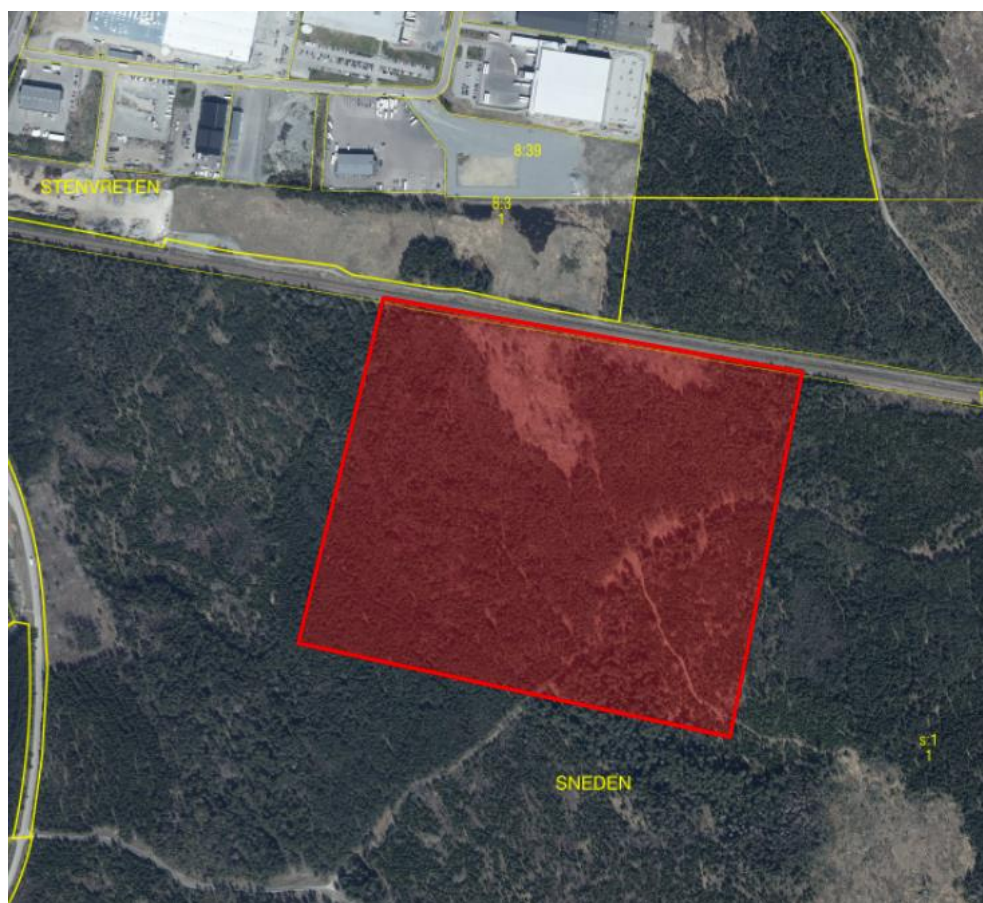


# VÄRDEUTLÅTANDE

För del av fastigheten

Enköping Sneden S:1



# UPPDRAG

## Uppdragsgivare

ENA Energi AB genom Malin Cidh

## Värderingsobjekt

Del av fastigheten Enköping Sneden S:1.

## Värderingsändamål

Ändamålet med denna värdering är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det pris som sannolikt skulle betalas om fastigheten bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid utan partsrelationer och utan tvång. Marknadsvärdet kan ej beräknas eller bestämmas utan endast bedömas och är knutet till värdetidpunkten.

## Värdetidpunkt

Värdetidpunkten är januari 2025.

## Förutsättningar

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande". I dessa framställs de begränsningar och villkor som ett värderingsutlåtande generellt har inom branschen.

Sakuppgifterna i denna beskrivning och värdering är baserade på uppgifter från offentliga register och inofficiella handlingar. För eventuella felaktigheter i detta material ansvaras ej. Inga byggnader eller andra anläggningar har inkluderats i detta värdeutlåtande.

Denna värdering förutsätter att värderingsobjektet inte har någon miljömässig belastning samt att behov av sanering ej föreligger. Vidare har ingen hänsyn tagits till den bullerpåverkan järnvägen orsakar som konstaterats i Enköping kommuns fördjupade översiktsplan. Markförhållandena har inte besiktigats i fält och antas vara av normal beskaffenhet.

Utförd bakgrundsgranskning är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt JB 4:19.

## Underlag

För värdering har följande underlag nyttjats:

- Värdeutlåtande från Forum fastighetsekonomi
- Värdebedömning Torkel Öste fastighetskonsulter
- Marknadsinformation.
- Skogsbruksplan.

## BILAGOR:

1. Allmänna villkor
2. Utdrag från fastighetsregistret
3. Utdrag från skogsbruksplanen
4. Värdebedömning Torkel Öste och Forum Fastighetsekonomi

## BESKRIVNING FASTIGHET

### Lagfaren ägare

Trögds Härads Allmänningar

ägarandel 1/1

### Fastighetstyp

Lantbruksenhet, obebyggd (typkod 110).

### Areal och taxering

Vid senaste taxeringen 2023 uppgick det totala taxeringsvärdet till 58 608 000 kronor varav impediment 78 000 kr. Den totala taxerade arealen för hela fastigheten uppgick till 793 ha. Taxeringsuppgifterna fördelades enligt nedan:

-□ Skogsmark	58 530 000 kr	761 ha
-□ Skogsimpediment	78 000 kr	24 ha
-□ Övrig mark		8 ha

Ett justerat taxeringsvärde för aktuellt värderingsobjekt på 30 ha skogsmark bedöms till 2 307 359 kr.

### Nyttjanderätter, servitut m.m.

Belastningar, rättigheter, inteckningar, samfälligheter etc. framgår av utdrag från bilagda fastighetsutdrag. Någon särskild samfällighets- eller rättighetsutredning har ej utförts. Ingen särskild kontroll har gjorts uppgifter förutsätts vara korrekta såvida något annat inte framgår.

### Planförhållanden

Värderingsobjektet berörs inte av någon detaljplan men ingår i Enköpings kommuns fördjupade översiktsplan från 2018-05-14 med ändamål som framtida verksamhetsområde.

### Läge

Värderingsobjektet är belägen ca 5 km öster om Enköpings kommun. Objektet angränsar till bostadsområdet Åkersberg och verksamhetsområdet Södra Varghällar. Objektet är beläget i direkt anslutning till järnväg och ca 1 km syd om E18.

# VÄRDEBEDÖMNING ROTSTÅENDE SKOG

## BESKRIVNING

Enligt skogsbruksplanen uppgår det totala virkesförrådet för värderingsobjektet till 5 311 m<sup>3</sup>sk, vilket i medeltal motsvarar 177 m<sup>3</sup>sk/ha. Medelboniteten är beräknad till 7,0 m<sup>3</sup>sk per ha och år. Tillväxten är bedömd till 6,6 m<sup>3</sup>sk per ha och år. Virkesförrådet är barrdominerat där gran utgör 13 %, tall 81 % och resterande volym triviallöv. Värderingsobjektets åldersfördelning består av äldre gallringsskog till slutavverkningsmogen.

Fastigheten bedöms ha ett normalt vägnät för trakten där längsta skotningsavståndet bedöms till ca 200 m.

### Nyckeltal skog

<i>Bonitet</i>	7,0 m <sup>3</sup> sk/ha/år
<i>Virkesförråd/ha</i>	177 m <sup>3</sup> sk/ha
<i>Totalt virkesförråd</i>	5 311 m <sup>3</sup> sk
<i>Produktiv skogsmark</i>	30 ha
<i>Trädslagsfördelning</i>	Tall – 81 % Gran – 13 % Övrigt löv – 6 %

## VÄRDERINGSMETOD

Den växande skogen har värderats genom avkastningskalkyler utförda i Lantmäteriets kalkylprogram "Beståndsmetoden" (BM-Win). Avkastningsmetoden innebär att man beräknar de förväntade framtida intäkter och kostnader som objektet ger upphov till. Intäkterna och kostnaderna diskonteras sedan till värdetidpunkten med en vald kalkylränta. Värdet redovisas som sammantaget avkastningsvärde, värde av växande skog samt markvärde. Eftersom värderingsobjektet omfattas av en förväntad exploatering till industritomt finns ett förväntningsvärde som är större än värdet som om värderingsobjektet sålts som en skogsfastighet. Det skogliga värdet förväntas därför utgöra ett mervärde till råmarksvärdes och består av värdet av den rotstående skogen.

Avkastningsvärdet för den rotstående skogen erhålls genom att från det sammanlagda avkastningsvärdet dra ifrån det skogliga markvärdet. Det skogliga markvärdet erhålls genom att aggregera all skogsmark i bonitetsklasser och därefter avkastningsvärderad som kal skogsmark med i övrigt samma indata som för den växande skogen.

Jaktvärdet bedöms ingå i råmarksvärdet.

## VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Beståndsmetodens beräkningar har gjorts med en glidande kalkylränta mellan 2,6 % och 2,75 % samt med gällande virkesprislistor från Mellanskog. Skogsbruksplanen utgör indata för värderingen med beståndsmetoden och tillväxten har skrivits fram med 2024 års tillväxt. Arealen och arealsfördelningen för skogsmark respektive impediment utgår från arealerna i skogsbruksplanen och de uppgifter som erhållits från uppdragsgivaren. De skogliga åtgärderna som utförts mellan perioden för planläggning och värderingstidpunkten antas vara ajourförda i skogsbruksplanen. Någon besiktning i fält

för att validera detta har ej utförts. Nuvarande virkespriser ligger på en jämförelsevis hög nivå vilket ger en viss förväntad överskattning i värdet från beståndsmetoden sett till en längre tidsperiod. Detta har korrigerats genom justering av kalkylräntan och de prognostal som används för virkesmarknadens utveckling kommande perioder.

### VÄRDEUTLÅTANDE

Avkastningsvärdet för den växande skogen erhålls genom att från sammanlagt avkastningsvärde dra ifrån det skogliga markvärdet. Beståndsmetodens kalkyler ger ett sammanlagt avkastningsvärde kring 3 980 000 där det skogliga markvärdet ingår med 1 002 000 kr.

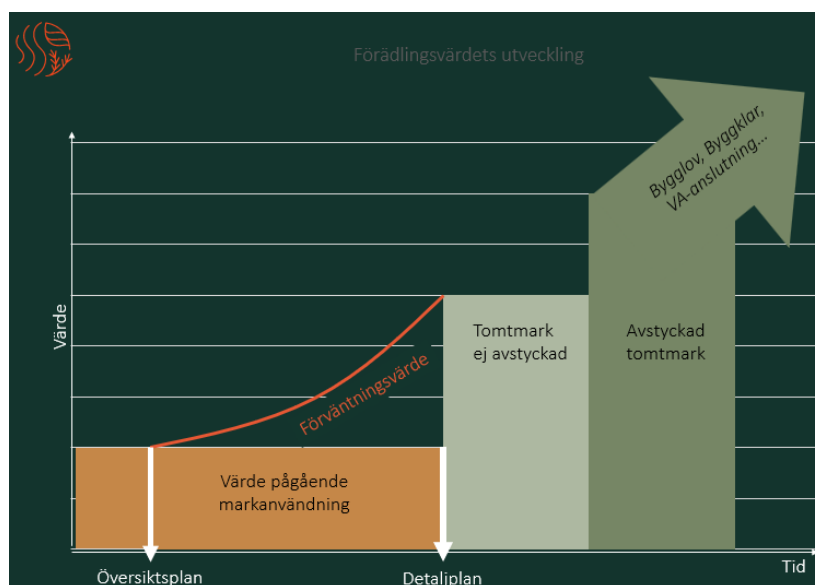
### SKOGLIGT AVKASTNINGSVÄRDE

2 978 000 kr

## VÄRDEBEDÖMNING FÖRVÄNTNINGSVÄRDE

Värderingsobjektet ingår i Enköpings kommuns fördjupade översiktsplan från 2018 där området pekas ut som potentiell mark för verksamhetsutveckling. Två värdeutlåtanen har upprättats för värderingsobjektet, det ena av Forum Fastighetsekonomi på uppdrag av Enköpings kommun och det andra av Torkel Öste Fastighetskonsulter AB på uppdrag av ENA Energi. I båda dessa värdeutlåtanen baseras råmarksvärdet i huvudsak som ett förväntningsvärde till följd av en förväntan om att markanvändningen kommer att förändras. I aktuellt fall förväntas markanvändningen förändras från lantbruksfastighet till industritomt. En bedömning av marknadsvärdet bör således relatera till den prisnivå som hade erhållits om värderingsobjektet sålts som industritomt.

Förväntningsvärdet som kan adderas värderingsobjektet beror på var i förädlingsprocessen planarbetet befinner sig. Se principskiss över förädlingsvärdets utveckling nedan:



Figur 1. Skiss över hur råmarksvärdet utvecklas beroende på var i förädlingsprocessen som marken befinner sig.

Värderingsmetoden för att beräkna förväntningsvärdet skiljer sig för de två värdeutlåtanden som tidigare upprättats. Forum Fastighetsekonomi värderar fastigheten utifrån ortsprismetoden medan Torkel Öste Fastighetskonsulter AB gör en förenklad värdering genom Taxeringsmetoden.

### ORTSPRISMETODEN

Ortsprismetoden innebär att man gör marknadsvärdebedömningen med stöd av köpeskillingar som erlagts för liknande fastigheter s.k. jämförelseobjekt. Det ortsprismaterial som Forum Fastighetsekonomi presenterar bygger på överlåtelse av tätortsnära ej detaljplanlagd mark med förväntningar om ändrad markanvändning. Att sälla bland jämförelseobjekten är svårt eftersom överlåtelseerna är få och det är svårt att inhämta all information om förutsättningarna som funnits för respektive objekt.

Utifrån ortsprismaterialet som Forum Fastighetsekonomi tillhandahåller i sitt värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för jämförelseobjekten i intervallet 125 till 131 kr/kvm.

### TAXERINGSMETODEN

Torkel Öste Fastighetskonsulter utgår i sin bedömning av råmarksvärdet utifrån ”taxeringsmetoden”, vilket innebär att marknadsvärdet för värderingsobjektet beräknas utifrån taxeringsvärdet. Skatteverket tillhandahåller rekommenderade riktvärden för industritomter. Eftersom det aktuella värderingsobjektet i dagsläget inte är taxerat som industritomt söker vi ledning från det angränsande värdeområdet (nr. 381096). För detta område ger Skatteverket ett riktvärde för råmark på 350 kr/kvm.

Riktvärdet utgår från en industrimark som har tomtanläggning och VA-anslutning. Eftersom värderingsobjektet saknar detta i dagsläget görs en justering av riktvärdet enligt ett procentuellt avdrag som Skatteverket presenterar i sina allmänna råd.

Riktvärde för industrimark, kr/kvm (TA)	Justering för avsaknad av VA (% av riktvärdet)	Justering för avsaknad av tomtanläggningar (% av riktvärdet)
–90	40 %	40 %
100–160	30 %	40 %
180–400	20 %	35 %
450–	70 kr/kvm TA	180 kr/kvm TA

Figur 2. Skatteverkets allmänna råd kring justering av riktvärdet beroende på förekomst eller avsaknad av VA-anslutning respektive tomtanläggningar.

Baserat på ett riktvärde om 350 kr/kvm görs ett avdrag med 70 kr/kvm för avsaknad av VA-anslutning och 123 kr/kvm för avsaknad av tomtanläggning. Detta innebär att taxeringsvärdet landar på ett värde om 157 kr/kvm. Givet att taxeringsvärdet motsvarar 75 % av marknadsvärdet kan det därmed beräknas till 209 kr/kvm.

Denna värdenivå gäller för industritomter där detaljplanen vunnit laga kraft men där man inte beviljats bygglov eller påbörjat anläggningsarbetet. Värdenivån för värderingsobjektet bör således hamna lägre eftersom detaljplanearbetet inte påbörjats.

Torkel Öste Fastighetskonsulter gör en bedömning att gränserna för råmarksvärdet startar från en nivå vid ca 10–15 kr/kvm upp till 300–450 kr/kvm. De köp som gjorts i det övre intervallet bedöms vara fastigheter i ett attraktivt läge, ofta med syftet att utveckla bostadsbebyggelse vilket förväntas ge ett högre slutvärde i jämförelse med industrimark.

Toppnivån för industrimark i Enköpings kommun bedöms ligga något lägre än intervallet ovan givet att det värde vi erhåller genom taxeringsmetoden motsvarar en nivå kring 209 kr per kvm. Eftersom detta är värdet för detaljplanelagd och byggbar mark bedöms nivån för värderingsobjektet ligga lägre än denna nivå.

### VÄRDEUTLÅTANDE

Utifrån det värdeutlåtande baserat på ortsprismetoden som Forum gör bedömer de marknadsvärdet ligga kring 120 kr/kvm. Sedan deras värdeutlåtande upprättades bedöms marknadsförutsättningarna ha förbättrats ytterligare genom räntesänkningar och en förväntan om ytterligare räntesänkningar inom en snar framtid. En förutsättning är dock att det är möjligt att erhålla planbesked och att anläggning är möjligt med hänsyn till de fornlämningar som finns. Faktorer som att värderingsobjektet har relativt stor areal och mycket god tillgänglighet rent logistiskt vad gäller både väg och järnväg. Samt det faktum att kommunen har planmonopol och att det bedöms finnas starka intressen att få till en, för kommunen, viktig etablering på området verkar sammantaget för ett högt marknadsvärde.

Torkel Öste Fastighetskonsulter ger ett värdeutlåtande utifrån taxeringsmetoden till mellan 150–200 kr/kvm, totalt mellan 45–60 miljoner kronor. Marknadsförutsättningarna bedöms förvisso ha förbättrats ytterligare sedan deras utlåtande, men deras beräkning har upprättats med ett numerärt avdrag för avsaknad VA-anslutning och tomtanläggningar i stället för ett procentuellt. Bedömningen är därmed att den övre nivån i värderingsintervallet borde vara något lägre.

Vid en samlad bedömning utifrån båda de tidigare värdeutlåtandena bedöms marknadsvärdet för råmarken ligga i intervallet 140–175 kr/kvm.

### VÄRDE RÅMARK

40–52 miljoner kronor.

## INGÅENDE DELVÄRDEN

Summan av ovanstående redovisade delvärden uppgår till ca 43–55 mkr och är fördelade enligt följande:

Stående skog/virkesvärde:	2 978 000 kr
Förväntningsvärde:	40–52 000 000 kr

## MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet, med en variation inom +/- 10 %, av värderingsobjektet bedöms vid värdetidpunkten ligga i intervallet:

**45 – 55 miljoner kronor**

Skövde 2025-01-14

Skogssällskapets Förvaltning AB  
Investering och Fastighetsutveckling



Fredrik Jönsson  
*Fastighetsspecialist/Jägmästare*



## ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

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

### 1 Värdeutlåtandets omfattning

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

### 2 Förutsättningar för värdeutlåtande

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

### 3 Miljöfrågor

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

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

### 4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
  - □ sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
  - □ funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

### 5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

### 6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

### 7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.



Samfällighet

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen
Enköping Sneden s:1	2024-09-04
Uppsala län, C, 03	
Enköping kommun, 81	
Nyckel: 030121402	
Socken: Litslena, Vårfrukyrka	
Anmärkning: Häradsallmänning	

Pågående förrättningsärenden

Status	Ärende
Lantmäteriförrättning pågår	C23330

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt (arealuppgift osäker)	7 299 147 kvm	7 299 147 kvm	0 kvm
9	168 584.7 kvm	168 584.7 kvm	0 kvm

Anmärkning: Vid expr 1883-04-23 (akt 03-jvg-vii:1) har från arealen dragits de till sneden 1:3 överförda 1, 1019 ha, som rätteligen borde frändragits ängsvallen 1:1

Läge, karta

Område	N, E (SWEREF 99 TM)		N, E (SWEREF 99 16 30)	
1	6612374.1	622153.5	6613215.2	187587.3
2	6615026.5	620188.2	6615911.9	185682.0
3	6613530.1	620672.9	6614404.6	186132.9
4	6612518.7	624698.4	6613302.3	190135.4
5	6616568.9	620063.1	6617457.1	185591.7
6	6612982.2	622660.7	6613811.8	188108.2
8	6615858.9	616389.1	6616830.2	181901.7
9	6614060.3	621111.5	6614924.9	186583.4

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
Väg	Last	Officialservitut	2002-10-08	0381-02/32.1
Väg	Förmån	Officialservitut	2002-10-08	0381-02/32.2
Väg	Last	Officialservitut	2017-10-10	0381-2017/28.1
Väg	Last	Officialservitut	1978-08-05	03-87:240.1
Väg	Förmån	Officialservitut	1978-08-05	03-87:240.1
Väg	Förmån	Officialservitut		03-87:31.7
Trädfällning	Last	Officialservitut	1996-09-26	03-96:209.1



Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
Trädfällning	Last	Officialservitut	1996-09-26	03-96:209.2
Väg	Förmån	Officialservitut	2000-01-11	03-96:209.3
Väg	Last	Officialservitut	2000-01-11	03-96:209.3
Avlopp	Last	Officialservitut	1956-05-28	03-VÅR-335.4
Tele	Last	Ledningsrätt	1982-01-27	03-81:803.2
Tele	Last	Ledningsrätt	2002-05-28	0381-01/53.1
Tele	Last	Ledningsrätt	2001-11-01	0381-01/54.1
Starkström	Last	Ledningsrätt	2007-05-09	0381-07/25.1
Tele	Last	Ledningsrätt	2011-09-07	0381-09/115.1
Tele	Last	Ledningsrätt	2011-09-07	0381-09/115.2
Tele	Last	Ledningsrätt	2011-09-07	0381-09/115.3
Tele	Last	Ledningsrätt	2011-09-07	0381-09/115.4
Tele	Last	Ledningsrätt	2011-09-07	0381-09/115.5
Tele	Last	Ledningsrätt	2011-09-07	0381-09/115.6
Tele	Last	Ledningsrätt	2011-09-07	0381-09/115.7
Tele	Last	Ledningsrätt	2011-09-07	0381-09/115.8
Tele	Last	Ledningsrätt	2011-09-07	0381-09/115.9
Vatten och Avlopp	Last	Ledningsrätt	2022-01-07	0381-2021/87.1
Starkström	Last	Ledningsrätt	1992-06-25	03-92:282.2
Tele	Last	Ledningsrätt	1995-10-10	03-95:256.1
Starkström	Last	Ledningsrätt	1996-09-18	03-96:226.1
Avloppsledning	Last	Avtalsservitut		03-IM1-52/1942.1
Skogsväg	Förmån	Avtalsservitut		03-IM1-84/36646.1
Skogsväg	Förmån	Avtalsservitut	1984-08-22	03-IM1-84/36758.1
Skogsväg	Förmån	Avtalsservitut		03-IM1-84/36765.1
Skogsväg	Förmån	Avtalsservitut		03-IM1-84/36843.1
Skogsväg	Förmån	Avtalsservitut		03-IM1-84/39862.1
Skogsväg	Förmån	Avtalsservitut		03-IM1-84/41052.1
Väg	Förmån	Avtalsservitut	1987-02-19	03-IM1-87/9132.1

## Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Hagalund 1:1 mfl, företagsparken	Beslutsdatum 1991-04-25 Genomförande slut 2005-12-31 Senast ajourförd 2022-09-12	03-91:364
Detaljplan: Viking motor park	Beslutsdatum 2011-06-22 Lagakraftdatum 2011-06-22 Genomförande start 2011-06-23 Genomförande slut 2026-06-22	0381-P11/3 0381 □ DPL 1118

Registreringsdatum 2011-07-07  
Senast ajourförd 2022-11-17

Fornlämningar

L1939:1108	L1941:6779	L1941:6780	L1941:6781	L1941:6833
L1941:6869	L1941:6870	L1941:7037	L1942:1512	L1942:1513
L1942:1514	L1942:2075	L1942:2160	L1942:2161	L1942:2304
L1942:2306	L1942:2307	L1942:2446	L1942:2447	L1942:2448
L1942:2449	L1942:2599	L1942:2649	L1942:2788	L1942:2879
L1942:2927	L1942:2928	L1942:2929	L1942:2930	L1942:2971
L1942:3055	L1942:3056	L1942:3057	L1942:3387	L1942:3388
	L1942:3425	L1942:3524	L1942:3606	L1943:3212

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			Taxeringsår
Lantbruksenhet, obebyggd (110) 412434-1			2023
Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.			
Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
58.608.000 SEK	0	58.608.000 SEK	
Ingående värden			
Skogsmark	58.530.000 SEK	761 ha	
Skogsimpediment	78.000 SEK	24 ha	
Övrig mark		8 ha	
Samtaxering för registerenhet			
Enköping Litslena-Finnbo 1:3, 2:3			
Enköping Litslena-Tibble 1:15			
Enköping Sneden 2:1, s:1			
Enköping Ängsvallen 1:1			
Taxerad ägare	Andel	Juridisk form	
Trögds Härads Allmänningar	1/1	Samfällighet och	
C/o MATS LINDBERG		sambruksföreningar	
Torsviby			
745 99 Enköping			

Värderingsenhet skog 12239420

Markvärde	Riktvärdeområde	
58.530.000 SEK	308	
Areal	Bonitetsklass	Bonitet
761 ha	C	6.5 kbm/ha
Virkesförråd, totalt	Virkesförråd, barr	Virkesförråd, löv
	159 kbm/ha	31 kbm/ha

Värderingsenhet skogsimpedimentsmark 12240420

Markvärde	Riktvärdeområde
78.000 SEK	308

Areal  
24 ha

Beskaffenhetsklass

## Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			Taxeringsår
Industrienhet, övrig byggnad för radiokommunikation (443) 749180-1			2024
Omfattar byggnad på ofri grund.			
Industritillbehör: Industritillbehör saknas			
Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
499.000 SEK	499.000 SEK	0	
Taxerad ägare	Andel	Juridisk form	
Telia Towers Sweden AB	1/1	Övriga aktiebolag	
169 94 Solna			

Värderingsenhet industribyggnad värderad enligt produktionskostnadsmetoden 301931841

Byggnadsvärde		
499.000 SEK		
Bruttoarea ovan mark	Återanskaffningskostnad	Nybyggnadskostnad
	740.000 SEK	
Typ av byggnad	Under byggnad	Saneringsmogen
Mast	Nej	Nej
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
2023		2023

## Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			Taxeringsår
Industrienhet, övrig byggnad för radiokommunikation (443) 749198-1			2024
Omfattar byggnad på ofri grund.			
Industritillbehör: Industritillbehör saknas			
Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
499.000 SEK	499.000 SEK	0	
Taxerad ägare	Andel	Juridisk form	
NET4MOBILITY Handelsbolag	1/1	Handelsbolag, komanditbolag	
Box 1107			
164 22 Kista			

Värderingsenhet industribyggnad värderad enligt produktionskostnadsmetoden 301932295

Byggnadsvärde		
499.000 SEK		
Bruttoarea ovan mark	Återanskaffningskostnad	Nybyggnadskostnad
	740.000 SEK	
Typ av byggnad	Under byggnad	Saneringsmogen
Mast	Nej	Nej
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
2023		2023

## Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet		Taxeringsår
Specialenhet, skattefri 427160-1		2019
Omfattar byggnad på ofri grund.		
Taxerad ägare	Andel	Juridisk form
VafabMiljö kommunalförbund	1/1	Kommunalförbund
Box 140		
721 05 Västerås		

## Ändamål

Gemensam mark

## Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar	Andel	Ändamål
Enköping Sneden ga:3	9,51 Gemensamt andelstal Enköping Sneden 2:1, s:1	Vägar
Enköping Västra Vällinge ga:1	1	Vägar
Enköping Västra Vällinge ga:6	27	Väg

## Deläggande fastigheter

Andel	Beteckning	Andel	Beteckning
0,1875-VEC	Enköping Amnö 1:6	1,39-VIL	Enköping Långarnö 10:1
0,3125-VEC	Enköping Amnö 1:7	3,125-VIL	Enköping Långarnö 11:1
0,33333-VEC	Enköping Amnö 1:8	0,25-LIT	Enköping Långtora-Nyby 1:3
0,03125-VEC	Enköping Amnö 1:9	0,5-HÄB	Enköping Långtora-Nyby 1:5
0,03125-VEC	Enköping Amnö 1:10	0,125-LÖT	Enköping Löts-Bodarna 1:2
0,10417-VEC	Enköping Amnö 1:11	0,125-LÖT	Enköping Löts-Bodarna 1:3
0,13333-VEC	Enköping Amnö 2:8	0,25-LÖT	Enköping Löts-Bodarna 2:1
0,06667-VEC	Enköping Amnö 2:9	0,5-LÖT	Enköping Löts-Eneby 2:2
0,03333-VEC	Enköping Amnö 2:10	0,25-LÖT	Enköping Löts-Eneby 2:3
0,5-VEC	Enköping Amnö 8:3	0,25-LÖT	Enköping Löts-Eneby 2:4
0,5-VEC	Enköping Amnö 8:4	1,0-LÖT	Enköping Löts-Eneby 3:1
6,03963-VEC	Enköping Amnö 10:1	3,3-LÖT	Enköping Löts-Eneby 5:1
0,00333-KUN	Enköping Arnöberg 1:24	0,5-LÖT	Enköping Löts-Hummelsta 2:2
		0,5-LÖT	Enköping Löts-Hummelsta 2:3
0,174-KUN	Enköping Arnöberg 5:1	2,0-LÖT	Enköping Löts-Hummelsta 10:1
0,5-VEC	Enköping Basta 1:2	1,0-LÖT	Enköping Löts-Hummelsta 11:1
0,31081-VEC	Enköping Basta 2:3	2,95-LÖT	Enköping Löts-Vallby 10:1
0,781-LIT	Enköping Biskopskulla-Viggeby 2:2	0,75-LÖT	Enköping Lötsberga 1:3



Andel	Beteckning	Andel	Beteckning
0,50000	Enköping Blacksta 2:2	0,75-LÖT	Enköping Lötsberga 1:4
OFÖRM		1,0-LÖT	Enköping Lötsberga 2:1
MTL		0,5-HÄB	Enköping Malma 1:2
1,50000	Enköping Blacksta 2:7	1,5-HÄB	Enköping Malma 1:11
OFÖRM		0,328-HÄB	Enköping Malma 1:12
MTL		1,0-HÄB	Enköping Markeby 1:2
0,85000	Enköping Blacksta 5:1	0,5-HÄB	Enköping Markeby 1:3
OFÖRM		2,5-HÄB	Enköping Markeby 1:4
MTL		1,0-HÄB	Enköping Markeby 2:1
1,20000	Enköping Blacksta 6:1	1,0-LIL	Enköping Mösa 3:1
OFÖRM		1,4-LIL	Enköping Mösa 6:1
MTL		0,50000	Enköping Nederby 1:2
0,715115	Enköping Boglösa 2:10	OFÖRM	
OFÖRM		MTL	
MTL		0,50000	Enköping Nederby 1:3
0,715115	Enköping Boglösa 2:11	OFÖRM	
OFÖRM		MTL	
MTL		0,27-KUN	Enköping Norrhammar 1:2
2,07577	Enköping Boglösa 3:5	0,11-KUN	Enköping Norrhammar 1:3
OFÖRM		0,07-KUN	Enköping Norrhammar 1:4
MTL		0,09-KUN	Enköping Norrhammar 1:5
0,50000	Enköping Boglösa 6:2	0,12-KUN	Enköping Norrhammar 1:6
OFÖRM		1,17-KUN	Enköping Norrhammar 1:7
MTL		2,78-KUN	Enköping Norrhammar 1:16
1,00000	Enköping Boglösa 8:11	0,25-KUN	Enköping Norrhammar 2:5
OFÖRM		0,17-KUN	Enköping Norrhammar 2:6
MTL		0,25-KUN	Enköping Norrhammar 2:11
3,10000	Enköping Boglösa 9:1	0,12-KUN	Enköping Norrhammar 2:15
OFÖRM		0,10-KUN	Enköping Norrhammar 2:17
MTL		0,5-TOV	Enköping Nygård 1:3
0,15-TOV	Enköping Brandholmssund 1:20	1,7-VEC	Enköping Nygård 1:5
1,00000	Enköping Bryggholmen 1:1	4,5-VÅR	Enköping Nynäs 1:7
OFÖRM		0,052-LIT	Enköping Prästtorp 1:1
MTL		1,0-LÖT	Enköping Ramby 1:1
*	Enköping Bäddarö 3:1	1,0-LÖT	Enköping Ramby 2:1
1,0-HÄB	Enköping Bårskär 1:1	0,5-LÖT	Enköping Ramby 3:2
0,5-HÄB	Enköping Bårskär 2:2	0,5-LÖT	Enköping Ramby 3:3
0,5-HÄB	Enköping Bårskär 2:3	0,5-LÖT	Enköping Ramby 4:2
1,0-HÄB	Enköping Bårskär 3:1		
1,0-KUN	Enköping Börsta 1:1		
0,125-KUN	Enköping Börsta 2:1		
0,125-KUN	Enköping Börsta 3:1		
1,0-VEC	Enköping Dalby 1:1		
1,49186-VEC	Enköping Dalby 2:2		



Andel	Beteckning	Andel	Beteckning
0,16667-VEC	Enköping Dalby 2:6	1,5-LÖT	Enköping Ramby 4:3
1,5-VEC	Enköping Dalby 3:2	0,333-LÖT	Enköping Ramby 5:2
0,5-VEC	Enköping Dalby 3:3	0,917-LÖT	Enköping Ramby 5:9
1,0-VEC	Enköping Dalby 4:1	1,0-LÖT	Enköping Ramby 6:1
1,0-VEC	Enköping Dalby 5:1	1,0-LÖT	Enköping Ramby 7:1
0,03227-VEC	Enköping Dalby 6:7	0,25000	Enköping Rickeby 1:9
1,0-VEC	Enköping Dalby 7:1	OFÖRM	
1,40000	Enköping Dräggesta 1:1	MTL	
OFÖRM		0,08334	Enköping Rickeby 1:12
MTL		OFÖRM	
2,12000	Enköping Dräggesta 2:1	MTL	
OFÖRM		1,08666	Enköping Rickeby 1:19
MTL		OFÖRM	
1,5-LIL	Enköping Eka 1:1	MTL	
0,5-LIL	Enköping Eka 2:1	0,25000	Enköping Rickeby 2:2
5,53371-VEC	Enköping Ekholmen 1:3	OFÖRM	
0,025-VEC	Enköping Ekholmen 1:7	MTL	
0,09-VEC	Enköping Ekholmen 1:8	0,50000	Enköping Rickeby 2:4
5,088-VEC	Enköping Ekholmen 1:13	OFÖRM	
0,062-VEC	Enköping Ekholmen 1:14	MTL	
0,132-VEC	Enköping Ekholmen 1:15	0,25000	Enköping Rickeby 3:5
0,016-VEC	Enköping Ekholmen 1:18	OFÖRM	
0,084-VEC	Enköping Ekholmen 1:19	MTL	
0,052-VEC	Enköping Ekholmen 1:20	0,58000	Enköping Rickeby 4:3
0,036-VEC	Enköping Ekholmen 1:21	OFÖRM	
0,014-VEC	Enköping Ekholmen 1:24	MTL	
0,0953-VEC	Enköping Ekholmen 1:35	0,92000	Enköping Rickeby 7:1
0,09-VEC	Enköping Ekholmen 1:43	OFÖRM	
1,935-VEC	Enköping Ekholmen 1:61	MTL	
0,002-VEC	Enköping Ekholmen 1:76	2,75-KUN	Enköping Ryttesta 1:2
1,95833	Enköping Eknäs 5:1	0,25-KUN	Enköping Ryttesta 1:3
OFÖRM		1,0-HÄB	Enköping Savlinge 1:1
MTL		0,375-HÄB	Enköping Savlinge 2:3
0,06500	Enköping Ekolsund 1:54	1,625-HÄB	Enköping Savlinge 3:1
OFÖRM		1,125-VEC	Enköping Segla 1:1
MTL		0,10700	Enköping Sisshammar 1:4
0,23800	Enköping Ekolsund 1:56	OFÖRM	
OFÖRM		MTL	
MTL		0,45400	Enköping Sisshammar 1:7
		OFÖRM	
		MTL	





Andel	Beteckning	Andel	Beteckning
0,18700	Enköping Ekolsund 1:79	2,26900	Enköping Sjutolfts-Hacksta 2:6
OFÖRM		OFÖRM	
MTL		MTL	
0,891	Enköping Ekolsund 1:227	0,19000	Enköping Sjutolfts-Hacksta 3:4
OFÖRM		OFÖRM	
MTL		MTL	
3,353	Enköping Ekolsund 3:4	0,27600	Enköping Sjutolfts-Holm 2:3
OFÖRM		OFÖRM	
MTL		MTL	
1,0-TOV	Enköping Eldholmen 2:1	0,13000	Enköping Sjutolfts-Holm 3:3
0,435-VIL	Enköping Enhälja 1:2	OFÖRM	
1,458-VIL	Enköping Enhälja 2:11	MTL	
0,357-VIL	Enköping Enhälja 5:1	8,346	Enköping Sjutolfts-Holm 4:1
0,874-VIL	Enköping Enhälja 6:1	OFÖRM	
0,125-LIT	Enköping Fiskvik 1:10	MTL	
0,125-LIT	Enköping Fiskvik 1:11	0,24800	Enköping Sjutolfts-Myrby 1:8
4,0-LIT	Enköping Fiskvik 3:2	OFÖRM	
2,0-LIT	Enköping Fiskvik 5:1	MTL	
0,50000	Enköping Fjälby 1:2	0,12900	Enköping Sjutolfts-Myrby 2:3
OFÖRM		OFÖRM	
MTL		MTL	
0,16700	Enköping Fjälby 1:3	1,75100	Enköping Sjutolfts-Myrby 3:2
OFÖRM		OFÖRM	
MTL		MTL	
1,33300	Enköping Fjälby 6:1	0,96000	Enköping Sjutolfts-Nibble 1:2
OFÖRM		OFÖRM	
MTL		MTL	
3,0-VEC	Enköping Flasta 2:2	0,04000	Enköping Sjutolfts-Nibble 1:3
2,25000	Enköping Folsberga 1:3	OFÖRM	
OFÖRM		MTL	
MTL		1,00000	Enköping Sjutolfts-Nibble 2:1
1,00000	Enköping Folsberga 2:1	0,35400	Enköping Sjutolfts-Sävsta 1:2
OFÖRM		OFÖRM	
MTL		MTL	
1,00000	Enköping Folsberga 3:1	0,25000	Enköping Sjutolfts-Sävsta 1:3
OFÖRM		OFÖRM	
MTL		MTL	
3,8-LÖT	Enköping Fånö 1:1	0,25000	Enköping Sjutolfts-Sävsta 1:4
5,7-LÖT	Enköping Fånö 2:1	OFÖRM	
2,0-LIT	Enköping Graneberg 1:1	MTL	
0,144-VIL	Enköping Grillby 1:4	0,11500	Enköping Sjutolfts-Sävsta 1:23
0,023-VIL	Enköping Grillby 1:70	OFÖRM	
0,005-VIL	Enköping Grillby 1:71	MTL	
1,0-VIL	Enköping Grillby 4:1		



Andel	Beteckning	Andel	Beteckning
1,715-VIL)	Enköping Grillby 8:4	1,00000	Enköping Sjutolfts-Sävsta 2:1
(0,0625-TOV		OFÖRM	
		MTL	
3,0-VIL	Enköping Grillby 11:5		
0,62-VIL	Enköping Grillby 63:1	0,06700	Enköping Sjutolfts-Sävsta 3:1
		OFÖRM	
2,86-VIL	Enköping Grillby 64:1	MTL	
1,0-VIL	Enköping Grillby 65:1	0,01600	Enköping Sjutolfts-Viggeby 1:4
0,1-VIL	Enköping Grillby 73:1	OFÖRM	
		MTL	
0,021-VIL	Enköping Grillby 73:3		
		1,0-KUN	Enköping Skeberga 2:1
0,03-VIL	Enköping Grillby 73:6		
		0,5-LIT	Enköping Skillinge 2:2
0,004-VIL	Enköping Grillby 73:22		
		0,5-LIT	Enköping Skillinge 3:2
0,2-VIL	Enköping Grillby 73:26		
		1,75-LIT	Enköping Skillinge 5:1
0,048-VIL	Enköping Grillby 74:19		
		0,833-LIT	Enköping Skolsta 1:3
0,002-VIL	Enköping Grillby 88:10		
		1,214-LIT	Enköping Skolsta 9:1
0,005-VIL	Enköping Grillby 88:12		
		1,334-LIT	Enköping Skolsta 10:1
3,0-VEC	Enköping Grysta 1:7		
		2,43700	Enköping Skörby 3:1
0,33333-VEC	Enköping Grysta 2:2	OFÖRM	
		MTL	
0,33333-VEC	Enköping Grysta 2:3		
0,10667-VEC	Enköping Grysta 2:7	0,03125-TOV	Enköping Slaktebo 1:4
5,0-KUN	Enköping Grönsö 1:1	0,01563-TOV	Enköping Slaktebo 1:5
1,00000	Enköping Gymminge 1:1	0,01562-TOV	Enköping Slaktebo 1:6
OFÖRM			
MTL		0,486-LIT	Enköping Sneby 1:4
0,50000	Enköping Gåde 1:3	0,078-LIT	Enköping Sneby 1:7
OFÖRM			
MTL		0,144-LIT	Enköping Sneby 1:12
0,62500	Enköping Gåde 3:2	0,605-LIT	Enköping Sneby 1:19
OFÖRM			
MTL		0,125-LIT	Enköping Sneby 2:2
2,00833	Enköping Gåde 4:3	0,563-LIT	Enköping Sneby 2:9
OFÖRM			
MTL		0,375-LIT	Enköping Sneby 6:1
2,36667	Enköping Gåde 5:1	1,021-LIT	Enköping Sneby 7:7
OFÖRM			
MTL		0,5-KUN	Enköping Solkesta 1:2
1,72500	Enköping Gåde 7:6	0,5-KUN	Enköping Solkesta 1:3
OFÖRM			
MTL		0,5-KUN	Enköping Solkesta 2:2
2,00000	Enköping Gåde 8:11	0,5-KUN	Enköping Solkesta 2:3
OFÖRM			
MTL		0,25-KUN	Enköping Solkesta 3:1
		1,0-KUN	Enköping Solkesta 4:1
		1,0-KUN	Enköping Staxhammar 1:1
		0,5-KUN	Enköping Staxhammar 2:2
		0,5-KUN	Enköping Staxhammar 2:3



Andel	Beteckning	Andel	Beteckning
1,156-VÅR	Enköping Gånsta 2:3	0,053-KUN	Enköping Strandby 1:19
0,75-VÅR	Enköping Gånsta 3:2	7,76897-KUN	Enköping Strandby 2:1
3,5-VÅR	Enköping Gånsta 3:4	0,33333-VEC	Enköping Sundby 1:4
0,504-VÅR	Enköping Gånsta 4:2	1,0-VEC	Enköping Sundby 2:1
0,25-VÅR	Enköping Gånsta 5:9	0,25-VEC	Enköping Sundby 4:4
0,5-VÅR	Enköping Gånsta 6:3	0,08333-VEC	Enköping Sundby 4:5
0,6-VÅR	Enköping Gånsta 7:2	1,0-VEC	Enköping Sundby 5:1
0,24-VÅR	Enköping Gånsta 7:4	0,38889	Enköping Svallby 1:3
1,0-VÅR	Enköping Gånsta 8:1	OFÖRM	
0,75-VÅR	Enköping Gånsta 9:2	MTL	
1,0-VÅR	Enköping Gånsta 11:1	0,25000	Enköping Svallby 1:7
5,563-HAC	Enköping Hacksta-Eneby 1:2	OFÖRM	
0,719-LIT	Enköping Hallarby 1:2	MTL	
2,5-LIT	Enköping Hallarby 2:1	0,25000	Enköping Svallby 1:8
0,5-LIT	Enköping Hallarby 4:2	OFÖRM	
1,0-LIT	Enköping Hallarby 5:1	MTL	
0,125-LIT	Enköping Hammar 1:1	0,73611	Enköping Svallby 1:14
0,08333-VEC	Enköping Hedsta 1:6	OFÖRM	
0,08333-VEC	Enköping Hedsta 3:8	MTL	
3,60247-VEC	Enköping Hedsta 7:1	0,25000	Enköping Svallby 2:2
1,00000	Enköping Hemsta 2:1	OFÖRM	
OFÖRM		MTL	
MTL		0,50000	Enköping Svallby 2:3
0,50000	Enköping Hemsta 6:1	OFÖRM	
OFÖRM		MTL	
MTL		0,25000	Enköping Svallby 2:4
1,75000	Enköping Hemsta 8:2	OFÖRM	
OFÖRM		MTL	
MTL		0,37500	Enköping Svallby 4:2
0,875	Enköping Hemsta 8:4	OFÖRM	
OFÖRM		MTL	
MTL		0,37500	Enköping Svallby 4:3
0,875	Enköping Hemsta 8:5	OFÖRM	
OFÖRM		MTL	
MTL		0,971-HAC	Enköping Svallby 4:4
0,16750	Enköping Hornö 1:1	2,625-VAY	Enköping Svind 6:1
OFÖRM		0,25000	Enköping Sycklinge 1:71
MTL		OFÖRM	
6,25000	Enköping Hornö 2:1	MTL	
OFÖRM			Enköping Sycklinge 2:2
MTL			



Andel	Beteckning	Andel	Beteckning
1,0-TOV	Enköping Hovgården 1:1	0,25000	Enköping Sycklinge 2:4
0,85000	Enköping Husby-Sjutolft 2:4	OFÖRM	
OFÖRM		MTL	
MTL		0,12500	Enköping Sycklinge 2:6
0,05200	Enköping Husby-Sjutolft 2:6	OFÖRM	
OFÖRM		MTL	
MTL		0,58000	Enköping Sycklinge 2:7
0,03000	Enköping Husby-Sjutolft 2:7	OFÖRM	
OFÖRM		MTL	
MTL		0,04500	Enköping Sycklinge 2:8
1,00000	Enköping Husby-Sjutolft 3:1	OFÖRM	
OFÖRM		MTL	
MTL		0,18750	Enköping Sycklinge 2:10
3,00000	Enköping Hälgesta 1:1	OFÖRM	
OFÖRM		MTL	
MTL		0,08100	Enköping Til 6:5
3,3-VEC	Enköping Härjarö 1:1	OFÖRM	
		MTL	
0,25-HÄB	Enköping Härkeberga 1:3	4,58334-VEC	Enköping Tjulsta 1:13
1,0-HÄB	Enköping Härkeberga 2:1	0,75-VEC	Enköping Tjulsta 2:3
0,125-HÄB	Enköping Härkeberga 4:1	2,66667-VEC	Enköping Tomta 1:1
0,556-HÄB	Enköping Härkeberga 5:2	8,75-TOV	Enköping Torsvi 1:5
0,444-HÄB	Enköping Härkeberga 5:3	*	Enköping Torsviby 2:1
0,5-HÄB	Enköping Härkeberga 6:2	0,333-LIT	Enköping Tyresta 1:11
2,423-HÄB	Enköping Härkeberga 12:1	1,0-LIT	Enköping Tyresta 2:1
1,0-HÄB	Enköping Härkeberga 17:1	1,917-LIT	Enköping Tyresta 4:1
0,9375-LIL	Enköping Hässlinge 2:1	0,25-LÖT	Enköping Tängby 2:6
1,5-LIL	Enköping Hässlinge 3:5	0,25-LÖT	Enköping Tängby 4:5
4,25000	Enköping Håanningby 1:6	0,869-LÖT	Enköping Tängby 7:1
OFÖRM		1,234-LÖT	Enköping Tängby 8:1
MTL		1,15-LÖT	Enköping Tängby 9:1
0,50000	Enköping Håanningby 2:2	0,767-LÖT	Enköping Tängby 10:1
OFÖRM		0,047-LÖT	Enköping Törnbo 5:1
MTL		0,5-LIT	Enköping Ullstämman 1:2
0,50000	Enköping Håanningby 2:3	0,5-LIT	Enköping Ullstämman 1:3
OFÖRM		1,969-LIT	Enköping Ullstämman 2:3
MTL		0,80000	Enköping Unnesta 1:2
0,25000	Enköping Håanningby 7:3	OFÖRM	
OFÖRM		MTL	
MTL		0,20000	Enköping Unnesta 1:3
1,00000	Enköping Håanningby 8:1	OFÖRM	
OFÖRM		MTL	
MTL			



Andel	Beteckning	Andel	Beteckning
2,0-VIL	Enköping Håra 3:1	0,33300	Enköping Unnesta 2:2
1,25-VIL	Enköping Håra 5:1	OFÖRM	
0,01400	Enköping Hårby 1:4	MTL	
OFÖRM		0,66700	Enköping Unnesta 2:3
MTL		OFÖRM	
0,85300	Enköping Hårby 1:5	MTL	
OFÖRM		0,26700	Enköping Unnesta 3:2
MTL		OFÖRM	
0,13300	Enköping Hårby 1:6	MTL	
OFÖRM		0,73300	Enköping Unnesta 3:3
MTL		OFÖRM	
1,0000	Enköping Hårby 2:1	MTL	
OFÖRM		1,00000	Enköping Uppeby 1:1
MTL		OFÖRM	
0,90200	Enköping Hårby 3:3	MTL	
OFÖRM		1,00000	Enköping Uppeby 2:1
MTL		OFÖRM	
0,09800	Enköping Hårby 3:4	MTL	
OFÖRM		1,00000	Enköping Uppeby 3:1
MTL		OFÖRM	
1,0000	Enköping Hårby 4:1	MTL	
OFÖRM		1,00000	Enköping Uppeby 4:1
MTL		OFÖRM	
1,0000	Enköping Hårby 5:1	MTL	
OFÖRM		0,25000	Enköping Uppmyrby 2:7
MTL		OFÖRM	
0,93600	Enköping Hårby 6:3	MTL	
OFÖRM		1,00000	Enköping Uppmyrby 6:1
MTL		OFÖRM	
0,03200	Enköping Hårby 6:5	MTL	
OFÖRM		2,00000	Enköping Uppmyrby 7:1
MTL		OFÖRM	
0,29800	Enköping Hårby 7:4	MTL	
OFÖRM		0,12500	Enköping Utmyrby 1:2
MTL		OFÖRM	
0,48000	Enköping Ilund 2:1	MTL	
OFÖRM		0,27083	Enköping Utmyrby 1:5
MTL		OFÖRM	
0,03750-	Enköping Ilund 3:1	MTL	
BOG		0,27083	Enköping Utmyrby 1:6
1,00000	Enköping Kroby 4:1	OFÖRM	
OFÖRM		MTL	
MTL		0,5-KUN	Enköping Utö 1:1
8,56250	Enköping Kroby 11:1	0,125-KUN	Enköping Utö 3:1
OFÖRM		0,25-HÄB	Enköping Valgeby 1:4
MTL		0,75-HÄB	Enköping Valgeby 1:8



Andel	Beteckning	Andel	Beteckning
1,00000	Enköping Kumla 1:1	1,0-HÄB	Enköping Valgeby 2:4
OFÖRM		0,5-HÄB	Enköping Valgeby 3:3
MTL		0,5-HÄB	Enköping Valgeby 4:9
1,25000	Enköping Kumla 3:1	1,00000	Enköping Vallby 2:2
OFÖRM		OFÖRM	
MTL		MTL	
0,70000	Enköping Kumla 6:1	0,33333	Enköping Vallby 3:4
OFÖRM		OFÖRM	
MTL		MTL	
4,40959-	Enköping Kungshusby 1:2	1,00000	Enköping Vallby 4:1
KUN		OFÖRM	
3,0-KUN	Enköping Kungshusby-Nibble 1:3	MTL	
1,0-KUN	Enköping Kungshusby-Nibble 2:1	2,33333	Enköping Vallby 5:1
0,5-KUN	Enköping Kungshusby-Östersta 1:3	OFÖRM	
1,0-VEC	Enköping Kynge 1:1	MTL	
0,5-VEC	Enköping Kynge 2:2	1,00000	Enköping Vallby 6:1
0,5-VEC	Enköping Kynge 2:3	OFÖRM	
0,42900	Enköping Kysinge 1:8	MTL	
OFÖRM		1,50000	Enköping Vallby Prästgård 1:1
MTL		OFÖRM	
0,74400	Enköping Kysinge 3:4	MTL	
OFÖRM		0,25000	Enköping Vallby-Husby 1:8
MTL		OFÖRM	
2,47600	Enköping Kysinge 4:3	MTL	
OFÖRM		0,50000	Enköping Vallby-Husby 3:2
MTL		OFÖRM	
0,68400	Enköping Kysinge 7:1	MTL	
OFÖRM		0,50000	Enköping Vallby-Husby 4:3
MTL		OFÖRM	
0,50000	Enköping Kärrby 1:3	MTL	
OFÖRM		1,00000	Enköping Vallby-Husby 5:1
MTL		OFÖRM	
1,00000	Enköping Kärrby 2:1	MTL	
OFÖRM		0,25000	Enköping Vallby-Husby 9:1
MTL		OFÖRM	
3,73750	Enköping Kärrby 6:1	MTL	
OFÖRM		0,50000	Enköping Vallby-Mälby 1:2
MTL		OFÖRM	
3,0-VIL	Enköping Kårsta 2:2	MTL	
2,0-VIL	Enköping Kårsta 5:1	0,50000	Enköping Vallby-Mälby 1:3
0,625	Enköping Lidingby 1:2	OFÖRM	
OFÖRM		MTL	
MTL		0,50000	Enköping Vallby-Mälby 2:2
		OFÖRM	
		MTL	



Andel	Beteckning	Andel	Beteckning
0,25000 OFÖRM MTL	Enköping Lidingby 1:3	0,50000 OFÖRM MTL	Enköping Vallby-Mälby 2:3
1,54412 OFÖRM MTL	Enköping Lidingby 1:4	1,375-VEC	Enköping Veckholm 1:1
0,35294 OFÖRM MTL	Enköping Lidingby 2:3	1,0-VEC	Enköping Veckholms-Skälby 1:1
1,60294 OFÖRM MTL	Enköping Lidingby 2:8	1,33333-VEC	Enköping Veckholms-Skälby 2:1
0,25000 OFÖRM MTL	Enköping Lidingby 3:2	7,22667-VEC	Enköping Veckholms-Säby 1:8
0,25000 OFÖRM MTL	Enköping Lidingby 3:4	0,2-VEC	Enköping Veckholms-Säby 6:4
0,50000 OFÖRM MTL	Enköping Lidingby 5:2	0,25-VEC	Enköping Veckholms-Säby 6:5
1,00000 OFÖRM MTL	Enköping Lidingby 6:1	0,05-VEC	Enköping Veckholms-Säby 6:6
7,0065-LIL *	Enköping Lillsunda 2:5	0,16667-VEC	Enköping Veckholms-Väppeby 1:3
1,0-VIL	Enköping Lillsunda 4:1	0,8186-VEC	Enköping Veckholms-Väppeby 1:5
2,0-VIL	Enköping Lillsunda 5:1	0,09286-VEC	Enköping Veckholms-Väppeby 1:6
2,0-LIT	Enköping Litslena 1:1	0,70833-VEC	Enköping Veckholms-Väppeby 1:15
1,0-LIT	Enköping Litslena 2:1	0,21354-VEC	Enköping Veckholms-Väppeby 2:6
5,25-LIT	Enköping Litslena-Djurby 1:1	1,0-VEC	Enköping Veckholms-Väppeby 4:13
0,125-LIT	Enköping Litslena-Hummelsta 1:3	0,16667-VEC	Enköping Veckholms-Åkerby 1:2
0,125-LIT	Enköping Litslena-Hummelsta 1:4	0,08333-VEC	Enköping Veckholms-Åkerby 1:7
0,25-LIT	Enköping Litslena-Hummelsta 1:5	3,0-VEC	Enköping Veckholms-Ål 1:2
0,25-LIT	Enköping Litslena-Hummelsta 1:6	1,00000 OFÖRM MTL	Enköping Verkesta 1:1
0,25-LIT	Enköping Litslena-Hummelsta 2:4	1,00000	Enköping Verkesta 2:1
0,5-LIT	Enköping Litslena-Hummelsta 5:2	OFÖRM MTL	
2,281-LIT	Enköping Litslena-Hummelsta 8:1	1,00000	
1,0-LIT	Enköping Litslena-Hällby 2:1	1,00000	
1,5-LIT	Enköping Litslena-Hällby 3:2	OFÖRM MTL	
0,5-LIT	Enköping Litslena-Hällby 3:3	3,70200	Enköping Villberga-Backa 2:7
0,5-LIT	Enköping Litslena-Hällby 4:2	1,0-VIL	Enköping Villberga-Hässelby 1:2
0,5-LIT	Enköping Litslena-Hällby 4:3	1,0-VIL	Enköping Villberga-Hässelby 2:1
		1,0-VIL	Enköping Villberga-Hässelby 3:1
		1,0-VIL	Enköping Villberga-Högby 1:1
		1,0-VIL	Enköping Villberga-Högby 2:1
		1,0-VIL	Enköping Villberga-Högby 3:1
		5,602-VIL	Enköping Villberga-Mälby 1:4
		0,5-VIL	Enköping Villberga-Råby 1:5
		1,5-VIL	Enköping Villberga-Råby 3:12
		0,5-VIL	Enköping Villberga-Säby 1:3
		1,334-VIL	Enköping Villberga-Säby 1:6
		0,5-VIL	Enköping Villberga-Säby 2:2
		0,083-VIL	Enköping Villberga-Säby 3:4



Andel	Beteckning	Andel	Beteckning
0,25-LIT	Enköping Litslena-Kromsta 1:2	0,083-VIL	Enköping Villberga-Säby 3:5
0,5-LIT	Enköping Litslena-Kromsta 1:4	1,967-VIL	Enköping Villbergaby 1:3
0,25-LIT	Enköping Litslena-Kromsta 2:3	0,26-VIL	Enköping Villbergaby 2:9
0,5-LIT	Enköping Litslena-Kromsta 2:4	0,068-VIL	Enköping Villbergaby 2:13
1,0-LIT	Enköping Litslena-Kromsta 3:1	0,008-VIL	Enköping Villbergaby 2:28
0,5-LIT	Enköping Litslena-Kälsta 1:2	0,067-VIL	Enköping Villbergaby 2:30
1,0-LIT	Enköping Litslena-Kälsta 1:3	0,148-VIL	Enköping Villbergaby 2:32
0,5-LIT	Enköping Litslena-Kälsta 2:2	0,012-VIL	Enköping Villbergaby 2:38
0,313-LIT	Enköping Litslena-Kälsta 2:3	0,004-VIL	Enköping Villbergaby 2:39
1,0-LIT	Enköping Litslena-Kälsta 3:1	1,9-VIL	Enköping Villbergaby 3:1
0,555-LIT	Enköping Litslena-Kälsta 4:2	2,0-LIL	Enköping Värnsta 1:1
0,445-LIT	Enköping Litslena-Kälsta 4:3	2,5-LIT	Enköping Västra Vällinge 1:4
1,333-LIT	Enköping Litslena-Lundby 1:6	0,5-LIT	Enköping Västra Vällinge 3:2
0,111-LIT	Enköping Litslena-Tibble 1:3	1,0-LIT	Enköping Västra Vällinge 4:1
0,032-LIT	Enköping Litslena-Tibble 1:14	1,0-KUN	Enköping Vålhammar 1:1
0,403-LIT	Enköping Litslena-Tibble 1:18	1,0-KUN	Enköping Vålhammar 2:1
0,25-LIT	Enköping Litslena-Tibble 2:2	1,0-KUN	Enköping Vålhammar 3:1
0,25-LIT	Enköping Litslena-Tibble 2:3	0,001-KUN	Enköping Älgshuvud 1:3
1,25-LIT	Enköping Litslena-Tibble 2:7	0,152-KUN	Enköping Älgshuvud 1:4
1,813-LIT	Enköping Litslena-Tibble 3:2	0,07-KUN	Enköping Älgshuvud 1:5
0,5-LIT	Enköping Litslena-Tibble 4:2	0,005-KUN	Enköping Älgshuvud 1:7
0,5-LIT	Enköping Litslena-Tibble 4:3	1,00000	Enköping Ängsholmen 1:1
1,095-LIT	Enköping Litslena-Tibble 4:4	OFÖRM	
0,75-LIT	Enköping Litslena-Tibble 5:3	MTL	
0,25-LIT	Enköping Litslena-Tibble 5:4	0,06000	Enköping Ännesta 3:6
0,403-LIT	Enköping Litslena-Tibble 7:1	OFÖRM	
0,5-LIT	Enköping Litslena-Viggeby 1:2	MTL	
0,5-LIT	Enköping Litslena-Viggeby 1:3	1,52500	Enköping Ännesta 4:2
1,0-LIT	Enköping Litslena-Viggeby 2:1	OFÖRM	
1,0-LIT	Enköping Litslena-Viggeby 3:1	MTL	
1,0-LIT	Enköping Litslena-Åby 1:1	0,10000	Enköping Ännesta 4:3
0,5-LIT	Enköping Litslena-Östersta 1:2	OFÖRM	
0,5-LIT	Enköping Litslena-Östersta 1:3	MTL	
1,0-LIT	Enköping Litslena-Östersta 2:1	0,50000	Enköping Ännesta 4:4
0,5-VIL	Enköping Långarnö 1:2	OFÖRM	
1,0-VIL	Enköping Långarnö 4:1	MTL	
1,0-VIL	Enköping Långarnö 5:1	1,874-HAC	Enköping Ännesta 18:1
		2,025-HAC	Enköping Ännesta 19:1
		0,6175-LÖT	Enköping Ågersta 1:7
		2,79-LÖT	Enköping Ågersta 18:1



Andel	Beteckning
1,25000 OFÖRM MTL	Enköping Ålsta 2:1
1,00000 OFÖRM MTL	Enköping Ålsta 4:1
1,021-LIT	Enköping Östra Vällinge 1:24
8,0-ASP	Strängnäs Aspö-Ingeby 5:1
1,0-ASP	Strängnäs Marby 1:1

Anmärkning: Enköping torsviby 2:1 (4, 5-tov+3, 91625-kun+1, 0-vec oförm mtl)

Anmärkning: Enköping lindsunda 2:5 (1, 0-vil+2, 5025-löt)

Anmärkning: Enköping bäddarö 3:1 (7, 5-löt+0, 5-vil)

Anmärkning: Enköping villberga-backa 2:7 (3, 281-LIL+1, 33333-BOG oförm mtl+7, 675-vil+1, 25-lit)

## Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Gränsbestämning	1935-05-09	03-LIT-251
Gränsbestämning	1945-10-13	03-LIT-272
Ägoutbyte	1971-06-18	03-71:399
Fastighetsreglering	1976-11-25	03-76:923
Fastighetsreglering	1978-03-29	03-78:205
Ledningsrättsåtgärd	1982-01-27	03-81:803
Ändring i församlingsindelningen	1984-01-01	03-83:691
Fastighetsreglering, Servitutsåtgärd	1987-08-05	03-87:240
Fastighetsreglering, Servitutsåtgärd	1989-01-26	03-87:31
Fastighetsreglering	1990-07-24	03-90:359
Ledningsrättsåtgärd	1992-06-25	03-92:282
Fastighetsbestämning	1992-08-05	03-92:380
Fastighetsreglering, Servitutsåtgärd	1993-12-28	03-93:436
Ledningsrättsåtgärd	1995-10-10	03-95:256
Rättelse/komplettering	1995-10-27	03-95:300
Klyvning	1995-12-19	03-95:349
Fastighetsreglering	1996-04-16	03-96:61
Fastighetsreglering	1996-08-08	03-96:163
Ledningsrättsåtgärd	1996-09-18	03-96:226
Fastighetsreglering	1996-09-26	03-96:209
Beslut om ändring i kommunal indelning i samband med fastighetsbildning	1997-01-03	03-96:209
Fastighetsreglering	1997-10-28	03-97:227
Fastighetsreglering	1997-10-30	03-97:241

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Fastighetsreglering	1997-12-02	03-97:285
Beslut om ändring i kommunal indelning i samband med fastighetsbildning	1997-12-19	03-97:227
Klyvning	1998-03-31	03-98:40
Fastighetsreglering	1998-04-03	03-98:38
Annan åtgärd, Rättelse av andelstal	1998-07-30	03-98:108
Legalisering, äganderättsutredning	1999-09-02	03-99:149
Klyvning	1999-10-21	03-99:184
Fastighetsreglering	1999-12-21	03-99:139
Fastighetsreglering	2000-01-04	03-99:248
Fastighetsreglering	2000-01-11	03-96:209
Ledningsrättsåtgärd	2001-11-01	0381-01/54
Fastighetsreglering	2002-04-09	0381-01/71
Ledningsrättsåtgärd	2002-05-28	0381-01/53
Fastighetsreglering	2002-11-18	0381-02/49
Fastighetsreglering	2003-08-20	0381-03/60
Avstyckning	2004-06-04	0381-04/42
Fastighetsreglering	2004-12-23	0381-04/102
Ledningsrättsåtgärd	2007-05-09	0381-07/25
Fastighetsreglering	2007-06-19	0381-07/37
Fastighetsreglering	2008-10-03	0381-08/59
Annan åtgärd, Rättelse av mtl	2009-10-27	0381-09/139
Rättelse enligt förvaltningslagen	2010-01-14	0381-07/37
Ledningsrättsåtgärd	2011-09-07	0381-09/115
Anläggningsåtgärd	2013-04-26	0381-11/49
Fastighetsreglering	2013-10-28	0381-13/59
Fastighetsreglering	2017-05-02	0381-16/90
Fastighetsreglering, Överenskommelse enligt anläggningslagen	2017-10-10	0381-2017/28
Ledningsrättsåtgärd	2022-01-07	0381-2021/87
Fastighetsreglering	2022-01-10	0381-2021/107
Fastighetsbestämning	2023-07-25	0381-2020/86
Fastighetsbestämning	2023-12-22	0381-2022/21
<b>Tekniska åtgärder</b>		
Annan åtgärd, Ägomätning	1815-00-00	03-LIT-115
Annan åtgärd, Inställd fastighetsreglering och ledningsrättsförrättning	1999-09-28	03-99:164

## Avskild mark

---

Enköping Sneden 1:6, 1:7



# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 3, Skifte 3

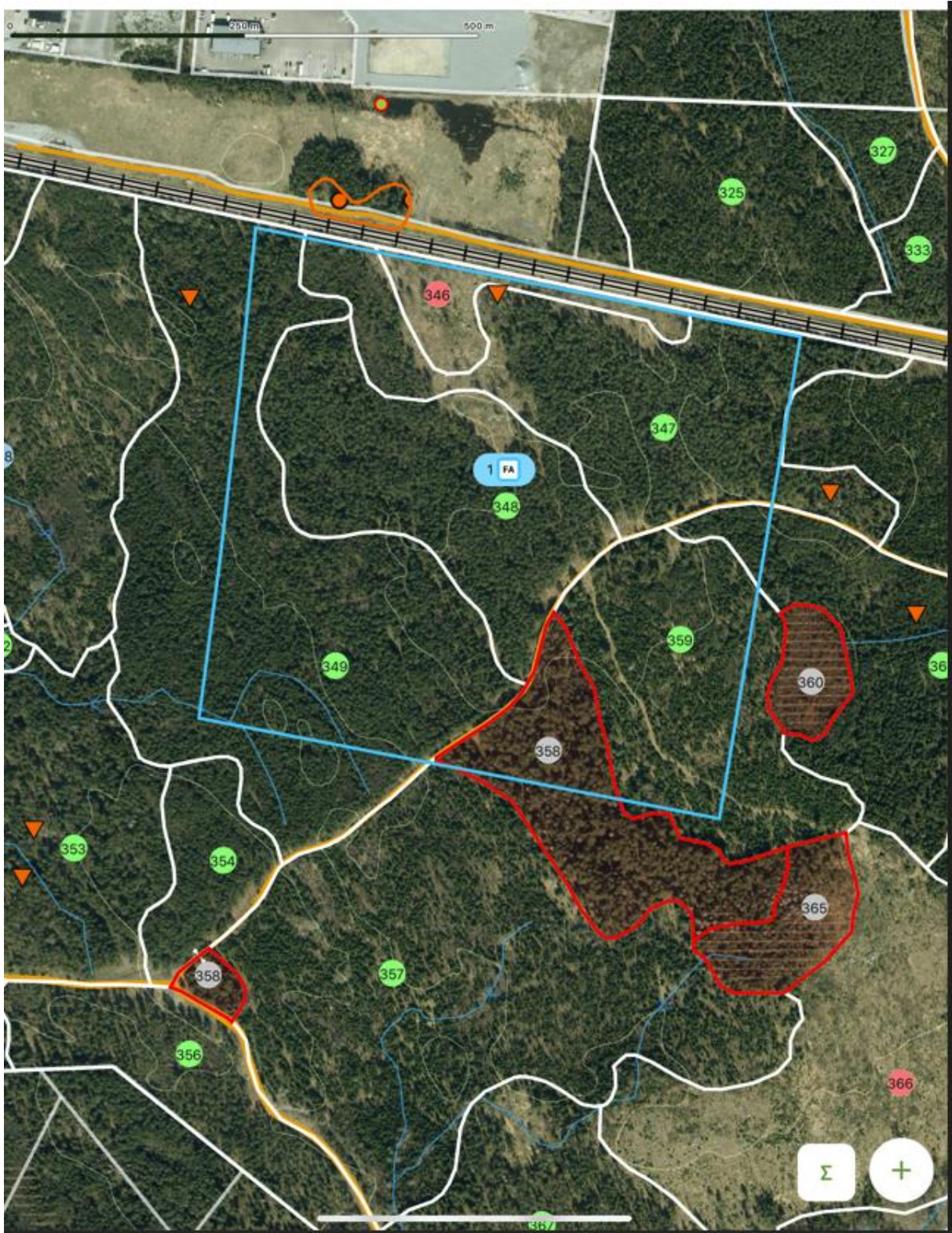
Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ä g o	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Ä C	Med diam cm	Med höjd m	Stam-antal /ha	G-yta m2	Terräng		Fukt VegTyp	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
						ha	avd							Gyl	Trp					%	m3sk	
355	4,2	1	30	G1	G26	81	338	PG	0 70 30 0 0	14	12	0	16	222		2	Delv försumpat	Ingen åtgärd				8,6
	(-0)	L															Delvis blockigt					
356	11,7	1	60	G2	T30	251	2 888	PG	95 5 0 0 0	31	22	0	25	311		3	Fd inäga					6
	(-0,2)	L																				
357	15,2	1	24	R2	G26	91	1 375	PG	0 70 30 0 0	0	0	0	0	321		3	Enstaka öf löv	Ingen åtgärd				12,3
	(-0,1)	L															Något olikåldrigt	Inventering (Alternativ )	19-23			
																	Ev lövröjning					
358	4,7	1	163	S3	T24	417	1 944	NO,b	80 20 0 0 0	44	0	0	0	222		2	Gammal tall	Ingen åtgärd				1,8
	(-0,1)	L																				
359	6,7	1	21	R2	T26	80	531	PG	50 20 30 0 0	0	0	0	0	321		3	Viltskador på tallen	Inventering	19-23			12,2
	(-0)	L																				
Generell Kommentar:		Planterat 2000.																				
360	0,9	1	79	S3	B14	148	137	NO,b	20 10 70 0 0	20	14	0	17	511			Sumpskog	Ingen åtgärd				2,3
																	Framtida lövdominans					
361	8,1	1	45	G1	T26	161	1 292	PG	80 20 0 0 0	19	18	0	19	221		2						9
	(-0,1)	L																				
362	16,5	1	30	G1	G26	130	2 120	PG	0 80 20 0 0	0	0	0	0	321		3		Gallring	25-28	30		13
	(-0,2)	L																				

# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 3, Skifte 3

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ä g o	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Ä C	Med diam cm	Med höjd m	Stam-antal /ha	G-yta m2	Terräng		Fukt VegTyp	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
						ha	avd							Gyl	Trp					%	m3sk	
363	6,2	1	60	G1	T28	275	1 681	PG	100 0 0 0 0	29	22	0	28	311		3	Delvis granunderväxt					6,3
	(-0)	L																				
364	12,6	1	39	G1	G24	80	1 008	PG	0 90 10 0 0	14	0	0	0	311			Ojämnt	Gallring	25-28	30		5,4
																	Delvis skiktat					
																	Viltskador					
365	1,6	1	89	S3	G26	445	706	NO,b	10 80 10 0 0	30	0	0	0	411		3	Försumpat	Ingen åtgärd				4,9
																	Olikåldrigt					
366	11,7	1	11	K2	T26	24	281	PG	60 40 0 0 0	3	0	0	0	221			Högläggning	Återväxtkontroll	19-23			2,6
																	Röjning	19-23	25			
367	6,6	1	70	G1	T26	254	1 664	PG	65 30 5 0 0	26	21	0	27	321		3	Fuktstråk	Inventering	19-23			5,3
	(-0,1)	L																				
368	2	1	55	G1	T27	228	454	PG	90 10 0 0 0	26	20	0	25	321		3	Luckigt	Ingen åtgärd				6,6
	(-0)	L															Ojämnt					
369	0,9	1	75	G1	T26	256	195	PG	100 0 0 0 0	29	24	0	24	221		2	Luckigt	Ingen åtgärd				4,9
	(-0,1)	L																				
370	3	1	70	G1	T27	334	960	PG	80 20 0 0 0	29	23	0	33	321		3		Ingen åtgärd				5,9





**Arealsammanställning inkl. 2024 års tillväxt:**

Avdelning 346 nyplanterad yta: 2,1ha (större hygge än planen)

Avdelning 347, 54år, 194m<sup>3</sup>sk/ha: 6,5ha

Avdelning 348, 64år, 182m<sup>3</sup>sk/ha: 6,6ha

Avdelning 349, 41 år, 192m<sup>3</sup>sk/ha: 8,1ha

Avdelning 358 NO, 164år 419m<sup>3</sup>sk/ha: 1,6ha

Avdelning 359, 22år, 117m<sup>3</sup>sk/ha: 4,6ha

Avdelning 361, 46år, 169m<sup>3</sup>sk/ha: 0,5ha

Uppgifterna ovan från Magnus Sääf, Mellanskog.

2024-09-26

## Bilaga 4

# Värdebedömning avseende del av Enköping Sneden S:1

### Syfte

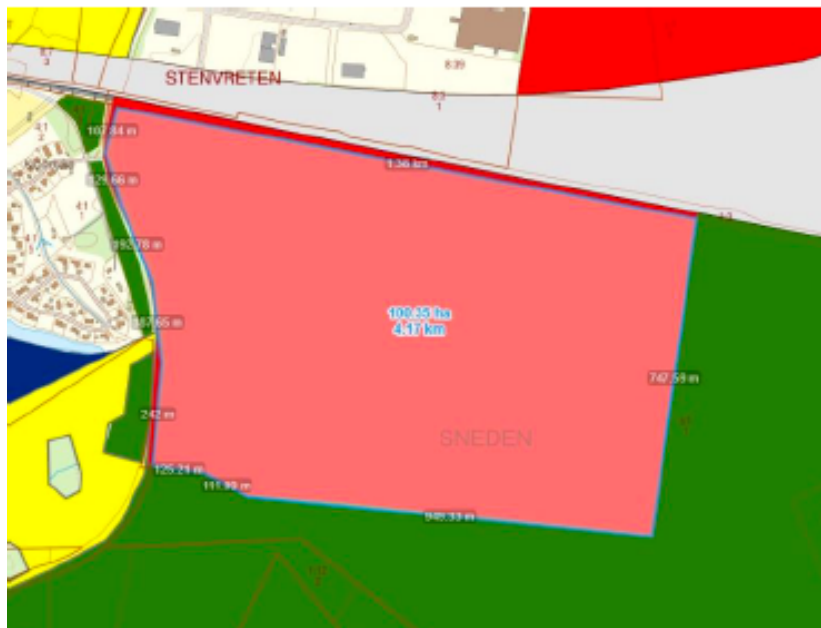
Ett värdeutlåtande daterat 2024-05-07 har upprättats av Forum Fastighetsekonomi på uppdrag av Enköpings kommun avseende del av fastigheten Enköping Sneden S:1, se bilaga 1. Utlåtandet har granskats för en ny bedömning avseende områdets marknadsvärde och utgör inte ett fullständigt värdeutlåtande.

### Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Ena Energi genom beställare Malin Cidh.

### Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av ett område om ca 30 hektar beläget inom del av fastigheten Enköping Sneden S:1 som ägs av Trögds häradsallmänning.



### Värdetidpunkt

Värdetidpunkten är september 2024.

### Särskilda ställningstaganden

I värderingen har inte beaktats ev. föroreningar på marken, ev. svåra geotekniska förutsättningar, ev. påverkan av buller, förekomsten av fornlämningar eller motsvarande säregna förhållanden.



## Ansvar

För uppdraget gäller bilagda *allmänna villkor för värdeutlåtande* om inte annat framgår nedan.

De allmänna villkoren har utarbetats av de ledande värderingsföretagen som utför värderingar på den svenska marknaden och tillämpas alltid om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om värderingsutlåtandets generella begränsning.

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

## Skogliga värden

Utöver råmarksvärdet som i huvudsak baseras på förväntningar om ändrad markanvändning bör även skogsvärdet beaktas förutsatt att det omfattas av fastighetsköpet. Värdebedömningen omfattar inte en bedömning av skogsvärdet, men det kan konstateras att det finns ett övervärde om skogen avverkas, vilket till stora delar är nödvändigt för att området ska kunna exploateras.

## Planförhållanden

I värdeutlåtandet har det konstaterats att aktuellt område inte är planlagt, men att området utöver översiktsplanen även omfattas av en fördjupad översiktsplan 2040 (FÖP 2040) och att det där är utpekade som ett framtida verksamhetsområde men med låg prioritet utifrån att utbyggnaden först bör ske när övriga utpekade områden är utbyggda. Utifrån den grunden har förväntningarna om ändrad markanvändning bedömts som lägre i värdeutlåtandet än om området hade varit prioriterat. Övriga utpekade områden utgörs dock till betydande delar av jordbruksmark och Länsstyrelsen är numera väldigt restriktiv med att exploatera jordbruksmark, vilket då i stället ökar förväntningarna på marken inom Sneden S:1 som i sin helhet är belägen inom skogsmark.

Det pågår även ett arbete med en översyn av den gällande översiktsplanen, översiktsplan 2040. Den beskriver inte närmare aktuellt område men däremot finns temaområdet el och värme beskrivet, se utdrag på nästa sida.

## DEL 3 - TEMAOMRÅDEN OCH PLANERINGSPRINCIPER

### El och värme

Energiförsörjning är en av de grundläggande byggstenarna i dagens samhälle. I tider av miljöproblem och klimatförändringar orsakade av koldioxidutsläpp från fossila bränslen ökar trycket på förnyelsebara energikällor så som solenergi, vindkraft och biobränsle. Kopplat till samtliga energisystem finns ett antal utmaningar som måste tacklas i den övergripande planeringen, exempelvis störningar av olika slag, visuell påverkan och den allmänna acceptansen för de nya systemen. Enköpings kommun har tecknat hållbarhetslöften om att bli fossilfria till år 2030.

Kapaciteten i elnätet förbättras genom den kraftledning som Svenska Kraftnät projekterar och ska bygga genom kommunens norra del. Kraftledningen ska stå klart för drift år 2028. Elförsörjningen är en regionalt viktig fråga för samhällsutvecklingen då den är avgörande för att möta behov från en växande befolkning och näringslivet.

Det kommunala energibolaget ENA Energi AB levererar fjärrvärme till hushåll och verksamheter i Enköpings tätort. Majoriteten av alla fastigheter inom Enköpings stad har anslutits till fjärrvärmenätet. I övrigt saknas idag en strategisk plan för kommunens energiförsörjning. Frågan om fjärrkyla är inte utredd.

#### Planeringsprinciper

- Vid nyproduktion ska uppvärmningen ske med lämplig förnyelsebar energikälla. Vid planering av framtida bebyggelse är det viktigt att studera möjligheterna för anslutning till fjärrvärmenätet. Om anslutning till fjärrvärmenätet inte är möjligt uppmuntrar kommunen istället till förnyelsebara källor så som exempelvis bergvärme eller solvärme.
- Nybyggnation ska i största möjliga mån utrustas med vattenburna värmesystem som kan värmas upp av förnybar el.
- Vi energicertifierar våra egna byggnader. Vid nybyggnation eftersträvas energisnåla byggnader.

Efter att FÖPN togs fram har Ena Energi tagit fram en lokaliseringsutredning med hjälp av Sweco som gör att platsen hamnar i ett annat ljus. Ett av målen som finns med i lokaliseringsutredningen är att systemet skall möjliggöra att lösa kunders behov av energi utan klimatpåverkan, vilket då stämmer väl överens med Enköping kommuns hållbarhetslöften om att bli fossilfria till år 2030 som är beskrivet i texten ovan.

### Lokaliseringsutredning

En omfattande lokaliseringsutredning har tagits fram av Sweco där aktuell fastighet har pekats ut som det bästa alternativet för en ny framtida värmeförsörjning av Enköping stad med en komplett värmeproduktion omfattande kapacitet för bas-, mellan- och spetslast.

För att anläggningen ska kunna förändras över tid är det viktigt att ytan är tillräckligt stor och behovet har sammantaget bedömts till en sammanhängande yta om 30 hektar. Det är även viktigt med tillgång till effektiva transporter med både bil och tåg samt att nätanslutningspunkter blir på rimliga avstånd både för el och fjärrvärme.

Lokaliseringsutredningen bedöms vara väl genomarbetad och det är osannolikt att det finns ytterligare lokaliseringar inom kommunen som uppfyller alla aktuella krav särskilt med tanke på att det rör sig om ett område om minst 30 hektar.

### Uppdrag från kommunfullmäktige

Ena Energi har fått i uppdrag av kommunfullmäktige att flytta verksamheten och att den befintliga anläggningen ska vara riven och marken sanerad senast 2035. Enligt uppgifter från bolaget innebär det i praktiken att planbesked måste sökas omgående för att detaljplan, miljötillstånd och bygglov ska finnas på plats vid planerad byggstart Q3 2027.

Den föreslagna tidplanen ovan är väldigt snäv och det kan konstateras att det är väldigt begränsat med tid för att få fram en ny anläggning i den här omfattningen när det idag saknas tillgång till redan planlagd mark som är lämplig.

Kommunfullmäktiges beslut påverkar i sin tur förväntningarna hos motparter som Ena Energi förhandlar med i och med att bolaget måste hitta en ny lokalisering inom en avgränsad del av kommunen inom en snar framtid. Det förefaller även rimligt att anta att bolaget bör kunna få ett positivt planbesked beviljat väldigt skyndsamt utifrån att det även ligger i kommunens intresse att åstadkomma en ny lokalisering för verksamheten under förutsättning att platsen är lämplig.

### Bedömning av råmarksvärde

**Frågeställningen är om det finns skäl att revidera marknadsvärdebedömningen för aktuell fastighets råmarksvärde?**

Fastigheten är utpekad i den fördjupade översiktsplanen tillsammans med ett antal andra markområden med en lägre prioritering men några av de andra områdena omfattar jordbruksmark vilket medför att prioriteringsordningen kan komma att ändras. Vidare har en lokaliseringsutredning bedömt att platsen är den lämpligaste för aktuell etablering av ett nytt komplett värmekraftverk. Till dessa förutsättningar ska även läggas att kommunfullmäktige har beslutat att det befintliga värmekraftverket ska ersättas genom att flytta verksamheten och att den befintliga anläggningen ska vara riven och marken sanerad senast år 2035. Kommunen har planmonopolet och därmed finns det även goda möjligheter för att den aktuella processen ska kunna påskyndas för att det kommunala bolaget ska kunna leverera på kommunfullmäktiges beslut.

Det här höjer sammantaget förväntningarna på det aktuella markområdet. I värdet är det även viktigt att ta hänsyn till värdet av skogen som finns inom området förutsatt att den ingår i fastighetsköpet. Den måste dock värderas särskilt för att få fram ett korrekt värde men det kan obeaktat konstateras att det finns ett övervärde i skogen.

Utifrån förädlingsgraden (se nedan) är det fortfarande en stor osäkerhet kring om planerna är möjliga att förverkliga men det finns ändå en lokaliseringsutredning som har bedömt flera planmässiga förutsättningar och andra nödvändiga förutsättningar för den aktuella fastigheten.

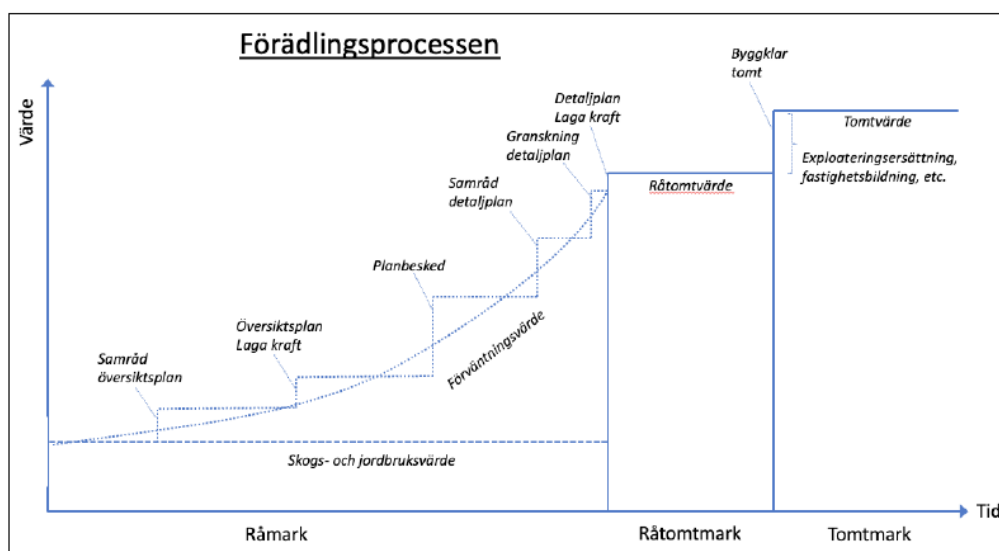
Till att börja med är det lämpligt att jämföra med värdet för råtomtmark. En förenklad variant för att ta fram det värdet är taxeringsmetoden. Inom angränsande värdeområde 381096, Industri, 2025-2030, ligger riktvärdet på 400 kr/kvm TA. För industritomter som saknar tillgång till normala markanläggningar görs justeringar enligt tabellen på nästa sida.

## Tabell över justeringsbelopp om VA-anslutning eller tomtanläggningar saknas.

Tabellen visar justeringsbeloppets storlek vid olika riktvärdenivåer för industrimark. Med TA avses taxeringsvärdenivån, d.v.s. tomtmarkens riktvärde.

Riktvärde för industrimark, kr/kvm (TA)	Justering av riktvärdet (%) om VA-anslutning saknas	Justering av riktvärdet (%) om tomtanläggningar saknas
-90	40	40
100-160	30	40
180-400	20	35
450-	70 kr/kvm TA	180 kr/kvm TA

Efter avdrag för avsaknad av VA-anslutning och tomtanläggningar har vi ett riktvärde om 345 kr/kvm TA. Taxeringsvärdet skall motsvara 75 % av marknadsvärdet 2 år innan taxeringsåret (värdeåret), vilket innebär ett marknadsvärde om 460 kr/kvm TA. Det värdet är alltså när det finns en lagakraftvunnen detaljplan men innan ytterligare kostnader har lagts ner för att få en byggklar tomt, se förädlingsstrappan nedan.



Figur: Principskiss över råmarksvärdets utveckling.

Gränserna för råmarksvärdet bedöms ligga inom intervallet från ca 10-15 kr/kvm TA och upp till en nivå under 460 kr/kvm TA där den övre nivån får anses vara något försiktig utifrån råtomtmarksvärden för verksamhetsmark i Enköping. Det tidigare värdeutlåtandet har bedömt råmarksvärdet till 120 kr/kvm TA.

Det förekommer råmarksköp på nivåer från ca 300-450 kr/kvm TA oftast är det då förknippat med att planbesked har erhållits och att planarbetet är nära förestående alternativt att det handlar om en mindre fastighet i ett attraktivt läge. Exempelvis köp avseende fastigheterna Främst avser det då råmarksköp för utveckling av bostadsbebyggelse vilket i normalfallet betingar ett högre slutvärde i förädlingsprocessen.

2024-09-26

Marknadsförutsättningarna på fastighetsmarknaden bedöms ha förbättrats något sedan värderingen gjordes i maj utifrån att Riksbanken har sänkt styrräntan med sammanlagt 50 punkter sedan dess.

Det bedöms vidare som rimligt att anta att förväntningarna har ökat på den aktuella delen av fastigheten Enköping Sneden S:1 vid en sammanvägd bedömning av förutsättningarna som har redovisats här ovan. Med en viss hänsyn till det skogliga värdet så bedöms marknadsvärdet till mellan 150-200 kr/kvm TA under förutsättning att planbesked är möjligt att erhålla relativt omgående och att hänsyn kan tas till de kända fornlämningarna som finns på fastigheten vid avgränsning av markområdet. Enligt den digitala registerkartan finns det inte några rättigheter inom aktuellt område som behövs tas hänsyn till vid en exploatering men detta är inte fullständigt utrett i värderingen.

Det 30 hektar stora delområdet av fastigheten Enköping Sneden S:1 bedöms således ha ett marknadsvärde på mellan **45 och 60 miljoner kronor** vid aktuell värdetidpunkt, september 2024.

*Upprättat av*

Daniel Markängér

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



# 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 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.
- 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, rörledningar 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.

# Värdeutlåtande

Avseende del av fastigheten

## **Sneden S:1**

Enköpings kommun



*Värderingsobjektet från ovan.*

2024-05-07

**FORUM FASTIGHETSEKONOMI**



## UPPDRAG

### Uppdragsgivare

Enköpings kommun

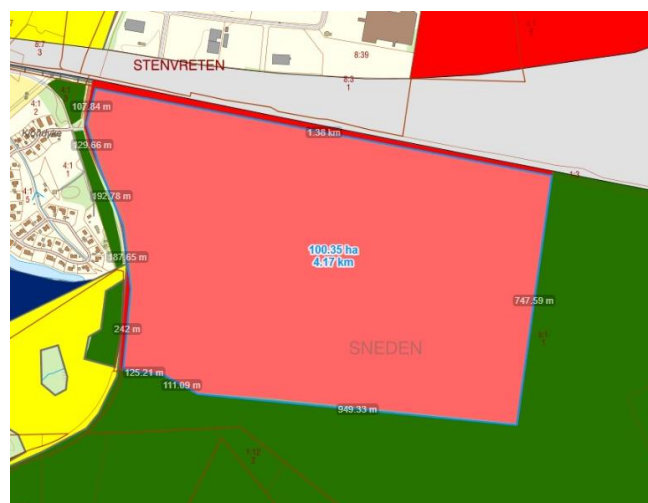
genom Jonas Bergström.

### Syfte

Att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och att utgöra underlag för interna bedömningar.

### Värderingsobjekt

Del av Sneden S:1 i Enköpings kommun, 30 hektar av den rosamarkerade ytan på bilden nedan.



### Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2024-05-07.

### Förutsättningar

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".

Miljöfrågor hanteras enligt "Allmänna villkor för värdeutlåtande", Punkt 3.1, dvs om ej annat framgår av värdeutlåtandet så förutsätts att "mark och byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning".

I den fördjupade översiktsplanen för Enköping nämns att värderingsobjektet är bullerpåverkat av järnvägen samt att det finns kända fornlämningar inom området. I värdebedömningen antas markförhållandena vara normala och ingen hänsyn har tagits till eventuella kostnader som ovan nämnda faktorer kan tänkas medföra.



*Underlag*

- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).
- Taxeringsuppgifter.
- Skriftliga uppgifter från uppdragsgivaren.
- Utdrag ur översiktsplan.
- Marknadsinformation.
- Kartmaterial.

## BESKRIVNING

*Lagfaren ägare*

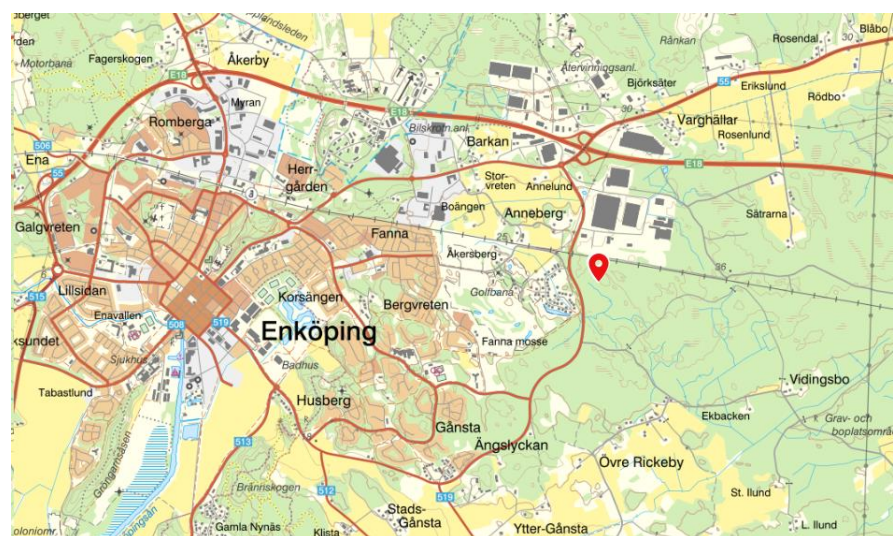
Trögds häradsallmänning.

*Fastighetstyp*

Exploateringsmark för verksamhetsändamål.

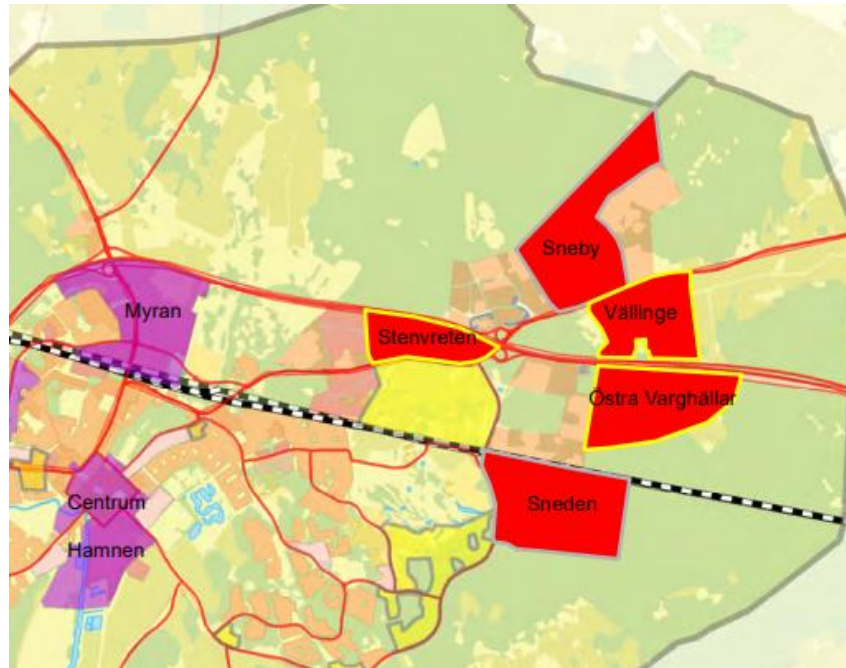
*Läge*

Värderingsobjektet är beläget i stadens östra utkant, söder om järnvägen och öster om Österleden. Avståndet till centrala Enköping är ca 6 km. Näromgivningen utgörs av järnväg samt bostadsområdet Åkersberg och verksamhetsområdet Södra Varghällar. Trafikleder, E18 nås på relativt nära avstånd.



### *Planförhållanden*

Värderingsobjektet omfattas ej av någon detaljplan, men däremot av en fördjupad översiktsplan från 2018-05-14. Den fördjupade översiktsplanen anger framtida verksamhetsområde som ändamål.



För värderingsobjektet finns inget påbörjat detaljplanearbete och i FÖP:en benämns värderingsobjektet som lågprioriterat och att utbyggnad av värderingsobjektets område bör ske först när övriga områden markerade med rött ovan är utbyggda.

### *Servitut, samfälligheter, inteckningar etc.*

Vid värdebedömningen förutsätts att värderingsobjektet ej omfattas av några belastningar i form av servitut, gemensamhetsanläggningar, nyttjanderätter etc. som påverkar marknadsvärdet.

### *ESG, miljö*

Ingen information finns tillgänglig i Länsstyrelsens karta över misstänkta eller konstaterade förorenade områden (EBH-kartan).

Den fördjupade översiktsplanen nämner att tidigare verksamheter i området gör att mark kan komma att behöva undersökas och eventuellt saneras innan den bebyggs. I värdebedömningen antas dock markförhållandena vara normala, som nämns i avsnittet *Förutsättningar* ovan.

### *Tomtbeskrivning*

Värderingsobjektets areal uppgår enligt uppdragsgivaren till 30 hektar och är idag obebyggt.

## VÄRDERING

### Metodtillämpning

Syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har kunnat handla kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Marknadsvärdet bedöms med en ortsprisanalys av gjorda jämförbara fastighetsköp.

### Värdebedömning råmark

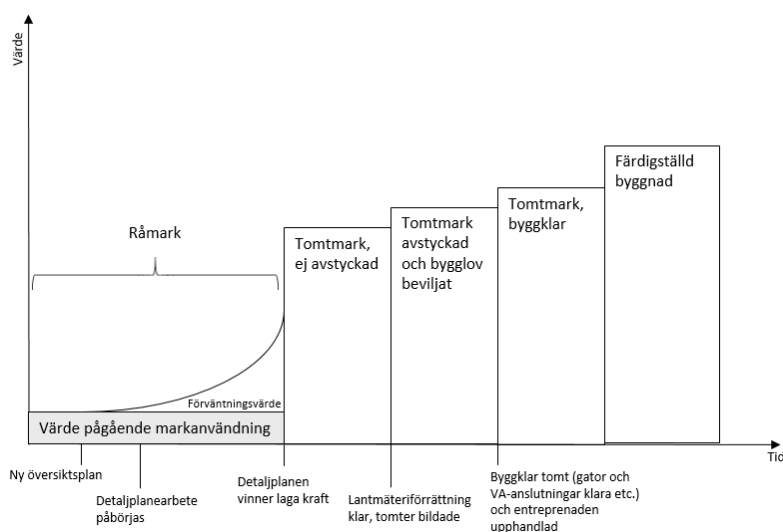
Mark som ej omfattas av detaljplan och som ej är exploaterade benämns normalt råmark och värdet av sådan råmark beror normalt främst på förväntningar om ändrad tillåten markanvändning. Begreppet används dock för mark med mycket olika förutsättningar allt från renodlad skogsmark utan några större förväntningar om ändrad markanvändning till redan planlagd men ännu ej exploaterad mark. Här menas dock med råmark, mark där viss förväntan kan finnas om en exploatering och det ej finns detaljplan.

Marknadsvärdebedömningar görs normalt genom att jämföra med försäljningar av andra liknande objekt. Att bedöma marknadsvärdet av råmark är mycket svårt då det dels är relativt ovanligt med försäljningar av liknande mark och det dels är svårt att jämföra de objekt som ändå sålts då varje objekt har unika förutsättningar vad gäller förväntningar om framtida exploateringar.

Skillnaderna i förväntningar kan vara av olika karaktär t ex:

- ☐ vad kommer att få byggas?
- ☐ vad är färdiga byggrätter värda?
- ☐ hur mycket kommer att få byggas?
- ☐ när kan en exploatering förväntas ske?
- ☐ vilka kostnader för en exploatering med sig?
- ☐ vilka osäkerheter finns avseende ovanstående faktorer?

Nedan illustreras hur markvärdet förändras över tid beaktat att planförhållandena ändras från ej detaljplanelagt område till lagakraftvunnen detaljplan.



Markvärdet är således normalt lägre när den förväntade exploateringen är avlägsen i jämförelse med när råmarken tidsmässigt ligger närmare t.ex. ett antagande av detaljplan. Fastighetens lägsta marknadsvärde kan dock oftast sökas baserat på pågående markanvändning (t ex åkermark, skogsmark).

Värderingsobjektet är utpekad i en fördjupad översiktsplan som framtida verksamhetsområde. Förväntningarna bedöms emellertid ligga en bit fram i tiden, då inget påbörjat detaljplanearbete finns samt att värderingsobjektet enligt FÖP:en är lågprioriterat och ska utvecklas sist av samtliga framtida verksamhetsområden, enligt bilden under avsnittet *Planförhållanden*. Utifrån detta bedöms att värdet bör sökas till vänster i grafen ovan.

## Marknadsanalys

### Allmänt

Efter en utmanande tid för världsekonomin syns nu trender som tyder på ökad stabilitet. Inflationen är fortsatt något hög i omvärlden, men centralbankernas åtstramande penningpolitik har medfört att den globala efterfrågan dämpats och inflationstakten likaså. Den svenska ekonomin går in i en lågkonjunktur som väntas bestå 2024. Hushållens konsumtion fortsätter vara en av de avgörande faktorerna för hur djup och långdragen lågkonjunkturen väntas vara. Med lägre inflation och mer positiva ränteutsikter fortsätter nedåtriskerna att minska. Sveriges BNP har haft en nedåtgående trend sedan slutet av 2022.

Lågkonjunkturen har slagit igenom på arbetsmarknaden som länge hade en stark motståndskraft gentemot det sämre ekonomiska läget. Nu visar arbetsmarknaden tecken på att försvagas. Prognos från Konjunkturinstitutet och SCB visar att arbetslösheten väntas

öka till följd av det makroekonomiska läget. Arbetslösheten har haft en tendens till eftersläpning jämfört med konjunkturen då företagen troligen avvaktar med varsel och uppsägningar. Hur en ökad arbetslöshet påverkar konjunkturuppgången är dock för tidigt att säga.

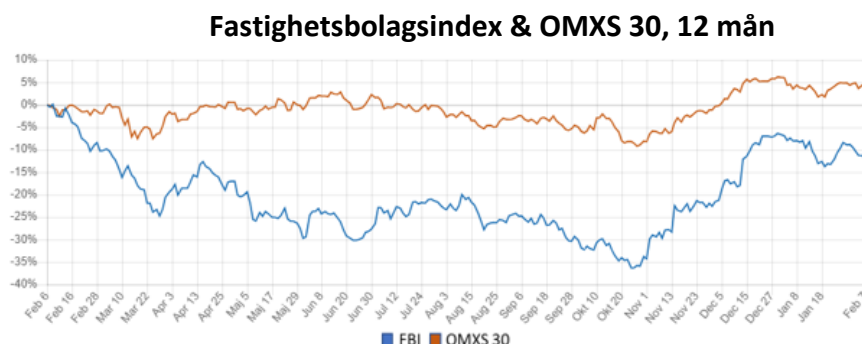
Hushållen pressas av sjunkande realinkomster och stigande ränteutgifter. Riksbanken har sedan april 2022 höjt styrräntan från 0% till 4% i september 2023. Vid penningpolitiska beslutet i november 2023 och februari 2024 valde Riksbanken att lämna styrräntan oförändrad på 4%. Marknaden indikerar att styrräntan kan komma att sänkas tidigare än vad som prognostiserades under hösten 2023. Likaså har European Central Bank (ECB) lämnat styrräntan oförändrad vid de senaste mötena och Federal Reserve (FED) har också lämnat styrräntan oförändrad vid de senaste mötena.

För närvarande är osäkerheten fortsatt stor gällande konjunkturutvecklingen framöver, bland annat p.g.a. de geopolitiska situationerna i omvärlden, hur marknaden reagerat på den kraftigt höjda styrräntan och hur bostadsmarknaden utvecklar sig framöver. I slutet av 2023 skedde en viss förändring på räntemarknaden när marknaden nu prisar in centralbankens räntesänkningar tidigare och till viss del kraftigare. Marknadsröntorna föll under slutet av 2023 vilket medfört att börsens fastighetsindex har stigit. Bolag med högre belåning eller bolag med mer lågavkastande tillgångar har en fortsatt press på räntetäckningsgraden.

Konjunkturinstitutets konjunkturmätning har visat på en historisk skillnad mellan hushållens och näringslivets syn på konjunkturläget. Nu har hushållen och näringslivet en större samsyn på konjunkturläget. Efter en tid av en pessimistisk syn på konjunkturläget syns nu ljusare signaler från samtliga sektorer. Stämningläget är således bättre än det varit under en lång tid men fortsatt under indexets normalläge.



Fastighetsbolagen har fram till hösten 2023 haft en svag utveckling på börsen. Men sedan slutet av oktober 2023 har viss återhämtning av fastighetsbolagen indikerats om än temporärt.



Statsobligationsräntan har stigit kraftigt sedan våren 2022 och ränteskillnaden mot mer riskfyllda företagsobligationer har också ökat. En viss nedgång noterades i slutet av 2023 och i ingången av 2024 noteras åter en viss stigning. Den svenska företagsobligationsmarknaden utgörs av en stor andel fastighetsbolag som är särskilt känsliga för stigande räntor.



Bostadspriserna har de senaste tolv månaderna ökat med 1,7% för bostadsrätter och sjunkit med 1% för villor i hela riket. Från pristoppen våren 2022 har priserna för bostadsrätter gått ner cirka 10% och villapriserna gått ner cirka 15%. Under 2023 stabiliserades bostadspriserna men den låga transaktionsvolymen indikerar att priserna kan fortsätta nedåt under 2024. Läget på bostadsmarknaden är alltså avväntande och antalet försäljningar är fortfarande på låga nivåer. En stor andel objekt förblir osålda och säljtiden är långa med lägre budpremier.



### *Fastighetsmarknaden*

Tillgången till finansiering försämrades under 2023 och de noterade fastighetsbolagen hanterade ett stort obligationsförfall. Under 2024 väntas återigen fastighetsbolagen behöva hantera stora obligationsförfall. Delar av obligationsförfallen kommer att finansieras av banklån och nyemissioner, men vissa bolag kommer även behöva sälja fastigheter för att stärka balansräkningarna. Inslaget av mer stressade försäljningar har ökat under året. En viss finansieringslättning noteras på marknaden trots detta tampas många svenska fastighetsbolag med höga finansieringskostnader.

Köpare och säljare har börjat anpassa sig till det nya marknadsläget, och de senaste större transaktionerna indikerar stigande avkastningskrav för samtliga segment. Enligt en sammanställning av European Valuers' alliance (EVA) ses stigande direktavkastningskrav även inom övriga Europa.

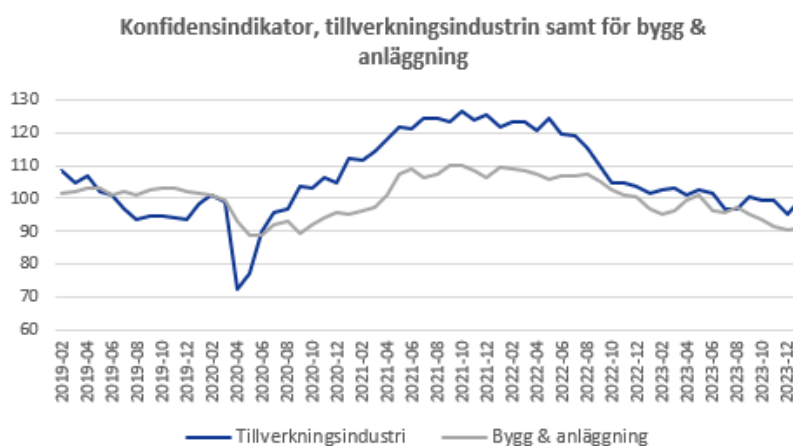
Antalet budgivare har minskat och störst intresse bedöms främst finnas för fastigheter med stabila hyresgäster och s.k. "gröna fastigheter". Köparna utgörs nu i större utsträckning av fondbolag, institutioner, lågbelånade fastighetsbolag samt utländska investerare.

Bland investerarna har det under en lång period varit en stor efterfrågan på bostadsfastigheter, och särskilt för nyproducerade fastigheter. Historiskt har kontor- och bostadssegmenten varit de mest transaktionsintensiva. Under 2023 var dock lager/logistik det mest omsatta segmentet vilket går att härleda till den rekordstora andelen utländska köpare på den svenska fastighetsmarknaden. Logistik anses vara det mest internationella segmentet och andelen utländska investerare i Sverige stod för en cirka 30% stor andel av den totala transaktionsvolymen. Transaktionsvolymen 2023 minskade med totalt drygt 50% jämfört med föregående år. Generellt har det varit ett svagt intresse för bostadsfastigheter under 2023 bortsett från nyproducerade flerbostadshus där ett antal transaktioner genomförts. Synen på flerbostadshus under 2024 väntas vara något mer positivt som en effekt av den minskade nyproduktionen.

För handelsfastigheter är det främst externhandelsfastigheter, livsmedel och lågprisbutiker som efterfrågas.

### Industribranschen

Konjunkturinstitutet mäter månatligen stämningssläget i det svenska näringslivet och sammanställer resultaten i Barometerindikatorn där ett indexvärde om 100 innebär ett konjunkturläge är inom ett normalläge. Även om konfidensindikatorn för tillverkningsindustrin har försämrats sedan våren 2022 är nu stämningssläget tillbaka i normalläge. Konjunkturläget inom bygg- och anläggning har däremot fortsatt lågt och företagens förväntningar på byggandet framöver är alltmer pessimistiskt. Noterbart är att stämningssläget för husbyggarna har ökat något första gången sedan september 2022 men är fortsatt under normalläget för indexet.



### Industrifastigheter

Med industrifastigheter avses exempelvis verkstäder, produktionsanläggningar och lager. Ibland benämns logistikfastigheter tillsammans med begreppet industrifastigheter vilket är något missvisande. Industri- och logistikfastigheter skiljer sig normalt både i storlek och hyresvillkor. Därutöver har segmenten olika typer av köpare, där logistikfastigheter vanligtvis förvärvas av börsnoterade bolag, fonder och internationella aktörer medan industrifastigheter förvärvas av mindre aktörer som egenanvändare och mindre fastighetsbolag. Även börsnoterade bolag köper industrifastigheter men då avser förvärven ofta en portfölj av industrifastigheter eller en stor fastighet som kan hyras ut till flera hyresgäster.

Traditionellt så är egenanvändares betalningsvilja något högre än för renodlade fastighetsinvesterar som kräver en viss avkastning på investeringarna. Under de senaste åren har vi dock sett en förändring i betalningsviljan då de större investerarna många gånger har haft tillgång till bättre finansieringsvillkor vilket kompenserat för deras krav på avkastning.



Äldre industribyggnader har normalt hyresavtal som löper i 3–5 år medan löptiderna är längre för nyproducerade lokaler, 5–10 år. Exploateringsgraden för industrifastigheter uppgår normalt till ca 40 - 60%, men både lägre och högre exploateringsgrader förekommer. Obebyggd mark kan nyttjas som uppställningsplatser, varför byggnadens placering på tomten är viktig för att kunna optimera antalet platser samt för att få god tillgänglighet för lastbilar. Möjligheter att ta ut hyra för uppställningsplatser påverkar värdet per kvm uthyrningsbar lokalarea.

Efterfrågan på industrifastigheter är god; både bland köpare och hyresgäster. Störst intresse råder för moderna byggnader med närhet till motorvägar eller större trafikleder. Industribyggnader åldras dock inte på samma sätt som andra fastighetstyper varför det inte råder några större hyresskillnader mellan det äldre och det nyare beståndet. Då industrisegmentet historiskt haft något högre direktavkastning har det inte påverkats i samma utsträckning av det nuvarande ränteklimatet.

Urbaniseringen i storstäderna och i de större regionsstäderna har medfört att centralt belägna industriområden har konverterats till nya stadsdelar/bostadsområden och nya industriområden har istället lokaliseras längre ut från städerna. Många kommuner har under en lång period prioriterat utbyggnad av nya bostadsområden vilket medfört en brist på industritomter. Sedan pandemin har byggkostnaderna stigit kraftigt, något som slagit hårt mot nyproduktionen och särskilt mot egenanvändarna.

## Enköping

Enköpings kommun hade 48 292 invånare vid årsskiftet. Folkmängden i kommunen har stigit sedan slutet av 1990-talet och har de senaste året ökat med 0,9 %. Av kommunens invånare bor 54 % i Enköpings tätort.

	Enköping	Uppsala län	Riket
Befolkning, 2023 kv 4	48 292	404 589	10 551 707
Befolkningstillväxt rull. 12 mån	0,9%	1,0%	0,3%
Arbetslöshet, 2024-01	6,5%	5,9%	6,8%
Medianinkomst, 2020	343 700	340 200	343 900
Andel högutbildade	12%	21%	18%

Näringslivet domineras tjänste- och servicenäringar, logistik, hästsport och övriga lantbruksnära verksamheter. Arbetslösheten i Enköping var i januari 6,5 % att jämföra med 5,9 % för hela Uppsala län och 6,8 % för hela riket.

Industrifastigheter i Enköping finns främst i Myranområdet, Stenvreten, Kryddgården samt utmed Doktor Westerlunds gata. Flera av dessa områden är under omvandling till andra verksamheter. Nya industrier byggs vid östra infarten kring Enköpings företagspark och den östra delen av Stenvreten.

Hyresnivåerna för industrilokaler i ovanstående nämnda verksamhetsområden i Enköping bedöms återfinnas i intervallet 700 – 1 100 kr/kvm (exkl värme och fastighetsskatt). Direktavkastningskraven för industrifastigheter i Enköping bedöms ligga i intervallet 6,25 – 7,75 %.

### Ortspris

Överlåtelser av tätortsnära ej detaljplanelagd mark med förväntningar om exploatering är sällsynta. Följande objekt inkluderas i bedömningen för att åskådliggöra olika prisnivåer på råmark.

I mars 2024 köpte Enköpings kommun del av fastigheten Sneden 1:5 som är belägen ca 2 km norr om värderingsobjektet. Fastigheten är utpekad i FÖP:en som verksamhetsmark och ingår i pågående planprogrammet avseende Sneby-området. Köpeskillingen var 16 394 500 kr, vilket motsvarar **129 kr/kvm markareal** för de 12,7 hektaren.

I samma område köpte Enköpings kommun del av fastigheten Långtora-Nyby 1:3 samt fastigheten Sneby 1:20 i slutet av 2023. Bakgrunden till dessa köp var även här att utveckla verksamhetsmark och dessa fastigheter ingår även de i planprogrammet för Sneby-området. Fastigheten Sneby 1:20 har en tomtareal om 91 552 kvm och köpeskillingen motsvarade **131 kr/kvm markareal**. Del av fastigheten Långtora-Nyby 1:3 köptes för en köpeskillning om 22 555 000 kr och har en tomtareal om 20 ha, dock avser 2 ha mark med högt naturvärde som ej kommer exploateras eller innehar några förväntningar om ändrat markanvändande. Utifrån detta motsvarar köpeskillingen **125 kr/kvm markareal**.

I juli 2023 köpte EWGroup AB fastigheten Stora Bysta 3:12 i Nykvarns kommun. Fastigheten är belägen i området Snebro ca 8 km nordväst om centrala Nykvarn. Fastigheten är ej detaljplanelagd eller utpekad i översiktsplanen, men är belägen längs med E20 och Svealandsbanan. Norrskärrs industriområde är beläget intill fastigheten. Fastigheten har en areal om ca 10 ha och köpeskillingen motsvarade **95 kr/kvm markareal**.

Uppsala kommun köpte del av fastigheterna Vaksala-Lunda 2:19, 3:1, 6:5, 7:1, Rörken 1:2 & Jälla 2:18 i februari 2023. Fastigheterna har sammanlagt en areal om ca 25 ha och består av skog- och åkermark. Köpeskillingen var 17,1 mkr, vilket motsvarar ca **68 kr/kvm markareal**. Kommunen köpte marken för att på sikt skapa ny verksamhetsmark.

I februari 2023 köpte även Uppsala kommun 37 ha av fastigheten Vaksala-Eke 3:8. Fastigheten är utpekad i översiktsplanen som verksamhetsmark och kommunen köpte fastigheten för att stärka markreserven och på sikt skapa ny verksamhetsmark. Köpeskillingen var 37 mkr, vilket motsvara **100 kr/kvm markareal**.

Trollhättans kommun köpte i januari 2023 fastigheten Lindveden 8:2 i Trollhättan. Fastigheten är belägen ca 5 km söder om centrala Trollhättan utmed E45 och är beläget vid en trafikplats. Fastigheten har en tomtareal om ca 9,5 ha och är utpekad i översiktsplanen som verksamhetsmark. Köpeskillingen motsvarade **37 kr/kvm markareal**.

Gävle kommun förvärvade del av fastigheten Överhärde 81:1 i Forsbacka i oktober 2022 för att möjliggöra mer verksamhetsmark i området. Ett exploateringsprojekt startades emellertid redan i april 2022 för att möjliggöra mer verksamhetsmark i Forsbacka. Köpet omfattar 61 ha skog och säljare var Bergvik skog Öst AB. Överenskommen köpeskillning var 13 Mkr vilket motsvarar ca **21 kr/kvm markareal**.

I december 2021 förvärvade Gnesta kommun del av fastigheten Västerkärv 1:2 för 2,8 Mkr. Området som förvärvades omfattar 5,69 ha. Kommunen står för förrättningskostnaderna. Området är utpekad i kommunens översiktsplan som framtida utvecklingsområde för bostäder eller verksamheter. Köpeskillingen motsvarar ca **49 kr/kvm markareal**.

I oktober 2021 köpte Norrköpings kommun 15,3 ha av fastigheten Öjeby 1:1 för 4,2 Mkr, vilket motsvarar ca **28 kr/kvm markareal**. Fastigheten utgörs idag av skogsmark, men är utpekad i översiktsplanen som framtida logistikområde.

Fastigheten Tibble-Kyrkby 4:7 såldes via mäklare i mars 2021. Fastigheten är belägen i Håbo-Tibble, dvs ej centralt i kommunen. Fastigheten har en areal på 1,8 ha och såldes för 975 000 kr vilket motsvarar ca **54 kr/kvm markareal**. Området utgör ett skogsområde som är utlagt som allmän plats i gällande detaljplan och där-

med svår att bebygga. Marken har troligtvis köpts med förväntningar om att tillskapa bostäder inom området men för att detta ska vara möjligt krävs en planändring.

I februari 2021 köpte Eskilstuna kommun 140 hektar vid Eskilstuna logistikpark av en privatperson. Syftet med köpet är att utveckla området i likhet med logistikparken. Köpeskillingen motsvarade **66 kr/kvm markareal**.

Den ca 67 hektar stora fastigheten Övergrans-Valla 1:51 i Håbo kommun förvärvades av Avatar Förvaltnings AB (sannolikt dotterbolag till Kilenkryssset) under september 2020 för 21,5 Mkr motsvarande **32 kr/kvm markareal**. Området angränsar mot ett område som i den fördjupade översiktsplanen är angivet som verksamhetsområde.

Den 56,7 ha stora fastigheten Valsberga 5:9 i Strängnäs kommun förvärvades under februari 2020 för 7,5 Mkr motsvarande 13 kr/kvm markareal. Ca 25 % av fastigheten ligger delvis inom markområde som är utpekade som ett föreslaget framtida verksamhetsområde i översiktsplanen för Strängnäs kommun. Del av fastigheten utgörs av en grustäkt. Området ligger angränsande direkt mot E20. Om man räknar med ett värde om 10 kr/kvm baserat på pågående användning för delarna som ej är utpekade som verksamhetsområde så blir analysvärdet för delarna inom verksamhetsområdet ca **25 kr/kvm markareal**.

Västerås stad förvärvade fastigheten Tönsta 4:7 av privatpersoner i samband med att fastigheten var ute till försäljning på den öppna marknaden i januari 2020. Fastigheten är intressant för framtida exploatering i samband med att Söderleden förlängs österut. Förlängning av Söderleden bedöms enligt en fördjupade översiktsplanen för Västerås Hamn och Hacksta ske i närtid. Priset om 8,5 mkr motsvarar **29 kr/kvm markareal**. Området är utpekade som utbredsområde i kommunens översiktsplan men någon konkret tidplan för en eventuell utbyggnad finns inte presenterad.

Forum har även kännedom om en transaktion som genomfördes för ca två år sedan i värderingsobjektets närområde. Objektet som avsågs i transaktionen var ca 11 ha stort och inte heller detaljplanlagt vid överlåtelsen. Förväntningarna om ändrat användande avser även här verksamhetsmark. Köpeskillingen motsvarade ca **140 kr/kvm markareal**. Köparen av marken har för avsikt att utöka sin nuvarande verksamhet och då denna mark låg i anslutning till

köparens nuvarande fastighet finns det en stark möjlighet att köparen var villig att betala något mer för marken för att säkra sina expansionsmöjligheter.

### Omdöme om värderingsobjektet

Värderingsobjektet utgörs av råmark med förväntningar om ändrat markanvändningsområde till verksamhetsmark. Detta bedöms vara en bit fram i tiden, då inget antaget planprogram finns i dagsläget samt att värderingsobjektet enligt FÖP:en är lågprioriterat och ska utvecklas sist av de närliggande utpekade framtida verksamhetsområdena.

Läget för verksamhetsmark på orten bedöms som relativt gott, med närhet till järnvägen, E18 och verksamhetsområdet Södra Varghällar. Som nämnts ovan är värderingsobjektet bullerpåverkat av järnvägen samt att det finns kända fornlämningar inom området. I värdebedömningen antas dock att markförhållandena är normala och ingen hänsyn har tagits till eventuella kostnader som ovan nämnda faktorer kan tänkas medföra.

Då planläggningen av området som sagt är en bit bort i tiden innefattar risken som en köpare tar att: detaljplanen tar längre tid än beräknat, exploateringsgraden blir lägre, exploateringstiden blir längre, eventuella kostnader ökar och markpriserna sjunker. Utifrån ovanstående bedöms försäljningstiden som lång.

De objekt som bedöms vara mest lika värderingsobjektet lägesmässigt är Enköpings kommuns köp av fastigheterna i Sneby. Storleksmässigt är värderingsobjektet större än samtliga dessa fastigheter samt att inget påbörjat planarbete finns för värderingsobjektet, vilket det gjorde för fastigheterna i Sneby. Detta indikerar att marknadsvärdet för värderingsobjektet bör sökas något under de 125-131 kr/kvm markarealen som dessa fastigheter köptes för.

Utifrån ovanstående samt rådande marknadssituation, ortspris och värderingsobjektets läge och storlek bedöms marknadsvärdet av del av Sneden S:1 till 36 mkr, vilket motsvarar 120 kr/kvm markareal.

## MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av del av fastigheten **Sneden S:1 i Enköpings kommun** bedöms vid värdetidpunkten 2024-05-07 till:

**Trettiosex miljoner kronor  
[ 36 000 000 kr ]**

**OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.**

Västerås 2024-05-07

## FORUM FASTIGHETSEKONOMI

  
**Daniel Valmila**  
Fastighetsekonom

AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE



Bilagor;

1. ☐ Allmänna villkor för värdeutlåtande



## 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 2022-01-27 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 fastighetsstillbehör och byggnadsstillbehör, dock ej industristillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.1 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.

1.2 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".

2.2 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.

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

### 3 Miljöfrågor

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

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

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 förutsätts 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, rörledningar eller elektriska komponenter.
- Bristar 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 åtgäres 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.

2022-01-27

## VÅRA KONTOR

### Stockholm

Kungsgatan 29, 111 56 Stockholm  
Tel 08 696 95 50

### Göteborg

Drottninggatan 36, 411 14 Göteborg  
Tel 031 10 78 50

### Malmö

Södra Promenaden 59, 211 38 Malmö  
Tel 040 12 60 70

### Norrköping

Sankt Persgatan 27, 602 33 Norrköping  
Tel 011 12 61 21

### Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping  
Tel 0155 778 70

### Sundsvall

Klökanvägen 8, 857 53 Sundsvall  
Tel 070 229 05 15

### Umeå

Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck  
Tel 076 846 99 55

### Västerås

Skomakargatan 2, 722 11 Västerås  
Tel 021 665 53 15

### Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund  
Tel 076 114 99 88

### Kalmar

Kaggensgatan 17, 392 32 Kalmar  
Tel 0480 42 00 73

### Växjö

Boda, 355 94 Vederslöv  
Tel 073 209 61 11

### Kristianstad

Norretullsvägen 15, 291 32 Kristianstad  
Tel 044 21 00 90

### Värnamo/Jönköping

Järnvägsplan 1C, 331 37 Värnamo  
Tel 0370 69 10 50