

Värdeutlåtande

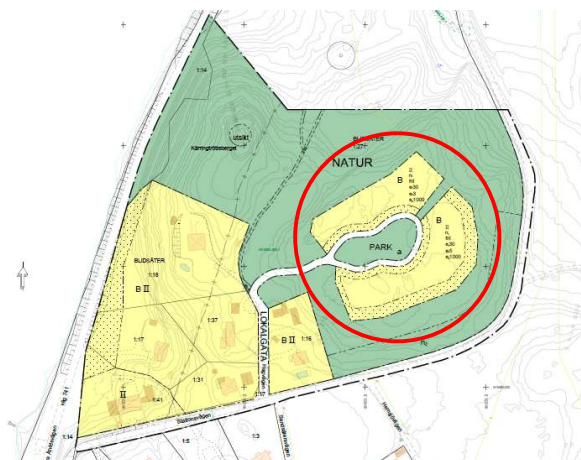
Fastigheten Åtvidaberg Blidsäter 1:27 (del av)  
obebyggd småhustomt



## Innehållsförteckning

1. Sammanfattning	3
2. Uppdragsbeskrivning	4
3. Värderingsobjekt	5
4. Marknadsförutsättningar	7
5. Värderingsmetodik	10
6. Värdering	10
7. Slutsatser	12

# 1. Sammanfattning



Värderingsobjekt:	Åtvidaberg Blidsäter 1:27 (del av), obebyggd småhustomt.
Uppdragsgivare:	Åtvidabergs kommun genom Nermina Ljutika.
Syfte:	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som internt beslutsunderlag.
Värdetidpunkt:	2022-05-01
Särskilda förutsättningar:	Värdebedömningen förutsätter en byggrätt för en normal småhustomt.
Marknadsvärde:	Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet nedan bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till:

**Cirka 600 000 kronor**

## 2. Uppdragsbeskrivning

### Värderingsobjekt

Åtvidaberg Blidsäter 1:27 (del av), obebyggd småhustomt.

### Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Åtvidabergs kommun genom Nermina Ljutika.

### Syfte

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

### Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2022-05-01

### 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).

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

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.

## Grundförutsättningar i värdeutlåtandet

Värdebedömningen förutsätter att värderingsobjektet är avstyckat i enlighet med gällande detaljplan såsom småhustomter. Värderingen förutsätter att samtliga kostnader för infrastruktur i området är tagna och att inga andra tillkommande kostnader finns. Vidare förutsätter värdebedömningen att inga extraordinära kostnader i form av grundläggning, markberedning, sprängning eller liknande tillkommer.

Anslutningsavgifter för VA, el etc. ingår inte i det bedömda värdet (ingår normalt inte i jämförelseköpen).

## Särskilda förutsättningar

Värdebedömningen förutsätter en byggrätt för en normal obebyggd småhustomt i enlighet med gällande detaljplan.

## Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet genomfördes 2022-05-02 av Erik Lenne på Svefa.

Underlag har inhämtats och bearbetats från kommunens planarkiv, Skatteverket, mäklarstatistik, fastighetsregistret samt offentlig statistik från SCB med flera.

## 3. Värderingsobjekt

### Värderingsobjekt och läge

Värderingsobjektet är beläget i Björsäter, cirka 2 mil norr om Åtvidaberg. Omgivningen utgörs i huvudsak av småhus samt skog.

### Lagfaren ägare

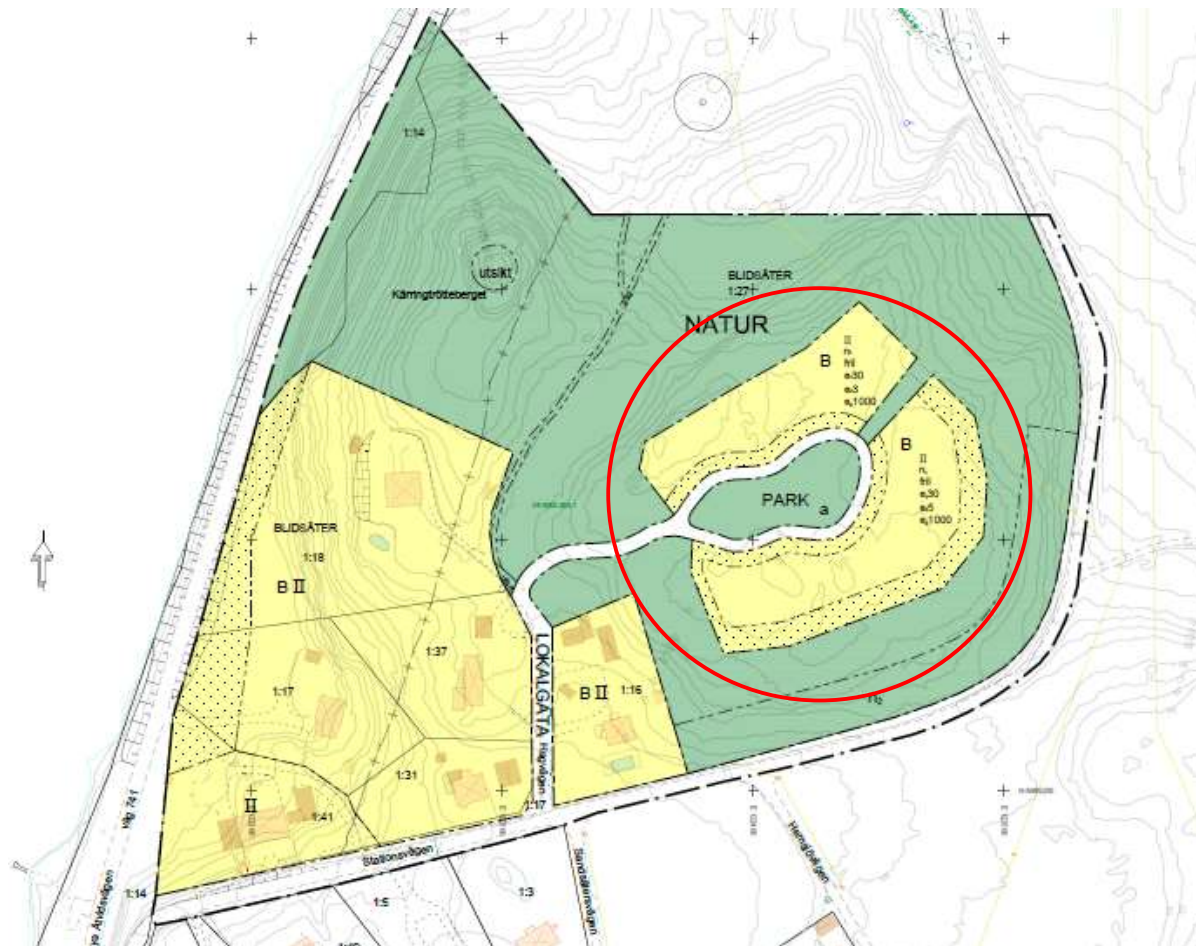
Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Åtvidabergs kommun.

### Miljö

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

## Planförhållanden

Värderingsobjektet omfattas av detaljplan *Blidsäter 1:27 m.fl. lagakraftvunnen 2019-11-01*. Detaljplanen anger bostadsändamål (B) för friliggande hus med högst två våningar.



Värderingsobjektet ungefärligt markerat inom röd cirkel.

## Rättsliga förhållanden

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

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

## 4. Marknadsförutsättningar

### Åtvidabergs kommun

#### Befolkning

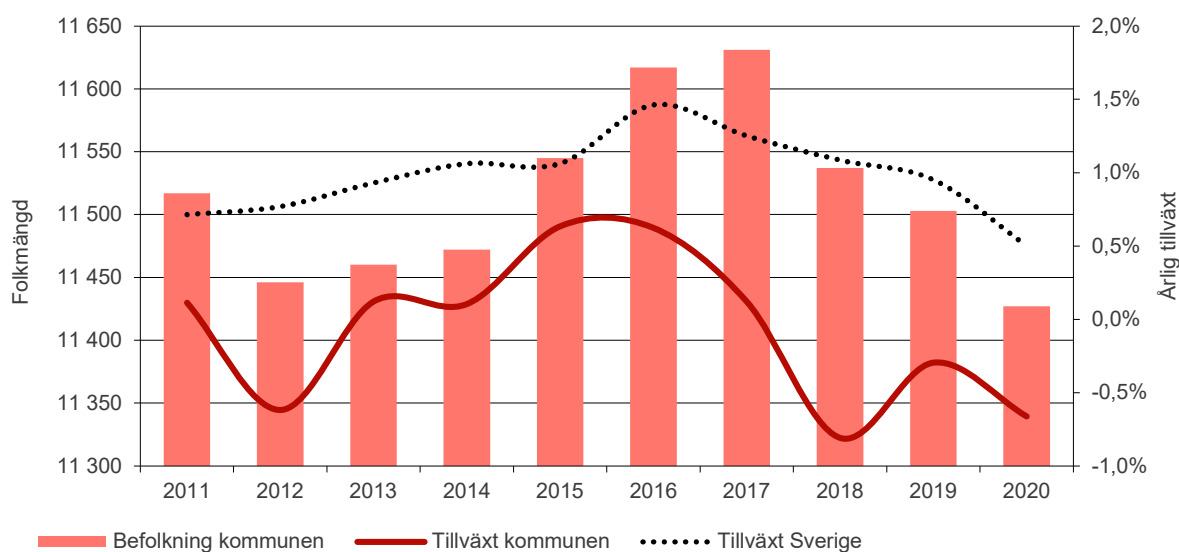
Befolkningen i Åtvidaberg uppgick vid årsskiftet 2020/2021 till 11 427 invånare, en minskning med -0,7% sedan föregående år. Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

Åtvidaberg	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Befolkning kommunen	11 517	11 446	11 460	11 472	11 545	11 617	11 631	11 537	11 503	11 427
Befolkning 20-64 år	6 144	6 089	6 096	6 096	6 107	6 124	6 118	5 989	5 935	5 901
Tillväxt kommunen	0,1%	-0,6%	0,1%	0,1%	0,6%	0,6%	0,1%	-0,8%	-0,3%	-0,7%
Tillväxt 20-64 år	-0,2%	-0,9%	0,1%	0,0%	0,2%	0,3%	-0,1%	-2,1%	-0,9%	-0,6%
Tillväxt Sverige	0,7%	0,8%	0,9%	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%	1,0%	0,5%

Flyttnettot under 2020 var -30 invånare inom kommunen. Vidare bedöms folkmängden i kommunen minska framgent och beräknas uppgå till ca 11 007 invånare till och med 2030.

Källa: SCB

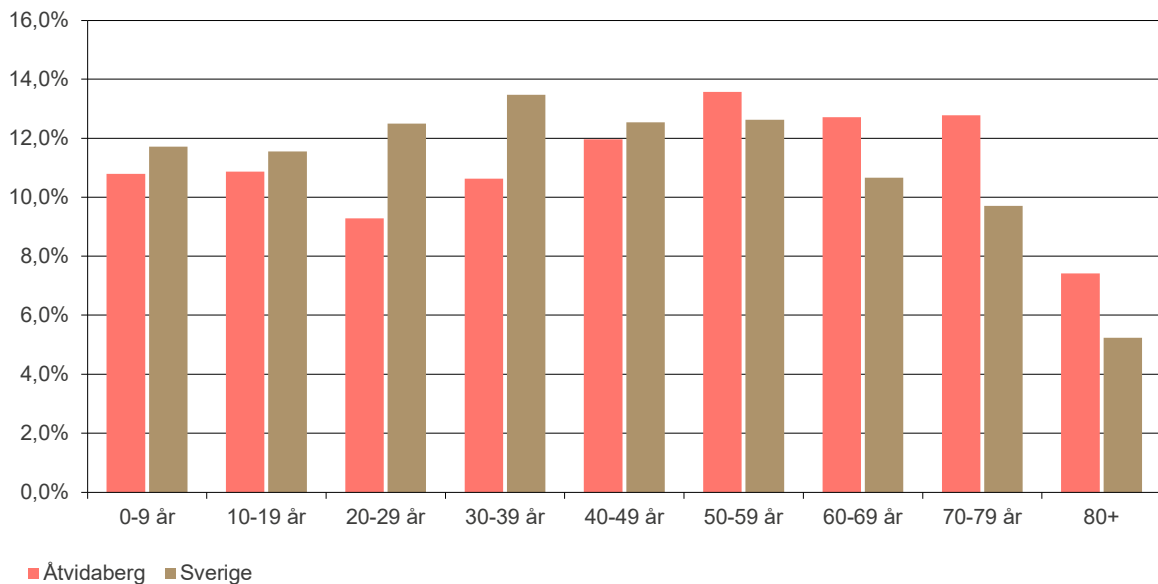
#### Befolkningsutveckling



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 är mellan 70–79 är högre än riket i övrigt.

## Åldersfördelning



Källa: SCB

## Medelinkomst

Medelinkomsten i Åtvidaberg är generellt något lägre än riket i stort, något som gäller inom samtliga ålderskategorier utom åldersgrupperna 20–24 och 25–29 vars medelinkomst är högre än riket i stort.

Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	183,8	145,7	161,0
25-29 år	262,3	247,2	254,7
30-44 år	328,0	336,3	351,2
45-64 år	358,1	387,4	407,7
65+ år	234,6	249,5	261,0
<b>Totalt 20+ år</b>	<b>293,6</b>	<b>304,3</b>	<b>322,7</b>

Källa: SCB

## Bostadsbehov

Bostadsbehov	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nyproduktion bostäder	5	6	9	40	17	15	9	7	7	24
Befolkningsnetto	13	-71	14	12	73	72	14	-94	-34	-76
<b>Bostadsbehov</b>	<b>6</b>	<b>-33</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>7</b>	<b>-44</b>	<b>-16</b>	<b>-36</b>

Källa: SCB 2021

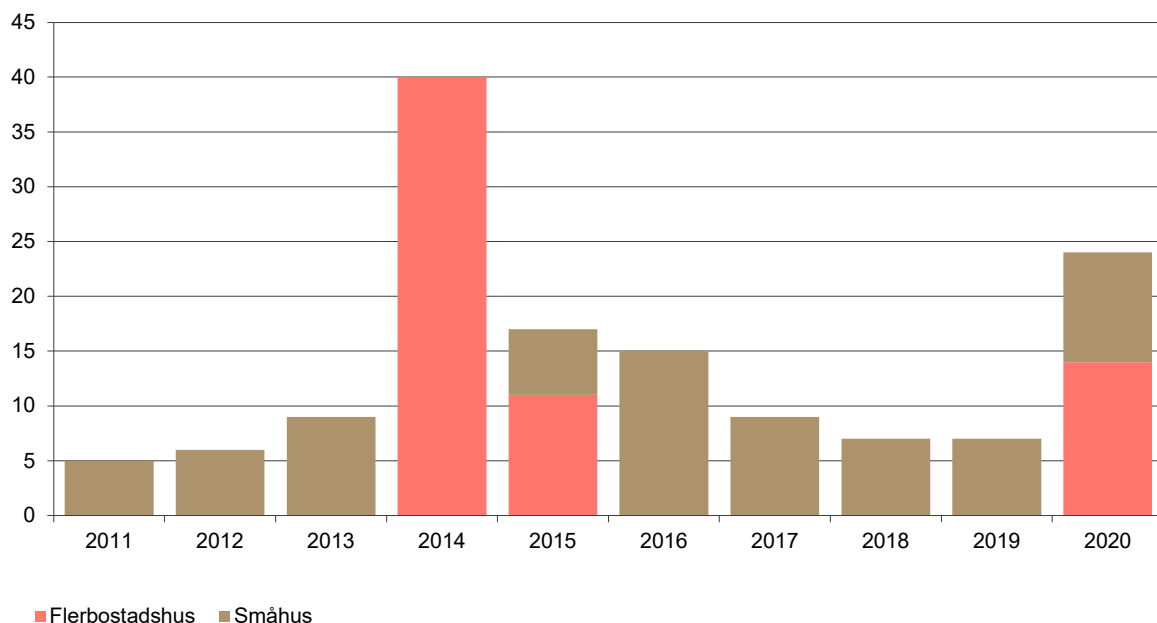
## Nyproduktion

Typ	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Medel
Flerbostadshus	0	0	0	40	11	0	0	0	0	14	7
Småhus	5	6	9	0	6	15	9	7	7	10	7
<b>Totalt</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>40</b>	<b>17</b>	<b>15</b>	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>24</b>	<b>14</b>

Källa: SCB 2021

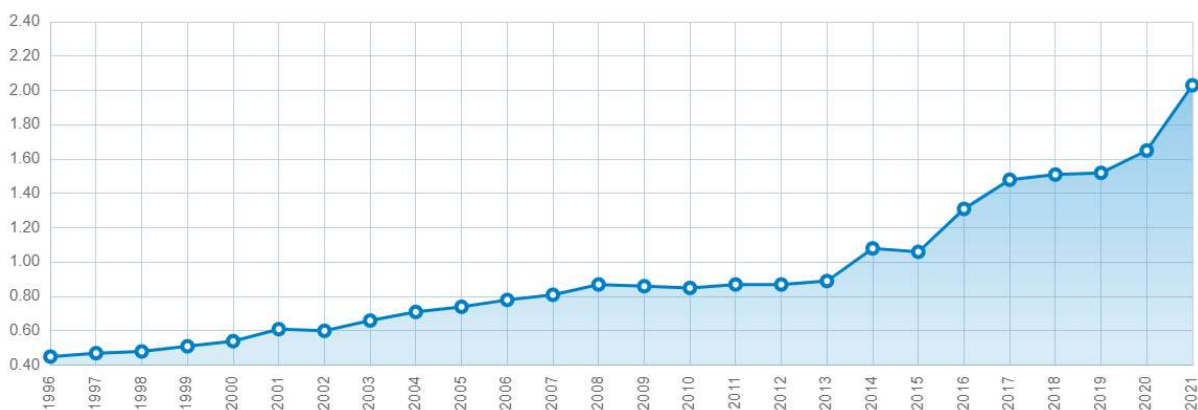


## Nyproduktion av flerbostadshus och småhus



## Fastighetsmarknad småhus

Prisutvecklingen för villor i Sverige har under den senaste 12-månadsperioden ökat med cirka 9,8%. Sett över de senaste tre månaderna har priserna ökat med cirka 3,2%. I Östergötlands län har man under den senaste 12-månadersperioden betalat cirka 30 100 kr/kvm för en bostad och under den senaste 3-månadersperioden cirka 30 900 kr/kvm. Prisutvecklingen för villor i Åtvidabergs kommun har under den senaste 12-månadersperioden ökat med cirka 22,2%. Sett över de senaste tre månaderna har priserna ökat med cirka 9,8%. Under de senaste åren priserna ökat stadigt. Enligt statistiken betalade man under april 2021 cirka 1,99 gånger taxeringsvärdet för ett småhus i Åtvidabergs kommun. Ungefär ett år senare, betalar man cirka 2,22 gånger taxeringsvärdet.



Årshistorik, Åtvidabergs kommun ([www.maklarstatistik.se](http://www.maklarstatistik.se))

## 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 ortsprismetod.

### Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att jämförelser görs med köp av liknande fastigheter. Köpeskillningarna kan antingen jämföras direkt eller ställas i relation till någon värdepåverkande egenskap hos fastigheterna, t ex tomtarea eller byggrätten. Hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan den tidpunkt då köpen gjordes och värdetidpunkten. Någon enhetlig värdenivå för tomtmark finns naturligtvis inte, utan värdet av ett enskilt köp beror av en mängd faktorer där de viktigaste är:

- Attraktivitet och prisnivå i området
- Markens beskaffenhet
- Närhet till boende och arbetsplatser
- Butiker med kompletterande utbud

## 6. Värdering

### Ortsprismetod

En ortsprisundersökning har genomförts avseende försäljningar av obebyggda småhustomter (typkod 210) fr.o.m 2019. Undersökningen avser tomter med en tomtareal om minst 500 kvm och som är belägna i orten som bedöms vara mer eller mindre jämförbara med värderingsobjektet exempelvis utifrån avstånd till Linköping och ortens storlek. Försäljningarna har även gallrats utifrån uppenbar intressegemenskap mellan köpare och säljare samt objekt som på annat sätt bedöms som avsevärt avvikande.

Nedan framgår en sammanställning över försäljningarna. Köpare till tomterna är privatpersoner med ett fåtal undantag. Ingen försäljning avser objekt i Björsäter.

Kommun	Ort/område	Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris	Tkr	Areal	Säljare
Linköping	Nykil	ULLSTORP 8:81	Bergvallavägen 15	2022-02-20	400	1 040	LINKÖPINGS KOMMUN	
Linköping	Brokind	BROKIND 1:274	Silvergranstigen 5	2021-11-19	2 000	2 377	Privatperson	
Linköping	Skeda	FREDRIKSBERG 1:19	Asksättersvägen 1	2021-11-09	1 400	1 900	Privatperson	
Linköping	Skeda	FREDRIKSBERG 1:18	Lindblads Väg 6	2021-11-09	1 200	2 750	Privatperson	
Linköping	Skeda	FREDRIKSBERG 1:17	Lindblads Väg 8	2021-11-09	875	2 749	Privatperson	
Söderköping	Östra Ryd	RYDS PRÄSTGÅRD 1:109	"Adress saknas"	2021-11-01	320	904	SÖDERKÖPINGS KOMMUN	
Ätvidaberg	Basthagen	RÅBANDSKNOPEN 2	"Adress saknas"	2021-10-28	250	921	ÄTVIDABERGS KOMMUN	
Ätvidaberg	Basthagen	RÅBANDSKNOPEN 3	"Adress saknas"	2021-10-15	250	1 024	ÄTVIDABERGS KOMMUN	
Ätvidaberg	Basthagen	PÅLSTEKEN 2	"Adress saknas"	2021-10-04	250	880	ÄTVIDABERGS KOMMUN	
Linköping	Brokind	BROKIND 1:260	Smedstugevägen 4	2021-09-22	586	1 092	LINKÖPINGS KOMMUN	
Linköping	Brokind	BROKIND 1:272	"Adress saknas"	2021-09-17	1 300	1 173	Privatperson	
Linköping	Nykil	ULLSTORP 8:80	Bergvallavägen 17	2021-09-17	400	745	LINKÖPINGS KOMMUN	
Linköping	Brokind	BROKIND 1:259	Smedstugevägen 2	2021-09-13	586	957	LINKÖPINGS KOMMUN	
Linköping	Brokind	BROKIND 1:275	"Adress saknas"	2021-09-10	2 075	1 582	Privatperson	
Linköping	Brokind	BROKIND 1:273	"Adress saknas"	2021-09-10	1 875	1 979	Privatperson	
Linköping	Brokind	BROKIND 1:276	"Adress saknas"	2021-09-10	1 600	1 376	Privatperson	
Ätvidaberg	Basthagen	RÅBANDSKNOPEN 1	"Adress saknas"	2021-09-10	400	969	ÄTVIDABERGS KOMMUN	
Ätvidaberg	Basthagen	RÅBANDSKNOPEN 4	"Adress saknas"	2021-09-09	250	1 024	ÄTVIDABERGS KOMMUN	
Ätvidaberg	Basthagen	LÅNGSEGLARKNOPEN 3	"Adress saknas"	2021-09-03	460	1 232	ÄTVIDABERGS KOMMUN	
Ätvidaberg	Basthagen	LÅNGSEGLARKNOPEN 1	"Adress saknas"	2021-09-01	460	970	ÄTVIDABERGS KOMMUN	

Kommun	Ort/område	Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris	Tkr	Areal	Säljare
Linköping	Nykil	ULLSTORP 8:82	Bergvallavägen 13	2021-08-25	400	1 016	LINKÖPINGS KOMMUN	
Linköping	Nykil	ULLSTORP 8:83	Bergvallavägen 11	2021-08-19	400	969	LINKÖPINGS KOMMUN	
Åtvidaberg	Basthagen	PÅLSTEKEN 1	"Adress saknas"	2021-08-13	350	960	ÅTVIDABERGS KOMMUN	
Linköping	Nykil	ULLSTORP 8:51	Bergvallavägen 7	2021-06-24	400	843	LINKÖPINGS KOMMUN	
Linköping	Nykil	ULLSTORP 8:84	Bergvallavägen 9	2021-06-10	400	833	LINKÖPINGS KOMMUN	
Linköping	Nykil	ULLSTORP 8:74	Bergvallastigen 5	2021-05-03	380	1 270	Privatperson	
Linköping	Brokind	BROKIND 1:261	Smedstugevägen 6	2021-03-12	586	1 116	LINKÖPINGS KOMMUN	
Åtvidaberg	Grebo	MELSKOG 1:43	Prästgårdsstigen 1	2020-12-14	690	533	Götakronan AB	
Linköping	Brokind	BROKIND 1:265	Smedstugevägen 14	2020-11-17	584	1 080	LINKÖPINGS KOMMUN	
Linköping	Brokind	BROKIND 1:263	Smedstugevägen 10	2020-11-10	584	1 049	LINKÖPINGS KOMMUN	
Linköping	Brokind	BROKIND 1:251	Smedstugevägen 15	2020-08-27	584	1 050	LINKÖPINGS KOMMUN	
Söderköping	Östra Ryd	RYDS PRÄSTGÅRD 1:111	"Adress saknas"	2020-08-11	320	862	SÖDERKÖPINGS KOMMUN	
Åtvidaberg	Östantorp	BRÄDGÅRDEN 7	"Adress saknas"	2020-06-30	185	909	ÅTVIDABERGS KOMMUN	
Linköping	Hulta	HULTA 1:100	"Adress saknas"	2020-06-22	670	1 659	Privatperson	
Linköping	Sätravallen	TUTEBO 1:72	"Adress saknas"	2020-05-28	525	2 001	Sätravallen Utveckling AB	
Linköping	Hulta	HULTA 1:101	"Adress saknas"	2020-05-15	450	1 563	Privatperson	
Åtvidaberg	Östantorp	BRÄDGÅRDEN 3	"Adress saknas"	2020-04-23	185	914	ÅTVIDABERGS KOMMUN	
Åtvidaberg	Grebo	MELSKOG 1:29	"Adress saknas"	2020-04-06	750	920	Privatperson	
Linköping	Skeda	DÖMESTORP 2:7	Sundsholm 1	2020-03-26	895	2 798	Privatperson	
Åtvidaberg	Basthagen	MANDELBLOMMAN 10	"Adress saknas"	2020-03-03	155	849	ÅTVIDABERGS KOMMUN	
Linköping	Skeda	ORLUNDA 2:21	Asksättersvägen 1	2020-02-26	895	2 499	Privatperson	
Linköping	Brokind	BROKIND 1:264	Smedstugevägen 12	2020-02-16	584	1 052	LINKÖPINGS KOMMUN	
Linköping	Skeda	ORLUNDA 2:22	Asksättersvägen 1	2020-02-14	895	2 519	Privatperson	
Linköping	Brokind	BROKIND 1:253	Smedstugevägen 11	2020-02-14	584	1 109	LINKÖPINGS KOMMUN	
Linköping	Brokind	BROKIND 1:250	Smedstugevägen 17	2019-12-17	584	1 050	LINKÖPINGS KOMMUN	
Linköping	Brokind	BROKIND 1:255	Smedstugevägen 7	2019-11-20	584	1 068	LINKÖPINGS KOMMUN	
Linköping	Hulta	HULTA 1:99	"Adress saknas"	2019-11-20	475	1 868	Privatperson	
Linköping	Sätravallen	TUTEBO 1:68	"Adress saknas"	2019-11-04	495	1 509	Sätravallen Utveckling AB	
Linköping	Brokind	BROKIND 1:249	Smedstugevägen 19	2019-10-22	584	1 037	LINKÖPINGS KOMMUN	
Linköping	Skeda	ÅSMEHAGEN 1:3	"Adress saknas"	2019-08-20	895	2 500	Privatperson	
Linköping	Skeda	DÖMESTORP 2:6	Sundsholm 1	2019-08-05	895	3 154	Privatperson	
Linköping	Skeda	ÅSMEHAGEN 1:4	"Adress saknas"	2019-08-05	895	2 638	Privatperson	
Linköping	Brokind	BROKIND 1:254	Smedstugevägen 9	2019-07-12	465	1 069	LINKÖPINGS KOMMUN	
Linköping	Sätravallen	TUTEBO 1:69	"Adress saknas"	2019-05-23	451	2 311	Sätravallen Utveckling AB	
Linköping	Brokind	BROKIND 1:262	Smedstugevägen 8	2019-05-19	582	1 116	LINKÖPINGS KOMMUN	
Linköping	Skeda	DÖMESTORP 2:5	"Adress saknas"	2019-05-16	895	2 543	Privatperson	
Linköping	Skeda	DÖMESTORP 2:4	Sundsholm 1	2019-04-17	995	4 041	Privatperson	
Linköping	Brokind	BROKIND 1:266	Smedstugevägen 16	2019-03-25	582	1 141	LINKÖPINGS KOMMUN	
Linköping	Brokind	BROKIND 1:252	Smedstugevägen 13	2019-01-31	578	1 116	LINKÖPINGS KOMMUN	
Linköping	Brokind	BROKIND 1:270	"Adress saknas"	2019-01-10	1 650	1 823	Privatperson	

## Resultat

Ett flertal småhustomter har sålts under de senaste åren i mer eller mindre jämförbara lägen som värderingsobjektet. Jämförelseköpen finns inom ett prisintervall om cirka 200 000 – 2 000 000 kr med ett snitt om cirka 700 000 kr. Tomtarealen varierar från ca 500 till 4 000 kvm. Byggrätten bedöms jämförbar. Drygt hälften av köpen är genomförda under 2019 och 2020. Prisutvecklingen för småhustomter har stigit generellt under de senaste åren.

I den övre delen av prisintervallet finns främst några av objekten belägna i Brokind. Dessa objekt bedöms ha ett attraktivt läge med närhet till vatten samt en relativt stor tomtareal. I den nedre delen av intervallet finns objekt belägna i Åtvidaberg och områdena Basthagen och Östantorp samt i Östra Ryd i Söderköpings kommun. Avstånd och pendlingsmöjligheter till Linköping är en tydlig faktor för prisnivån. De objekt som bedöms som mest jämförbara med värderingsobjektet är belägna i Brokind där Linköpings kommun sålt tomt för cirka 600 000 kr, vilka har sämre läge jämfört tomterna i den övre delen av prisintervallet, samt i Grebo där två tomters sålts för 690 000 respektive 750 000 kr.

Mot bakgrund av redovisade försäljningar bedöms sammantaget marknadsvärdet för en småhustomt inom värderingsobjektet uppgå till cirka 600 000 kronor.

## 7. Slutsatser

### Resultat

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2022-05-01 till:

**Cirka 600 000 kronor**

Norrköping, 2022-05-06



Erik Lenne  
av Samhällsbyggarna  
auktoriserad fastighetsvärderare



Elenore Pellams  
av Samhällsbyggarna  
auktoriserad fastighetsvärderare

### Bilagor

- |        |                                     |
|--------|-------------------------------------|
| Bilaga | Bilder                              |
| Bilaga | Fastighetsdatautdrag                |
| Bilaga | Allmänna villkor för värdeutlåtande |



## FASTIGHET

<b>Beteckning</b>	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b>	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b>	<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b>
ÅTVIDABERG BLIDSÄTER 1:27 Nyckel: 050157219 UUID: 909a6a4e-754b-90ec-e040-ed8f66444c3f Socken: Björsäter Distrikt: Björsäter Nr: 108057	2012-07-03		2022-05-05

## LÄGE, KARTA

<b>Område</b>	<b>N (SWEREF 99 TM)</b>	<b>E (SWEREF 99 TM)</b>
1	6466820.1	560022.8
2	6466743.9	560091.7
3	6466767.2	560003.7
4	6467192.2	560208.7

## AVSKILD MARK

<b>Beteckning</b>
ÅTVIDABERG BLIDSÄTER 1:54 Beskrivning: Ej sammanläggning/avstyckning

## AREAL

<b>Område</b>	<b>Totalareal</b>	<b>Därav landareal</b>	<b>Därav vattenareal</b>
Totalt	90 108 kvm	90 108 kvm	0 kvm

## LAGFART

<b>Ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
212000-0415 ÅTVIDABERGS KOMMUN BOX 206 597 25 ÅTVIDABERG Köp: 1967-09-29 Andel: 1/1 Ingen köpeskilling redovisad. Lagfartsanmärkning: Anmärkning Akt: 91/1261	1/1	1967-12-13	67/1604

## ANTECKNINGAR, INTECKNINGAR och AVTALS RÄTTIGHETER

Fastigheten är gravationsfri.
-------------------------------

## RÄTTIGHETER

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig				
<b>Ändamål</b>	<b>Rättsförhållande</b>	<b>Rättighetstyp</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	1997-09-11 Senast ändrad: 2021-06-09	0561-97/23.1
VÄG	Last	Officialservitut	1943-04-10	05-BSÄ-253.1
LEDNING	Last	Officialservitut		05-BSÄ-388.1
LEDNING	Förmån	Officialservitut		05-BSÄ-388.2
VÄG,VATTENTÄKT,VATTEN	Last	Officialservitut	Senast ändrad: 2012-07-03	05-BSÄ-435.1
LEDNING				

## PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR

<b>Planer</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Detaljplan: DETALJPLAN FÖR KÄRRINGTRÖTTEBERGET. BLIDSÄTER 1:27 M.FL.	2019-09-15 Laga kraft: 2019-11-01 Genomf. start: 2019-11-01 Genomf. slut: 2024-10-31 Registrerad: 2019-11-14	0561-P2019/8 SLM0561 2014-00537

## TAXERINGSINFORMATON

<b>Taxeringsenhet</b>	<b>Taxeringsår</b>		
INDUSTRIENHET, GATU-/PARKMARK (498) 403418-2 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.	2019		
<b>Taxvärde</b>	<b>Areal</b>		
	90108 kvm		
<b>Taxerad ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Ägartyp</b>	<b>Juridisk form</b>
212000-0415 ÅTVIDABERGS KOMMUN BOX 206 597 25 ÅTVIDABERG	1/1	Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Primärkommuner, borgerliga

## ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER

Fastighetens andelar i samfälligheter är inte utredda.
--

## ÅTGÄRDER

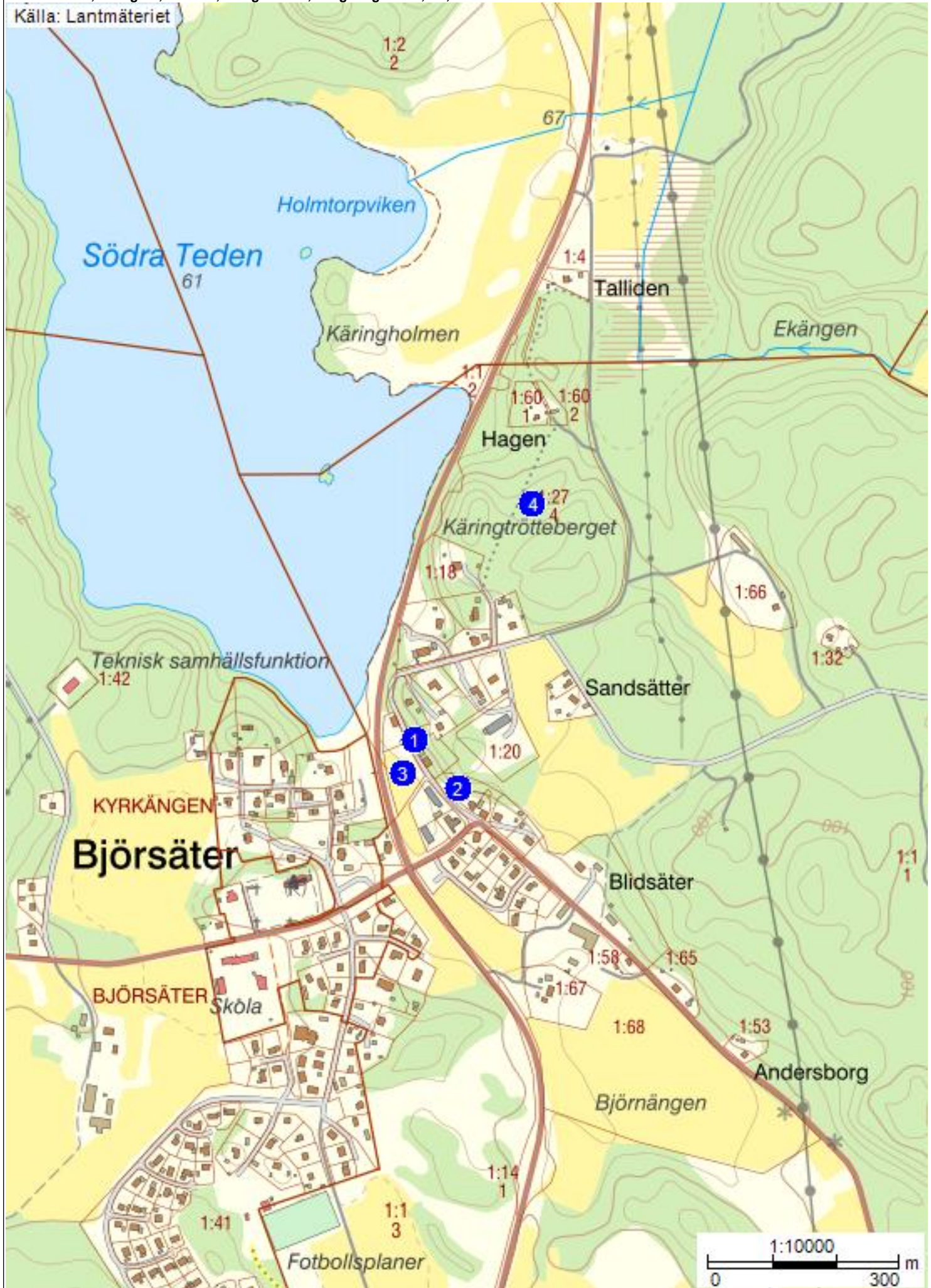
<b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Avstyckning	1953-03-28	05-BSÄ-311
Sammanföring	1968-12-05	05-BSÄ-364
Ledningsåtgärd	1997-09-11	0561-97/23
Fastighetsreglering	2012-07-03	0561-12/8

**TIDIGARE BETECKNING**

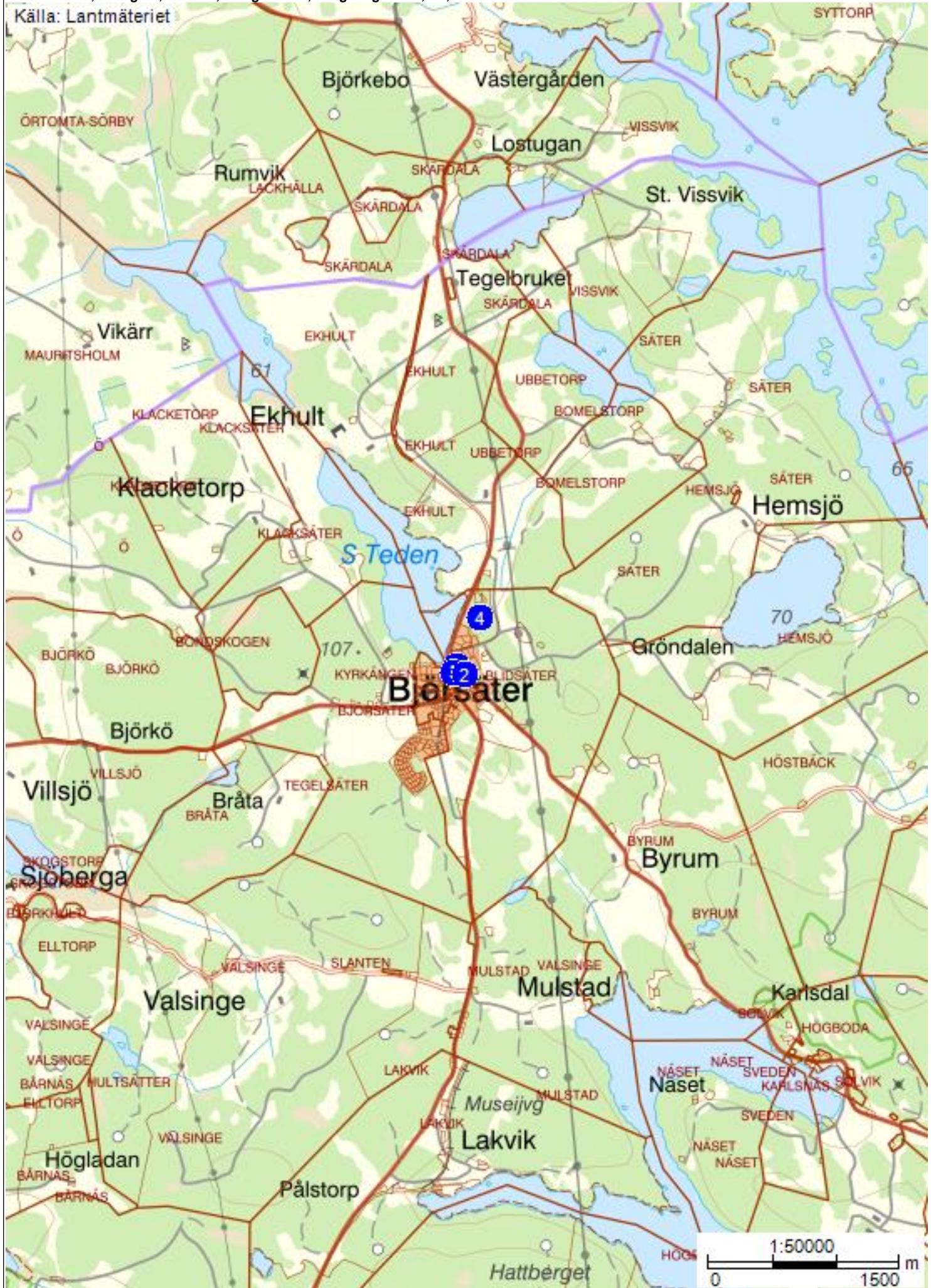
<b>Beteckning</b>	<b>Omregistreringsdatum</b>	<b>Akt</b>
E-BJÖRSÅTER BLIDSÅTER 1:27	1992-02-26	0580-91/91

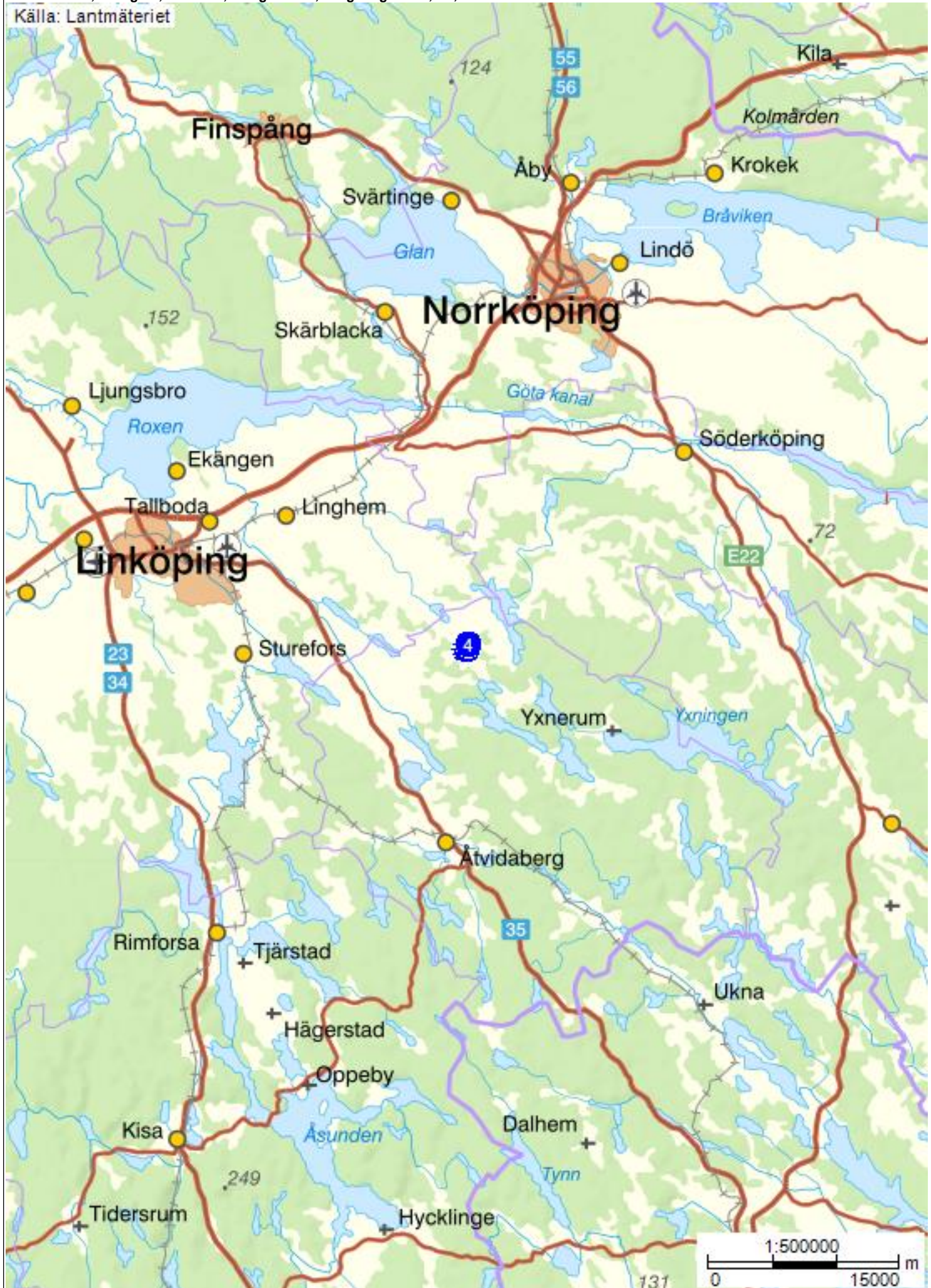
**URSPRUNG**

ÅTVIDABERG BLIDSÅTER 1:14









# ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

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

## 1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

## 2 Förutsättningar för värdeutlåtandet

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

## 3 Miljöfrågor

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

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

## 4 Besiktning, tekniskt skick

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

