25	02/10482
3	Datapantbrev	1 000 000 SEK	2002-09-16	02/42510
4	Datapantbrev	150 000 SEK	2003-01-14	03/1727

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer	Datum	Akt
Tomtindelning: TURMALINEN	1970-03-02 Senast ajoufföring: 1984-08-31	0182K-7868
Delområde för andra anm.: TOMT 1-3		
Stadsplan: S 82	1969-01-24 Senast ajoufföring: 2018-08-31	0182K-7429
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT Delområde för andra anm.: ÄNDRADE BESTÄMMELSER SE(AKT 0182K-2011/154)		

TAXERINGSPERIOD			
Taxeringsenhet SPECIALENHET, KULTURBYGGNAD (826) 133781-1 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			Taxeringsår 2013
Taxerad ägare	Andel	Ägartyp	Juridisk form

TAXERINGINFORMATION

556443-3133 BOO ALLAKTIVITETSHUS AKTIEBOLAG UTÖVÄGEN 6 132 30 SALTSJÖ-BOO	1/1	Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Övriga aktiebolag
--	-----	---	-------------------

ÅTGÄRDER

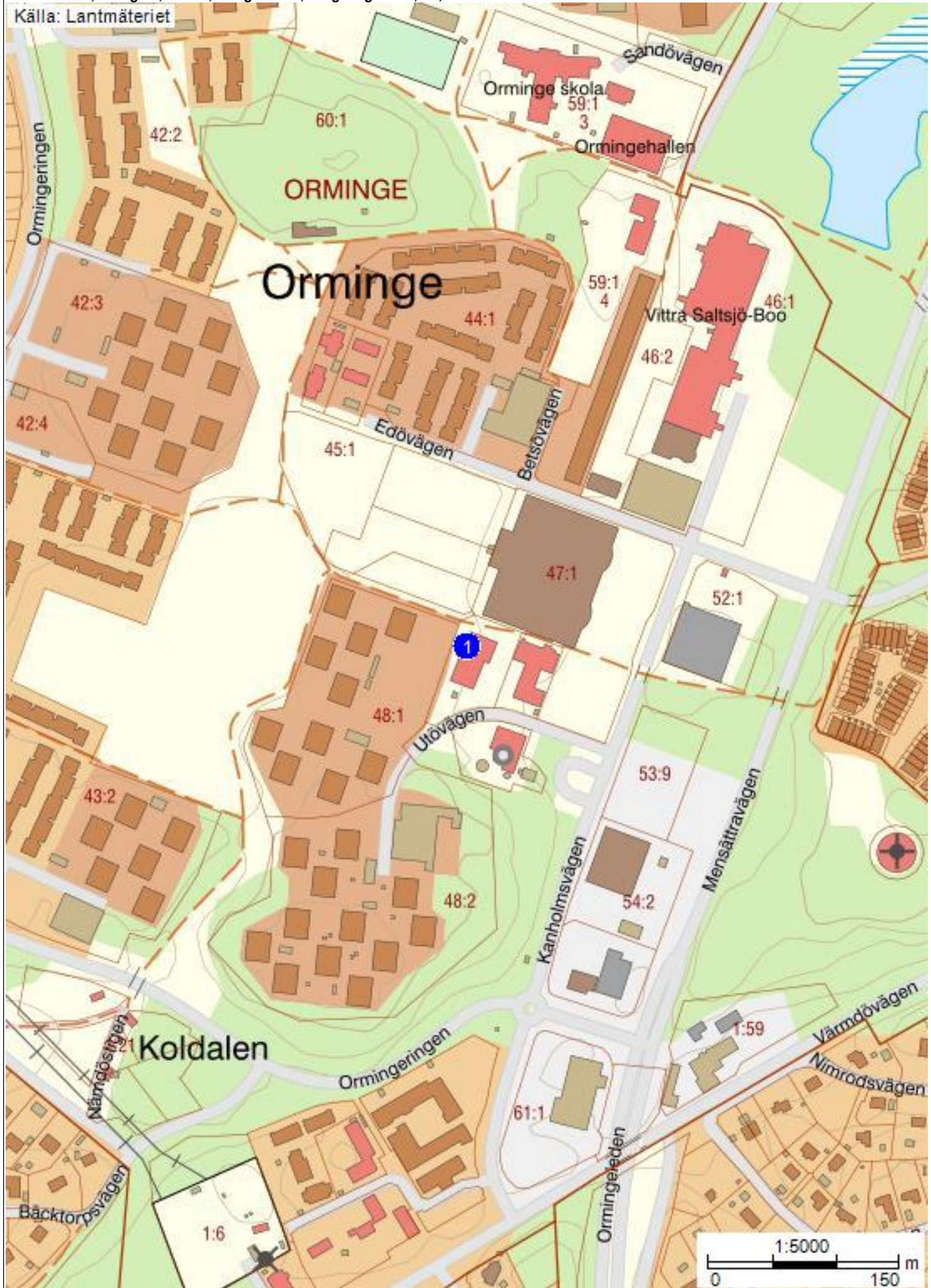
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1970-06-15	0182K-8100
Införd i tomtboken	1970-10-01	01-BOR-88/1970

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-BOO TURMALINEN 3	1976-01-01	
A-NACKA ORMINGE 47:3	1983-06-15	0182K- RF2709

URSPRUNG

NACKA ORMINGE 1:1



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.