Kommunstyrelsens arbetsutskott

§164 Dnr KS 2021-1722

Försäljningen av fastigheten Pegasus 5 i Norrtälje stad

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår :
Kommunstyrelsen godkänner föreslaget köpeavtal vilket innebär att fastigheten Pegasus 5 säljs för 19 200 000 SEK till Centrum Fastigheter Stationsplan AB.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsekontoret har tidigare beslutat att fastigheten Pegasus 5 skall försäljas på öppna marknaden. Försäljningen påbörjades 23 september 2021 och budgivningen avslutades 15 oktober 2021. Köpekontraktet undertecknades av Centrum Fastigheter Stationsplan AB (köpare) och Norrtälje kommun (säljare) 20 oktober 2021. Tillträde är beräknat till 14 januari 2022. Köparen har för avsikt att fortsätta hyra ut fastigheten för restaurangverksamhet enligt gällande hyresavtal.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande avseende Beslut om försäljning av Pegasus 5
Bilaga 1. Köpekontrakt
Bilaga 2. Värdeutlåtande del av Norrtälje 3_1, Harrys - 2020-02-27

Beslutande sammanträde

Beslutsgång

Ordföranden frågar om kommunstyrelsens arbetsutskott kan besluta i enlighet med kommunstyrelsekontorets tjänsteutlåtandes förslag, och finner att kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar i enlighet med förslaget.

Paragrafen är justerad

NORRTÄLJE KOMMUN

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Datum: 2021-10-22
Diarienummer: KS 2021-1722

Näringsliv- och etableringsavdelningen

Handläggare: Göran Persson
Titel: Markförvaltare
E-post: goran.persson@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens arbetsutskott

Beslut om försäljning av Pegasus 5

Förslag till beslut för

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår :
Kommunstyrelsen godkänner föreslaget köpeavtal vilket innebär att fastigheten Pegasus 5 säljs för 19 200 000 SEK till Centrum Fastigheter Stationsplan AB.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Kommunstyrelsekontoret har tidigare beslutat att fastigheten Pegasus 5 skall försäljas på öppna marknaden. Försäljningen påbörjades 23 september 2021 och budgivningen avslutades 15 oktober 2021. Köpekontraktet undertecknades av Centrum Fastigheter Stationsplan AB (köpare) och Norrtälje kommun (säljare) 20 oktober 2021. Tillträde är beräknat till 14 januari 2022. Köparen har för avsikt att fortsätta hyra ut fastigheten för restaurangverksamhet enligt gällande hyresavtal.

Ärendet

Beskrivning

Kommunstyrelsekontorets försäljningsgrupp har utifrån kommunens antagna lokalförsörjningsplan beslutat att fastigheten Pegasus 5 skall läggas ut till öppen försäljning.

Efter detta beslut påbörjades försäljningen av fastigheten Pegasus 5 och annonserades ut till försäljning via Mäklarhuset i Norrtälje måndagen den 23 september 2021 på Hemnet.se, Maklarhuset.se samt objektsvision. Visningar har skett löpande under en månads tid.

Under försäljningsprocessen har det varit tre aktiva budgivare. Högsta budet blev 19 200 000 SEK

Efter genomgång av samtliga bud förespråkade kommunstyrelsekontoret att försälja fastigheten Pegasus 5 till budgivare 3 Centrum Fastigheter Stationsplan AB för 19 200 000 SEK i enlighet med Lokalförsörjningsplanen KS 2020-1992 där största möjliga ekonomiska värde för kommuninvånarna skall iakttas.

Förespråkad köpare driver idag ett antal fastighetsbolag och är sedan tidigare verksam i Norrtälje.

Sammanställning av inkomna bud:

Budgivare 1. Bud 12 000 000 SEK

Budgivare 2. Bud 13 000 000 SEK

Budgivare 3. Centrum Fastigheter Stationsplan AB, bud 19 200 000 SEK

Den stora differensen mellan buden förklaras av att när budgivare tre valde att lägga ett så högt bud avstod övriga budgivare att fortsätta budgivningen.

Köparen har kontrolerat fastighetens skick och godkänt skicket. Fastigheten försäljs aven med friskrivningsklausul.

Lagkrav

Jordabalken (1970:994)

Koppling till gällande styrdokument

Norrtälje kommuns lokalförsörjningsplan dnr: KS 2020-1992

I Kommunens lokalförsörjningsplan står att läsa på sida 5 följande:

> *Sedermera ska fastigheter som bedöms sakna strategiskt värde avyttras till största möjliga ekonomiska värde för kommuninvånarna.*

”Sedermera ska fastigheter som bedöms sakna strategiskt värde avyttras till största möjliga ekonomiska värde för kommuninvånarna.”

Mål & budget 2020-2022

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

En försäljning av fastigheten ger en intäkt för kommunen med avdrag för omkostnader kopplade till försäljningen. I omkostnader ingår mäklararvode på 1,35% av köpeskillingen om 19 200 000 SEK = 259 200 SEK

Nedanstående tabell visar försäljningsintäkt för kommunen för samtliga inkomna bud.

	Erlagt bud	Omkostnader	Bokfört värde	Resultateffekt
Budgivare 1	12 000 000	162 000	11 839 665	-1 665
Budgivare 2	13 000 000	175 500	11 839 665	984 835
Budgivare 3	19 200 000	259 200	11 839 665	7 101 135

Förvaltningens analys och slutsatser

Utdrag från **Principer för lokalförsörjning** i Norrtälje kommuns strategiska lokalförsörjningsplan:

> *Kommunens lokalbestånd syftar först och främst till att möjliggöra samhällsservice i egen regi. Extern uthyrning tillämpas endast när det finns ett långsiktigt behov av kommunalt ägarskap trots att ingen kommunal verksamhet bedrivs på fastigheten. Upplåtelser till konkurrensutsatta bolag ska ske på marknadsmässiga villkor.*

Kommunen bedriver också ett medvetet och systematiskt arbete för att successivt minska riskerna i den egna fastighetsportföljen. Kommunala fastigheter utvärderas fortlöpande utifrån strategisk betydelse för kommuninvånarnas behov av kommunal samhällsservice. En fastighet ska anses ha ett strategiskt värde om den har en geografisk placering, fysisk utformning och kostnadsstruktur som kan generera långsiktiga värden för kommuninvånarna. Kommunalt ägandeskap ska begränsas till fastigheter med strategisk betydelse för verksamhet i egen regi. Sedermera ska fastigheter som bedöms sakna strategiskt värde avyttras till största möjliga ekonomiska värde för kommuninvånarna.

Utdrag från **Underhållsbehov** i Norrtälje kommuns strategiska lokalförsörjningsplan:

> *En del av kommunens strategi bör istället vara systematiskt identifiera och avyttra fastigheter som saknar strategiskt värde för invånarna. Det innebär att den del av underhållsskulden som härrör från berörda fastigheter också avyttras. Härigenom minskar kommunens samlade underhållsbehov samtidigt som en betydande del av det kapitaltillskott som sådana*

fastighetsförsäljningar resulterar i – till exempel genom köpeskillingar och lägre drift- och overheadkostnader – kan återinvesteras i det kvarvarande beståndet. Genom att på så vis förbättra kommunens förutsättningar att investera i befintliga fastigheter med underhållsbehov ska också kostnader för felavhjälpning kunna minska på sikt. Ett sådant systematiskt tillvägagångssätt ligger också i linje med kommunstyrelsens yttrande till kommunrevisionens granskning av kommunens fastighetsunderhåll. Här lyftes i början av år 2019 att ett övergripande mål i arbetet med att följa upp kommunens eftersatta underhåll på fastigheter bör ”inkludera förslag på lämpliga avyttringar av skuldbärande objekt”. Genom det kan ”en del av den uppkomna skulden successivt säljas utan genomförande av kostsamma åtgärder”.[1]

Tidplaner

Budgivningen avslutades 15 oktober 2021
Köpekontrakt 20 oktober 2021
Beslut avseende godkännande av köpeavtal antas i kommunstyrelsen 22 november
Tillträde beräknas till 14 januari 2022.

Anette Madsen
Kommundirektör
Kommunstyrelsekontoret

Göran Persson
Mark- och exploateringsavdelningen
Kommunstyrelsekontoret

Bilagor

Bilaga 1. Köpekontrakt
Bilaga 2. Värdering

Beslut skickas till

Mark- och exploateringsavdelningen

[1] Se beslut i kommunstyrelsen dnr 2018-2310

Mäklarhuset

Köpekontrakt - kommersiell fastighet

Säljare	Norrtälje Kommun Box 800, 76128 Norrtälje	212000-0217	1/1-del
Köpare	Centrum Fastigheter Stationsplan AB Kyrkogatan 11, 76130 Norrtälje Telefon: 0176-777 32 E-post: magnus@centrumfastigheter.nu	556712-0851	1/1-del

Köpeobjekt Fastigheten Pegasus 5 med adressen Lilla Brogatan 2, 76132 Norrtälje, nedan kallad fastigheten

Överlåtelseförklaring Säljaren överlåter härmed fastigheten till köparen

Köpeskilling Överlåtelsen sker mot en överenskommen köpeskilling av

NITTON MILJONER TVÅ HUNDRA TUSEN KRONOR 19 200 000 SEK

Tillträdesdag 2022-01-14, eller annat datum enligt överenskommelse

§1 Betalning av köpeskilling

Köparen betalar köpeskillingen till säljaren på följande sätt:

1. Betalar handpenning 2021-10-27 genom insättning på

Mäklarens klientmedelskonto Handelsbanken 6507 - 238648648. Handpenningen ska i enlighet med villkoren i bifogat depositionsavtal omhändertas och förvaltas av mäklaren med anledning av i detta köpekontrakt intaget villkor. 1 920 000 SEK

2. Betalar på tillträdesdagen 17 280 000 SEK

Summa: 19 200 000 SEK

På tillträdesdagen ska likvidavräkning upprättas.

§2 Inteckningar och pantbrev

Säljaren garanterar att

fastigheten på tillträdesdagen är intecknad till: 0 SEK

fastigheten på tillträdesdagen inte är pantsatt

§3 Rättigheter och belastningar

Säljaren garanterar att

fastigheten endast belastas eller har förmån av följande servitut, nyttjanderätter, ledningsrätter, utmätnings- eller kvarstadsanteckningar:
L2016:8190 (Fornlämning (Registreringsdatum: 20061008))

§4 Fastighetens skick Fastigheten överlåts i det skick den är på kontraktsdagen om inte annat överenskommits.

MSF (Auto §) 1.0 Copyright © 2021 Mäklarsamfundet System i Sverige AB

Mäklarhuset Norrtälje, Wallster & Strömberg AB
Sjötullsgatan 7
761 30 Norrtälje

Telefon: 0176-550 50
E-post: norrtalje@maklarhuset.se
Org.nr. 556684-0194

§5 Ansvar för skada

Skadas eller försämras fastigheten mellan kontraktsdagen och tillträdesdagen ansvarar säljaren för skadan eller försämringen om den beror på säljarens vanvård, på att säljaren orsakar denna eller om den beror på olyckshändelse som ingen av parterna kunnat råda över.

Ansvaret övergår på köparen från och med den avtalade tillträdesdagen, även om köparen vid den tidpunkten på grund av köparens dröjsmål inte tillträder fastigheten.

Säljaren förbinder sig att hålla fastigheten försäkrad till och med tillträdesdagen.

§6 Äganderättens övergång samt fördelning av intäkter och kostnader

Parterna är överens om att äganderätten till fastigheten övergår på köparen på tillträdesdagen.

Intäkter och kostnader (inklusive driftskostnader och övriga kostnader) hänförliga till fastigheten för tiden före tillträdesdagen svarar säljaren för medan köparen svarar för intäkter och kostnader som uppkommer från och med tillträdesdagen.

Avräkning av intäkter och kostnader ska ske på tillträdesdagen och justeras mellan parterna.

Vad avser fastighetsskatt är parterna införstådda med att betalningsskyldigheten belastar den av dem som är ägare av fastigheten den 1 januari respektive år. Parterna är överens om att avräkning och fördelning av fastighetsavgiften/fastighetsskatten ska ske parterna emellan på tillträdesdagen på sätt som angivits ovan.

§7 Myndighets beslut, rådighetsinskränkning, anslutningsavgifter

Om inget annat anges i detta kontrakt med bilagor garanterar säljaren, att på fastigheten belöpande

- gatukostnadsersättning
- el-anslutningsavgifter
- VA-anslutningsavgifter
- anslutningsavgifter för fjärrvärme och gas

erlagts, om sådan ersättningsskyldighet inträtt.

Säljaren garanterar även att annat åläggande från miljö- och hälsoskyddsnämnd eller annan myndighet inte föreligger än vad som angivits i detta kontrakt.

§8 Lagfarts- och lånekostnader

Köparen ska betala alla lagfarts- och inteckningskostnader i anledning av köpet. Kostnader vid lösen av säljarens lån ska betalas av säljaren.

§9 Kontraktsbrott

Skulle någon part inte fullgöra sina skyldigheter enligt detta kontrakt, har motparten rätt till skälig ersättning. Är kontraktsbrottet av väsentlig betydelse för part har denne dessutom rätt att häva köpet. Omedelbar hävningsrätt föreligger inte om köparen är privatperson och kan hänvisa till sådana extraordinära omständigheter som inte skulle ha kunnat undvikas även om alla rimliga åtgärder hade vidtagits.

Vid köparens kontraktsbrott, som leder till hävning av köpet, ska ersättning i första hand regleras ur betald handpenning. Överstiger säljarens skada handpenningen ska köparen snarast betala mellanskillnaden. Är säljarens skada mindre än handpenningen ska säljaren snarast återbetala mellanskillnaden till köparen. Vid köparens kontraktsbrott ska ersättningen till säljaren även innefatta säljarens kostnad för mäklarprovision i samband med försäljningen av fastigheten.

§10 Momsregistrering

Säljaren är skattskyldig för moms för lokaluthyrning.

MSF (Auto §) 1.0 Copyright © 2021 Mäklarsamfundet System i Sverige AB

Mäklarhuset Norrtälje, Wallster & Strömberg AB
Sjötullsgatan 7
761 30 Norrtälje

Telefon: 0176-550 50
E-post: norrtalje@maklarhuset.se
Org.nr. 556684-0194

§11 Säljarens garanti

Säljaren garanterar att:,

- årshyra för fastigheten enligt bilaga 1,

- inga avtal träffats mellan enskilda hyresgäster utöver nyss nämnda hyreskontrakt och avtal, vilka köparen beretts taga del av,

- utan köparens medgivande intet nu gällande avtal, av vad slag det vara må, förändras eller nya avtal träffas rörande fastigheten,

- samtliga lokaler är godkända i nuvarande skick med nuvarande nyttjande,

- åläggande från miljö- och hälsoskyddsnämnd eller annan myndighet inte föreligger än vad som angivits i detta kontrakt,

- OVK-besiktning utförts, se bilaga 2.

§12 Säljarens skyldighet

Från och med tillträdesdagen överlåter säljaren på köparen sina rättigheter och skyldigheter förenade med innehavet av fastigheten.

§13 Köparens skyldighet

Från och med tillträdesdagen övertar köparen säljarens rättigheter och skyldigheter enligt alla för fastighetens behöriga skötsel träffade avtal, vilka köparen tagit del av, såsom rörande renhållning, leverans av vatten och el, allt i den mån dessa avtal inte kan sägas upp att upphöra på tillträdesdagen.

§14 MBL-förhandling

Säljaren förbinder sig, i förekommande fall, att före tillträdesdagen ha hållit och slutfört förhandlingar i anledning av försäljningen i enlighet med MBL. Detta gäller fast anställd personal för fastigheten.

§15 Överlämnande av handlingar samt nycklar

Sedan köpeskilling betalats enligt de i 1 § angivna villkoren, ska säljaren till köparen överlämna bevittnat kvitterat köpebrev avseende fastigheten och övriga handlingar som behövs för att köparen ska få lagfart. Säljaren ska även till köparen överlämna de nycklar säljaren har samt aktuellt utdrag ur fastighetsregistret, obelånade pantbrev, gällande tomtkarta om sådan finns och andra handlingar rörande fastigheten, vilka är av betydelse för köparen som ägare av denna.

§16 Pantförskrivning

Om det krävs för köparens finansiering av köpet, förbinder sig säljaren att på köparens bekostnad ansöka om nya inteckningar och hjälpa till vid köparens pantförskrivning av pantbrev avseende fastigheten innan köparen beviljats lagfart.

§17 Överlåtelse till närstående bolag

Köparen har rätt att överlåta detta avtal till närstående bolag senast tillträdesdagen.

§18 Besiktning

Köparen har besiktigat fastigheten genom sakkunnig person och förklarar sig nöjd med denna.

§19 Friskrivning

Köparen godtar fastigheten i det skick den är och friskriver Säljaren för allt ansvar för fel eller brister i fastigheten av vad slag det vara må. Säljaren har således inget ansvar för fysiska fel, rådighetsfel eller rättsliga fel i fastigheten och Köparen avstår följaktligen med bindande verkan från att framställa krav, rättsliga anspråk eller att väcka talan i anledning av fel eller brister. Köparen uppmanas härmed med utgångspunkt i det ovan angivna att i alla avseenden noggrant undersöka fastigheten.

§20 Kommunstyrelsens godkännande

Ett villkor för detta köp är att Norrtälje kommuns kommunstyrelse godkänner denna försäljning senast tillträdesdagen. Om ej så sker återgår köpet och betald handpenning återbetalas till köparen utan skadeståndsskyldighet för någon av parterna.

Mäklarhuset Norrtälje, Wallster & Strömberg AB
Sjötullsgatan 7
761 30 Norrtälje
Telefon: 0176-550 50
E-post: norrtalje@maklarhuset.se
Org.nr. 556684-0194

G.P M

§21 Sophuset

Fastigheten Pegasus 5 sophantering hanteras i dagsläget i befintligt sophus placerat på fastigheten Tälje 3:1, se bifogad karta. Denna byggnad är lös egendom och ingår utan extra kostnad och köparen övertar ansvaret för drift och underhåll from. tillträdesdagen. Köparen är informerad om att upplåtelseavtal för marken där byggnaden är placerad saknas. Då det saknas möjlighet att teckna avtal för detta område kommer ingen kostnad utgå för den yta byggnaden upptar på marken vilket inte heller är syftet.

§22 Energideklaration

Det finns en energideklaration avseende byggnaden på fastigheten som upprättats för mindre än 10 år sedan. Kopia av energideklarationen har uppvisats för köparen inför köpet och har överlämnats i samband med undertecknandet av detta avtal.

§23 Skriftliga meddelanden

Skriftliga meddelanden med anledning av detta kontrakt ska ske genom personligt överlämnande/överlämnande genom bud, brev, rekommenderat brev, e-post eller telefax till den/det adress/telefaxnr som angetts för motparten på kontraktets första sida samt med kännedomskopia till ansvarig mäklare.

Meddelande ska anses ha kommit mottagaren tillhanda:

a) om avlämnats personligen/bud: vid överlämnandet;

b) om avsänt med brev: vid mottagandet;

c) om avsänt med e-post: vid avsändande;

d) om avsänt med telefax: vid avsändande.

e) om avsänt med rekommenderat brev: tre arbetsdagar efter avlämnande för postbefordran.

Utväxling av kontraktet

Detta kontrakt är upprättat i tre likalydande exemplar, varav vilka säljare och köpare tagit var sitt och det tredje exemplaret utgör fastighetsmäklarens arkivexemplar.

Säljarens underskrift

För Norrtälje Kommun
Norrtälje 2021-10-20

Anna Keskitalo genom fullmakt
Göran Persson

Köparens underskrift

För Centrum Fastigheter Stationsplan AB
Norrtälje 2021-10-20

Magnus Fagerström

Mäklarhuset Norrtälje, Wallster & Strömberg AB
Sjötullsgatan 7
761 30 Norrtälje
Telefon: 0176-550 50
E-post: norrtalje@maklarhuset.se
Org.nr. 556684-0194

Bilagor

Bilaga 1 - Hyreskontrakt, debiteringsavi samt tillägg

Bilaga 2 - OVK

Bilaga 3 - Radon

Bilaga 4 - Objektsbeskrivning

Bilaga 5 - Energideklaration

Bilaga 6 - Fastighetsutdrag

Bilaga 7 - Tomtkarta/Sophus

Information om behandling av personuppgifter

Depositionsavtal

MSF (Auto §) 1.0 Copyright © 2021 Mäklarsamfundet System i Sverige AB

Mäklarhuset Norrtälje, Wallster & Strömberg AB
Sjötullsgatan 7
761 30 Norrtälje

Telefon: 0176-550 50
E-post: norrtalje@maklarhuset.se
Org.nr. 556684-0194

Värdeutlåtande
Fastigheten Norrtälje Tälje 3:1, del av

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

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning 3

2. Uppdragsbeskrivning 4

3. Värderingsobjekt 5

4. Marknadsanalys 9

5. Värderingsmetodik 17

6. Värdering 17

7. Slutsatser 22

1. Sammanfattning

Värderingsobjekt:	Norrtälje Tälje 3:1.
Uppdragsgivare:	Norrtälje kommun genom Fredrik Johansson.
Syfte:	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som internt beslutsunderlag.
Värdetidpunkt:	2020-02-27.
Objektstyp:	Inom värderingsobjektet bedrivs restaurangverksamhet
Marknadsvärde:	Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkt till:

11 000 000 Kronor

(Elva miljoner kronor)

Resulterande nyckeltal:

Marknadsvärde / m²	18 182
Marknadsvärde / taxeringsvärde	98,21
Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	9,7
Direktavkastning, initial (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	6,9%
Direktavkastning, år 1 (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	6,9%
Marknadsmässig direktavkastning (Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	6,4%

2. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Norrtälje Tälje 3:1, del av.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Norrtälje kommun, genom Fredrik Johansson.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som internt beslutsunderlag.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2020-02-27.

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.

De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna 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.

Värderingsstandard

Allmänna villkor för värdeutlåtande gäller (se bifogat dokument). Dessa villkor gäller före villkor enligt punkt två och tre nedan.

Uppdraget har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2017 ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

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

Vi bekräftar att vi har tillräcklig lokal och nationell marknadskännedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fullvärdigt sätt.

Upplysningar

Svefa har inte värderat värderingsobjektet inom den senaste 2-årsperioden.

Svefa känner inte till någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2019-11-12 av Hedvig Waller och Katrin Wallensjö på Svefa. Vid besiktningen deltog Leif Söderbäck som representant för fastighetsägaren.

Vid besiktningen har lokaler, allmänna utrymmen och tekniska installationer studerats.

Följande uppgifter har erhållits från fastighetsägaren:

- Lokalhyreskontrakt
- Uppgifter om faktiska drift- och underhållskostnader
- Inhämtade tekniska uppgifter vid besiktning
- Ritningar

Vidare har underlag inhämtats och bearbetats från kommunens planarkiv, fastighetsregistret samt offentlig statistik från SCB med flera.

3. Värderingsobjekt

Objektstyp

Inom värderingsobjektet bedrivs restaurangverksamhet (Harrys).

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Norrtälje kommun.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Norrtälje med gatuadressen Lilla Brogatan 2. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.

Värderingsobjektet är beläget i centrala Norrtälje invid Norrtäljeån och omgivningen utgörs huvudsakligen av restauranger, handel och annan service. Service finns således närmast i centrala Norrtälje. Allmänna kommunikationer finns i form av buss. Större trafikleder (E18) finns på ca 2 kilometers avstånd.

Tomt

Värderingsobjektet ingår i fastigheten Norrtälje Tälje 3:1, vilken är en stor fastighet i Norrtälje som till övervägande del inrymmer gator och andra publika rum. Värderingsobjektet har en markareal om ca 800 kvadratmeter. På värderingsobjektet finns en byggnad som upptar cirka 300 kvadratmeter av markarealen. Den obebyggda delen av värderingsobjektet utgörs främst av gårdsytor och hårdgjorda ytor.

Byggnadsbeskrivning

Byggnaden inom värderingsobjektet uppfördes 1900 och är uppförd i två plan ovan mark med källare och vind. Byggnaden uppfördes ursprungligen som brandstation och var i bruk fram till 1976 och är klassad som en kulturhistoriskt viktig byggnad.

På entréplan finns en restaurangdel med plats för ca 70 sittande gäster, en bar med plats för ca 15 sittande gäster, WC, samt diskrum. I bar- och restaurangdelen är det trägolv alternativt klinker. På väggarna syns det ursprungliga teglet och i vissa utrymmen är det tapetserade väggar. WC har golvbeläggning av klinker och väggarna är halvkaklade. Diskrummet har helkaklade väggar och halkfritt plast-/gummigolv.

På övre plan inryms kök, två kylrum, frysrum, förråd, personalutrymmen, omklädningsrum med WC, dusch och tvättmaskin, samt kontor. Övre och nedre plan förbinds både med en trappa mellan kök och restaurangdel och en trappa mellan diskrum och personalutrymmen, samt med en varuhiss mellan förrådet och diskrummet. Golven har plastmatta och väggarna är målade i personalutrymmet samt förrådsutrymmet. WC har plastmatta och helkaklade väggar. I köket är det halkfri plastmatta och helkaklade väggar.

På vinden inryms ventilationsaggregat och styrcentral. Källaren inrymmer undercentral, diverse restaurangutrustning, samt nyttjas som förråd av hyresgästen.

I samband med att hyresgästen flyttade in 2017 renoverades byggnaden inom värderingsobjektet och samtliga installationer är från samma år.

Källare	Undercentral och förråd
Entréplan	Restaurang
Plan 2	Kök och kontor
Vind	Ventilation och drift

Den totala uthyrbara arean uppgår till 605 kvadratmeter fördelat enligt nedan:

Lokaltyp	Uthyrbar area		
	m²	%	Antal
Restaurang	605	100	-
Summa/Medel	**605**	**100**	**0**

Konstruktion

Grundläggning	Källare
Stomme	Tegel
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Tegel
Yttertak	Plåt
Fönster	2-glas, trä

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

Teknik

Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	FTX
Komfortkyla	Nej
OVK	Förutsätts vara godkänd
Sophantering	I separat sopbod
Hissar	Ja, från kök till restaurang, max 800 kg
Brandlarm	Ja, nytt sedan 2017

Skick och standard

Byggnadens yttre skick bedöms som bra.

Byggnadens inre skick bedöms som bra.

Lokalerna håller en relativt hög standard då lokaler och installationer renoverades och byttes ut år 2017.

Inga reparationsbehov, som inte bedöms inrymmas inom ramen för ordinarie löpande/periodiskt underhåll, noterades vid besiktningen. Enligt uppgift från fastighetsägaren vid besiktning finns det ej några akuta reparationsbehov inom värderingsobjektet.

Vid besiktningen noterades problem med översvämning vid högt vattenstånd i Norrtäljeån. I och med att byggnadens källare är belägen under åns vattennivå finns problem med inträngning av vatten i källarplan. Hyresgästen ska ha upplysts om förekommande problem och ombetts att förvara material på pallar om utrymmet skall användas som lager.

Flexibilitet och alternativanvändning

Lokalerna bedöms vara flexibla i sin utformning, och därmed bedöms möjligheten till alternativt utnyttjande som goda. Möjlig alternativanvändning bedöms främst utgöras av annan kommersiell verksamhet, handel, samlingslokal etc.

Miljö

Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade markområden. Däremot är marken på andra sidan Lilla Brogatan markerad som *Känslig markanvändning*.

Några miljöbelastningar är inte kända av fastighetsägaren.

Någon kontroll av omfattning och bedömning av kostnader för sanering/åtgärd har inte genomförts (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

Rättsliga förhållanden

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

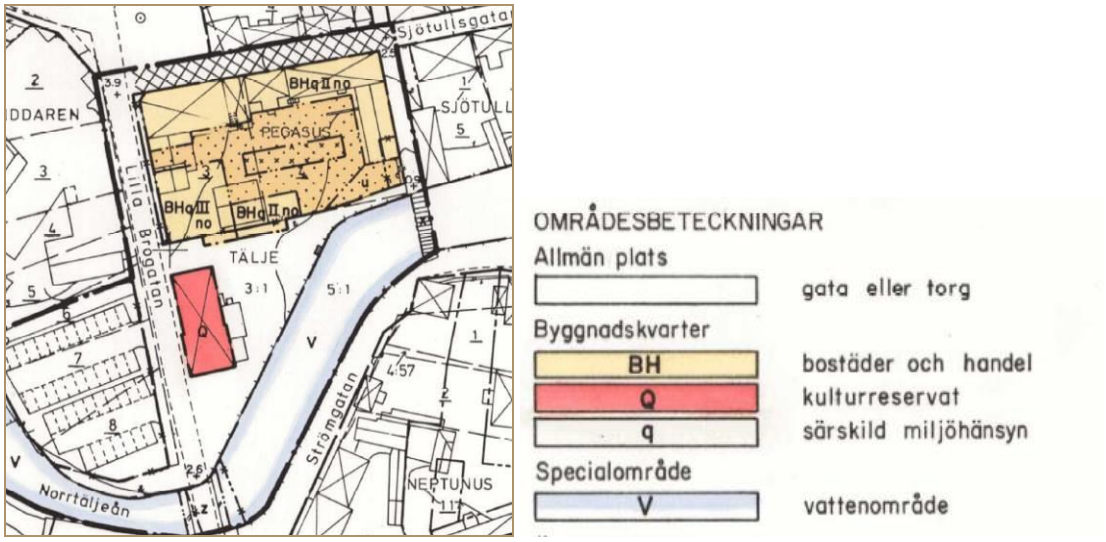
- Lagfaren ägare
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Servitut med mera
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

Nedan beskrivs värderingsobjektets planförhållande mer detaljerat. I planbestämmelserna är det angivet att det ej får vidtas åtgärder som kan komma att förvanska byggnadens form eller yttre karaktär.

Planförhållande

Värderingsobjektet omfattas av detaljplan, *Stadsplan för kv. Pegasus m.m.*, fastställd 1984-03-19.

Planbestämmelserna anger byggnaden som kulturreservat, vilket syftar till att bevara den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden som ryms inom värderingsobjektet. Den Q-märkte byggnaden är den gamla brandstationen som numera inrymmer en restaurang. Befintlig byggnad överensstämmer således med planbestämmelserna.



Plankarta för gällande detaljplan

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

4. Marknadsanalys

Makroekonomi

Svensk ekonomi

Svensk ekonomi är fortsatt relativt god, men det är tydligt att konjunkturen gått in i en fas med svagare tillväxt och senare års goda utveckling väntas mattas av under kommande år. Även osäkerheten i omvärlden har ökat – såväl ekonomiskt som politiskt – med ”avtalslöst” Brexit, eskalerande handelskonflikt mellan USA och Kina, Irans agerande i Persiska Viken.

BNP för 2018 uppgick till ca 2,4 %, men Konjunkturinstitutet har under 2019 kontinuerligt sänkt sin prognos som nu ligger på 1,2 respektive 0,7 % för 2019 och 2020. Tillväxten under 2019 var svag (+0,1 % i Q1; +0,1 % i Q2; +0,3 % i Q3). Offentlig konsumtion och hushållens investeringar, särskilt bostadsinvesteringar, har till stor del legat bakom senare års starka tillväxt, men dess bidrag till BNP har minskat. Exporten utgör en viktig del av BNP, men även här väntas tillväxten vara relativt svag (en svag krona är i detta sammanhang positivt, men investeringskonjunkturen i flera av Sveriges viktigast exportmarknader är svag). Inflationen för 2020 väntas ligga kring 1,7 – 1,8 %.

Utvecklingen på bostadsmarknaden utgör en osäkerhetsfaktor för svensk ekonomi (bostadsinvesteringarna, som utgör en betydande del av BNP, har minskat markant under 2018 och 2019). Priserna på privatbostadsmarknaden har återhämtat sig och bedöms vara stabila, men en bestående nedgång skulle få märkbart negativa konsekvenser för både konsumtion och investeringar, med följdeffekter 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. Åtstramningar av finanspolitiken är därmed sannolikt att vänta.

Riksbanken höjde i december reporäntan med 25 punkter till 0 %, trots förväntningar om en svagare tillväxt i svensk och internationell ekonomi framöver. Detta då de bedömer att inflationen har goda förutsättningar att fortsatt ligga nära målet om 2,0 %. Prognosen är oförändrad, reporäntan väntas vara oförändrad under 2020 och 2021, och en bit in på 2022.

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

Den svenska arbetsmarknaden är fortsatt relativt god, men den svagare konjunkturen syns nu också tydligt på arbetsmarknaden. Under 2020 och 2021 väntas sysselsättningen öka med 27 000 respektive 19 000 personer, en klar minskning jämfört med tidigare prognos. Samtidigt väntas arbetslösheten öka, från 6,4 % 2019 (prognos) till 7,2 % under 2020 och 7,4 % under 2021.

Antalet jobb blir fler i hela Sverige, men utvecklingen väntas vara starkast i Stockholm, Uppsala och Skåne. Det är främst sektorn ”privata tjänster” som väntas ligga bakom den ökande sysselsättningen. Utrikes födda väntas stå bakom i princip hela sysselsättningsökning (det är också inom denna grupp där huvuddelen av den lediga arbetskraften finns, för inrikes födda ligger arbetslösheten fortsatt på historiskt låga nivåer).

Arbetsmarknaden väntas vara fortsatt polariserad där grupper med utsatt ställning på arbetsmarknaden har svårt att hitta anställning. Långtidsarbetslösheten ses som den största utmaningen vilket ställer krav på ökad utbildning, ökad rörlighet och subventionerade anställningar för att skapa förutsättningar för fortsatt ökad sysselsättning och tillväxt. En annan utmaning är att öka tillgången på utbildad arbetskraft, särskilt utanför storstadsregionerna.

Kommun

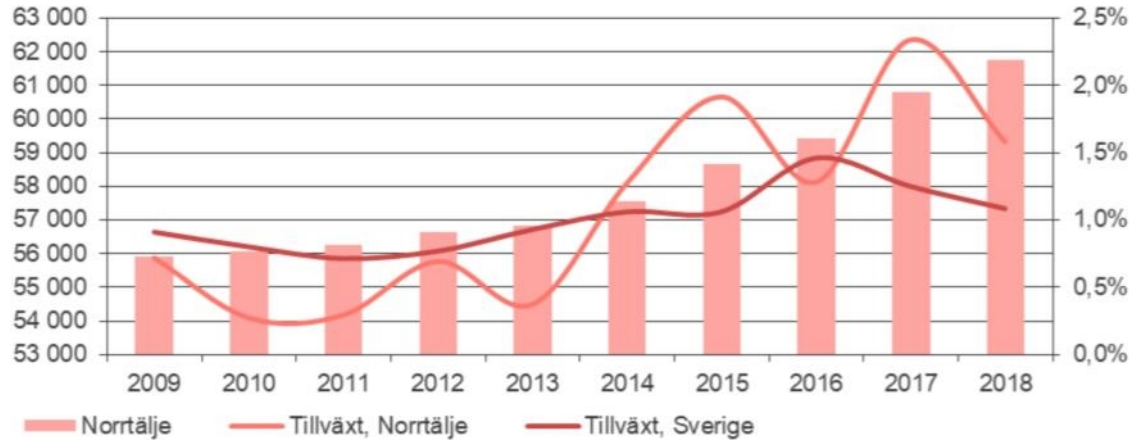
Befolkning

Befolkningen i Norrtälje uppgick vid årsskiftet 2018/2019 till 61 769 invånare, en ökning med drygt 1,6% sedan föregående år. Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

Befolkning	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Norrtälje	55 927	56 080	56 245	56 634	56 845	57 568	58 669	59 420	60 808	61 769
Tillväxt, Norrtälje	0,7%	0,3%	0,3%	0,7%	0,4%	1,3%	1,9%	1,3%	2,3%	1,6%
Tillväxt, Sverige	0,9%	0,8%	0,7%	0,8%	0,9%	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%

Källa: SCB

Befolkningsutveckling

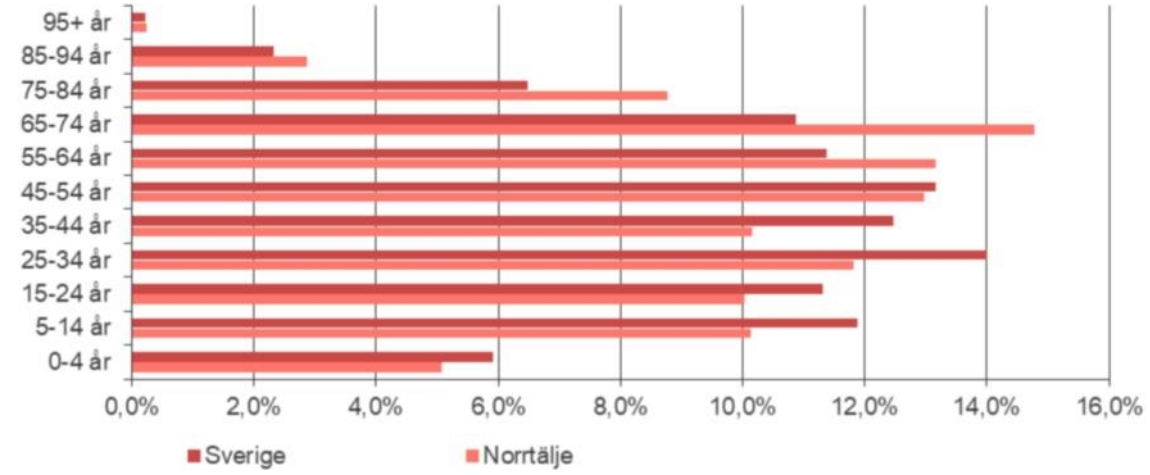


Källa: SCB

I nedanstående diagram redovisas befolkningsmängden i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningsmängden. Noterbart är att andelen personer som över 55 år är högre än riket i övrigt.

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

Åldersfördelning på befolkningen



Källa: SCB

Medelinkomsten i Norrtälje är generellt något lägre än riket i övrigt. Detta gäller alla ålderskategorier med undantag av kategorin 20-24 år.

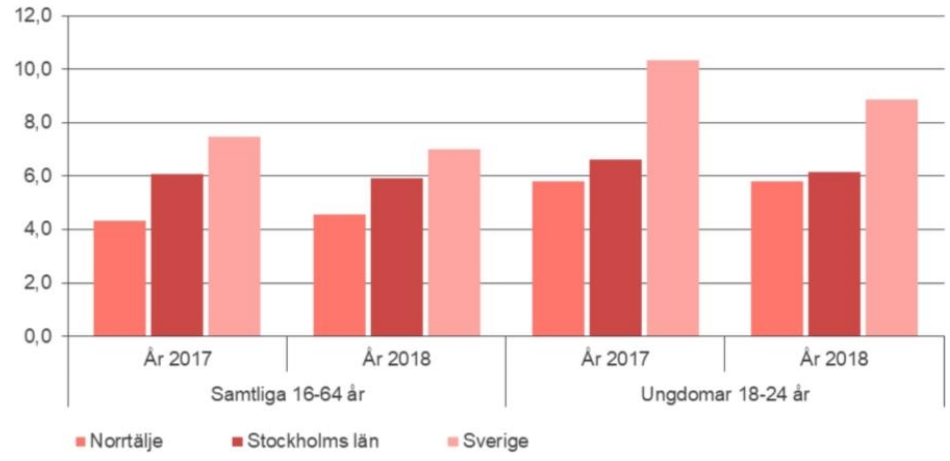
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	179,0	150,9	155,4
25-29 år	241,2	254,9	237,0
30-44 år	310,0	384,1	334,9
45-64 år	353,1	448,7	383,8
65+ år	249,2	292,9	249,6
Totalt 20+ år	**290,0**	**354,6**	**305,1**

Källa: SCB

Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2018 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Norrtälje till 4,6 % vilket kan jämföras med Stockholms län som har en arbetslöshet om 5,9 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 7,0 %.

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



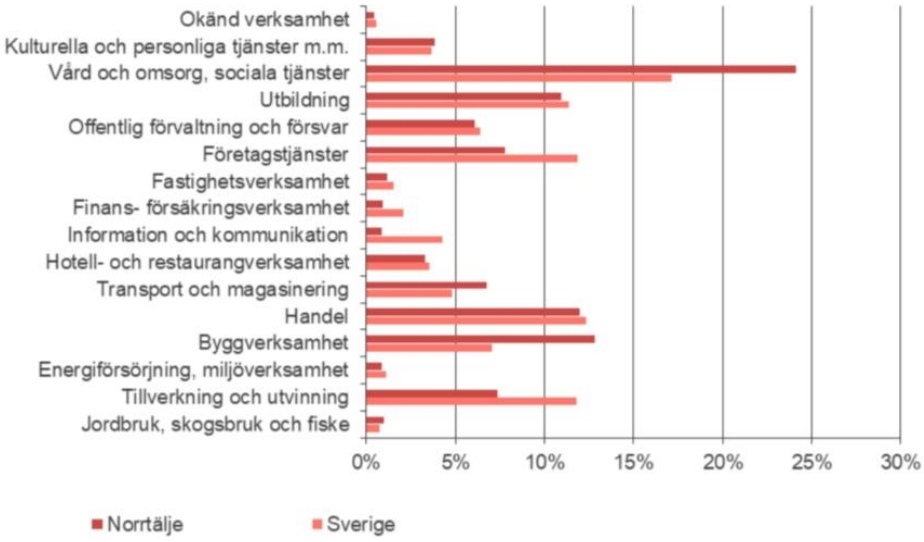
Källa: Arbetsförmedlingen

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

Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger på vård och omsorg samt byggverksamhet.

Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Norrtälje på plats 198 i rankingen för 2018.

Fastighetsmarknad

Investeringsmarknaden

2019 utgjorde ett mycket starkt år på investeringsmarknaden, med en transaktionsvolymen kring 185 mdkr (avser transaktioner >10 mkr). Om även aktieöverlåtelser inkluderas (som Vonovias köp av Hembla och Victoria Park samt SBB:s köp av Hemfosa) summeras transaktionsvolymen till ca 240 mdkr. Till köparna hör främst svenska investerare, men det finns ett stort, och ökande intresse, från utländska aktörer. Utländska aktörer har emellertid ett mer ”snävt” investeringsfokus med en stor andel av investeringarna i storstäderna, och särskilt då i Stockholm, eller genom nischade portföljer.

Bostadsfastigheter utgör som tidigare ett stort segment med ett stort intresse på i princip samtliga delmarknader. Logistik/lager upplever en fortsatt stark efterfrågan, såväl vad gäller transaktioner som nyproduktion. Marknaden för hotellfastigheter är stark med hög investeringsvolym och sjunkande direktavkastningskrav. Externhandel och livsmedelshandel har sett en stark utveckling under senare år, men denna bedöms nu ha dämpats något. Samhällsfastigheter, och främst olika typer av särskilda boenden, är fortsatt attraktiva investeringsobjekt. Detta visar sig också i ett stort intresse för kontorsfastigheter med hyresgäst från offentlig sektor (som egentligen inte utgör en samhällsfastighet, men kombinerar fördelar från såväl detta segment som för kontorsmarknaden i stort).

Fastighetsmarknaden bedöms överlag vara fortsatt stark, men något avvaktande, under det kommande året. Det finns ett fortsatt stort intresse för fastighetsinvesteringar, inte bara för kvalitativa objekt i A-läge utan även på vad som tidigare ansetts vara sekundära marknader/objekt.

Det bedöms finnas viss potential för fortsatt sjunkande direktavkastningskrav, men överlag bedöms senare års goda utveckling ha planat ut. Värdetillväxten framöver bedöms därför främst komma från stigande hyror, snarare än sjunkande direktavkastningskrav.

Risk för stigande avkastningskrav under de kommande sex månaderna bedöms främst finnas för objekt med investeringsbehov (moderniserings-/anpassningsbehov, eftersatt underhåll) på svaga delmarknader.

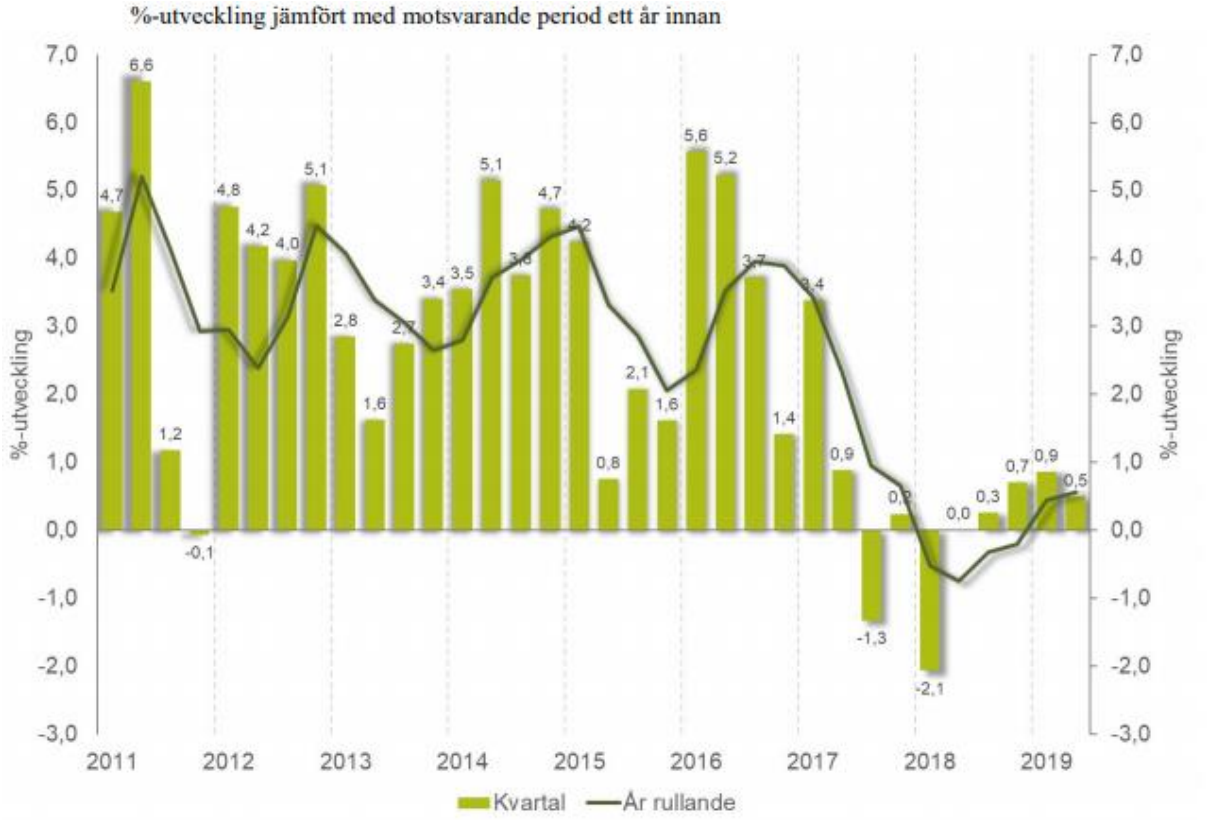
Marknaden för byggrätter, främst vad gäller bostadsändamål inom storstads-/regionala tillväxtmarknader, har bromsat in på grund av en fortsatt svag utveckling på privatmarknaden för nyproduktion i kombination med tidigare stigande bygg- och exploateringskostnader.

De stora, etablerade fastighetsbolagen och institutionerna har en positiv syn på kreditmarknaden och kan relativt lätt erhålla finansiering, till goda villkor, särskilt för kvalitativa objekt. De stora aktörerna har tillgång till alternativa finansieringslösningar, något som varit tydligt under senare år då flera av de stora bolagen/institutionerna emitterat obligationer (varav en stor del ”gröna” obligationer). Bankerna har en mer negativ syn på den kommande utvecklingen jämfört med fastighetsbolagen.

Marknadsförutsättningar – restaurang

Restaurangmarknaden har haft en mycket positiv utveckling under de senaste 5 – 6 åren. Det beror på flera olika orsaker. En viktig förklaring är att momsen på mat serverad på restaurang sänktes från den första januari 2012. En mycket positiv utveckling av turismen i Sverige är en annan viktig förklaring. Därutöver har också sänkta skatter och låga räntor påverkat hushållens ekonomi positivt. Sedan 2017 har dock tillväxttakten avtagit. Kalenderkorrigerat (hänsyn är tagen till hur dagarna ligger jämfört motsvarande period föregående år) har omsättningen på restaurangmarknaden ökat med 3,2 %, vilket är ungefär hälften av omsättningsökningen 2016. Det är dock naturligt med en avstannande tillväxt efter flera år med en så pass hög ökning.

I diagrammet nedan visas omsättningsutvecklingen i restaurangbranschen från 2011 till och med andra kvartalet 2019. Som framgår av diagrammet var volymtillväxten mycket starkt under åren 2015 – 2016. Under tredje kvartalet 2017 noteras för första gången på flera år en minskad omsättning jämfört med motsvarande period föregående år. Det senaste året har en återhämtning observerats men det är på lägre nivåer än de senaste 7 – 8 åren (källa: Visita).



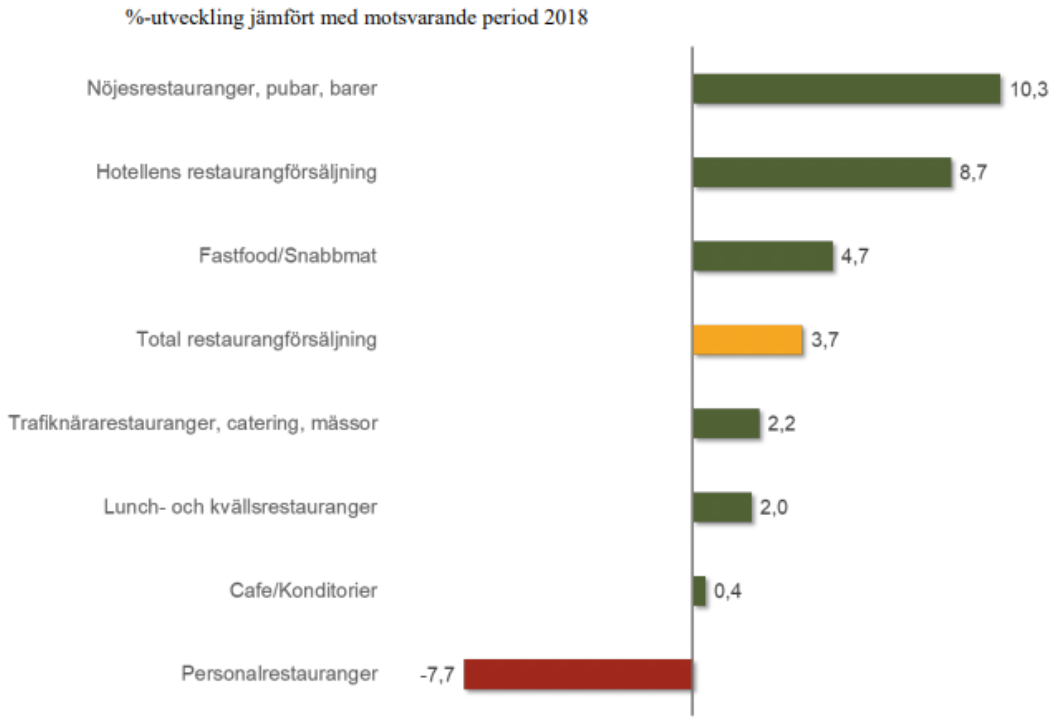
Källa: Visita

Restaurangomsättningen i kronor ökade med 2,7 procent under andra kvartalet 2019 jämfört med motsvarande kvartal 2018. I volym minskade ökningen med 0,4 procent (med volymtillväxt menas omsättningstillväxt rensat för rena prisökningar). Kalenderkorrigerat (hänsyn är tagen till hur dagarna ligger jämfört motsvarande period föregående år) så var omsättningen i volym också i stort sett oförändrad (källa: Visita).

Den relativt svaga utvecklingen som noteras i restaurangnäringen verkar också ha spridit sig till ekonomin i stort. Preliminärt sjönk BNP (säsongsrensat och kalenderkorrigerad) under tredje kvartalet jämfört med andra kvartalet, vilket kan vara en indikation på att den allmänna ekonomiska konjunkturen håller på att bromsa in. Det var framförallt produktionen i den varuproducerande sektorn som minskade.

Det verkar främst vara den lokala inhemska konsumtionen av restaurangtjänster som har bromsat in och står för den svaga volymtillväxten i restaurangomsättningen, då restaurangkonsumtionen kopplat till resande och turism fortsätter att utvecklas bra. Skälet till den bedömningen är att utvecklingen på hotellmarknaden under tredje kvartalet fortsatte att växa relativt starkt där antalet gästnätter på hotell ökade perioden juli till september med 250 000, motsvarande drygt 2 procent jämfört med motsvarande period 2017. Hotellgäster äter den absoluta majoriteten av sina måltider på restaurang. Omsättningen på hotellrestauranger ökade kraftigt under tredje kvartalet med dryga 11 procent. Även omsättningen på trafiknära restauranger med tydlig koppling till resandet ökade kraftigt med 12 procent (källa: Visita).

Skillnaden i omsättningsutvecklingen i kronor mellan olika restaurangkategorier var stor. I diagrammet nedan visas den procentuella omsättningsutvecklingen i kronor för olika restaurangkategorier under första halvåret 2019 jämfört med motsvarande period 2018.



Källa: Visita

Som noteras ovan var omsättningsutvecklingen för nöjesrestauranger, pubar och barer positiv i jämförelse med motsvarande period år 2018, till och med störst utveckling jämfört med andra segment inom restaurangbranschen.

Hyresmarknaden för restauranglokaler kan i många avseenden jämföras med hyresmarknaden för butiker då underliggande fundamenta för hyresutvecklingen inom båda segmenten främst utgörs av omsättningsutvecklingen inom restaurangnäringen respektive detaljhandeln. Normalt ligger omsättningshyran kring cirka 6 – 10 % av restaurangens totala omsättning.

Lokala marknadsförutsättningar

Transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden i Stockholms län avseende restaurangfastigheter har sedan 2018 varit ytterst begränsad, vilket också har avspeglats i ortsprisunderlaget. Prognosen är att fastighetstypen följer trenden för övriga fastighetsmarknaden vilket bedöms att fortsatt vara ett attraktivt investeringssegment.

Hyresmarknaden för restaurang- och butikslokaler har de senaste åren varit relativt stabil i Stockholms län. Prognosen för det närmaste året är att hyresmarknaden inom det segmentet kommer att öka marginellt.

Projektaktivitet avseende kommersiella lokaler inom värderingsobjektets närområde bedöms vara relativt låg. Däremot utvecklas det mycket bostäder i Norrtälje hamn och centrumkärnan är således under en successiv utvidgning.

Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet har ett attraktivt läge i Norrtälje, vilket bedöms som ett A-läge för restauranger i Norrtälje.

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms sammantaget som mycket bra. Sannolik köparkategori bedöms främst vara nationell aktör, regional aktör, lokal aktör och egenanvändare.

Nedan redovisas en sammanfattning avseende värderingsobjektets styrkor och svagheter:

Styrkor och möjligheter:

- Bra skick och standard
- Flexibel byggnad och flexibla lokaler
- Hyresgästen har ett etablerat varumärke
- Långt hyresavtal
- Bra kommunikationer
- Centralt läge i Norrtälje

Svagheter och hot:

- Starkt beroende av en hyresgäst
- Kräver övervakning av vatteninträngning

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

5. Värderingsmetodik

Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av två metoder; ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultaten av dessa metoder görs en sammanfattande bedömning av marknadsvärdet.

Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, standard och hyresgäststruktur. Hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt. Köpeskillingarna jämförs direkt eller normeras med avseende på en eller flera värdebärande egenskaper, exempelvis uthyrbar area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde.

Avkastningsmetod

Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdesberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden. Kassaflödesanalysen finns redovisad i bilaga 1:1.

De faktiska värdefaktorer, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknadens förväntningar baseras kalkylen istället på värden som kan anses normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till den rådande marknadssituationen och marknadens framtidsbedömningar.

6. Värdering

Ortsprismetod

Transaktioner av fastigheter inrymmande restaurang likt värderingsobjektet är relativt ovanliga investeringsobjekt, det främst är egenanvändare som står som köpare, varför det finns relativt få objekt att studera på marknaden. En ortsprissökning har gjorts på försålda hotell- och restaurangenheter med typkod 322 sedan 2017. Flertalet av fastigheterna nedan inrymmer verksamhet som ej anses vara direkt jämförbar med värderingsobjektet. En gallring på uppenbar intressegemenskap och area har gjorts Likaså har rena hotellfastigheter gallrats bort.

Datum	Kommun	Fastighet	Köpare	Säljare	Köpeskilling (kSEK)	Area (m²)	Köpeskilling (SEK/m²)	Typkod
2020-01-19	Norrtälje	SKÄRSTA 1:204	HALLSTAVIK KONTOR & FASTIGHETER AB	AMIEB AB	700	100	7 000	322
2019-09-03	Sigtuna	MÄRSTA 1:147	ADR HOLDING SVERIGE 15 AB	BOKLOSTER VILLAHOTELL AB	2 884	330	8 739	322
2017-11-22	Sollentuna	EDSBERG 11:27	Privatperson	EDSBERGS PARK FASTIGHETER AB	5 500	163	33 742	322
2017-06-28	Älvkarleby	ÖSTANÅN 141:2	Privatperson	Privatperson	2 800	200	14 000	322
2017-05-05	Stockholm	RÄTTIKAN 1	ENSKEDE VÄRDSHUS PROJEKT AB	ENSKEDE VÄRDSHUS AB	2 277	192	11 859	322
2017-04-26	Haninge	SANDEMAR 1:21	Privatperson	REAL VIKING AKTIEBOLAG	2 312	120	19 266	322
2017-02-02	Uppsala	ALMUNGE-LÖVSTA 5:1	Privatperson	Privatperson	4 500	310	14 516	322
Medel						**202**	**15 589**	

Utöver objekten ovan har även försäljningar av restaurangfastigheter runtom i Sverige observerats och analyserats. Sedan augusti 2016 noteras emellertid en handfull affärer, med spridd geografisk spridning i Sverige.

Fastigheten Västervik Plogbilen 3 i Ljunghedens handelsområde med adress Ljunghedsvägen 5 förvärvades av Max Burgers AB under juni månad 2018 till ett underliggande fastighetsvärde av 9 mkr. Säljare var Ljunghedens Grill AB. Objektet omfattar cirka 205 kvadratmeter och innehåller en snabbmatsrestaurang med Sibylla. På tomten finns även cirka 20 parkeringsplatser. Byggnaden på objektet uppfördes 2011. Objektet bedöms som helhet ha ett bra skick och standard. Köparen kommer bedriva verksamheten i form av en Max hamburgerrestaurang. Priset motsvarar cirka 44 000 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 6,0 %.

Fastigheten Kumla Brändåsen 1:14 såldes under sommaren 2019 till Rasta Sverige AB. Säljare var privatpersoner. Objektet omfattar en vägkrog med tillhörande butik och bränsleförsäljning via Circle K. Fastigheten har en lokalyta om cirka 1 000 kvm. Restaurangen serverar dagens rätt samt frukost men säljer även catering. Under 2018 var omsättningen för hela anläggningen cirka 39,5 mkr. Fastigheten håller ett gott skick och är kontinuerligt underhållen. Köpet genomfördes till ett pris om cirka 22 000 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar till cirka 8,0%.

I november 2017 förvärvade Max Burgers AB fastigheten Bastekärr 1:27, belägen längs motorväg E6 i Strömstad. Fastigheten inrymde tidigare Burger King men var tomställd vid förvärvstidpunkten. Köpeskillingen uppgick till 19 000 000 kronor och den uthyrningsbara ytan till cirka 400 kvadratmeter, motsvarande cirka 47 500 kr/kvm. Köparen avser att utöver köpeskillingen lägga ned investeringskostnader i fastigheten för att anpassa den till Max Hamburgare-konceptet.

I september 2016 förvärvade Maxfast två fastigheter i Uppsala och en i Eskilstuna. Alla tre fastigheterna var uthyrda till Burger King med en genomsnittlig kontraktslängd om 12,3 år. Till restaurangerna finns drive thru-ytor och stora investeringar har genomförts. Totalt omfattar restaurangerna 1 045 kvadratmeter uthyrningsbar yta och köpeskillingen uppgick till cirka 68 000 000 kronor, motsvarande omkring 65 000 kr/kvm. Direktavkastningen bedöms i genomsnitt till cirka 7,5 %.

I augusti 2016 förvärvade Max Hamburgerrestauranger AB fastigheten Macken 3, belägen längs motorväg E4 i Hammarängens industriområde i Skellefteå. Fastigheten inrymde tidigare Sibylla. Köpeskillingen uppgick till 7 500 000 kronor och den uthyrningsbara ytan till cirka 390 kvadratmeter, motsvarande cirka 19 200 kr/kvm. Köparen avsåg att utöver köpeskillingen lägga ned investeringskostnader i fastigheten för att anpassa den till Max Hamburgare-konceptet.

Resultat

Det kan konstateras att det är svårt att urskilja något helt jämförbart förvärv ur ovanstående material. En del av jämförelseobjekten bedöms som mindre attraktiva och en del som mer attraktiva lägesmässigt än värderingsobjektet. Inga köp med jämförbara objekt har noterats i Stockholms län. Vår bedömning är dock att ortsprismaterialet stöder ett direktavkastningskrav för värderingsobjektet inom intervallet 6,5 – 7,5 %.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde mellan 15 000 - 20 000 kr/kvm, vilket motsvarar ett totalt värde i intervallet om cirka 9 000 000 - 12 000 000 kronor.

Avkastningsmetod

Kalkylperioden

Kalkylperioden löper på 10 år från och med 2020-02-01.

Inflation

Ett inflationstagande om 2 % har nyttjats under kalkylperioden.

Inflationsantagandet är baserat på en samlad bedömning av prognoser från Riksbanken, Konjunkturinstitutet och de ledande bankerna.

Direktavkastningskrav, Kalkylränta och Restvärde

Direktavkastningskravet har i den mån möjligt bedömts med utgångspunkt från på marknaden genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter, kompletterat med marknadsmässiga parametrar, statistik och erfarenhet. De i värderingsobjektet ingående hyreskontrakten/lokalerna har åsatts differentierade direktavkastningskrav utifrån dess riskperspektiv, vilket sammantaget viktas till cirka 6,8%.

Teoretisk utgångspunkt för val av kalkylränta är den nominella ränta som gäller på andrahandsmarknaden för statsobligationer med en löptid motsvarande kalkylperiodens längd. Till detta läggs en fastighetsrelaterad risk som exempelvis beror på värderingsobjektets typ, storlek, läge och alternativa användningsmöjligheter. I praktiken bedöms kalkylräntan ofta genom att inflationsanpassa direktavkastningskravet, vilket också gjorts i detta värdeutlåtande.

Restvärdet utgörs av marknadsvärdet som fastigheten bedöms ha i slutet av kalkylperioden. Restvärdet bedöms genom att dividera det prognostiserade driftnettot året efter kalkylperiodens slut med ett bedömt direktavkastningskrav, vilket för värderingsobjektet har bedömts till cirka 6,8%.

Hyror

Tabellen nedan visar utgående hyra samt marknadshyra per lokaltyp. Utgående hyresnivåer bedöms vara marknadsmässiga.

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra								
				Uthyrd area			Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats
Restaurang	1 128	1 865	-	1 128	1 865	-	0		-	1 128	1 865	-
Summa/Medel	**1 128**	**1 865**		**1 128**	**1 865**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1 128**	**1 865**	

Hyrorna är redovisade inklusive indexuppräkning, exklusive värme och övriga driftsrelaterade tillägg. Ersättning för fastighetsskatt ingår i hyran. Hyresutvecklingen för lokalerna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

I hyresgästförteckningen (se bilaga 1:2) framgår exempelvis om lokalerna är registrerade för moms, utgående hyresnivåer, bedömda marknadsmässiga hyresnivåer, fastighetsskatt samt indexering.

Vakanser

Värderingsobjektet är idag fullt uthyrt. Återstående genomsnittslängd på kontraktsstocken uppgår till ca 7,5 år.

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

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
										Aktuell	Marknad
	m²	%	Antal	m²	%	Antal	m²	%	Antal	%	%
Restaurang	605	100	-	605	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Summa/Medel	**605**	**100**	**0**	**605**	**100**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0,0%**	**5,0%**

Med beaktande av befintlig hyresgästsstruktur och värderingsobjektets egenskaper bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som relativt låga. Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för lokalerna har i genomsnitt bedömts till 5,0%.

För denna typ av fastigheter, som normalt förvärvas av egenanvändare, tas hänsyn till eventuell vakans-/hyresrisk i kalkylräntan, något som även gjorts i denna värdering.

Drift och underhåll

Kostnader avseende värme, fastighetsel, vatten och avlopp, sophantering och försäkring har erhållits från fastighetsägaren, vilka redovisas i tabellen nedan. De totala drift- och underhållskostnaderna för värderingsobjektet har bedömts med ledning från erhållna kostnader samt genom statistik och erfarenhet.

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Drift och löpande underhåll			Varav Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats
Restaurang	369	610	-	185	305	-	178	295	-	6	10	-
Summa/Medel	**369**	**610**		**185**	**305**		**178**	**295**		**6**	**10**	

Drift- och underhållskostnader (kr/kvm, år)					
Kostnadsslag	Kommentar	A	Andel av total (%)	B	Andel av total (%)
Administration		10	2%	10	2%
Försäkring		11	2%	10	2%
Värmeförbrukning		99	16%	100	16%
Elförbrukning (fastighet)		83	13%	80	13%
Kyla		0	0%	0	0%
Vattenförbrukning		25	4%	25	4%
Tillsyn och skötsel		65	11%	65	11%
Reparationer		19	3%	20	3%
Sophämtning		6	1%	5	1%
Städning (fastighet)		0	0%	0	0%
Planerat underhåll		297	48%	295	48%
Totalt		**615**	**100%**	**610**	**100%**

A) Uppdragsgivarens uppgifter (utfall/budget)

B) Svefas bedömning

Kostnaden för periodiskt underhåll avser en schabloniserad annuitetsberäkning över värderingsobjektets livslängd.

Drift- och underhållskostnader är redovisade inklusive värme och andra mediakostnader, samt underhåll, skötsel, tillsyn och administrativa kostnader. Kostnadsutvecklingen har under kalkylperioden bedömts följa förväntad inflationsutveckling.

Taxeringsvärde och fastighetsskatt-/avgift

Värderingsobjektet har vid fastighetstaxeringen 2019 åsatts typkod 310 (hyreshusenhet, tomtmark), 381 (hyreshus, ej skatteplikt) och 498 (industrienhet, gatu-/parkmark).

Taxeringsvärden (kr)	
Markvärde	112 000
Byggnadsvärde	0
Totalt	112 000
Varav bostad	0
Varav lokaler	112 000
Totalt	112 000

För lokalerna utgår fastighetsskatt med 1,0 % av taxeringsvärdet. Fastighetsskatt utgår därmed totalt för värderingsobjektet under år 2020 med cirka 1 000 kronor. För närvarande återfås 100% av fastighetsskatten från hyresgästen avseende lokalerna då den ingår i hyran, separat debitering sker ej. Långsiktigt bedöms denna procentsats uppgå till cirka 95% (anpassad till långsiktig vakansgrad/hyresrisk).

Resultat

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till 17 538 kr/kvm uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka 10 600 000 kronor (se bilaga 1:1).

7. Slutsatser

Resultat

Ortsprismetoden	cirka 9 000 000 – 12 000 000 kronor
Avkastningsmetoden	cirka 10 600 000 kronor

I den sammanlagda marknadsvärdebedömningen beaktas resultatet från båda metoderna.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2020-02-27 till:

11 000 000 Kronor

Elva miljoner kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

Marknadsvärde / m²	18 182
Marknadsvärde / taxeringsvärde	98,21
Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	9,7
Direktavkastning, initial (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	6,9%
Direktavkastning, år 1 (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	6,9%
Marknadsmässig direktavkastning (Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	6,4%

Stockholm 2020-02-27

Hedvig Waller
Civilingenjör Samhällsbyggnad
Fastighetsvärderare

Katrin Wallensjö
av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

Bilagor

Bilaga 1	Kassaflödesanalys, hyresgästförteckning samt tabeller
Bilaga 2	Foton
Bilaga 3	Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor
Bilaga 4	Allmänna villkor för värdeutlåtande

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

KASSAFLÖDESANALYS — Fastighet: Norrtälje Tälje 3:1 — Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2020-02-01
Värdeår: -
Tax. värde: 112
Typkod: 498,381,310

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Jämkad direktavkastning	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%
Kalkylränta	8,9%	8,9%	8,9%	8,9%	8,9%	8,9%	8,9%	8,9%	8,9%	8,9%	8,9%
Direktavkastning för restvärdeberäkning:											6,8%
Ekonomisk vakans											
Bostäder	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lokaler	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Garage / P-platser											
Totalt	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**5,0%**	**5,0%**	**5,0%**	**5,0%**

Kassaflöde (tkr)	År 1 (kr/m², styck)	Helår **2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**
Hyra bostäder (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra lokaler (+)	1 865	1 128	1 151	1 174	1 198	1 222	1 246	1 271	1 296	1 322	1 349	1 376
Hyra garage mm (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans bostäder (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans lokaler (-)		0	0	0	0	0	0	0	-65	-66	-67	-69
Hyresrisk/vakans garage mm (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto tillägg och rabatter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Effektiv hyra	**1 865**	**1 128**	**1 151**	**1 174**	**1 198**	**1 222**	**1 246**	**1 271**	**1 231**	**1 256**	**1 281**	**1 307**
Drift och underhåll (-)	-610	-369	-376	-384	-392	-399	-407	-416	-424	-432	-441	-450
Fastighetsskatt (-)	-2	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
Fastighetsskatt åter (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto före investeringar	**1 253**	**758**	**773**	**789**	**805**	**821**	**837**	**854**	**806**	**822**	**839**	**856**
Återstående investeringar (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto efter investeringar	**1 253**	**758**	**773**	**789**	**805**	**821**	**837**	**854**	**806**	**822**	**839**	**856**

Nuvärde driftnetto	5 199
Nuvärde restvärde	5 411
Marknadsbaserat avkastningsvärde	**10 611**

Nyckeltal:

Avkastningsvärde / m²	17 538
Avkastningsvärde / taxeringsvärde	94,74
Bruttokapitalisering, år 1	9,4
Direktavkastning, initial	7,1%
Direktavkastning, år 1	7,1%
Marknadsmässig direktavkastning	6,6%

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

Hyresgästförteckning **Fastighet: Norrtälje Tälje 3:1** Bilaga 1:2

Hyresgäst	Lokaltyp	Lokalanvändning	Area	Löptid	Löptid	Utg. total hyra inkl. ev. driftstillägg *)			Marknadshyra			Fastighetsskatt åter		Moms-pliktig HG	Ingår värme **)	Uppsagt för avflytt / omförhandling	Egen-användare	Bedömd HG-anpassning			Not
			m², st	Fr o m	T o m	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²	(J / N)	(J / N)	(A / O)	(J / N)	Kr/m²	Tkr	År	
Summa/Medel			**605**			**1 128**	**1 865**		**1 128**	**1 865**		**0**	**0**						**0**		

* I utgående hyra ingår bashyra, eventuell indexuppräkning samt driftrelaterade tillägg som värme, kyla o.d.; **Med ingår värme avses att värme har inkluderats i såväl utgående hyra som drift- och underhållskostnader.

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

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
										Aktuell	Marknad
	m²	%	Antal	m²	%	Antal	m²	%	Antal	%	%
Restaurang	605	100	-	605	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Summa/Medel	**605**	**100**	**0**	**605**	**100**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0,0%**	**5,0%**

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra								
				Uthyrd area			Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats
Restaurang	1 128	1 865	-	1 128	1 865	-	0		-	1 128	1 865	-
Summa/Medel	**1 128**	**1 865**		**1 128**	**1 865**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1 128**	**1 865**	

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Varav								
				Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats
Restaurang	369	610	-	185	305	-	178	295	-	6	10	-
Summa/Medel	**369**	**610**		**185**	**305**		**178**	**295**		**6**	**10**	

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

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

ValueringsData

FASTIGHET

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
NORRTÄLJE TÄLJE 3:1	2019-06-20	2019-02-22 14:06	2019-11-08

Nyckel: 010047985
UUID: 909a6a41-0a52-90ec-e040-ed8f66444c3f
Registerenheten urholkas av ett eller flera 3D-utrymmen
Distrikt: Norrtälje

PÅGÅENDE ÄRENDEN

Status	Datum	Ärende
Lantmäteriförrättning pågår	2018-11-06	182096
Lantmäteriförrättning pågår	2019-07-09	192214
Lantmäteriförrättning pågår	2019-07-10	192222

ADRESS

Adress
Lilla Brogatan 2
761 30 Norrtälje
Bältartorpsgatan 1, 1F
761 32 Norrtälje
Hamnpromenaden 2
761 33 Norrtälje
Kajplats: S/s Norrtelje
Torpvägen 10
761 62 Norrtälje
Rönnbärsvägen 24
761 63 Norrtälje
Asteroidvägen 2
Månvägen 1
Nyponvägen 60
761 64 Norrtälje

LÄGE, KARTA

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6630475.7	707833.2	
2	6630373.3	708424.8	
3	6630532.5	708384.0	
5	6631469.9	709829.2	
8	6631245.3	708296.3	
9	6631053.0	708603.6	
10	6631369.8	709239.6	
11	6631840.2	710928.3	
12	6630247.2	708024.6	
13	6630241.4	708037.6	
14	6631642.5	709875.1	
17	6630212.6	707975.0	
19	6630895.7	707257.9	
20	6630959.4	706934.5	
21	6631119.2	707395.1	
22	6631128.3	709521.5	
23	6631892.3	710059.3	

Urholkas av
NORRTÄLJE TÄLJE 3:324 2

AVSKILD MARK

Beteckning
NORRTÄLJE GRINDSKOLAN 2
NORRTÄLJE GÖKEN 2, 3, 4, 5
NORRTÄLJE JÄRNLODET 13
NORRTÄLJE KARLJOHANSVAMPEN 1, 2
NORRTÄLJE NARCISSUS 1, 2, 3, 4, 5
NORRTÄLJE NIORD 1, 4, 7, 8
NORRTÄLJE NORDEN 1, 2, 3, 4, 5, 6
NORRTÄLJE NORDKAP 2, 3
NORRTÄLJE NORRBOTTEN 2, 3, 4, 7
NORRTÄLJE NÄKTERGALEN 1
NORRTÄLJE PARKEN 1
NORRTÄLJE PRÅMEN 1
NORRTÄLJE RIDDAREN 9
NORRTÄLJE RÅKAN 1
NORRTÄLJE SKOGSHILL 2, 12, 13, 14, 15, 16, 17
NORRTÄLJE SPARVEN 1, 4, 5, 6
NORRTÄLJE TULPANSVAMPEN 1, 2
NORRTÄLJE TÄLJE 1:4, 1:5, 1:6, 3:324, 3:325
NORRTÄLJE VALHALL 2
NORRTÄLJE ÄGGSVAMPEN 1

AREAL

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt			

Anmärkning: AREALUPPGIFT SAKNAS

LAGFART

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-0217 NORRTÄLJE KOMMUN BOX 800 761 28 NORRTÄLJE Övriga fångeshandlingar: 1965-12-28 Lagfartsanmärkning: Anmärkning Akt: 09/1664, ID-nummer kompletterat Akt: 96/3401, Anmärkning Akt: 74/638	1/1	1967-06-14	67/839

ANTECKNINGAR och INTECKNINGAR

Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning eller inteckning.

AVTALSRÄTTIGHETER

Nr	Rättighet	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut: KRAFTLEDNING MM	1983-12-15	83/22599
2	Avtalsservitut: UTFARTSVÄG	1987-07-15	87/14476
3	Nyttjanderätt: TELE	1970-04-22	70/1607
4	Avtalsservitut: KRAFTLEDNING	1981-03-09	81/4436
5	Avtalsservitut: PARKERINGSOMRÅDE	1995-08-21	95/10321
6	Nyttjanderätt: MARKUNDERSÖKNING MM	2000-08-30	00/7513
7	Avtalsservitut: OMRÅDE	2006-09-19	06/10359
8	Avtalsservitut: OMRÅDE	2007-01-16	07/415

RÄTTIGHETER

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Akt
SIKT	Förmån	Officialservitut	0188-01/97.1
UTRYMME	Last	Officialservitut	0188-02/135.1
STAKET	Last	Officialservitut	0188-09/294.1
VENTILATIONSSCHAKT	Last	Officialservitut	0188-09/294.2
LEDNINGSSCHAKT	Last	Officialservitut	0188-09/294.3
SKYDDSOMRÅDE	Last	Officialservitut	0188-09/294.4
UTRYMME	Last	Officialservitut	0188-13/268.1
UTRYMME	Last	Officialservitut	0188-13/268.11
UTRYMME	Last	Officialservitut	0188-13/268.12
UTRYMME	Last	Officialservitut	0188-13/268.13
GÅNGVÄG	Förmån	Officialservitut	0188-16/194.1
VATTENLEDNING	Last	Officialservitut	0188-16/194.2
FUNDAMENT	Last	Officialservitut	0188-16/194.3
VATTENLEDNING	Last	Officialservitut	0188-16/207.1
FUNDAMENT	Last	Officialservitut	0188-16/207.2
STARKSTRÖM	Last	Ledningsratt	0188-86/255.1
VÄG	Förmån	Officialservitut	0188-89/79.1
VÄG	Last	Officialservitut	0188-89/79.2
TELE	Last	Ledningsratt	0188-90/248.1
UPPLAG	Förmån	Officialservitut	0188-92/110.1
GÅNGVÄG	Förmån	Officialservitut	0188-92/36.2
VÄG	Last	Officialservitut	0188-92/42.1
PARKERING	Last	Officialservitut	0188-93/3.1
TELE	Last	Ledningsratt	0188-93/63.1
UPPLAG	Förmån	Officialservitut	0188-94/79.3
UTRYMME	Last	Officialservitut	0188-94/94.1
OMRÅDE	Last	Avtalsservitut	0188IM-06/10359.1
OMRÅDE	Last	Avtalsservitut	0188IM-07/415.1
GÅNGVÄG	Förmån	Avtalsservitut	0188IM-07/766.1
OMRÅDE	Förmån	Avtalsservitut	0188IM-07/767.1
STARKSTRÖM	Last	Ledningsratt	01-EST-515.1
EXPR FULLBORDAD	Last	Officialnyttjanderatt	01-IM1-55/308.1
OMRÅDE	Förmån	Avtalsservitut	01-IM1-75/10101.1
GÅNGVÄG	Förmån	Avtalsservitut	01-IM1-77/3448.1
VÄG	Förmån	Avtalsservitut	01-IM1-78/6156.1
KRAFTLEDNING	Last	Avtalsservitut	01-IM1-81/4436.1
KRAFTLEDNING MM	Last	Avtalsservitut	01-IM1-83/22599.1
GÅNG-OCH CYKELVÄGAR	Förmån	Avtalsservitut	01-IM1-87/14074.1
UTFARTSVÄG	Last	Avtalsservitut	01-IM1-87/14476.1
VÄG	Förmån	Avtalsservitut	01-IM1-87/14478.1
PARKERINGSOMRÅDE	Last	Avtalsservitut	01-IM1-95/10321.1
OMRÅDE	Förmån	Avtalsservitut	01-IM1-98/5409.1
VÄG	Last	Officialservitut	01-NOÄ-234.3
VATTENTÄKT	Last	Officialservitut	01-NOÄ-234.4
GÅNGVÄG	Förmån	Officialservitut	01-NOÄ-250.2
VÄG	Förmån	Officialservitut	01-NOÄ-250.3
VÄG	Last	Officialservitut	01-NOÄ-293.1
STARKSTRÖM	Last	Ledningsratt	01-NOÄ-346.2
UTRYMME	Last	Officialservitut	01-NOÄ-351.1
UTRYMME	Last	Officialservitut	01-NOÄ-403.1
UTRYMME	Last	Officialservitut	01-NOÄ-404.1
STARKSTRÖM	Last	Ledningsratt	01-NOÄ-421.1
UTRYMME	Last	Officialservitut	01-NOÄ-441.1
STÖDMUR	Förmån	Avtalsservitut	D201900261810:1.1

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: KVARTEREN BRÄDGÅRDEN OCH SILON, DELAR AV FASTIGHETEN BRÄNNÄSET 8	2016-09-26 Laga kraft: 2016-10-28	0188-P16/24 0188 01-310

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
	Genomf. start: 2016-10-29 Genomf. slut: 2021-10-28 Registrerad: 2016-11-03	
Detaljplan: FÖR KVARTEREN ALEN, GRÅALEN OCH RÖDALEN, FASTIGHETEN ALEN 4 MED FLERA	2017-06-19 Laga kraft: 2017-07-21 Genomf. start: 2017-07-22 Genomf. slut: 2027-07-21 Registrerad: 2017-07-27 Senast ajourföring: 2017-11-24	0188-P2017/21 0188 01-312
Stadsplan: FREJ MM Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT	1948-01-30 Senast ajourföring: 2012-01-26	0188-B31
Stadsplan: DEL AV ÖSTRA GRINDOMRÅDET Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT	1970-07-22 Senast ajourföring: 1989-01-17	0188-B121
Detaljplan: NORRA DELEN AV VÄSTER KNUTBY	1989-12-18 Genomf. start: 1990-01-30 Genomf. slut: 2000-01-29 Senast ajourföring: 2009-10-13	0188-P89/1218/1 0188 01-209
Tomtindelning: CASSEOPEA	1915-12-31	0188-C11
Stadsplan: LÄROVERKSOMRÅDET Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT	1959-04-17 Senast ajourföring: 2011-12-06	0188-B64
Stadsplan: KV FJÄRDEN MM Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT	1958-12-05 Senast ajourföring: 2012-12-13	0188-B60
Detaljplan: FAKTORIET	1990-05-28 Genomf. start: 1990-06-26 Genomf. slut: 2000-06-25 Senast ajourföring: 1991-03-18	0188-P90/0528/1 0188 01-212
Detaljplan: TÄLJE 3:1, 3:207 VID SOLBACKA	2006-08-28 Laga kraft: 2006-09-30 Genomf. start: 2006-10-01 Genomf. slut: 2011-09-30 Registrerad: 2008-01-22 Senast ajourföring: 2014-08-07	0188-P06/0828/1 0188 01-255
Stadsplan: TÄLJE 2:103	1982-05-13 Genomf. slut: 1992-06-30 Senast ajourföring: 1997-02-26	0188-P82/0513 0188 01-176
Stadsplan: FÅGELSÅNGSOMRÅDET Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT	1960-09-08 Senast ajourföring: 1997-02-26	0188-B66
Stadsplan: KV MINERVA, FAKTORIET M.FL.	1979-05-09 Genomf. slut: 1992-06-30 Senast ajourföring: 2014-09-05	01-NOÄ-406 0188 01-165
Stadsplan: DEL AV V BANGÅRDSOMRÅDET, KV TOR MM Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT	1975-03-17 Senast ajourföring: 2012-01-26	01-NOÄ-318 0188 01-151
Stadsplan: DEL AV GRÖNSISKAN, KV LÖVSÅNGAREN MM Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT	1974-11-12 Senast ajourföring: 2019-01-03	01-NOÄ-284 0188 01-146
Tomtindelning: RAPPHÖNAN Avregistrerad	1963-10-01 Senast ajourföring: 2003-11-27	0188-C300
Tomtindelning: RIDDAREN Avregistrerad	1917-04-30 Senast ajourföring: 1991-02-25	0188-C27
Detaljplan: ANKAN 1 OCH DEL AV TÄLJE 3:40 OCH 3:1	2008-03-31 Laga kraft: 2008-04-30 Genomf. start: 2008-05-01 Genomf. slut: 2023-04-30 Registrerad: 2008-07-16	0188-P08/0331 0188 01-265
Stadsplan: KV GRIPEN Avregistrerad Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT	1948-05-26 Senast ajourföring: 1987-02-20	0188-B33
Stadsplan: TRASTEN MM Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT	1963-08-09 Senast ajourföring: 2003-11-27	0188-B82
Stadsplan: ÖSTRA HAMNOMRÅDET Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT	1972-08-08 Senast ajourföring: 2014-04-16	01-NOÄ-204 0188 01-132
Detaljplan: FÖR KVARTERET BRÄNNÄSET, FASTIGHETERNA BRÄNNÄSET 4 OCH 6 SAMT DEL AV FASTIGHETEN TÄLJE 3:1	2017-10-23 Laga kraft: 2017-11-16 Genomf. start: 2017-11-17 Genomf. slut: 2022-11-16 Registrerad: 2017-12-05	0188-P2017/24 0188 01-313
Tomtindelning: BRÄNNÄSET Avregistrerad	1958-09-09 Senast ajourföring: 2015-03-10	0188-C244
Stadsplan: DEL AV NORGEGÄRDET	1983-06-22 Genomf. slut: 1992-06-30 Senast ajourföring: 1984-12-13	0188-P83/0622 0188 01-179
Tomtindelning: JÄRNLODET	1926-06-05	0188-C91
Detaljplan: BALDER OCH FREJ	2000-06-26 Laga kraft: 2000-07-25 Genomf. start: 2000-07-26 Genomf. slut: 2015-07-25 Senast ajourföring: 2012-01-26	0188-P00/0626 0188 01-241
Stadsplan: DEL AV ÖSTRA FÅGELSÅNGSOMRÅDET	1963-02-08	0188-B78

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR

	Senast ajourföring: 2003-11-27	
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Tomtindelning: VALLEN Avregistrerad	1970-11-24 Senast ajourföring: 2009-09-18	0188-C398
Delområde för andra anm.: KOMMUNENS AKTBETECKNING FÖR UPPHÄVANDET:C-454		
Detaljplan: KÖRSBÄRET 4, TÄLJE 3:196, 3:199 M FL	2008-04-03 Laga kraft: 2008-05-15 Genomf. start: 2008-05-16 Genomf. slut: 2013-05-15 Registrerad: 2008-07-16 Senast ajourföring: 2014-08-07	0188-P08/0403 0188 01-266
Stadsplan: FASANEN M FL	1961-12-18 Senast ajourföring: 2008-07-16	0188-B73
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Stadsplan: DEL AV ÖSTER FÅGELSÅNGEN	1975-12-02 Senast ajourföring: 1986-06-06	01-NOÄ-310 0188 01-150
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Stadsplan: VÄSTER SOLBACKA	1979-03-16 Genomf. slut: 1992-06-30 Senast ajourföring: 1986-06-06	01-NOÄ-405 0188 01-164
Stadsplan: KV SJÖTULLEN	1936-10-19 Senast ajourföring: 1986-04-25	0188-B13
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Stadsplan: KV VASA	1947-12-05 Senast ajourföring: 1986-04-24	0188-B30
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Tomtindelning: DAMMEN	1915-12-31	0188-C7
Stadsplan: DEL AV ÖSTRA FÅGELSÅNGEN	1973-05-18 Senast ajourföring: 1986-06-13	01-NOÄ-238 0188 01-136
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT Delområde för andra anm.: LST 1973-04-05		
Detaljplan: FÖR KVARTERET SPANNMÅLET, DEL AV FASTIGHETERNA BRÄNNÄSET 8, BRÄNNÄSET 16 OCH TÄLJE 3:1 I NORRTÄLJE STAD	2017-05-22 Laga kraft: 2017-06-22 Genomf. start: 2017-06-23 Genomf. slut: 2022-06-22 Registrerad: 2017-07-06	0188-P2017/19 0188 01-311
Tomtindelning: SMEDEN	1928-12-27	0188-C102
Stadsplan: NORGEGÄRDET DEL III	1964-12-15 Senast ajourföring: 1989-01-17	0188-B88
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Tomtindelning: BÄLTARTORP Avregistrerad	1948-02-18 Senast ajourföring: 2009-05-15	0188-C194
Detaljplan: FASANEN OCH RAPPHÖNAN	2003-08-25 Laga kraft: 2003-09-25 Genomf. start: 2003-09-26 Genomf. slut: 2008-09-25	0188-P03/0825 0188 01-244
Detaljplan: RIDDAREN 1, TÄLJE 3:1	2007-02-15 Laga kraft: 2007-02-15 Genomf. start: 2007-02-16 Genomf. slut: 2017-02-15 Registrerad: 2008-02-22	0188-P07/0215 0188 01-259
Stadsplan: OMRÅDE VID ROSLAGSGATAN	1944-04-28 Senast ajourföring: 2013-06-24	0188-B22
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Stadsplan: DEL AV HAMNOMRÅDET	1972-06-30 Senast ajourföring: 2017-12-05	0188-B131
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT Delområde för andra anm.: LST 1970-06-04		
Tomtindelning: ÖRNEN	1956-04-19 Senast ajourföring: 1992-11-27	0188-C230
Stadsplan: NORGEGÄRDET	1973-07-19 Senast ajourföring: 2003-12-09	01-NOÄ-241 0188 01-137
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Stadsplan: DEL AV VÄSTER SOLBACKA	1977-11-18 Senast ajourföring: 1986-10-27	01-NOÄ-374 0188 01-158
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Stadsplan: NORRA BRYGGÅRDSGÄRDET	1956-10-12 Senast ajourföring: 2012-01-26	0188-B51
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Detaljplan: KV ORREN, GÖKEN OCH SKOGSHILL	1992-11-30 Genomf. start: 1992-12-29 Genomf. slut: 1997-12-28 Senast ajourföring: 2018-03-12	0188-P92/1130/2 0188 01-225
Stadsplan: DEL AV VÄSTRA FÅGELSÅNGEN	1975-06-12 Senast ajourföring: 1997-02-26	01-NOÄ-299 0188 01-149
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Detaljplan: SKOGSHILL	1988-05-10 Genomf. start: 1988-06-10 Genomf. slut: 1993-06-09 Senast ajourföring: 1991-08-22	0188-P88/0510 0188 01-196
Detaljplan: SOLBACKA STRAND	2010-02-15 Laga kraft: 2010-03-20 Genomf. start: 2010-03-21 Genomf. slut: 2025-03-20 Registrerad: 2010-05-31	0188-P10/10 0188 01-277
Stadsplan: KV BÅTSMAN M.FL	1973-02-28	01-NOÄ-256

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
	Senast ajourföring: 2015-03-10	0188 01-139
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Detaljplan: FÖR DEL AV FASTIGHETEN TÄLJE 3:1 MED FLERA, NORRTÄLJE HAMN-SKELETTPLAN	2014-04-14 Laga kraft: 2015-01-13 Genomf. start: 2015-01-14 Genomf. slut: 2030-01-13 Registrerad: 2015-03-10 Senast ajourföring: 2019-10-16	0188-P15/3 0188 01-305
Stadsplan: KV KYRKAN	1970-04-16 Senast ajourföring: 2015-03-10	0188-B118
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Stadsplan: KV BRÄNNÄSET MM	1958-01-10 Senast ajourföring: 2017-07-27	0188-B57
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Tomtindelning: GÖKEN	1946-03-27 Senast ajourföring: 2011-12-06	0188-C173
Stadsplan: KV FÖRMANNEN M FL	1965-09-27 Senast ajourföring: 2008-10-30	0188-B90
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Tomtindelning: GRIPEN	1967-01-17 Senast ajourföring: 2000-02-07	0188-C336
Stadsplan: VÄSTER-SOLBACKA	1975-05-23 Senast ajourföring: 1983-10-27	01-NOÄ-295 0188 01-148
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Stadsplan: RÄFSJA, NORRA SOLBACKA	1981-09-17 Genomf. slut: 1992-06-30 Senast ajourföring: 1999-05-26	01-EST-565 0188 18-05
Delområde för andra anm.: ÄNDRADE BESTÄMMELSER SE AKT 0188-P98/1119		
Tomtindelning: SKOGSHILL	1971-03-23 Senast ajourföring: 1993-02-12	0188-C401
Stadsplan: VÄSTER KNUTBY	1973-11-02 Senast ajourföring: 2011-07-06	01-NOÄ-257 0188 01-140
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT Delområde för andra anm.: LST 1973-06-21		
Detaljplan: TOR	1988-10-04 Genomf. start: 1988-11-02 Genomf. slut: 1993-11-01	0188-P88/1004/1 0188 01-204
Stadsplan: KV PEGASUS	1984-03-19 Genomf. slut: 1992-06-30 Senast ajourföring: 2008-02-22	0188-P84/0319 0188 01-180
Tomtindelning: TOR Avregistrerad	1969-05-07 Senast ajourföring: 1989-11-14	0188-C368
Stadsplan: DEL AV VÄSTER-SOLBACKA	1976-07-05 Senast ajourföring: 2008-01-22	01-NOÄ-333 0188 01-153
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Stadsplan: DEL AV KV ASPEN	1964-12-15 Senast ajourföring: 1986-05-28	0188-B87
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Stadsplan: KV GÄRDET	1967-12-08 Senast ajourföring: 1986-05-28	0188-B105
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Tomtindelning: LÖNNEN	1951-07-02	0188-C205
Tomtindelning: BRÄNNÄSET Avregistrerad	1967-09-12 Senast ajourföring: 2012-11-05	0188-C343
Stadsplan: HJÄRPEN, KAJAN M.FL	1988-03-03 Genomf. slut: 1992-06-30 Senast ajourföring: 2011-12-06	0188-P88/0303 0188 01-194
Stadsplan: GÖRDELMAKAREN, HEMMET, HÄRDEN	1985-09-24 Genomf. slut: 1992-06-30 Senast ajourföring: 2015-05-22	0188-P85/0924 0188 01-184
Detaljplan: SOLBACKA GÄRD	1991-08-26 Genomf. start: 1991-09-26 Genomf. slut: 2001-09-25 Senast ajourföring: 2008-07-16	0188-P91/0826 0188 01-217
Stadsplan: NORRLAND	1963-05-16 Senast ajourföring: 1987-02-20	0188-B80
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Stadsplan: BREDDNING AV ST BROGATAN	1921-09-12 Senast ajourföring: 2018-03-28	0188-B7
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Stadsplan: DEL AV VÄTÖVÄGEN SAMT BERÖRDA GATOR	1978-11-02 Senast ajourföring: 2004-11-23	01-NOÄ-399 0188 01-162
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT Delområde för andra anm.: LST 1978-07-10		
Detaljplan: BALDERSGATANS SÖDRA DEL	2011-11-07 Laga kraft: 2011-12-08 Genomf. start: 2011-12-09 Genomf. slut: 2026-12-08 Registrerad: 2012-01-26	0188-P12/3 0188 01-287
Stadsplan: NORRA FÅGELSÅNGEN	1971-12-20 Senast ajourföring: 1983-10-27	01-NOÄ-173 0188 01-129
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Stadsplan: DEL AV HAMNOMRÅDET	1974-01-28 Senast ajourföring: 2019-10-16	01-NOÄ-259 0188 01-141
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Stadsplan: DEL AV VÄSTER-SOLBACKA O VÄTÖVÄGEN	1974-06-14	01-NOÄ-265

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
	Senast ajourföring: 2010-05-31	0188 01-142
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Detaljplan: KV SNÖSKATAN MM	1992-10-26 Genomf. start: 1992-11-24 Genomf. slut: 2007-11-23 Senast ajourföring: 2003-09-19	0188-P92/1026 0188 01-223
Tomtindelning: LÄRKAN	1947-11-06 Senast ajourföring: 1981-04-13	0188-C192
Detaljplan: NORRA FÅGELSÅNGEN	1991-08-22 Genomf. start: 1991-08-23 Genomf. slut: 2001-08-22	0188-P91/0822 0188 01-215
Detaljplan: VALHALL 1 OCH 6	1991-06-24 Genomf. start: 1991-07-23 Genomf. slut: 1996-07-22 Senast ajourföring: 1992-01-03	0188-P91/0624 0188 01-216
Tomtindelning: PAN STÖRRE Avregistrerad	1926-06-05 Senast ajourföring: 1998-07-07	0188-C95
Ändring av DP: FASTIGHETEN BRÄNNÄSET 15 SAMT DEL AV TÄLJE 3:1 OCH 3:14 I NORRTÄLJE STAD	2012-09-10 Laga kraft: 2012-10-06 Genomf. start: 2012-10-07 Genomf. slut: 2017-10-06 Registrerad: 2012-11-05 Senast ajourföring: 2017-07-27	0188-P12/21 0188 01-290
Stadsplan: STADSPLAN FÖR NORRTÄLJE STAD	1914-08-24 Senast ajourföring: 2015-03-10	0188-B5
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Detaljplan: MAGASINET SAMT DEL AV ESTUNAVÄGEN	1990-10-18 Genomf. start: 1990-10-19 Genomf. slut: 2000-10-18 Senast ajourföring: 1998-08-10	0188-P90/1018 0188 01-214
Detaljplan: TÄLJE 3:1, 3:51, 3:56	1990-09-27 Genomf. start: 1990-09-28 Genomf. slut: 1995-09-27 Senast ajourföring: 1991-03-18	0188-P90/0927 0188 01-213
Stadsplan: KV FALKEN PHAETON PHOEBUS M FL	1929-01-25 Senast ajourföring: 2014-08-01	0188-B11
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Stadsplan: VIPAN OCH STORKEN	1970-07-22 Senast ajourföring: 1997-02-26	0188-B122
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Detaljplan: VATTUMANNEN 1, GÖRDELMAKAREN 4-5 M FL	2004-07-05 Laga kraft: 2004-08-13 Genomf. start: 2004-08-14 Genomf. slut: 2014-08-13 Senast ajourföring: 2008-07-16	0188-P04/0705 0188 01-247
Detaljplan: TÄLJE 3:1, BERGRUMMET	2008-08-11 Laga kraft: 2008-09-05 Genomf. start: 2008-09-06 Genomf. slut: 2013-09-05 Registrerad: 2008-10-30	0188-P08/0811 0188 01-267
Detaljplan: GÖKEN 5 OCH DEL AV TÄLJE 3:1	2011-11-03 Laga kraft: 2011-11-03 Genomf. start: 2011-11-04 Genomf. slut: 2021-11-03 Registrerad: 2011-12-06	0188-P11/35 0188 01-285
Stadsplan: KV KRÅKAN OCH SKATAN	1981-01-29 Genomf. slut: 1992-06-30 Senast ajourföring: 2013-06-24	01-NOÄ-438 0188 01-172
Detaljplan: FÖR KVARTERET ÅNGSÅGEN, FASTIGHETEN BRÄNNÄSET 16 OCH DEL AV FASTIGHETEN TÄLJE 3:1	2018-05-21 Laga kraft: 2018-06-20 Genomf. start: 2018-06-20 Genomf. slut: 2023-06-20 Registrerad: 2018-06-27	0188-P2018/36 0188 01-315
Stadsplan: DEL AV KV TOR Avregistrerad	1966-10-03 Senast ajourföring: 1987-02-20	0188-B96
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Tomtindelning: RÖDHAKEN	1970-01-27 Senast ajourföring: 2019-01-03	0188-C373
Stadsplan: KV GÖRDELMAKAREN Avregistrerad	1971-02-05 Senast ajourföring: 2004-11-23	0188-B123
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT Delområde för andra anm.: ÄNDRAD 0188-P85/0924		
Detaljplan: BRYGGÅRDEN	1995-11-07 Laga kraft: 1995-12-13 Genomf. start: 1995-12-14 Genomf. slut: 2000-12-13	0188-P95/1107
Detaljplan: NORRBOTTEN 1 MM	1992-09-03 Genomf. start: 1992-10-06 Genomf. slut: 1997-10-05 Senast ajourföring: 2003-09-19	0188-P92/0903 0188 01-222
Detaljplan: BANVALLEN	2006-12-07 Laga kraft: 2006-12-07 Genomf. start: 2006-12-08 Genomf. slut: 2016-12-07 Registrerad: 2008-02-26	0188-P06/1207 0188 01-257
Detaljplan: VÄG 76, VÄSTRA VÄGEN I NORRTÄLJE STAD	2009-05-28	0188-P09/22

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR

	Laga kraft: 2009-05-28 Genomf. start: 2009-05-29 Genomf. slut: 2024-05-28 Registrerad: 2009-10-13 Senast ajourföring: 2010-06-04	0188 01-272
Delområde för andra anm.: FÖR SÖDRA DELEN(KARTBLAD 1)SE AKT 0188-P07/1105		
Stadsplan: DEL AV KV VULKANUS	1966-03-07 Genomf. start: 1997-06-28 Genomf. slut: 2002-06-27 Senast ajourföring: 2015-03-10	0188-B95
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT Delområde för andra anm.: ÄNDRADE BESTÄMMELSER SE AKT 0188-P97/0529/2 Anmärkning: PLANEN HAR DELAD GENOMFÖRANDETID		
Stadsplan: ÄNDR UTVIDGN AV STADSPLAN NORRTÄLJE	1942-03-27 Senast ajourföring: 2015-03-10	0188-B17
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Stadsplan: KV BRÄNNÄSET, HAMNPARKEN	1973-09-05 Senast ajourföring: 2015-12-17	01-NOÄ-251 0188 01-138
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Detaljplan: KOLONIOMRÅDE VID EMMAUS	1988-12-20 Genomf. start: 1989-01-14 Genomf. slut: 1999-01-13	0188-P88/1220 0188 01-206
Tomtindelning: NORDEN	1947-05-20 Senast ajourföring: 1998-08-10	0188-C188
Tomtindelning: BALDER Avregistrerad	1966-08-16 Senast ajourföring: 2012-01-26	0188-C327
Detaljplan: NARSTRAND 1 OCH 8	2004-12-02 Laga kraft: 2004-12-02 Genomf. start: 2004-12-03 Genomf. slut: 2009-12-02 Registrerad: 2005-06-27 Senast ajourföring: 2012-01-26	0188-P04/1202 0188 01-249
Stadsplan: BANGÅRDSOMRÅDET	1987-01-07 Genomf. slut: 1992-06-30 Senast ajourföring: 2008-04-18	0188-P87/0107 0188 01-187
Delområde för andra anm.: LST 1985-11-22		
Detaljplan: FASTIGHETEN LÖNNEN 4 M FL I NORRTÄLJE STAD	2012-10-22 Laga kraft: 2012-11-19 Genomf. start: 2012-11-20 Genomf. slut: 2022-11-19 Registrerad: 2012-12-13	0188-P12/28 0188 01-294
Detaljplan: DETALJPLAN FÖR KVARTERET PRÅMEN, FASTIGHETEN PRÅMEN 1 MED FLERA	2019-09-16 Laga kraft: 2019-10-15 Genomf. start: 2019-10-15 Genomf. slut: 2024-10-14 Registrerad: 2019-10-16	0188-P2019/19 01-318
Stadsplan: NORGEGÄRDET DEL IV	1966-07-21 Senast ajourföring: 1986-05-28	0188-B94
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Stadsplan: KV JÄRNLODET OCH KV PAN MINDRE	1971-10-29 Senast ajourföring: 2014-01-16	01-NOÄ-184 0188 01-128
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Stadsplan: DEL AV FÅGELSÅNGEN	1972-04-10 Senast ajourföring: 1983-10-27	01-NOÄ-186 0188 01-130
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Stadsplan: KV.JUSTITIA	1982-08-06 Genomf. slut: 1992-06-30 Senast ajourföring: 1991-02-01	0188-P82/0806 0188 01-177
Övriga bestämmelser	**Datum**	**Akt**
Vägplan: OMLÄGGNING AV VÄG 76 DELEN FÖRBI NORRTÄLJE(ETAPP 2)	2012-01-17 Laga kraft: 2012-02-25 Giltig till: 2017-12-31 Registrerad: 2012-03-20	0188-P12/5 01VV TRV 2010/107999A
Delområde för andra anm.: ETAPP 1 SE AKT 0188-P09/35		
Fornlämningar	**Datum**	**Akt**
Fornlämning	Registrerad: 2006-10-08	L2016:8190 10005800420001

TAXERINGSINFORMATON

Taxeringsenhet
INDUSTRIENHET, GATU-/PARKMARK (498)
262313-2
Taxeringsdel som urholkas av 3D-fastighet.

Taxeringsår
2019

Taxvärde

Areal
0 kvm

Taxerad ägare	**Andel**	**Ägartyp**	**Juridisk form**
212000-0217 NORRTÄLJE KOMMUN BOX 800 761 28 NORRTÄLJE	1/1	Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Primärkommuner, borgerliga

Taxeringsenhet
HYRESHUSENHET, UNDANTAG FRÅN SKATTEPLIKT
ENLIGT 3 KAP 4 PAR FTL (381)
713251-9
Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar byggnad
på ofri grund.

Taxeringsår
2019

TAXERINGSINFORMATON

Taxvärde

Areal
0 kvm

Taxerad ägare
814400-5033
BKV NORRTÄLJE
GUSTAV ADOLFS VÄG 53
761 42 NORRTÄLJE

Andel
1/1

Ägartyp
Ägare till byggnad å

Juridisk form
Ideella föreningar

Taxeringsenhet
HYRESHUSENHET, TOMTMARK (310)
716632-9
Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.

Taxeringsår
2019

Taxvärde
112 000 SEK

Taxvärde byggnad

Taxvärde mark
112 000 SEK

Areal
0 kvm

Taxerad ägare
212000-0217
NORRTÄLJE KOMMUN
BOX 800
761 28 NORRTÄLJE

Andel
1/1

Ägartyp
Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare

Juridisk form
Primärkommuner, borgerliga

Värderingsenhet hyreshusmark för lokaler 300754275

Taxvärde
112 000 SEK

Riktvärdeområde
188010

Justeringsorsak

Yta byggrätt
70 kvm

Riktvärde byggrätt
1600 SEK/kvm

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER

Gemensamhetsanläggningar
NORRTÄLJE TÄLJE GA:5

Samfälligheter	**Andel**
NORRTÄLJE TÄLJE FS:56	
NORRTÄLJE TÄLJE S:16	
NORRTÄLJE TÄLJE S:22	
NORRTÄLJE TÄLJE S:24	
NORRTÄLJE TÄLJE S:33	
NORRTÄLJE TÄLJE S:36	
NORRTÄLJE TÄLJE S:37	
NORRTÄLJE TÄLJE S:38	
NORRTÄLJE TÄLJE S:39	
NORRTÄLJE TÄLJE S:44	
NORRTÄLJE TÄLJE S:45	
NORRTÄLJE TÄLJE S:46	

SKATTETAL

Skattetal	**Typ av skattetal**
11101/12288	Mantal

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga åtgärder	**Datum**	**Akt**
Övriga åtgärder AVMÄTNING FIG 42 MFL	1910-07-01	0188-E193A
Beslut om fastighetsindelning	1923-08-24	
Ägoutbyte	1971-02-04	01-NOÄ-167
Fastighetsreglering	1972-08-07	01-NOÄ-199
Fastighetsreglering	1973-02-23	01-NOÄ-221
Fastighetsreglering	1973-02-23	01-NOÄ-223
Fastighetsreglering	1973-04-26	01-NOÄ-233
Fastighetsreglering	1973-09-13	01-NOÄ-242
Fastighetsreglering	1973-10-11	01-NOÄ-250
Fastighetsreglering FIG 8	1974-02-07	01-NOÄ-258
Fastighetsreglering FIG 1	1974-03-21	01-NOÄ-262
Fastighetsreglering FIG 1	1974-09-19	01-NOÄ-271
Fastighetsreglering	1975-04-24	01-NOÄ-293
Fastighetsreglering	1975-05-02	01-NOÄ-294
Fastighetsreglering FIG3,5,7	1975-08-28	01-NOÄ-300
Fastighetsreglering	1975-11-13	01-NOÄ-307
Fastighetsreglering FIG 1	1976-02-19	01-NOÄ-319
Fastighetsreglering	1977-07-28	01-NOÄ-359
Fastighetsreglering FIG 1	1978-06-08	01-NOÄ-388
Fastighetsreglering FIG 4	1978-09-07	01-NOÄ-394
Fastighetsreglering	1979-06-28	01-NOÄ-407
Fastighetsreglering	1979-10-05	01-NOÄ-409
Fastighetsreglering	1980-08-26	01-NOÄ-424
Fastighetsreglering	1981-03-09	01-NOÄ-435
Fastighetsreglering	1981-04-13	01-NOÄ-440
Fastighetsreglering	1982-03-26	0188-82/96
Fastighetsreglering	1982-06-14	0188-82/177
Fastighetsreglering	1982-07-29	0188-82/202
Fastighetsbestämning	1982-08-13	0188-82/237
Fastighetsreglering	1983-02-22	0188-83/7
Fastighetsreglering	1983-10-27	0188-83/210
Fastighetsreglering	1983-11-10	0188-83/244
Fastighetsreglering	1983-11-17	0188-83/240
Fastighetsreglering	1984-01-27	0188-84/22
Fastighetsreglering	1984-02-10	0188-84/6
Fastighetsreglering	1984-07-30	0188-84/106
Fastighetsreglering	1984-10-26	0188-84/200
Fastighetsreglering	1984-12-13	0188-84/201

ÅTGÄRDER

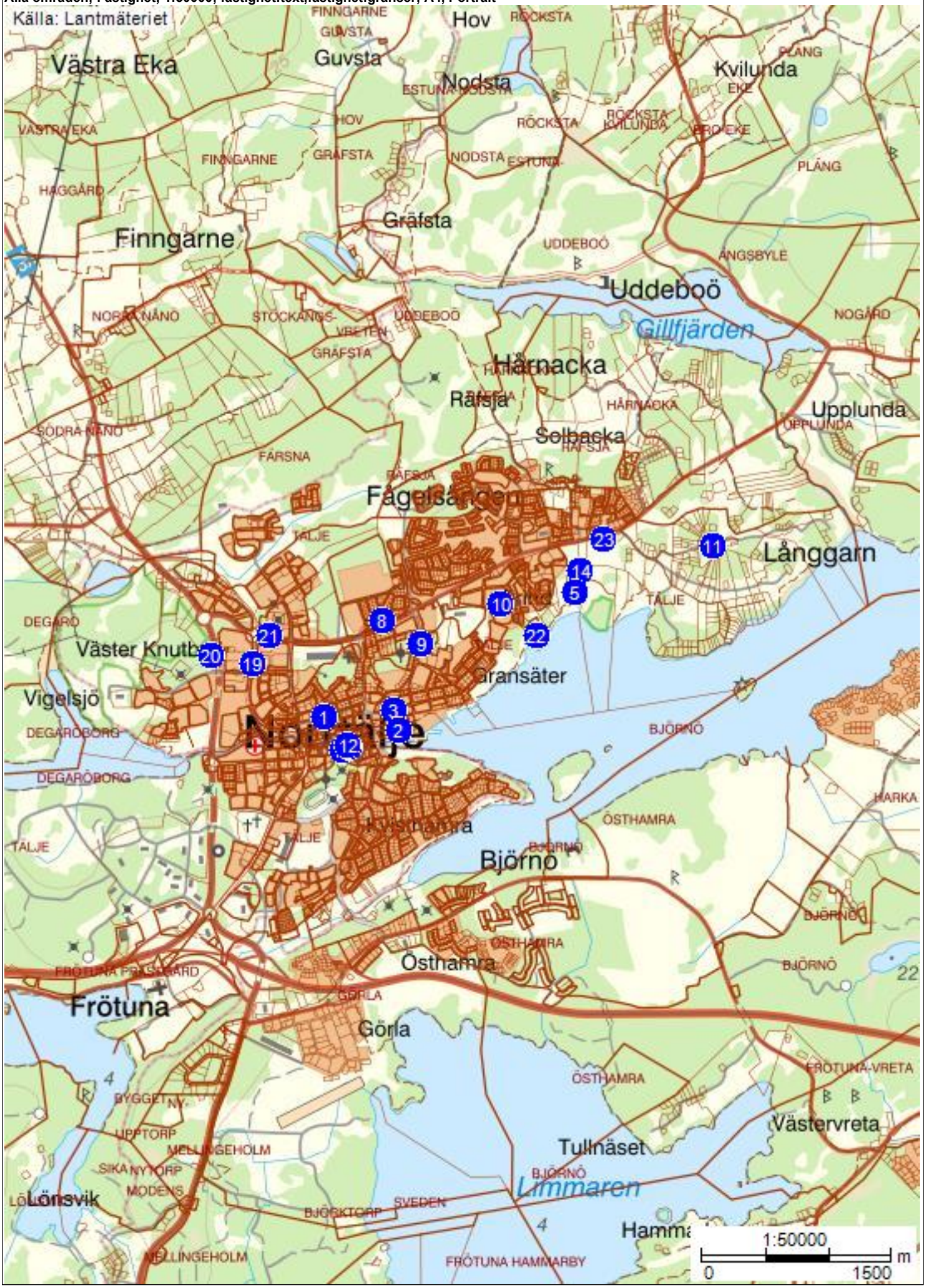
Fastighetsreglering	1986-02-17	0188-86/6
Fastighetsreglering	1986-05-30	0188-86/90
Ledningsåtgärd	1987-01-09	0188-86/255
Fastighetsreglering	1987-06-03	0188-87/79
Fastighetsreglering	1987-12-15	0188-87/243
Fastighetsreglering	1988-02-26	0188-88/4
Fastighetsreglering	1988-03-04	0188-88/27
Fastighetsreglering	1989-10-12	0188-89/192
Fastighetsreglering	1990-04-11	0188-90/50
Fastighetsreglering	1990-04-30	0188-90/63
Ledningsåtgärd	1990-11-01	0188-90/248
Fastighetsreglering	1991-03-21	0188-91/45
Fastighetsreglering	1992-02-04	0188-91/319
Fastighetsreglering	1992-03-26	0188-92/36
Fastighetsreglering	1992-04-01	0188-92/42
Fastighetsreglering	1992-06-12	0188-92/110
Fastighetsreglering	1992-07-02	0188-92/123
Fastighetsreglering	1993-02-02	0188-92/271
Fastighetsreglering	1993-03-03	0188-93/3
Ledningsåtgärd	1993-06-04	0188-93/63
Fastighetsreglering	1994-07-11	0188-94/79
Anläggningsåtgärd	1994-07-22	0188-94/94
Fastighetsreglering	1996-06-05	0188-96/101
Fastighetsreglering	2001-04-12	0188-00/197
Fastighetsreglering	2001-04-17	0188-01/36
Fastighetsreglering	2001-08-17	0188-01/97
Anläggningsåtgärd	2002-10-14	0188-02/135
Fastighetsreglering	2003-04-01	0188-01/165
Fastighetsreglering	2003-12-17	0188-03/207
Fastighetsreglering	2004-09-15	0188-04/134
Fastighetsreglering	2005-08-04	0188-04/219
Ledningsåtgärd	2007-01-09	0188-06/200
Fastighetsreglering	2007-06-18	0188-07/149
Fastighetsreglering	2008-05-15	0188-06/191
Fastighetsreglering	2009-02-26	0188-07/146
Fastighetsreglering	2009-03-27	0188-09/63
Fastighetsreglering	2009-03-31	0188-07/137
Fastighetsreglering	2010-04-28	0188-10/45
Fastighetsreglering	2010-07-06	0188-10/73
Fastighetsreglering	2010-11-04	0188-10/94
Fastighetsreglering	2012-02-22	0188-11/244
Fastighetsreglering	2012-08-07	0188-12/59
Fastighetsreglering	2012-11-20	0188-12/299
Fastighetsreglering	2013-05-20	0188-13/93
Fastighetsreglering	2013-05-28	0188-13/73
Fastighetsreglering	2013-11-12	0188-13/274
Anläggningsåtgärd	2014-01-24	0188-13/268
Särskild gränsutmärkning	2015-10-13	0188-15/126
Fastighetsreglering	2015-12-14	0188-15/81
Fastighetsreglering	2016-01-07	0188-15/170
Fastighetsreglering	2016-06-17	0188-11/93
Fastighetsreglering	2016-07-04	0188-15/251
Gränsutmärkning fullföljd	2016-11-01	0188-16/5GU
Fastighetsreglering	2016-12-05	0188-16/194
Fastighetsreglering	2017-05-19	0188-16/207
Fastighetsreglering	2018-07-30	0188-2017/211
Fastighetsreglering	2018-11-01	0188-2018/183

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-NORRTÄLJE STG 17	1979-10-01	01-BJÖ-836

KARTA DIREKT

Alla områden; Fastighet; 1:50000; fastighet:text,fastighet:granser; A4, Portrait



KARTA DIREKT

Alla områden; Fastighet; 1:100000; fastighet:text,fastighet:granser; A4, Portrait

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande ”Svensk Standard”.

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts 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 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.

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