

Ersättningsutredning

Fastighetsreglering - bildande av allmän
platsmark och släntservitut berörande
Nacka Backeböl 1:404 m.fl

LM änr AB 23759

UTKAST 2024-02-26

Innehållsförteckning

1. Uppdragsbeskrivning _____	3
2. Beskrivning _____	4
3. Ersättningsregler/-principer _____	8
4. Generella marknadsförutsättningar _____	12
5. Värdering _____	14
6. Slutbedömning _____	21

UTKAST

1. Uppdragsbeskrivning

Bakgrund

Nacka kommun har i en ansökan till den kommunala lantmäterimyndigheten i Nacka begärt att allmän platsmark i detaljplan som berör värderingsobjekten skall genom fastighetsreglering överföras till en kommunal fastighet. Med stöd av detaljplan yrkas även att servitutsområden för vägslänter bildas. Ärendet har därefter överförts till det statliga lantmäteriet.

Värderingsobjekt

Se sammanställning, bilaga 2.

Uppdragsgivare

Statliga lantmäteriet genom förrättningslantmätare Felicia Hafner. Undertecknad är förordnad enligt 4 kap. 34§ fastighetsbildningslagen (FBL) att biträda lantmäteriet i ärendet som sakkunnig i värderingsfrågor.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektens marknadsvärdeförändringar med anledning av förrättningsåtgärden. Uppkommer i övrigt ekonomisk skada för fastighetens ägare skall även sådan skada bedömas. Utredningen vilar helt på fastighetsbildningslagens (FBL:s) ersättningsregler/principer.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt i lantmäteriförrättningen är dagen för tillträde till marken. Detta datum är för närvarande inte känt. Värdetidpunkt för detta värdeutlåtande är februari 2024.

Allmänna villkor

Svefa tar inte ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att uppdragsgivaren eller sakägare lämnat oriktiga eller ofullständiga sakuppgifter.

Se även bifogade allmänna villkor för fastighetsvärderingar.

Värderingsunderlag

Besiktning av området utfördes 2024-01-24 samt 2024-01-25 av Arvid Svahn från Svefa.

Som underlag för värderingen har även använts:

- Fastighetsregistret-, taxeringsregistret
- Detaljplaner
- Förrättningshandlingar; ansökan
- Arbetsmaterial från LM; arealuppgifter, kartskisser med markområden
- Svefas ortsprisdatabaser, Real Estate samt VD Pro
- Lantmäteriets ersättningshandbok
- Lantmäteriets rapport 1986:16 "småhustomters marginalvärden"
- Lantmäteriverkets rapport 2022:2, "tomtanläggningsmetoden"

2. Beskrivning

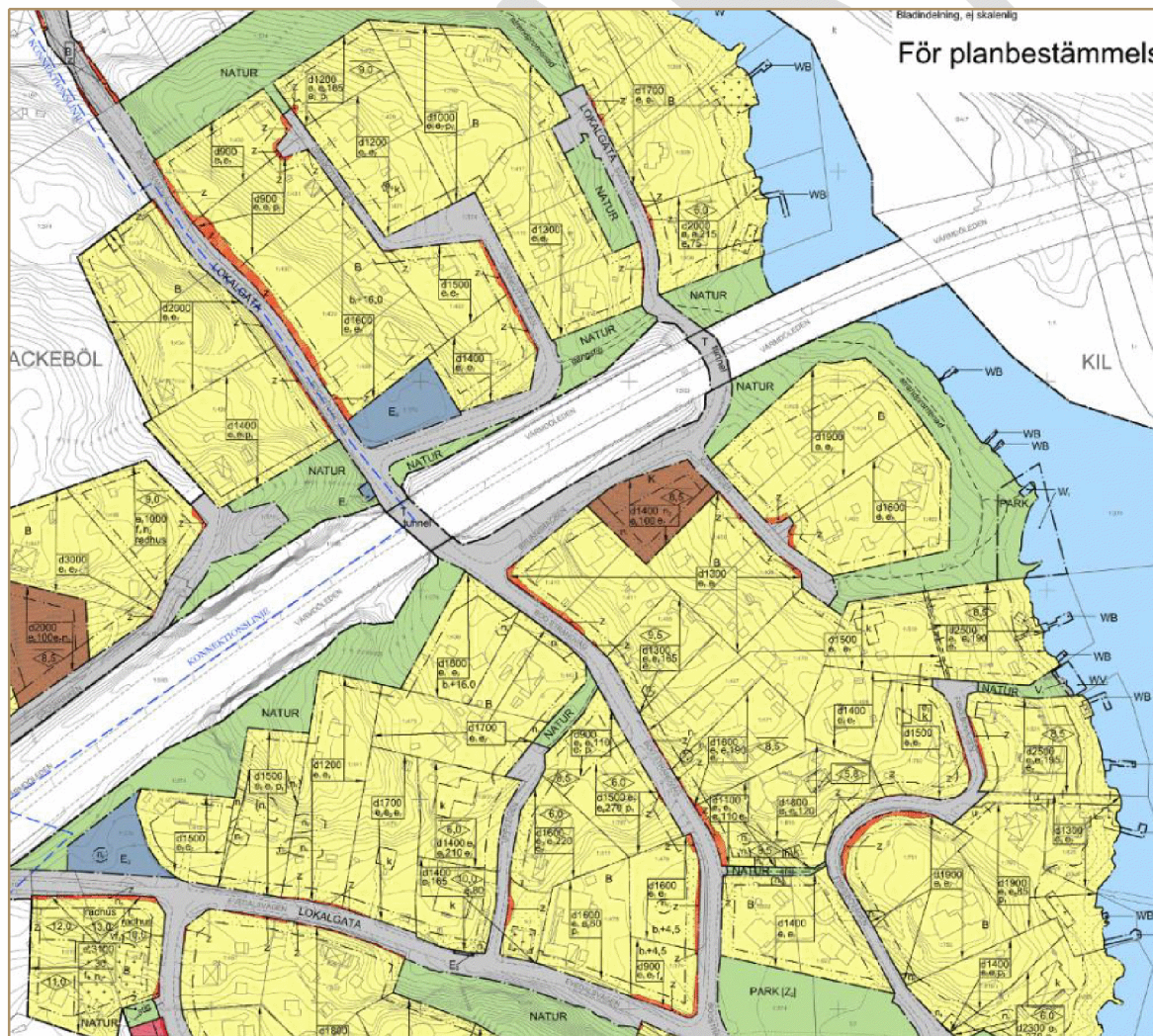
Området

Värderingsobjekten är belägna i Boo i Nacka kommun, vilket bedöms som ett attraktivt läge för småbostadshus. Aktuellt område sträcker sig utmed Baggenfjärdens strand från Törnbrinken i söder till ca Kilsviken i norr. Området innehåller en blandning av permanenthus och fritidshus där flertalet bebos permanent. Offentlig och kommersiell service finns närmast i Orminge centrum på ett avstånd om ca 3 km från värderingsobjekten.

Planförhållanden

Gällande detaljplan

För områden där fastighetsreglering sker inom denna förrättning gäller detaljplan "Solbrinken-Grundet fastighet Backeböl 1:497 m.fl i Boo i Nacka kommun", som vann laga kraft 2021-10-15, se akt 0182K-P2021/665. Områden som löses in är planlagda som allmän platsmark – lokalgata. Områden där släntservitut bildas är i huvudsak planlagda för bostadsändamål där släntservitut tillåts (z). I princip alla områden som berörs av släntservitut är "prickade" vilket innebär att de enligt detaljplanen ej får bebyggas. Se utklipp från plankarta nedan.



Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap	
NATUR	Naturområde
HUVUDGÅTA	Huvudgata
LOKALGÅTA	Lokaltrafik
PARK	Park
T	Trafik
Användning av kvartersmark	
B	Bostäder
E ₁	Transformatorstation
E ₂	Teknisk anläggning, dagvatten
E ₃	Avfall
E ₄	Teknisk anläggning, vatten och avlopp
JmKZ	Småindustri, kontor och verksamheter av sådan art att närboende ej vållas olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.
K	Kontor
S ₁	Förskola
V ₁	Småbåtshamn
[Z ₁]	Tillfällig etableringsyta

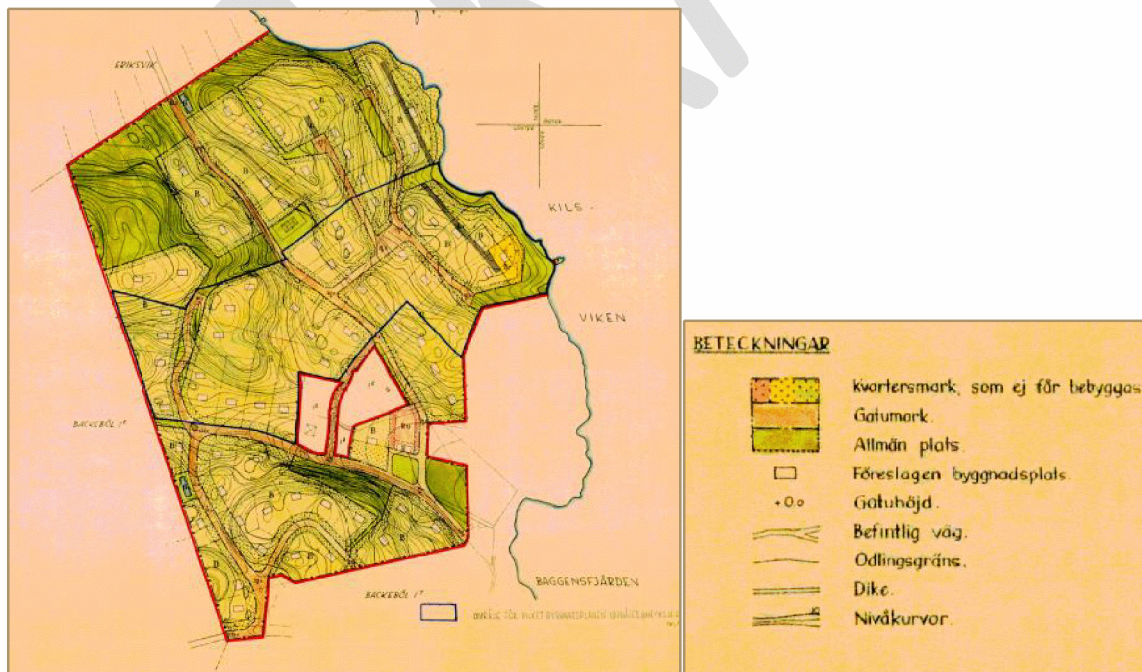
Administrativa bestämmelser	
g	Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
u	Marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar och anläggningar.
x	Gång- och cykeltrafik. Område eller utrymme som ska vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik.
z	Marken ska vara tillgänglig för vägsliant.

Den laga kraftvunna detaljplanen är en del av förnyelseplaneringen i sydöstra Boo. Förnyelseplanering innebär att äldre fritidshusområden förses med kommunalt VA (vatten- och spillvattenanläggningar) och att vägstandarden förbättras för att området ska kunna fungera för permanentboende.

För de fastigheter som är aktuella för marköverföringar är det intressant för värderingen att studera den detaljplan som gällde före den nu aktuella, se avsnitt - Ersättningsregler/principer nedan¹.

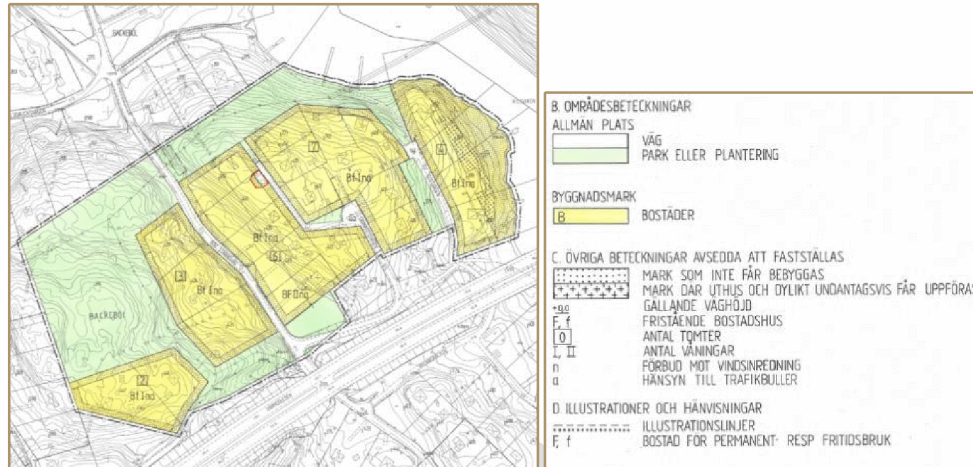
Tidigare gällande planer

Innan den aktuella detaljplanen antogs var området i huvudsak planlagt genom en äldre byggnadsplan, områdena som löses in var i huvudsak planlagda för bostadsändamål.



¹ Övervägande del av intrånget berör servitutsområden och då är gällande detaljplan värdegrundande.

Under år 1986 antogs nedanstående byggnadsplan som avser de värderingsobjekt inom detta ärende som är belägna längst i norr. Byggnadsplanen medförde att någon ytterligare avstyckning ej fick ske inom de aktuella tomterna. En av tomterna (Backeböl 1:428) fick bebyggas med en permanentbostad till en bruttoarea om 160 kvm resterande tomter fick endast bebyggas med fritidshus i ett plan med en maximal byggnadsarea om 45 kvm. Under årens lopp har dock flera av fritidshustomterna bebyggts med större permanentbostäder.

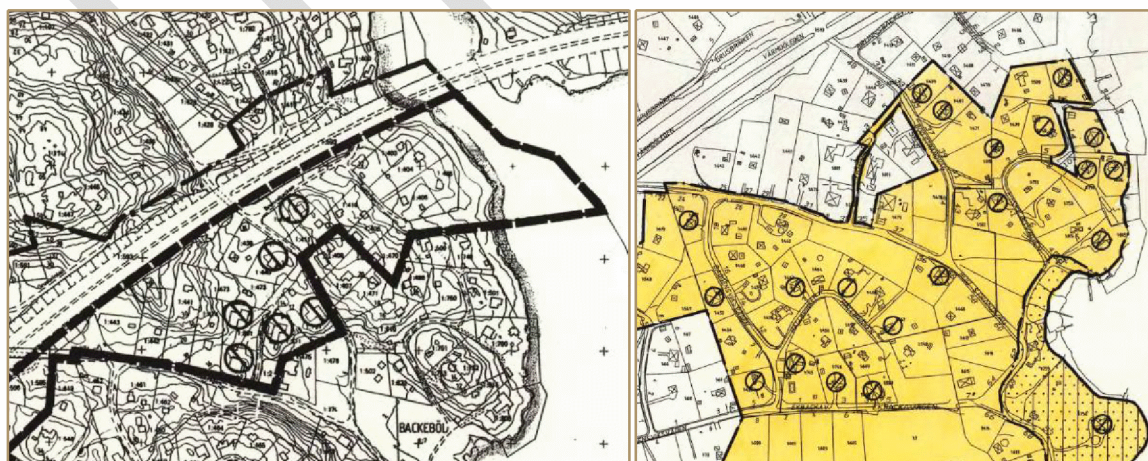


Utöver ovanstående byggnadsplaner gällde även områdesbestämmelser (Ob 17 och 21) tidigare för det aktuella området.

OB 17 och 21

Fastigheter betecknade med en ring med ett streck genom hänfördes som permanentbostäder och omfattades således inte av nedanstående bestämmelser, vilket berör flera av värderingsobjekten ("OB 17 och OB 21, permanent"), se sammanställning nedan.

För övriga fastigheter angavs en minsta tomtstorlek om 4 000 kvm vid nybildning. På varje tomt fick endast en huvudbyggnad finnas med en byggnadsyta om högst 75 kvm i högst 1 våning eller 60 kvm med loft. Källarvåning fick inte utföras. Den sammanlagda ytan för uthus fick högst uppgå till 30 kvm byggnadsyta. För övriga bestämmelser hänvisas till planhandlingar OB 17 och OB 21.



Utsnitt plankarta OB 17 och OB 21

Förrättningsåtgärder

Aktuella arealer för fastighetsreglering – marköverföringar respektive servitutsupplåtelse, se övriga förrättningshandlingar samt sammanställning, bilaga 2.

Beskrivning av fastigheterna - värdegrund

Uppgift om tomtstorlekar har hämtats från aktuella fastighets- och taxeringsuppgifter.

OBS! I värderingen av de delar som skall lösas med äganderätt studeras enbart hur fastigheterna har sett ut och användningssättet innan genomförandet av aktuell detaljplan, d.v.s. mot bakgrund av tidigare gällande detaljplaner och områdesbestämmelser. För servitutsupplåtelse studeras den gällande detaljplanen.

Utgångspunkten i sådana här värderingsuppdrag – som rör ett större antal fastigheter är att så långt som möjligt likställa markområdena med varandra. Den genomsnittliga värdegrundande tomtstorleken för servitutsupplåtelse är knappt 1 800 kvm, den minsta knappt 1 000 kvm till den största som är knappt 3 200 kvm. Det är framförallt rätten att bebygga tomten som köparen betalar för och därmed har storleken och eventuella rättighetsinskränkningar inte en avgörande betydelse för prisbildningen. Kvadratmeterpriset sjunker betydligt ju större tomten är då en köpare framför allt är ute efter själva byggrätten. Det bedöms dock nödvändigt att dela in värderingsobjekten i ett antal grupper med avseende storlek, se sammanställning nedan.

Vidare varierar strandklassen (klass 1–4) vilket här anses ha en viss betydelse för värderingen. Därför har det även funnits nödvändigt att gruppera fastigheterna även för närhet till strand.

Tomterna kan även ha varierande marknadsförutsättningar utifrån deras mikroläge med närhet till Värmdöleden osv. Någon sådan ingående värdebedömning är dock inte möjligt att göra i en sådan omfattande ersättningsutredning som detta utlåtande utgörs av. I taxeringen så tillhör värderingsobjekten fem olika riktvärdesområden.

De jämförelseobjekt som finns med i ortprismaterialet förutsätts sakna Va-anläggningar samt tomtanläggningar. De bebyggda värderingsobjekten förutsätts här inneha enskild Va-lösning samt inneha tomtanläggningar. Värdepåverkan av avsaknaden av Va-lösning bedöms till ca 100 000 kr som ett genomsnitt. För de (två) värderingsobjekt som är obebbyggda tomter i dagsläget görs inget sådant påslag, vilken hänsyn har tagits till vid värdebedömningen. Med stöd av ovanstående resonemang har följande indelning gjorts för de tomter som är berörda i detta ärende:

1	Ej strandnära <1 500 kvm
2	Ej strandnära 1 500 - 2 000 kvm
3	Ej strandnära 2 000 - 2 999 kvm
4	Ej strandnära >3 000 kvm
5	Strandnära 1 000 - 1 500 kvm (klass 2-3)
6	Strandnära > 1 500 kvm (klass 2-3)
7	Strandtomter ca 2000 kvm (klass 1)
8	Skolmark

För fastighetsbeteckningar, tomtarealer, strandklass m.m. se bilaga 2.

3. Ersättningsregler/-principer

Ersättning för mark som upplåts genom fastighetsreglering ska bestämmas enligt reglerna i FBL 5 kap 10–12 §§. Ersättningsreglerna bygger på en uppdelning av ersättningssituationerna i två fall, expropriationsfall och vinstfördelningsfall.

Allmän plats – Expropriationsfall

Enligt FBL 5 kap 10a § ska expropriationslagen (1972:719) (ExL) 4 kap tillämpas vid värdering av egendom som kan tas i anspråk enligt plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) 14 kap 14 - 18 §§ och vid värdering i andra fall där det är uppenbart att egendomen i stället skulle ha kunnat tas i anspråk genom expropriation eller något annat liknande tvångsförvärv, de så kallade "expropriationsfallen".

Kommunen är skyldig att lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplan ska användas för allmän plats PBL 14 kap 14 §. Enligt FBL 5 kap 10a § ska ersättningen bestämmas enligt reglerna i ExL 4 kap. Enligt ExL 4 kap 1 § ska ersättning utgå dels som intrångsersättning, d.v.s. minskning av marknadsvärdet för den avstående fastigheten, dels som ersättning för övrig skada. På den bedömda marknadsvärdesminskningen görs sedan ett påslag med 25 %. Marknadsvärdesminskningen ska alltså motsvara hur mycket mindre värde fastigheten betingar vid en försäljning på den öppna marknaden efter intrånget. Något påslag ska inte göras på ersättning för övriga skador.

I ExL 4 kap 2 § beskrivs den så kallade influensregeln. Den innebär att om expropriationsföretaget, det ändamål/företag som markområdet exproprieras för, har inverkan av betydelse på marknadsvärdet ska ersättningen i vissa fall bestämmas med hänsyn till detta. Negativ värdeinverkan kallas företagsskada och positiv värdeinverkan företagsnytta. Företagsskada ersätts endast om den påverkar fastighetens marknadsvärde väsentligen och om skadan inte anses vara orts- eller allmänvanlig.

Enligt ExL 4 kap 3a § ska ersättning för mark som i en detaljplan är angiven som allmän plats bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast innan marken angavs som allmän plats. Ersättningen ska alltså bestämmas utan beaktande av den nya planen vilket innebär att ersättningen ska bedömas utifrån den markanvändning som rådde innan området lades ut som allmän plats.

Till stor del i denna ersättningsutredning gäller upplåtelse av släntservitut. Den ovan beskrivna 4:3a ExL gäller inte i sådana fall utan då är gällande detaljplan styrande för bedömningen.

Arealförlusten

Till grund för att bedöma skadan av arealförlusten ligger Lantmäteriets rapport "Småhustomters marginalvärdet" (LMV-rapport 1986:16). För tomtmark brukar minskningen i marknadsvärde med hänsyn till arealförlusten bedömas genom att ett genomsnittligt värde för marken tas fram. Därefter görs en bedömning av marginalvärdet.

Genomsnittligt värde

I rapporten så framgår det att ett genomsnittligt värde ska tas fram för tomten, exklusive byggnader, vegetation och tomtanläggningar, men inklusive VA-anslutningsavgifter och eventuella gatukostnadsersättningar om sådana är erlagda. På detta genomsnittliga värde ska därefter ett marginalvärde eventuellt tillämpas. Det genomsnittliga värdet tas med fördel fram utifrån försäljningar av så långt som möjligt jämförbara fastigheter som försålts på den öppna marknaden. Som komplement kan även taxeringsvärdemetoden tillämpas för obebyggd småhusmark.

Marginalvärde

Marginalvärdet baseras på tanken att "den sista kvadratmetern" på en tomt inte har lika stort genomslag på marknadsvärdet som det område där exempelvis byggrätten finns. Den värdeminskning som uppstår om en tomt avstår endast ett fåtal kvadratmeter är väsentligen lägre än vad det genomsnittliga värdet avspeglar, såvida arealförlusten inte påverkar några värdeskapande funktioner för tomten (i huvudsak byggrätten).

I begreppet marginalvärde ingår värdet av de speciella kvaliteter som det avstådda området kan ha (t.ex. strand, delbarhet, bullerskydd, insynsskydd). Värdet av vegetation och anläggningar som avstås ingår dock inte. Inte heller ingår eventuell värdeminskning som uppstår på grund av det avstådda områdets användning (företagsskada).

I rapporten framgår det att för de fall där ersättningen uppgår till eller överstiger tomtmarkens genomsnittsvärde, har den överförda marken oftast haft speciella kvaliteter såsom strand, insynsskydd eller närhet till bostadshus. Marginalvärdet av arealförlusten brukar bedömas i storleksordningen 20 - 50 % av det genomsnittliga värdet, "normalantagandet" uppgår till ca 1/3.

Marginalvärdet vid ett mindre intrång (5 - 10 % av tomtytan) är vanligtvis ca 25 – 35 % av genomsnittsvärdet, men ökar utifrån följande kriterier:

- Större överförd areal
- Högre fastighetsvärde
- Mindre tomtareal före intrånget
- Marken som tas i anspråk har närhet till byggnad
- Förlust av speciella kvaliteter (t.ex. insynsskydd, bullerskydd)

Tomtanläggningar

Värdeminskningen till följd av att vegetation och andra anläggningar frångår fastigheten bedöms enligt den metod som redovisas i LM-rapport 2022:2 om värdering av tomtanläggningar vid intrång. På sida 41 i rapporten framgår det att den bilagda kostnadsbanken till rapporten ska användas för ersättningsbedömningar med värdetidpunkt efter 2022-10-01. Samtliga priser i kostnadsbanken har kostnadstidpunkt april 2022 och ska därför räknas upp med KPI till värdetidpunkten.

Det är tomtanläggningarnas påverkan på marknadsvärdet som ersätts, inte de faktiska kostnaderna som fastighetsägarna kan ha haft för objektet i fråga. Alltså deras *funktion* och inte i detalj dess art, sort och ålder. Marknaden antas dock vara kostnadsmedveten då den bedömer värdet av en väsentlig tomtanläggning som saknas.

Utgångspunkten för värderingen av alla objekt, vare sig de klassas som väsentliga eller mindre väsentliga, är en bestämning av nyanläggningskostnaden. En grund för simuleringsmodellen är att det i första hand är objektets funktion som ska beaktas och inte i detalj dess återanskaffningskostnad. Detta skulle kunna tolkas så, att marknaden primärt är intresserad av att det *finns* en revirmarkering och först i andra hand reagerar på om det är en mur eller ett enkelt staket. Av bland annat praktiska skäl bör dock intrångsvärderingen kunna göras med förutsättningen att det är samma typ av objekt som normalköparen skulle uppföra efter intrånget. Detta blir särskilt påtagligt om resten av tomten omgärdas av samma typ av inhägnad eller om fastigheterna i omgivningen har likartade inhägnader. En potentiell köpare till en fastighet skulle se ett mervärde i exempelvis ett påkostat staket med betongpelare eller ett Gabionstaket i jämförelse med ett enkelt Gunnebostaket.

Indelning i väsentliga, mindre väsentliga och ej väsentliga objekt

Tomtanläggningsmetoden innebär att vegetation och anläggningar delas in i tre olika grupper beroende på deras funktion och hur stor påverkan de har på fastighetens marknadsvärde.

1. Anläggningar som efter marköverföringen antas bli återanskaffade av en normalköpare till fastigheten anses vara väsentliga (F) objekt som har fullt genomslag på marknadsvärdet. Det är exempelvis häckar, murar och staket eller annat skydd mot gatan som ska ersättas till sitt fulla värde.
2. Övriga objekt tillhör en mellangrupp som är mindre väsentliga (M) objekt och har en viss påverkan på marknadsvärdet. Dessa objekt bedöms inte vara lika nödvändiga att återanskaffa, det förutsätts att marknaden inte gör en enskild kostnadsbedömning för varje objekt. Objekten har i stället betydelse som en del i helhetsintrycket. Merparten av växtligheten på en fastighet räknas normalt till den här kategorin, undantaget dominerande träd och buskar som har en utmärkande plats och ger en speciell karaktär till fastigheten. För träd och buskar som klassas som mindre väsentliga används planteringskostnaden i ersättningsberäkningen, det görs inget tillägg med hänsyn till åldern. Objekten tilldelas sedan, utifrån en skälighetsbedömning, en faktor (normalt <1) som reducerar objektets värde.
3. Objekt som inte antas påverka marknadsvärdet anses vara oväsentliga (I) objekt och är exempelvis delar av staket och murar som är belägna på kortsidorna av de överförda områdena och som inte behöver återanskaffas. Till denna kategori hör även vissa vildvuxna växter.

Väsentligheten av växtlighet

Träd som inte har sådan mycket speciell karaktär, liksom buskar, planteringar, köksträdgård etc. ska klassas som mindre väsentliga. I vissa fall kan man dessutom konstatera att objektet är oväsentligt för marknadsvärdet. Ett sådant fall är till exempel när en skärning görs tvärs en allé eller infartväg. En sådan fastighet minskar i värde för att den blir mindre. Att det sista trädet i raden försvinner eller infartsvägen blir kortare är dock något som inte märks efter intrånget. Möjligen skulle man kunna tänka sig en påverkan på värdet av att allén blir kortare och i så fall får objektet värderas - företrädesvis bland de mindre väsentliga objekten. Såsom oväsentliga bör i princip kunna klassas även lätt flyttbara växter. Samma princip gäller inom de aktuella fastigheterna när ett större område med mindre växtlighet (sly) tas i anspråk långt bort från bostaden. Det viktiga är att det finns en barriär mellan vägen och bostaden inte exakt hur bred den är. Finns det väldigt mycket vegetation inom fastigheten ersätts därmed endast de största träden och övriga objekt klassas som oväsentliga (I).

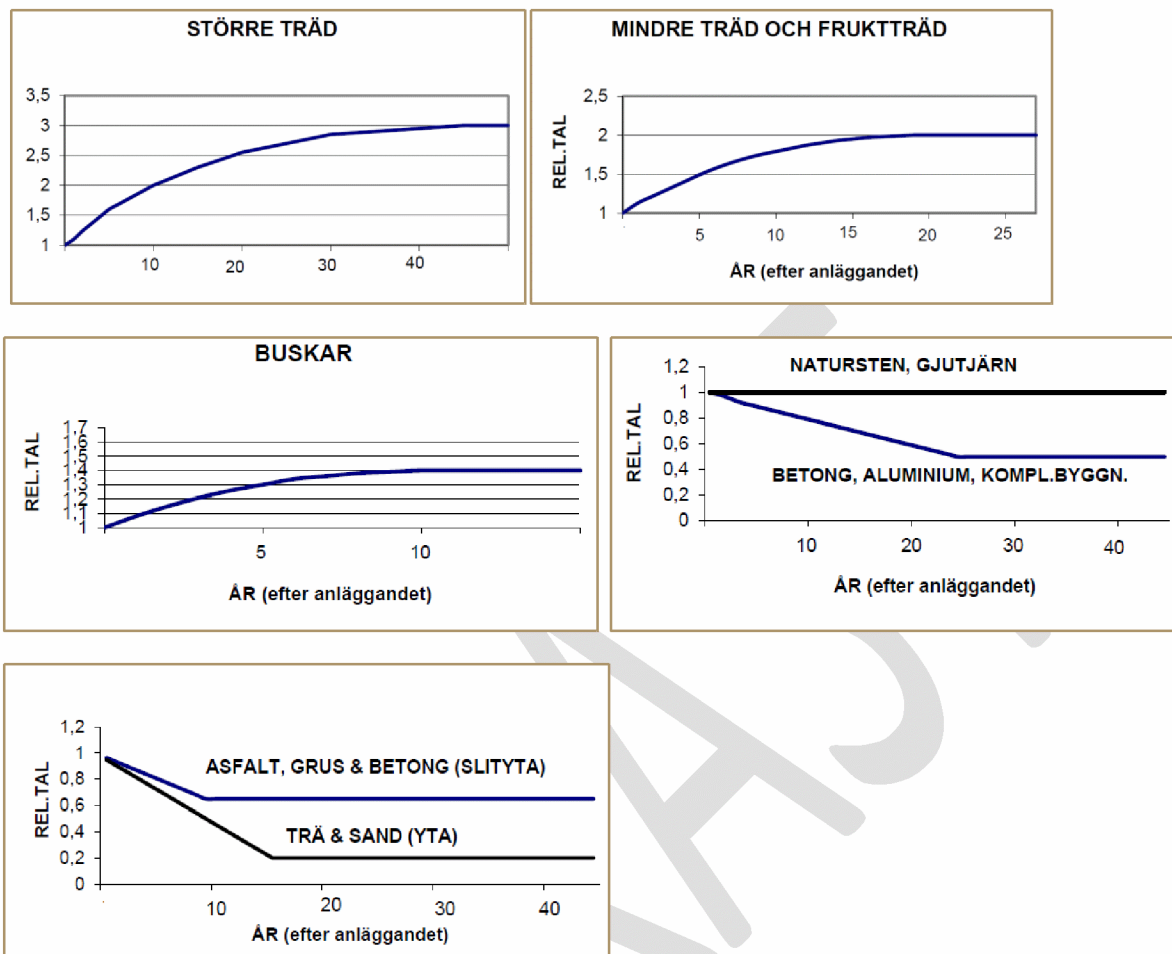
Funktionstillägg och slitageavdrag för vegetation och anläggningar

För väsentlig vegetation bedömer marknaden ett "funktionstillägg" som motsvarar skillnaden mellan marknadsvärdebidraget för en nyplanterad växt och en uppvuxen växt. När växten uppnått sin funktion (t.ex. prydnad, skyddande eller skördegivande) bedömer marknaden att vegetationen har uppnått sitt högsta värdebidrag.

Marknaden uppskattar en viss förslitning vad gäller tekniska anläggningar. Dvs. marknaden gör ett "slitageavdrag" från nyanläggningskostnaden. Anläggningen ger dock alltid ett visst värdebidrag, dvs. avskrivningen görs inte till noll.

Eftersom tomtanläggningar endast är en av ett flertal värdepåverkande faktorer och endast i begränsad omfattning kan påverka det totala värdet av bebyggda småhusfastigheter, finns i normalfallet ett tak för den värdeförändring som förlusten av tomtanläggningar kan ge upphov till. Det är därför viktigt att i slutändan göra en rimlighetsbedömning av ersättningsnivåns storlek.

Följande funktionstillägg/avdrag ska göras för tomtanläggningarna:



Objektet är sämre än normalt

Normalkurvorna förutsätter att en växt inte är drabbad av sjukdom, att den är normalt utvecklad för sin ålder osv. Om så inte är fallet bör en skönmässig justering nedåt göras. Detsamma gäller för växter som bedöms befinna sig i den nedåtgående värdefasen p.g.a. hög ålder. Även skadade anläggningar bör innebära en justering.

Objektet är särskilt värdefullt

En motsatt situation är att en viss växt eller en viss anläggning har ett högre värde för den aktuella fastigheten än vad modellen förutsätter. Ett träd kan vara sällsynt eller särskilt vackert beläget. En anläggning kan vara utsmyckad eller på annat sätt speciell. Marknaden torde normalt vara ganska försiktig i sin bedömning av sådana speciella objekt, men det kan inte uteslutas att en korrigerings uppåt i vissa fall kan vara befogad.

En viktigare aspekt är att objektets funktion är särskilt värdefull, dvs. att de för en normalsituation konstruerade kurvorna inte förmår värdesätta ett objekts särskilda betydelse för en fastighet. Så kan till exempel vara fallet om viss vegetation har ett mycket påtagligt bullerskyddande funktion. Denna särprägel bör kunna föranleda en korrigerings. Det kan anmärkas att hänsyn tagits till skyddsfunktionen för viss växtlighet (t.ex. häckar) redan vid konstruktionen av normalkurvorna. Korrigerings ska därför behöva tillgripas endast i mer speciella situationer, exempelvis när en bostad är belägen nära en genomfartsled och häcken behöver tas bort.

Exklusivitet

Högre värde för enstaka objekt har redan omnämnts. Även helheten i en trädgård kan i undantagsfall vara så särpräglad, att ett intrång medför större värdeminskning än vad metoden ger, vilket kan motivera en korrigering.

Mer vanlig torde motsatsen vara, dvs. att kostnaderna för att uppnå en exklusiv tomtutformning inte resulterar i en motsvarande värdehöjning. De framräknade värdena måste i så fall justeras nedåt. Avgörandet om korrigering ska ske (uppåt eller nedåt) för exklusiva inslag på tomten bör göras i samband med den slutliga rimlighetskontroll som förutsätts ske. Åtgärden redovisas dock i anslutning till värderingen av de väsentliga objekten. Det kan påpekas att visst utrymme för hänsynstagande till nämnda förhållanden även finns i samband med värderingen av de mindre väsentliga objekten.

Obebyggda tomter

För obebyggda tomter bedöms inte påverkan av tomtanläggningar ha en lika stor påverkan som för bebyggda objekt. Inom dessa tomter tas enbart de mer utmärkande objekten med och bedöms som M-objekt.

4. Generella marknadsförutsättningar

Mark för bostadsändamål

Behov

Det underliggande bostadsbehovet är fortsatt stort i landets tillväxtkommuner. Dels för att möta prognostiserad befolkningsutveckling, dels för att hantera ett ackumulerat underskott på grund av tidigare otillräcklig bostadsproduktion. Boverkets bedömda bostadsbehov fram till 2030 är cirka 63 000 nya bostäder per år.

Enligt boverkets prognos minskar antalet påbörjade bostäder kraftigt från 71 000 bostäder under toppåret 2021 till cirka 27 000 bostäder år 2023 och cirka 21 500 bostäder år 2024. Enligt Boverket bedöms antalet påbörjade bostäder öka något under 2025, men att ökningen blir låg pga. att höga byggkostnader och räntor fortsatt bedöms vara begränsande faktorer. Boverket anger dock att det råder ett stort osäkerhetsintervall i prognosen med hänsyn till en svåröversäglig utveckling i samhällsekonomin.

Efterfrågan

Fram till och med 2021 har låga bostadsräntor och förväntan om fortsatt låga räntor framöver bidragit till en stimulerad efterfrågan. De låga räntorna har samtidigt även motverkat en minskad efterfrågan med hänsyn till tidigare införda restriktioner som skuldkvotstak och amorteringskrav. Med anledning till den höga inflationen har dock Riksbanken kraftigt höjt styrräntan, vilket ökar osäkerheten kring efterfrågan framöver med ett högt och osäkert ränteläge.

Marknadstron är en viktig faktor för privatbostadsmarknaden vad gäller nyproduktion, och därmed även för efterfrågan på projekt och mark.

Under hösten 2021 och under inledningen av 2022 låg boprisindikatorn relativt stabilt men avtagande vilket då indikerade en något minskad tro på fortsatta prisuppgångar. En nivå som låg mer eller mindre oförändrad fram till den utvecklingen och oron i omvärlden under första delen av 2022. I takt med noterade prisnedgångar på bostadsmarknaden och räntehöjningar minskade marknadstron tydligt och boprisindikatorn sjönk kraftigt till lägsta nivån sedan finanskrisen (och något under nivån i inledningen av pandemin). Sedan hösten 2022 har marknadstron stabiliserats och vidare rört sig uppåt under första hälften av 2023 från tidigare låga nivåer.

Prisutveckling

Efter en avvaktande marknad under första delen av pandemin har prisutvecklingen på bostadsbyggrätter fram till och med huvuddelen av första kvartalet 2022 varit övervägande stark. Bland annat till följd av de uteblivna effekterna från Coronapandemin inom segmentet och en allmänt god utveckling på privatbostadsmarknaden. Försäljning av nyproducerade bostäder har fram till samma period gått starkt på flera håll vilket tillsammans med en hög marknadstro under 2021 och under inledningen av 2022 givit goda förutsättningar för nyproduktionsprojekt och en stark efterfrågan för bostadsbyggrätter.

De senaste årens marknadsutveckling med bl.a. högre kapitalkostnader och ökande produktionskostnader bedöms medföra en nedgång vad gäller betalningsviljan på byggrätter där motsvarande intäktsökning ej bedöms sannolik. Vidare kan en nu alltmer avvaktande nyproduktionsmarknad tillsammans med ovan nämnda kostnadsökningar framgent fortsatt dämpa betalningsviljan för byggrätter. Den underliggande efterfrågan är dock fortsatt god vad gäller såväl byggklar mark som för markanvisningar i tidigare skeden.

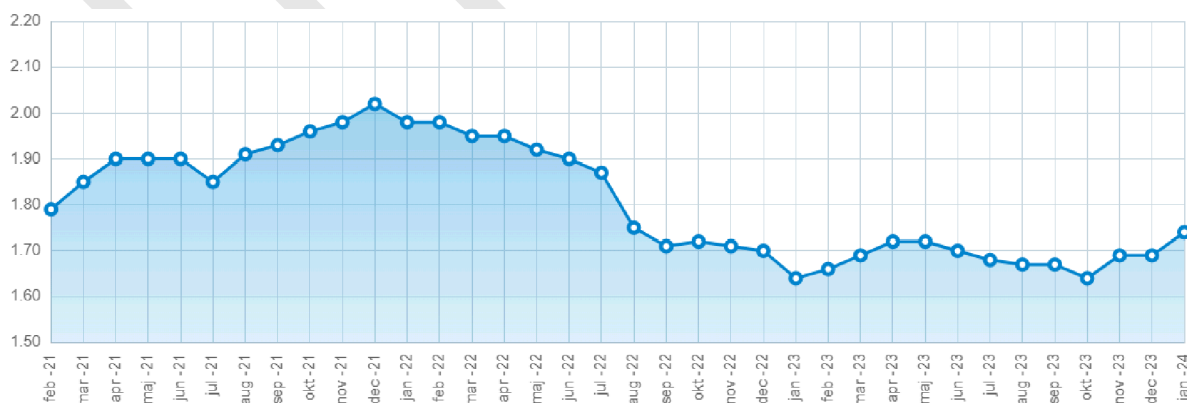
Den starka utvecklingen på småhusmarknaden fram till inledningen av 2022 (delvis drivet av lågt utbud) har tidigare skapat goda förutsättningar för nya småhusområden i tillväxtorter och har ökat efterfrågan gällande byggrätter för gruppbebyggda småhus. Även här bedöms dock det högre kostnadsläget i kombination med högre räntekostnader dämpa betalningsviljan för småhusprojekt framöver. De försämrade förutsättningarna har tydliggjorts av den senaste tidens prisnedgång på småhusmarknaden.

Marknad – Bebyggda småhus

Priserna under senare år har varit ökande, något som till stor del kan förklaras av fundamentala faktorer som ett relativt lågt utbud, stigande inkomster, sjunkande räntor (och förväntningar om fortsatt låga räntor) och ett lågt skattetryck, men sannolikt finns även ett mått av spekulation och övertro på marknaden.

Under senare år har dock en stor förändring på marknaden skett. En hög inflation har gjort att Riksbanken höjt styrräntan etappvis och priserna på såväl småhus- som bostadsrättsmarknaden har under senare år sjunkit.

Enligt Mäklarstatistik har priserna på 2:a-handsmarknaden i Nacka kommun sjunkit med knappt 15 % sedan toppen i december 2021. Under de senaste 3 månaderna har dock en svag ökning noterats. I januari månad 2024 var det genomsnittliga K/T-värdet 1,74 i Nacka kommun.



Källa: Mäklarstatistik, Avser friliggande småhus samt rad-/kedje-/parhus

Trots en viss "prisjustering" under 2022 bedöms det råda fortsatt relativt stor osäkerhet kring prisutvecklingen framöver.

5. Värdering

Värdering av småhustomtmark

Ortsprisundersökning - Småhus

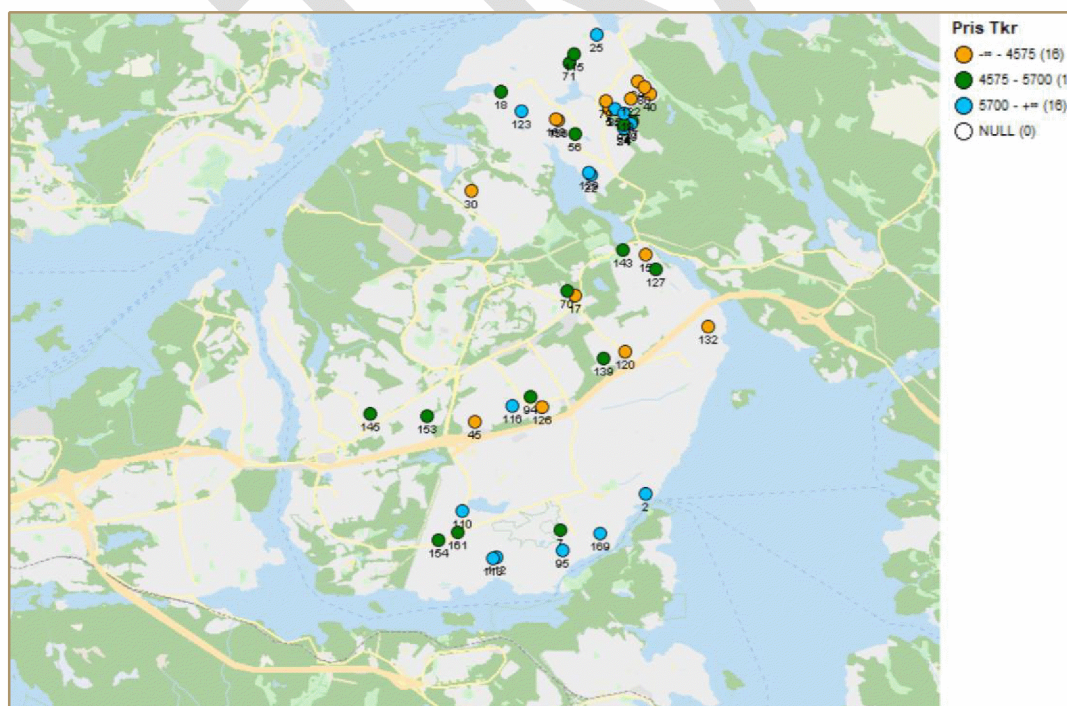
För de fastighetsområden som är aktuella att överföra till allmän platsmark tillämpas 4 kap. 3a § ExL, det vill säga att värdering ska utgå från de förutsättningar som var gällande innan den aktuella detaljplanen vann laga kraft. Inom det aktuella området fanns det flera fastigheter som enligt gällande byggnadsplaner och områdesbestämmelser endast fick bebyggas i en mindre omfattning.

Som i alla äldre områden som det aktuella bedöms det finnas förväntningar om att få bygglov för normalstora bostäder, det är även flertalet fastigheter i området som har byggts ut med större bostäder och där det förutsätts ha erhållits bygglov för utbyggnaden. Slutsatsen är därför att det här inte ansetts finnas något skäl att särskilja framtagna genomsnittsvärden åt utan samma grundvärde har använts i såväl äganderätts – som servitutsupplåtelse. Däremot har den tidigare gällande tomtstorleken tillämpats vid markavståndet medan den nya detaljplanens förutsättningar för tomtstorleken (delbarheten) har tillämpats vid servitutsavståndet.

För att komma fram till genomsnittsvärden av tomtmark i det aktuella området har en ortsprisundersökning avseende obebyggda tomter genomförts. Följande gallringskriterier har använts:

- Köp i Nacka kommuns östra delar, se nedanstående karta
- Tomter med en areal om 800 – 3 200 kvm
- Köp fr.o.m. 2021-01-01 –
- Exkl. Vatten och avlopp
- Ingen intressegemenskap mellan köpare och säljare

Resultatet framgår nedan och är sorterat efter strandklasser:



Nr på karta	Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Belägenhet
2	BO 1:1094	Lotsvägen 8B	2024-01-12	13 100	4 138	1,82	3 166	2
22	KUMMELNÄS 1:1189	Sågsjövägen 8B	2023-03-03	8 350	3 039	2,73	2 748	2
25	VELAMSUND 1:315	Granrisvägen 2	2023-02-02	6 350	3 540	1,10	1 794	2
15	BACKEBÖL 1:865	Nämndemansvägen 10B	2023-07-07	4 150	3 458	1,39	1 200	3
18	KUMMELNÄS 1:519	"Adress saknas"	2023-05-02	5 500	3 137	2,08	1 753	3
127	BACKEBÖL 1:856	Värvägen 15A	2021-06-03	5 350	4 400	1,95	1 216	3
			Medel:	7 133	3 619	1,85	1 980	
5	VELAMSUND 14:128	Åbroddsvägen 10A	2023-11-28	4 400	3 240	2,13	1 358	4
7	BO 1:1098	Nytorpsvägen 6C	2023-10-13	5 650	2 961	1,50	1 908	4
17	MENSÄTTRÄ 1:186	Hagvägen 2A	2023-05-25	3 500	3 425	1,49	1 022	4
27	VELAMSUND 14:139	Åbroddsvägen 15A	2023-01-10	5 600	5 490	3,06	1 020	4
29	VELAMSUND 14:137	Åbroddsvägen 17A	2022-12-09	5 750	5 744	3,16	1 001	4
30	KUMMELNÄS 1:1190	Vittravägen 14	2022-12-01	3 000	2 123	1,31	1 413	4
31	VELAMSUND 14:140	Rudsjökroken 1	2022-11-18	6 000	5 698	3,28	1 053	4
40	VELAMSUND 14:121	"Adress saknas"	2022-08-10	4 550	3 500	2,50	1 300	4
45	LÄNNERSTA 1:1256	Telegramvägen 38	2022-06-17	3 000	3 610	1,33	831	4
56	KUMMELNÄS 1:208	Borevägen 1	2022-05-31	5 360	4 237	2,25	1 265	4
64	VELAMSUND 14:98	Bågvägen 25B	2022-05-02	4 350	3 912	2,38	1 112	4
70	MENSÄTTRÄ 1:184	Hagvägen 8B	2022-04-13	5 060	5 040	2,17	1 004	4
71	VELAMSUND 18:85	Risets Alväg 14	2022-04-11	5 000	2 328	1,89	2 148	4
79	VELAMSUND 14:115	Åbroddsvägen 6A	2022-03-31	4 450	4 132	2,43	1 077	4
80	VELAMSUND 14:116	Bågvägen 19J	2022-03-21	4 550	4 541	2,50	1 002	4
93	VELAMSUND 14:95	Rudsjökroken 2B	2022-02-07	4 900	3 684	2,68	1 330	4
94	BO 1:1086	Täppvägen 8A	2022-02-03	5 100	6 100	2,32	836	4
95	LÄNNERSTA 1:1239	Djurgårdsvägen 33A	2022-01-24	11 000	5 503	3,15	1 999	4
113	LÄNNERSTA 1:868	Hälsingevägen 5	2021-11-26	9 175	3 807	2,29	2 410	4
112	LÄNNERSTA 11:158	Hälsingevägen 7	2021-11-26	9 050	4 594	2,39	1 970	4
115	VELAMSUND 18:79	Risvinkelvägen 7	2021-11-01	5 500	3 262	2,08	1 686	4
116	LÄNNERSTA 1:708	Fåbodvägen 13	2021-10-29	8 700	4 935	3,22	1 763	4
120	BACKEBÖL 1:817	Gustavsviksvägen 35B	2021-09-29	3 550	2 205	2,25	1 610	4
122	VELAMSUND 14:101	Bågvägen 7	2021-09-07	4 300	4 111	2,35	1 046	4
123	KUMMELNÄS 1:825	Djupadalsvägen 14	2021-08-27	7 300	3 628	3,15	2 012	4
126	BO 1:1045	Tunvägen 45A	2021-07-30	4 000	4 381	1,75	913	4
132	BACKEBÖL 1:476	Boo Strandväg 54	2021-05-03	3 500	2 059	1,69	1 700	4
139	BACKEBÖL 1:860	Ringleksvägen 3	2021-04-14	5 200	4 326	2,31	1 202	4
143	MENSÄTTRÄ 29:2	Värmdövägen 772	2021-04-01	4 600	3 514	1,70	1 309	4
153	TOLLARE 1:490	Häckvägen 21B	2021-02-26	5 300	6 363	2,12	833	4
154	LÄNNERSTA 1:1253	Rödhakevägen 12	2021-02-25	5 300	6 120	2,00	866	4
156	KUMMELNÄS 1:1178	Backamovägen 21B	2021-02-19	4 300	2 674	1,83	1 608	4
168	KUMMELNÄS 1:1177	Backamovägen 21A	2021-01-12	4 425	2 343	1,83	1 889	4
169	BO 1:1076	Kaptensvägen 13B	2021-01-04	7 950	4 606	2,09	1 726	4
			Medel:	5 393	4 065	2,25	1 389	

Hela ortsprismaterialet indikerar en prisnivå mellan ca 3 000 000 – 13 100 000 kr. Medelvärde ligger på ca 5 650 000 kr respektive 4 000 kr/kvm tomtyta. Medelstorleken i ortsprismaterialet är knappt 1 500 kvm. För nyckeltal sorterat på strandklasser, se ovanstående sammanställning. Strandnära tomter är något mer attraktiva jämfört med ej strandnära vilket ovanstående material anses påvisa.

Inom det aktuella planområdet har det endast försålts en tomt under den eftersökta tidsperioden och objektet avser Backeböl 1:476. Objektet försålts under 2021 till ett pris om 3 500 000 kr och tomten hade en areal om ca 1 700 kvm. Det genomsnittliga tomtmarksvärdet uppgick därmed till ca 2 060 kr/kvm. Vilket är betydligt lägre än jämförelsematerialets genomsnittsvärde.

Utöver ovanstående noteringar har även försäljning avseende del av fastigheten Nacka Backeböl 1:442 noterats under 2022, fastigheten är belägen inom området. Totalt avyttrades 627 kvm till ett pris om 1 375 000 kr, vilket motsvarar ett kvadratmeterpris om ca 2 200 kr/kvm. Genom fastighetsregleringen kunde en till tomt avstyckas från den mottagande fastigheten.

Erfarenhetsmässigt har det ännu inte investerats i vare sig VA eller andra typer av tomtanläggningar för denna typ av ortspris och priserna bedöms därmed spegla värdet på rå tomtmark, bortsett från kostnad för fastighetsbildning.

Efter sommaren 2022 kan konstateras en betydande osäkerhet på bostadsmarknaden generellt då flera faktorer såsom kriget i Ukraina, hög inflation, höga byggkostnader samt framför allt högre räntor har gjort att småhusmarknaden och då specifikt tomtmarknaden har bromsat in. Detta påvisar även den framtagna prisstatistiken för bebyggda småhus i Nacka kommun som presenteras i det ovanstående kapitlet. De få försäljningar av tomtmark som har skett indikerar en viss nedgång, dock ingen brant nedgång, se t.ex. nedanstående diagram utvisande ortsprismaterialets K/T utveckling.

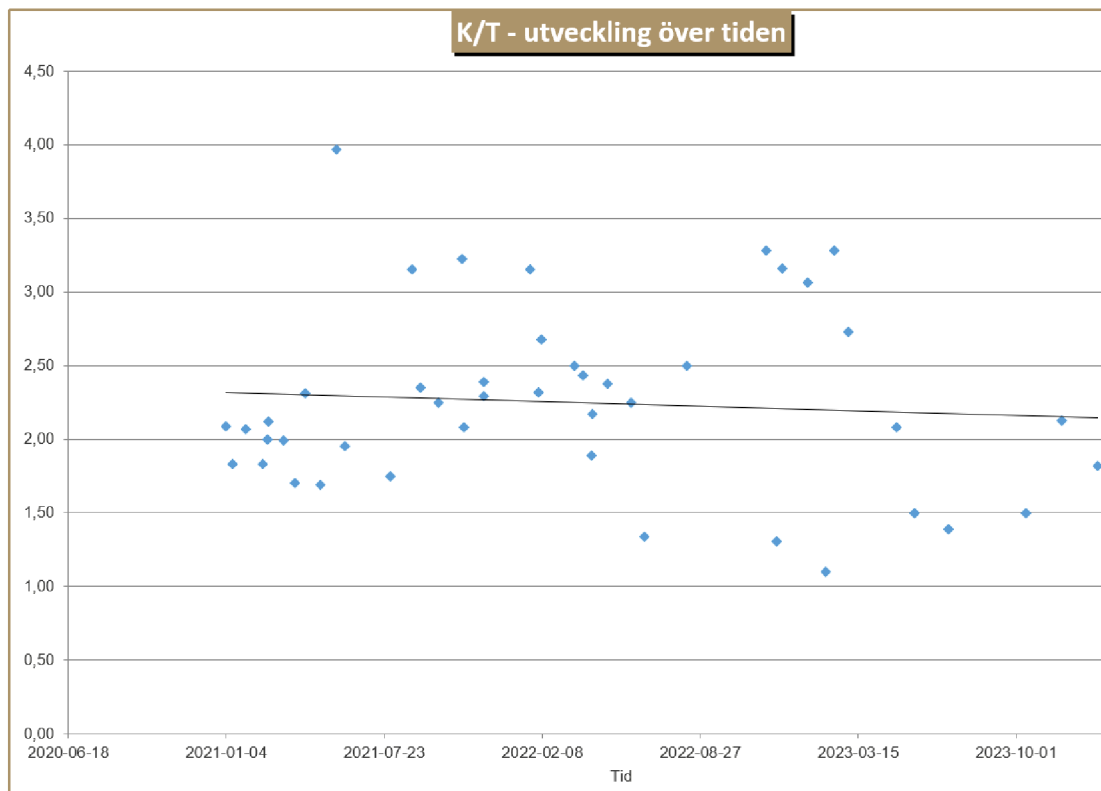


Diagram utvisande prisutvecklingen för obebyggda tomter för de redovisade köpen

Det är framför allt rätten att bebygga tomten som köparen betalar för och därmed har storleken inte avgörande betydelse för prisbildningen. Kvadratmeterpriset sjunker betydligt ju större tomten är, och motsatsvis ökar ju mindre tomten är (givet en "normal" byggrätt). Värderingsobjekten bedöms generellt som attraktiva.

De jämförelseobjekt som finns med i ortprismaterialet förutsätts sakna Va-anläggningar samt tomtanläggningar. De bebyggda värderingsobjekten förutsätts här inneha enskild Va-lösning. Värdepåverkan av denna facilitet bedöms till ca 100 000 kr som ett genomsnitt. För de (två) värderingsobjekt som är obebyggda tomter i dagsläget görs därmed inget sådant påslag. Utifrån ortsprismaterialet, prisutvecklingen samt ovanstående motivering bedöms ett genomsnittsvärde för de utvalda fastighetsgrupperna enligt följande:

		Marknadsvärde, kr	Genomsnittlig tomtstorlek, kvm	Genomsnittlig kr/kvm TA	Avrundat genomsnittligt värde	Obebyggda (utan VA)
1	Ej strandnära <1 500 kvm	4 000 000	1 250	3 200	3 200	3 100
2	Ej strandnära 1 500 - 2 000 kvm	4 500 000	1 750	2 571	2 600	2 500
3	Ej strandnära 2 000 - 2 999 kvm	5 500 000	2 500	2 200	2 200	-
4	Ej strandnära >3 000 kvm	6 000 000	3 200	1 875	1 900	-
5	Strandnära 1 000 - 1 500 kvm (klass 2-3)	5 500 000	1 300	4 231	4 200	-
6	Strandnära > 1 500 kvm (klass 2-3)	6 000 000	1 800	3 333	3 300	-
7	Strandtomter ca 2000 kvm (klass 1)	10 000 000	2 000	5 000	5 000	-
8	Skolmark			1 500	1 500	-

Värdering av mark för skoländamål

Försäljningar av mark och byggrätter för skola är relativt ovanliga, en naturlig följd av att det uppförs förhållandevis få objekt av denna typ. Dessutom har en stor del av senare års utbyggnad av lokaler för skola (inklusive pågående/planerade projekt) skett på mark som innehas av kommunerna.

Efter att ha studerat köp av mark för skoländamål bedöms främst följande köp/markanvisningar som lägesmässigt och med hänsyn till köpedatum vara mest jämförbara med värderingsobjektet.

Köpen är redovisade exklusive VA-anslutning och inklusive gatukostnader utanför kvartersmark om inget annat framgår. Eventuella extraordinära exploateringskostnader, t.ex. grundförstärkning m.m. är exkluderat från materialet alternativt kommenterat särskilt. Köpare är i största utsträckning exploateringsföretag med inriktning mot samhällsfastigheter.

Kommun & område	Köpare/Säljare	Köpedatum	Planförhållanden	Byggrätt enl. plan (BTA)	Pris (kr/kvm BTA)	Pris (kr/kvm TA)
Sollentuna, Edsberg	Sollentuna Kommunfastigheter AB, SKAB / Sollentuna kommun	jun-23	Marköverlåtelse och genomförandeavtal för ny grundskola.	3 450	2 370	1 420
Järfälla, Barkarbystaden, etapp III	Riksbyggen och Storstaden / Järfälla kommun	maj-22	Pris för förskola och skola inom kvarter 10 och 13, Barkarbystaden etapp III	Ej fastställd	3 000	
Ekerö, Ekebyhov	Nystad Ekerö Skolfastigheter AB / Ekerö kommun	feb-22	Köp av hel fastighet i syfte att riva delar av befintlig bebyggelse för uppförande av ny grundskola	10 300	2 700	1 030
Täby	Skanska / Täby kommun	okt-21	Direkt markanvisning för reglering av kommande tomträttsavtal.	8 500	3 500	1 495
Norrtälje, Övre Bryggårdsgården	Famera Skola 1 AB / Norrtälje kommun	sep-21	Marköverlåtelseavtal avseende mark för skoländamål för 860 elever.	9 600	3 240	1 635
Österåker, Åkersberga	Nystads stadsutveckling AB / Armada kommunfastigheter AB	jun-21	Ev. tillkommande tilläggsköpeskillning för utveckling av skolfastighet.	1 315	3 120	1 590
Österåker, Svinninge	Fondamentor AB / Österåkers kommun	dec-20	Direkt markavsningsavtal mellan Österåkers kommun och Fundamentor AB.	700	3 000	675
Lidingö, Dalénum	Hallskär AB / Lidingö stad	sep-20	Tomträtt med ett underlag för avgäld.	Ej fastställd	2 700	
Huddinge, Mellansjö /Svartvik	Hoivatilal AB / Huddinge kommun	apr-20	DP för en skolbyggrätt om ca 1 000 kvm BTA, inrymmande 7 avdelningar.	1 000	3 800	885
Täby, Ella gård	Actus Täby AB / Täby kommun	jan-20	Försäljning av mark för skoländamål till befintlig arrendator.	430	3 260	750
Huddinge, Snättringe	Huddinge Samhällsfastigheter AB / Huddinge kommun	feb-19	Överlåtelse av kvartersmark för skoländamål.	Ej fastställd		635
Nacka, Tollare	Cikoria Samhällsfastigheter AB / Bonava Sverige AB	sep-18	Byggrätt om ca 1 178 kvm BTA ovan mark i två plan.	1 178	3 400	1 325
Järfälla	Järfälla-Veddesta Mark I AB / Järfälla kommun	aug-18	Exploator ska bekosta utbyggnad av allmän plats.	Ej fastställd	2 200	
Järfälla, Barkarbystaden	Byggvesta AB / Järfälla kommun	maj-18	Markanvisning för skollokaler inom bostadskvarter.	Ej fastställd	2 500	
Stockholm, Sättra	Sättra Centrum Fastigheter AB och GreenDoor Sättra AB / Stockholms stad	apr-18	Markanvisning för skola samt kultur.	Ej fastställd	2 500	
Österåker, Husby	Turaco Skol fgh / Österåkers kommun	feb-18	Efter markanvisning erhöll köpare tomträttsavtal.	5 000	3 150	510

Utifrån ovanstående noteringar kan värdet av mark för skoländamål inom planområdet skäligen bedömas till 1 500 kr/kvm. Inom ärendet är endast en mindre del av Backeböl 1:374 berört av släntservitut och det bedöms därmed inte motiverat att göra en mer utförlig ortsprisundersökning inom ramen för detta uppdrag.

Äganderättsövergång – bedömning av marginalvärde

Ersättningsgrundande areal framgår i bilaga 2. Då allmän plats löses in utgår ersättningsreglerna ifrån den tidigare gällande planen och inte ifrån den nu gällande detaljplanen. Enligt tidigare gällande områdesbestämelse var den minsta gällande tomtstorleken 4 000 kvm för de tomter som inte ansågs utgöras av permanentbostäder. Marginaleffekten att dessa kvm som fräntas fastigheterna får anses vara av relativt "normal" karaktär. Vid markavståendet utgår bedömningen från den tidigare gällande detaljplanen och då förutsätts inga avstyckningsmöjligheter ha förekommit, för markavståendet sätts genomsnittsvärdet därför utifrån den faktiska tomtstorleken som värderingsobjekten har.

Markavståendet medför att två av de berörda fastigheterna inte längre blir planenliga enligt den nya detaljplanen, vilket avser Backeböl 1:864 respektive 1:476. Vid bedömning av skadan till följd av markavståendet ska dock ersättningen utgå från den tidigare gällande detaljplanen. Skadan av att tomterna inte längre är planenliga enligt den nya detaljplanen är därmed inte en ersättningsgill skada utan ersättningen baseras på tidigare gällande detaljplan där minsta tillåtna tomtstorlek var betydligt större.

De ianspråktagna områdena är generellt belägna relativt långt ifrån befintlig byggrätt (byggnadsyta). Överlag berör intrången inom fastigheterna en mycket liten procentandel av tomtytan, endast 3 av fastigheterna avstår en procentandel inom intervallet 5 – 10 %, resterande mindre. De flesta av fastigheterna har en förhållandevis generös tomtyta men fastighetsvärdena bedöms överlag som förhållandevis höga. Marginaleffekten bedöms i genomsnitt till ca 30 procent av genomsnittsvärdet.

Undantag från dessa ersättningsnivåer; se nedan. I dessa fall har ett marginalvärde om 25 % tillämpats.

- Backeböl 1:433 – Marginellt intrång och bostaden är belägen långt från intrånget
- Backeböl 1:434 – Marginellt intrång och bostaden är belägen långt från intrånget
- Backeböl 1:435 – Förhållandevis marginellt intrång som sker i en brant slänt
- Backeböl 1:430 – Marginellt intrång och bostaden är belägen långt från intrånget
- Backeböl 1:429 – Marginellt intrång och bostaden är belägen långt från intrånget
- Backeböl 1:405 – Förhållandevis litet intrång som sker i en perifer del av fastigheten som nyttjas som infart.
- Backeböl 1:452 – Intrånget sker i huvudsak inom mark som idag nyttjas som vägmark
- Backeböl 1:434 – Marginellt intrång och bostaden är belägen långt från intrånget

Servitutsupplåtelser - bedömning av marginalvärde

För servitutsområden kvarstår äganderätten och man kan förfoga över marken så länge inte servitutsändamålet äventyras. Marginalvärdet är därmed lägre än vid äganderättsövergångar. Vid underjordiska servitut (exempelvis ledningar) brukar marginalvärdet sättas till 5 – 10 % för det område där servitutet gör sig gällande. Marginalvärdet till följd av yttäckande servitutsupplåtelse kan därmed skäligen återfinnas inom ett intervall mellan 10 – 20 % av genomsnittsvärdet. Marginaleffekten bedöms i genomsnitt till ca 15 procent av genomsnittsvärdet. *Undantag från dessa ersättningsnivåer; se nedan.*

- Backeböl 1:430 – Bostaden återfinns långt från servitutet och servitutet berör endast en perifer del av tomten som är "pickad mark" (10 %)
- Backeböl 1:429 – Bostaden återfinns långt från servitutet och servitutet berör endast en perifer del av tomten som är "pickad mark" (10 %)
- Backeböl 1:797 – Servitutsupplåtelsen sker nära bostaden (ca 2 m) vilket föranleder ett högre marginalvärde (20 %)

Värt att notera är att flera tomter inom området får nya byggrätter till följd av den nya planen (exempelvis Backeböl 1:431) och servitutsupplåtelsen kan därmed komma att hamna relativt nära den nya byggrätten inom dessa fastigheter. Därför har normalantagandet tillämpats för dessa fastigheter.

Värdering av tomtanläggningar

Förutom ersättning för marken och servitutsupplåtelse ska också ersättning utgå för de värdepåverkande tomtanläggningar som förloras. Marknadsvärdeminskningen till följd av förlust av fastighetstillbehör behandlas ingående i LM-rapport 2022:2 om värdering av tomtanläggningar vid intrång, "tomtanläggningsmetoden". Utdrag ut denna rapport presenteras under avsnitt 3 i detta utlåtande. Nedan följer endast en kortare sammanfattning.

Med tomtanläggningar avses alla slag av fastighetstillbehör, d.v.s. vegetation, markanläggningar och komplementbyggnader m.m. Metoden bygger på kostnadsuppskattningar för återuppförande av markanläggningarna. I rapporten finns en kostnadsbank som bilaga där nyuppförande/nyanläggningskostnader för olika typer av anläggningar och växter anges. Kostnadsbanken ligger till grund för denna värdering. Metoden bygger på följande grundtankar:

- Eftersom tomtanläggningar endast är en av ett flertal värdepåverkande faktorer och endast i begränsad omfattning kan påverka det totala värdet av bebyggda småhusfastigheter, finns i normalfallet ett "tak" för den värdetförändring som förlusten av tomtanläggningarna kan ge upphov till.
- Marknaden efterfrågar i första hand tomtanläggningens funktion, inte i detalj dess art, sort och ålder.
- Marknaden gör en bedömning av om den förlorade tomtanläggningen är väsentlig (klass "F" i värderingsmodellen), med vilket menas att den har en viktig funktion att fylla och/eller är vanligt förekommande på liknande småhusfastigheter. En väsentlig anläggning förutsätts att om möjligt återuppföras av en normal fastighetsägare. Marknaden antas vara kostnadsmedveten då den bedömer värdet av en väsentlig tomtanläggning som saknas. Då en småhusfastighet som ska säljas t.ex. saknar en häck, stenmur, ett staket eller annat skydd mot gata bedömer köparen, på grundval av kostnaden, det avdrag han vill göra på priset.
- Övriga objekt, vars återanskaffning inte bedöms som väsentlig men som kan antagas ha betydelse för helhetsintrycket klassas som mindre väsentliga objekt (klass "M" i värderingsmodellen).
- På en fastighet finns ibland tomtanläggningar som kan antagas vara oväsentliga för fastighets marknadsvärde (klass "I" i värderingsmodellen). Exempel på sådana anläggningar är nedrivna staket, döda träd, sly el dylikt.

Tillvägagångssättet kan sammanfattas på följande sätt:

De objekt som ska värderas indelas i tre grupper beroende på deras betydelse för fastighetens funktion och värde.

För väsentliga objekt beräknas kostnaderna för nyplantering/nyanlägga dessa. Därefter beräknas ur färdiga mallar ett funktionstillägg för växter och ett slitageavdrag för tekniska anläggningar. För större avvikelser kan justeringar göras. Anläggningar med en särskild funktion så som gränsmarkör eller insynsskydd betraktas normalt alltid som väsentliga. Med tanke på tomtanläggningarnas trots allt begränsade betydelse som värdepåverkande faktor kan marknadsvärdebidraget för ett visst objekt endast måttligt överstiga återställandekostnaden.

Även för mindre väsentliga objekt beräknas nyanläggningskostnaden. För tekniska anläggningar reduceras kostnaderna med hänsyn till åldern (slitageavdrag). För vegetation används planteringskostnaderna direkt. Den erhållna totalsumman multipliceras sedan med en direktuppskattad faktor (normalt lika med 1 eller i vissa fall lägre) till ett marknadsvärdebidrag.

För objekt som klassas som oväsentliga ur marknadens synpunkt påverkas inte marknadsvärdet. För speciella och personliga objekt kan dock i vissa fall s.k. annan ersättning utgå.

Tomtanläggningar som förutsätts flyttas/vars funktion ersätts av kommunen

Vid besiktningen påträffades flera septiktankar inom de ianspråktagna områdena. Enligt uppgifter från kommunen kommer alla dessa anläggningar som är belägna inom berörda områden att behöva tas bort. Kommunen har tagit på sig att ordna provisoriska lösningar fram till dess att fastigheterna ansluts till kommunalt VA. Någon ersättning för dessa anläggningar bedöms därmed inte i detta värdeutlåtande.

Inom flera fastigheten finns postlådor belägna inom eller strax utanför fastigheten. För de postlådor som är uppförda utanför fastigheten utgår ingen ersättning, resterande brevlådor förutsätts flyttas av och på bekostnad av kommunen.

Inom värderingsobjekten förekommer även odlingslådor robotgräsklippare mm som förutsätts flyttas av kommunen.

Värdering av företagsskada (ökat buller och andra trafikimmisioner)

Genom att vägområdet nu breddas samt nya byggrätter tillskapas möjliggörs en ökad trafikmängd. Eventuellt uppkomna effekter av denna ökade trafik bedöms i princip vara företagsskador och skall därmed tas upp till prövning i detta ärende.

Buller, utsiktsstörning, ökat damm, ljusreflexer

Om lantmäteriatgården för med sig skador i form av ökat buller och eventuellt andra typer av skador skall även detta tas upp till prövning. Denna typ av skador kallas företagsskador eller miljöskador.

Prövningen sker i olika steg:

- Är skadan väsentlig?
- Är skadan vanlig på orten?
- Är skadan allmänvanlig?

Om svaret blir nej på den första frågan eller ja på de två återstående frågorna skall skadan inte ersättas om det inte i det enskilda fallet kan anses skäligt.

I detaljplanens handlingar gällande miljöfrågor framgår att visserligen kommer trafikmängden att öka något då området förtätas något och succesivt kommer bebos mer permanent.

Undertecknad bedömer utifrån andra sammanhang att buller- och andra effekter så som ökad insyn inom berörda fastigheter p.g.a. gatubreddningen och släntservitut inte kan ur lagens mening betraktas som väsentlig ökning så att ersättning skall utgå. Om man kommer fram till att skadan trots allt är väsentlig bedöms att ev. skada får i vart fall betraktas som allmänvanlig då man får anse att det är vanligt förekommande att utbyggnad av vägar sker till en modern och tidsenlig standard. I denna bedömning tas givetvis i beaktande den befintliga trafik som redan finns idag. Någon ersättning för eventuella företagsskador bedöms därmed ej utgå.

6. Slutbedömning

Med hänvisning till avsnitt 4 – 5 bedöms att följande marknadsvärdeminskningar p.g.a. förlust av mark/skadan till följd av servitutsupplåtelse samt eventuella tomtanläggningar uppstått:

Se sammanställning bilaga 2.

Någon företagsskada eller övrig skada bedöms ej uppstå.

Malmö 2024-02-26

Arvid Svahn
Civilingenjör Lantmäteri
Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor

Bilaga 1	Sammanställning av tomtanläggningar
Bilaga 2	Sammanställning, ersättningar per fastighet
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtande

Tomtanläggningar - utkast

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1	2	3	4	F-objekt	M-objekt	SUMMA
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal			
Backeböl 1:433	Gran, större	V	M	st	1	1 194	1 194		0	1 194	1 363
Backeböl 1:433	Gran, mindre	V	I	st	1				0	0	0
											1 363

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1	2	3	4	F-objekt	M-objekt	SUMMA
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal			
Backeböl 1:434	Inga TA (berg och dike)						0		0	0	0
											0

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1	2	3	4	F-objekt	M-objekt	SUMMA
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal			
Backeböl 1:435	Inga TA (berg)						0		0	0	0
											0

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1	2	3	4	F-objekt	M-objekt	SUMMA
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal			
Backeböl 1:432	Björk, större	V	M	st	1	2 447	2 447		0	2 447	2 794
Backeböl 1:432	Odlingslåda (förutsätts flyttas av kommunen)	T	I	h			0		0	0	0
											2 794

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1	2	3	4	F-objekt	M-objekt	SUMMA
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal			
Backeböl 1:431	Ek, större	V	M	st	1	2 498	2 498		0	2 498	2 852
Backeböl 1:431	Träd, större	V	M	st	1	2 000	2 000		0	2 000	2 284
Backeböl 1:431	Grusad uppfart	T	M	m	10	402	4 020	0,7	0	2 814	3 213
Backeböl 1:431	Två björkar, större	V	M	st	2	2 447	4 894		0	4 894	5 588
											13 936

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1	2	3	4	F-objekt	M-objekt	SUMMA
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal			
Backeböl 1:430	Infart med två björkar	V	M	st	2	2 447	4 894		0	4 894	5 588
Backeböl 1:430	Skog i övrigt långt bort från byggrätt, värderas som sly	V	I				0		0	0	0
											5 588

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1	2	3	4	F-objekt	M-objekt	SUMMA
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal			
Backeböl 1:429	Syrenhäck	V	F	m	14	587	8 218	1,5	12 327	0	14 074
Backeböl 1:429	Stödmur i sämre skick	T	I	m	14				0	0	0
Backeböl 1:429	Björk vid infart	V	M	st	1	880	880	2,5	0	880	1 005
Backeböl 1:429	Kastanj vid infart	V	M	st	1	2 801	2 801	2,5	0	2 801	3 198
Backeböl 1:429	Dubbelgrind samt två grindstolpar i sämre skick	T	F	st	1	11 000	11 000	0,5	5 500	0	6 280
Backeböl 1:429	Sly (inga TA av värde)	V	I								0
											24 557

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1	2	3	4	F-objekt	M-objekt	SUMMA
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal			
Backeböl 1:428	Träd mindre	V	F	st	3	2 500	7 500	1,5	11 250	0	12 845
Backeböl 1:428	Soptunneskydd	T	F	st	1	5 000	5 000	0,7	3 500	0	3 996
Backeböl 1:428	Ligusterhäck	V	F	m	8	587	4 696	1,4	6 574	0	7 506
Backeböl 1:428	Björk, större	V	F	st	1	2 447	2 447	3	7 341	0	8 382
Backeböl 1:428	Björk, mindre	V	F	st	1	2 447	2 447	2	4 894	0	5 588
Backeböl 1:428	Granar, insynsskydd	V	F	st	2	967	1 934	2	3 868	0	4 416
Backeböl 1:428	Fläderbuske	V	F	st	1	721	721	1,4	1 009	0	1 152
Backeböl 1:428	Rhododendron	V	F	st	2	851	1 702	1,4	2 383	0	2 721
											46 606

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1	2	3	4	F-objekt	M-objekt	SUMMA
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal			
Backeböl 1:771	Terängtrappa	T	F	st	1	10 727	10 727	0,7	7 509	0	8 573
Backeböl 1:771	Syren, liten	V	M	st	1	491	491		0	491	561
Backeböl 1:771	Rosenbuske, liten	V	M	st	1	621	621		0	621	709
											9 843

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1		2		3		4		SUMMA inkl. KPI
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal	F-objekt	M-objekt			
Backeböl 1:422	Hasselbuske	V	M	st	1	721	721			0	721		823
Backeböl 1:422	Tall, större	V	F	st	2	1 383	2 766	3	8 298	0	0		9 474
Backeböl 1:422	Ek	V	F	st	2	2 498	4 996	2	9 992	0	0		11 408
Backeböl 1:422	Äppelträd, större	V	F	st	1	1 358	1 358	2	2 716	0	0		3 101
Backeböl 1:422	Äppelträd, mindre	V	F	st	1	2 100	1 358	1,7	2 309	0	0		2 636
Backeböl 1:422	Gran, medel	V	M	st	1	1 196	1 196		0	1 196	0		1 366
Backeböl 1:422	I övrigt sly	V	I	st	1	0	0		0	0	0		0
													28 808

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1		2		3		4		SUMMA inkl. KPI
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal	F-objekt	M-objekt			
Backeböl 1:423	Tallar, större	V	F	st	2	1 383	2 766	3	8 298	0	0		9 474
Backeböl 1:423	Tallar, mindre	V	M	st	2	1 383	2 766		0	2 766	0		3 158
Backeböl 1:423	Ekar, mindre	V	M	st	2	2 498	4 996		0	4 996	0		5 704
Backeböl 1:423	I övrigt sly (framförallt små Tallar, Ekar, Asp samt En)												0
													18 337

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1		2		3		4		SUMMA inkl. KPI
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal	F-objekt	M-objekt			
Backeböl 1:418	Träd, mindre	V	M	st	2	1 500	3 000		0	3 000	0		3 425
													3 425

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1		2		3		4		SUMMA inkl. KPI
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal	F-objekt	M-objekt			
Backeböl 1:397	Inga TA								0	0	0		0
													0

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1		2		3		4		SUMMA inkl. KPI
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal	F-objekt	M-objekt			
Backeböl 1:398	Trästaket (ca 2 år gammalt)	T	F	m	10	1 342	13 420	0,9	12 078	0	0		13 790
													13 790

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1		2		3		4		SUMMA inkl. KPI
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal	F-objekt	M-objekt			
Backeböl 1:399	Grusad parkeringsyta	T	F	m	3	402	1 206	0,9	1 085	0	0		1 239
													1 239

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1		2		3		4		SUMMA inkl. KPI
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal	F-objekt	M-objekt			
Backeböl 1:400	Rådjurstaket	T	F	m	15	2 000	30 000	0,3	9 000	0	0		10 276
Backeböl 1:400	Stödmur under rådjurstaket	T	F	m	15	1 569	23 535	0,6	14 121	0	0		16 123
Backeböl 1:400	Klätterhortensia	V	F	st	2	571	1 142	1,4	1 599	0	0		1 825
Backeböl 1:400	Rosenbuske	V	F	st	2	621	1 242	1,4	1 739	0	0		1 985
Backeböl 1:400	Tall mindre	V	I	st	8					0	0		0
Backeböl 1:400	Idegran	V	F	st	2	1 322	2 644	1,5	3 966	0	0		4 528
Backeböl 1:400	Kaprifol	V	F	st	1	571	571	1,4	799	0	0		913
Backeböl 1:400	Björk	V	F	st	2	2 447	4 894	2,5	12 235	0	0		13 969
Backeböl 1:400	Lövträd	V	M	st	1	2 000	2 000		0	2 000	0		2 284
Backeböl 1:400	Nergrävda betongglådor med bevattning	T	F	st	5	10 000	50 000	0,8	40 000	0	0		45 670
Backeböl 1:400	Stödmur i mitten av fastighet	T	F	m	3	1 569	4 707	0,6	2 824	0	0		3 225
Backeböl 1:400	Träd utanför utanför ianspråktaget område	V	I										0
													100 798

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1		2		3		4		SUMMA inkl. KPI
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal	F-objekt	M-objekt			
Backeböl 1:415	Se över Staffan								0	0	0		0
Backeböl 1:415	Sly (i huvudsak Asp, Hassel, Tall) Inga TA av värde								0	0	0		0
													0

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1		2		3		4		SUMMA inkl. KPI
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal	F-objekt	M-objekt			
Backeböl 1:404	Gran	V	F	st	1	1 196	1 196	2,5	2 990	0	0		3 414
Backeböl 1:404	Övriga TA utanför fastighetsgräns					0	0	0	0	0	0		0
													3 414

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1		2		3		4		SUMMA inkl. KPI
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal	F-objekt	M-objekt			
Backeböl 1:405	Grusad infart (återanskaffas ej)	T	I										0
													0

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1	2	3	4	F-objekt	M-objekt	SUMMA
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal			
Backeböl 1:406	Parkeringsplats	T	F	m	20	1 000	20 000	1	20 000	0	22 835
Backeböl 1:406	Björk, större	V	F	st	1	2 447	2 447	3	7 341	0	8 382
Backeböl 1:406	Rönn	V	M	st	2	1 448	2 896		0	2 896	3 307
Backeböl 1:406	Spireahäck	V	M	m	2	697	1 394		0	1 394	1 592
											36 115

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1	2	3	4	F-objekt	M-objekt	SUMMA
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal			
Backeböl 1:408	Äppelträd, äldre (ev fler?)	V	F	st	2	1 358	2 716	2	5 432	0	6 202
Backeböl 1:408	Buskar	V	M	st	2	700	1 400		0	1 400	1 598
											7 801

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1	2	3	4	F-objekt	M-objekt	SUMMA
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal			
Backeböl 1:410	Ek	V	F	st	1	2 478	2 498	2,7	6 745	0	7 701
Backeböl 1:410	Spireabuskar	V	F	m	3	697	2 091	1,5	3 137	0	3 581
											11 282

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1	2	3	4	F-objekt	M-objekt	SUMMA
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal			
Backeböl 1:413	Thujahäck	V	F	m	40	547	21 880	2	43 760	0	49 963
Backeböl 1:413	Björk, större	V	F	st	1	2 447	2 447	3	7 341	0	8 382
											58 345

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1	2	3	4	F-objekt	M-objekt	SUMMA
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal			
Backeböl 1:411	Häck, Sibirisk ärtbuske (med inslag av lönn)	V	F	m	12	588	7 056	1,5	10 584	0	12 084
Backeböl 1:411	Grusad uppfart	T	F	m	10	402	4 020	0,6	2 412	0	2 754
											14 838

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1	2	3	4	F-objekt	M-objekt	SUMMA
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal			
Backeböl 1:439	Sly (Asp, Lönn, Rönn) Inga TA av värde	V	I								0
											0

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1	2	3	4	F-objekt	M-objekt	SUMMA
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal			
Backeböl 1:440	Gunnebostaket	T	F	m	40	500	20 000	0,8	16 000	0	18 268
Backeböl 1:440	Stensatt uppfart	T	I								0
Backeböl 1:440	Pelare till Gunnebostaket	T	F	st	2	5 800	11 600	1	11 600	0	13 244
Backeböl 1:440	Sly (i huvudsak hassel), ingen TA av värde	V	I								0
											31 513

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1	2	3	4	F-objekt	M-objekt	SUMMA
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal			
Backeböl 1:407	Se över med Staffan										
Backeböl 1:407	Ekar, mindre	V	M	st	2	2 498	4 996		0	4 996	5 704
Backeböl 1:407	Lönn, mindre	V	M	st	1	2 148	2 148		0	2 148	2 453
Backeböl 1:407	Sly (i huvudsak hassel), ingen TA av värde	V	I						0	0	0
											8 157

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1	2	3	4	F-objekt	M-objekt	SUMMA
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal			
Backeböl 1:471	Snöbärshäck (med inslag av sly)	V	F	m	15	588	8 820	1,5	13 230	0	15 105
											15 105

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1	2	3	4	F-objekt	M-objekt	SUMMA
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal			
Backeböl 1:797	Stensatt kant	V	F	m	10	473	4 730	1	4 730	0	5 401
Backeböl 1:797	Körsbärsträd	V	F	st	1	1 255	1 255	2	2 510	0	2 866
Backeböl 1:797	Robotgräsklippare, flytt av kommunen	V	I	h							0
											8 266

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1	2	3	4	F-objekt	M-objekt	SUMMA
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal			
Backeböl 1:810	Ekar, stora	V	M	st	4	2 498	9 992	0,5	0	9 992	5 704
Backeböl 1:810	Tall, stor	V	M	st	1	1 383	1 383	0,5	0	1 383	790
Backeböl 1:810	Gran, liten	V	M	st	1	1 196	1 196	0,5	0	1 196	683
Backeböl 1:810	Björkar, medel	V	M	st	2	2 447	4 894	0,5	0	4 894	2 794
Backeböl 1:810	Hasselbuskar	V	M	st	2	721	1 442	0,5	0	1 442	823
Backeböl 1:810	Sibirisk ärtbuskehäck	V	F	m	17	588	9 996	1,5	14 994	0	17 120
Backeböl 1:810	Äppelträd, sämre	V	F	st	1	1 358	1 358	1	1 358	0	1 551
Backeböl 1:810	Äppelträd, större	V	F	st	1	1 358	1 358	2	2 716	0	3 101
Backeböl 1:810	Träd (med nät kring stammen)	V	F	st	1	1 500	1 500	2	3 000	0	3 425
											35 990

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1	2	3	4	F-objekt	M-objekt	SUMMA
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal			
Backeböl 1:502	Sibirisk ärtbuskehäck	V	F	m	1	588	588	1,5	882	0	1 007
											1 007

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1	2	3	4	F-objekt	M-objekt	SUMMA
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal			
Backeböl 1:476	Tall, större	V	M	st	1	1 383	1 383		0	1 383	1 579
Backeböl 1:476	Sålg	V	M	st	1	621	621		0	621	709
Backeböl 1:476	Sly (i huvudsak hassel), ingen TA av värde	V	I								0
											2 288

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1	2	3	4	F-objekt	M-objekt	SUMMA
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal			
Backeböl 1:374 omr2	Sly, ingen TA av värde	T	I	st					3	0	0
											0

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1	2	3	4	F-objekt	M-objekt	SUMMA
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal			
Backeböl 1:469	Ek, stor	V	F	st	1	2 498	2 498	3	7 494	0	8 556
Backeböl 1:469	Trästaket, ca 15 år gammalt	T	F	m	8	1 342	10 736	0,2	2 147	0	2 452
											11 008

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1	2	3	4	F-objekt	M-objekt	SUMMA
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal			
Backeböl 1:468	Ek, större	V	F	st	1	2 498	2 498	3	7 494	0	8 556
Backeböl 1:468	Ekar, mindre	V	M	st	2	2 498	4 996		0	4 996	5 704
											14 261

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1	2	3	4	F-objekt	M-objekt	SUMMA
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal			
Backeböl 1:801	Tall, mindre	V	F	st	1	1 383	1 383	2	2 766	0	3 158
Backeböl 1:801	Häck, Spirea, ca 6m	V	F	st	6	697	4 182	1,5	6 273	0	7 162
											10 320

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1	2	3	4	F-objekt	M-objekt	SUMMA
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal			
Backeböl 1:2	Syren, mindre	V	M	st	1	491	491	1,5	0	491	561
Backeböl 1:2	Äppelträd, större	V	F	st	1	1 358	1 358	2	2 716	0	3 101
Backeböl 1:2	Äppelträd, mindre	V	F	st	1	1 358	1 358	1,7	2 309	0	2 636
											6 297

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1	2	3	4	F-objekt	M-objekt	SUMMA
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal			
Backeböl 1:474	Ligusterhäck	V	F	m	13	587	7 631	1,5	11 447	0	13 069
Backeböl 1:474	Betongpelare	T	F	st	2	1 000	2 000	1	2 000	0	2 284
											15 353

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1	2	3	4	F-objekt	M-objekt	SUMMA
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal			
Backeböl 1:864	Ligusterhäck (med inslag av sly) gles	V	M	m	26	587	15 262			15 262	17 426
											17 426

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1	2	3	4	F-objekt	M-objekt	SUMMA
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal			
Backeböl 1:442	Syrenhäck, (med inslag av sly exempelvis körsbär)	V	F	m	27	587	15 849	1,5	23 774	0	27 144
Backeböl 1:442	Äppelträd, större	V	F	st	1	1 358	1 358	2	2 716	0	3 101
											30 245

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1	2	3	4	F-objekt	M-objekt	SUMMA
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal			
Backeböl 1:443	Thujahäck	V	F	m	13	547	7 111	1,5	10 667	0	12 179
											12 179

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1	2	3	4	F-objekt	M-objekt	SUMMA
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal			
Backeböl 1:462	Ekar, mindre	V	M	st	3	2 498	7 494		0	7 494	8 556
Backeböl 1:462	Asp	V	M	st	1	1 500	1 500		0	1 500	1 713
Backeböl 1:462	Sälg	V	M	st	1	621	621		0	621	709
Backeböl 1:462	Belysningstolpe	T	F	st	1	2 500	2 500	0,8	2 000	0	2 284
Backeböl 1:462	Gunnebostaket	T	F	m	18	1 342	24 156	0,5	12 078	0	13 790
Backeböl 1:462	Snöbärshäck	V	F	st	3	588	1 764	1,5	2 646	0	3 021
Backeböl 1:462	Ölandstok	V	F	st	3	591	1 773	1,4	2 482	0	2 834
											32 907

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1	2	3	4	F-objekt	M-objekt	SUMMA
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal			
Backeböl 1:461	Se över med Staffan?										
Backeböl 1:461	Enklare staket	T	F	m	7	1 342	9 394	0,2	1 879	0	2 145
Backeböl 1:461	Blandad häck	V	F	m	6	700	4 200	1,5	6 300	0	7 193
Backeböl 1:461	Rönn, mindre	V	M	st	1	1 448	1 448		0	1 448	1 653
Backeböl 1:461	I övrigt sly, ingen TA av värde	V	I	st					0	0	0
											10 991

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1	2	3	4	F-objekt	M-objekt	SUMMA
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal			
Backeböl 1:452	Grusad uppställningsyta	V	F	m	10	402	4 020	0,8	3 216	0	3 672
Backeböl 1:452	Sly, Ingen TA av värde, mark utanför häck/staket tas i anspråk										3 672
											3 672

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1	2	3	4	F-objekt	M-objekt	SUMMA
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal			
Backeböl 1:619	Björk, mindre	V	M	st	1	2 447	2 447		0	2 447	2 794
Backeböl 1:619	Sälg (vid infart)	V	M	st	1	621	621	1,5	0	621	709
											3 503

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1	2	3	4	F-objekt	M-objekt	SUMMA
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal			
Backeböl 1:374 omr 3	Lönn	V	M	st	1	2 148	2 148		0	2 148	2 453
Backeböl 1:374 omr 3	Körsbär	V	M	st	1	1 255	1 255		0	1 255	1 433
Backeböl 1:374 omr 3	I övrigt sly, ingen TA av värde										0
											3 885

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1	2	3	4	F-objekt	M-objekt	SUMMA
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal			
Backeböl 1:454	Gunnebostaket, ca 15 år gammalt	T	F	m	13	500	6 500	0,7	4 550	0	5 195
											5 195

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1	2	3	4	F-objekt	M-objekt	SUMMA
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal			
Backeböl 1:458	Blandad häck	V	F	m	28	600	16 800	1,4	23 520	0	26 854
Backeböl 1:458	Kompost förutsätts vara utanför servitutsområdet										0
											26 854

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1	2	3	4	F-objekt	M-objekt	SUMMA
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal			
Backeböl 1:745	Marktäckande buske	V	M	st	1	700	700	1	0	700	799
Backeböl 1:745	Sly, ingen TA av värde	V	I								0
											799

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1	2	3	4	F-objekt	M-objekt	SUMMA
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal			
Backeböl 1:456	Enklare trästaket	T	F	m	26	925	24 050	0,2	4 810	0	5 492
Backeböl 1:456	Hassel, mindre	V	M	st	1	721	721			721	823
Backeböl 1:456	Sly (i huvudsak mindre aspar)	V	I	st					0	0	0
Backeböl 1:456	Ek, belägen utanför tomt	V	I	st					0	0	0
											6 315

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1	2	3	4	F-objekt	M-objekt	SUMMA
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal			
Backeböl 1:457	Tallar, större	V	M	st	6	1 383	8 298		0	8 298	9 474
Backeböl 1:457	Träd, mindre	V	I	st	8	0	0		0	0	0
											9 474

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1	2	3	4	F-objekt	M-objekt	SUMMA
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal			
Backeböl 1:464	Ribbvägg	T	F	m	5	1 640	8 200	0,6	4 920	0	5 617
Backeböl 1:464	Syrénhäck	V	F	st	8	587	4 696	1,5	7 044	0	8 043
Backeböl 1:464	Rhododendron, mindre	V	M	st	1	851	851			851	972
Backeböl 1:464	Klångväxt (clematis)	V	M	st	1	700	700			700	799
Backeböl 1:464	Stenmur (förutsätts flyttas av kommunen)	T	I								0
Backeböl 1:464	Tall, större	V	F	st	1	1 383	1 383	3	4 149	0	4 737
Backeböl 1:464	Buske (bambu)	V	F	st	1	700	700	1,4	980	0	1 119
											21 287

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1	2	3	4	F-objekt	M-objekt	SUMMA
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal			
Backeböl 1:465	Sandbox, flyttbar och troligtvis vägföreningens	T	I								0
											0

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1	2	3	4	F-objekt	M-objekt	SUMMA
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal			
Backeböl 1:467	Ingen TA, mark utanför häck/staket tas i anspråk										0
											0

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1	2	3	4	F-objekt	M-objekt	SUMMA
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal			
Backeböl 1:446	Fråga Staffan										0
Backeböl 1:446	Grusad yta förutsätts ägas av vägföreningen	V	I								0
											0

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1	2	3	4	F-objekt	M-objekt	SUMMA
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal			
Backeböl 1:447	Raserad stenmur	T	I								0
Backeböl 1:447	Hassebuske	V	M	st	1	721	721	1	0	721	823
											823

Fastighet	Anläggning	Typ	Klass	Sort	1	2	3	4	F-objekt	M-objekt	SUMMA
					Mängd	A'kostn	Kostnad	Rel.tal			
Backeböl 1:374 omr1	Inga TA										0
Backeböl 1:374 omr1											0

Bilaga 2		Värdeutlåtande till år 2037/38											Summa inrättningar				
Svefs område 187 136													ersättning inkl. 25 %				
Nr	Festighet	Värdens som.	Byggnätt, omländande plan	Delbart	Tomtarea före	Värdegrundande areal markvärdande	Värdegrundande areal, serv. upplåtelse	Typk	Strandklass	Avstärkum	Marginalvärde markvärdande	Servitutm.	Marginalvärde servitut	Ersättning markvärdande	Ersättning servitut	Ersättning tomtanläggningar	Summa inrättningar ersättning inkl. 25 %
1	Backeböhl 1433	Snåhustomtmark	e1, d1 2 000	Nej	2 170	2 170	2 170	220	4	7	25%	15	3 860	4 960	1 363	10 163	
2	Backeböhl 1434	Snåhustomtmark	e1, d1 2 000	Nej	2 800	2 800	2 800	220	4	17	15%	3	9 360	9 360	0	10 340	
3	Backeböhl 1435	Snåhustomtmark	e1, d1 1 400	Ja	3 300	3 300	1 650	220	4	48	25%	64	22 600	15 800	0	38 790	
4	Backeböhl 1432	Snåhustomtmark	e1, d1 800	Ja	2 060	2 060	1 030	220	3	84	30%	94	63 160	89 220	2 794	95 174	
5	Backeböhl 1431	Snåhustomtmark	e1, d1 900	Ja	2 020	2 020	1 010	220	4	142	30%	175	53 720	84 000	13 336	151 656	
6	Backeböhl 1430	Snåhustomtmark	e1, d1 1 600	Nej	1 880	1 880	1 880	220	4	46	25%	117	29 900	30 420	5 988	65 908	
7	Backeböhl 1429	Snåhustomtmark	e1, d1 1 600	Nej	1 770	1 770	1 770	220	4	0	25%	86	10 000	22 960	24 567	46 917	
8	Backeböhl 1428	Snåhustomtmark	e1, d1 1 600	Nej	1 850	1 850	1 850	220	4	0	15%	54	0	21 060	46 606	67 666	
9	Backeböhl 1771	Snåhustomtmark	e3, e6 165, p1, d1 1 200	Nej	1 400	1 400	1 400	220	2	0	30%	9	6 670	9 843	15 513		
10	Backeböhl 1422	Snåhustomtmark	e1, d1 1 500	Nej	1 640	1 640	1 640	220	3	23	15%	56	22 770	27 720	28 808		
11	Backeböhl 1423	Snåhustomtmark	e1, d1 1 400	Nej	1 680	1 680	1 490	220	3	24	30%	47	30 240	23 265	18 337		
12	Backeböhl 1418	Snåhustomtmark	e1, d1 1 300	Nej	1 595	1 595	1 595	220	2	6	30%	0	5 940	0	3 425		
13	Backeböhl 1387	Snåhustomtmark	e1, d1 1 700	Nej	1 685	2 150	2 150	220	1	0	30%	3	0	2 250	0	2 250	
14	Backeböhl 1398	Snåhustomtmark	e1, d1 1 700	Nej	1 770	1 770	1 770	220	1	0	30%	15	0	11 250	13 790	25 040	
15	Backeböhl 1399	Snåhustomtmark	e1, d1 1 700	Nej	2 500	2 500	2 500	220	1	0	30%	3	0	2 250	3 489	3 489	
16	Backeböhl 1400	Snåhustomtmark	e3, e6 215, e6 75, d1 2 000	Nej	2 190	2 190	2 190	220	1	8	30%	16	12 000	12 000	100 788		
17	Backeböhl 1415	Snåhustomtmark	e1, d1 1 300	Nej	1 540	1 540	1 540	220	3	0	30%	13	0	6 435	0	6 435	
18	Backeböhl 1404	Snåhustomtmark	e1, d1 1 900	Nej	2 240	2 240	2 240	220	2	7	30%	26	6 930	12 970	3 414		
19	Backeböhl 1405	Snåhustomtmark	e1, d1 1 600	Nej	1 880	1 880	1 880	220	2	36	25%	0	31 360	0	31 360		
20	Backeböhl 1406	Snåhustomtmark	e1, d1 1 600	Nej	1 740	1 740	1 740	220	3	24	30%	25	23 760	12 375	72 250		
21	Backeböhl 1408	Snåhustomtmark	e1, d1 1 300	Nej	1 450	1 450	1 450	220	3	0	30%	11	0	11 970	7 801	19 771	
22	Backeböhl 1410	Snåhustomtmark	e1, d1 1 300	Nej	1 480	1 480	1 480	220	3	0	30%	21	0	13 230	11 262	24 512	
23	Backeböhl 1413	Snåhustomtmark	e1, d1 1 300	Nej	1 500	1 500	1 500	220	4	16	30%	77	12 680	30 630	56 345		
24	Backeböhl 1411	Snåhustomtmark	e1, d1 1 300	Nej	1 340	1 340	1 340	220	4	6	30%	32	5 760	15 360	14 886		
25	Backeböhl 1439	Snåhustomtmark	e1, d1 1 800	Nej	1 670	1 670	1 670	220	4	14	30%	0	10 920	0	10 920		
26	Backeböhl 1440	Snåhustomtmark	e1, d1 1 700	Nej	1 740	1 740	1 740	220	4	32	30%	0	24 960	0	31 513		
27	Backeböhl 1407	Snåhustomtmark	e1, d1 1 500	Nej	1 740	1 740	1 740	220	4	0	30%	8	0	3 120	8 167	11 277	
28	Backeböhl 1471	Snåhustomtmark	e3, e6 190, d1 1 800	Nej	2 000	2 000	2 000	220	4	3	30%	10	1 980	3 300	15 105		
29	Backeböhl 1797	Snåhustomtmark	e1, d1 1 500	Nej	1 665	1 665	1 665	220	4	0	30%	6	0	3 900	43 980	35 980	
30	Backeböhl 1810	Snåhustomtmark	e1, d1 1 800, 1 100	Ja	3 340	3 340	1 340	220	4	7	30%	91	3 980	43 980	63 660		
31	Backeböhl 1502	Snåhustomtmark	e1, d1 1 400	Nej	1 501	1 501	1 501	220	4	0	30%	1	0	380	1 007	1 397	
32	Backeböhl 1476	Snåhustomtmark	e1, d1 1 600	Nej	1 700	1 700	1 700	210	4	131	30%	79	98 250	29 625	2 288		
33	Backeböhl 1374 om2	Snåhustomtmark	e1, d1 900	Nej	1 100	1 100	1 100	210	4	0	30%	90	0	41 850	0	41 850	
34	Backeböhl 1469	Snåhustomtmark	e1, d1 1 600	Nej	1 730	1 730	1 730	220	3	0	30%	7	0	3 465	11 008	14 473	
35	Backeböhl 1468	Snåhustomtmark	e1, d1 1 600	Nej	1 980	1 980	1 980	220	3	0	30%	6	0	2 970	14 281	17 231	
36	Backeböhl 1801	Snåhustomtmark	e3, e6 210, d1 1 400	Nej	1 934	1 934	1 934	220	4	12	30%	0	9 360	0	10 320		
37	Backeböhl 12	Snåhustomtmark	e6 165, e6 80, d1 1 400	Nej	2 200	2 200	2 200	220	4	6	30%	39	3 960	12 970	6 297		
38	Backeböhl 1474	Snåhustomtmark	e1, d1 1 700	Nej	2 240	2 240	2 240	220	4	7	30%	11	4 620	15 363	23 603		
39	Backeböhl 1864	Snåhustomtmark	e1, d1 1 200	Nej	1 202	1 202	1 202	220	4	8	30%	23	7 680	11 040	17 426		
40	Backeböhl 1442	Snåhustomtmark	e1, p1, d1 1 500	Nej	1 755	1 755	1 600	220	4	20	30%	1	15 600	390	30 245		
41	Backeböhl 1443	Snåhustomtmark	e1, d1 1 500	Nej	1 810	1 810	1 810	220	4	19	30%	0	14 820	0	12 179		
42	Backeböhl 1482	Snåhustomtmark	e1, d1 1 800	Nej	2 840	2 840	2 840	220	4	96	30%	35	63 960	11 560	32 907		
43	Backeböhl 1481	Snåhustomtmark	e1, d1 1 800	Nej	1 840	1 840	1 840	220	4	7	30%	26	5 460	10 140	10 991		
44	Backeböhl 1452	Snåhustomtmark	Radius	Ja	1 530	1 530	<1500	220	4	73	25%	76	47 650	36 160	3 672		
45	Backeböhl 1619	Snåhustomtmark	Radius	Ja	2 445	2 445	<1500	220	4	46	25%	36	25 300	17 280	3 503		
46	Backeböhl 1374 om1 3	Skatort	Forstalls	Nej	600	600	600	625	4	0	30%	37	0	6 325	3 885	12 210	
47	Backeböhl 1454	Snåhustomtmark	e1, d1 1 400	Nej	2 310	2 310	1 980	220	4	0	30%	9	0	2 970	5 195	8 165	
48	Backeböhl 1456	Snåhustomtmark	e1, d1 1 300	Nej	1 980	1 980	1 980	220	4	0	30%	22	0	8 580	26 854	35 434	
49	Backeböhl 1745	Snåhustomtmark	e3, e6 200, d1 2 000	Nej	2 266	2 266	2 266	220	4	0	30%	2	0	660	799	1 624	
50	Backeböhl 1456	Snåhustomtmark	e1, d1 1 200	Nej	1 934	1 934	1 934	220	4	10	30%	18	7 800	7 020	6 315		
51	Backeböhl 1457	Snåhustomtmark	e1, d1 1 200	Nej	1 480	1 480	1 480	220	4	7	30%	35	16 800	16 800	32 984		
52	Backeböhl 1454	Snåhustomtmark	e1, p1, d1 900	Ja	1 929	1 929	985	220	4	0	30%	6	0	2 880	21 287	30 289	
53	Backeböhl 1465	Snåhustomtmark	e1, d1 1 300	Nej	1 410	1 410	1 410	220	4	0	30%	4	0	1 920	0	1 920	
54	Backeböhl 1467	Snåhustomtmark	e1, d1 2 000	Nej	2 410	2 410	2 410	220	4	0	30%	1	0	330	0	330	
55	Backeböhl 1446	Snåhustomtmark	Radius	Ja	2 170	2 170	1 065	220	4	8	30%	22	5 280	10 560	15 840		
56	Backeböhl 1447	Snåhustomtmark	e1, d1 9 000	Nej	3 170	3 170	3 170	220	4	0	30%	0	0	1 460	823	1 963	
57	Backeböhl 1374 omr1	Snåhustomtmark	e1, d1 2 600	Nej	300	300	300	220	4	0	30%	1	0	480	0	480	

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 Advisory Sweden 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 2023-04-06 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. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

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

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.
- 3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

4 Besiktning, tekniskt skick

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

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.
- 7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

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

