

Värdeutlåtande

Byggrätt för skoländamål inom fastigheten Enköping Fanna 32:33 m.fl.

Innehållsförteckning

1.	Uppdragsbeskrivning _____	3
2.	Objektsbeskrivning _____	5
3.	Marknadsförutsättningar _____	7
4.	Exploateringsförutsättningar värderingsobjektet _____	14
5.	Värderingsmetodik _____	14
6.	Värdering av mark för skoländamål enligt gällande plan _____	15
7.	Slutsatser _____	20

1. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjektet

Värderingsobjektet utgörs av byggrätt för skoländamål inom fastigheten Enköping Fanna 32:33 och Fanna 32:34 m.fl.

Syfte

Detta värdeutlåtande syftar till att bedöma marknadsvärdet av byggrätt för skoländamål inom rubricerade fastigheter. Syftet med värderingen är att utgöra underlag inför eventuellt förvärv.

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden vid en viss given värdetidpunkt. Se även avsnitt särskilda förutsättningar nedan.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Enköpings kommun, genom Philip Hasler.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2025-11-12.

Allmänna villkor

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

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

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

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

Värderingsstandard

Uppdraget har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2025 ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

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

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

Uppllysningar

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

Allmänna förutsättningar

Vid värdering av byggrätt gäller följande förutsättningar:

- Kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark (gäller även då privat markägare initierar utveckling av nya byggrätter).
Exploatör förutsätts bekosta projektering, byggnation och markarbeten inom kvartersmark.
- Bedömt värde förutsätter att eventuella kostnader för gator o.d. som utgör allmän platsmark ingår (att de inte kommer att belasta köparen av marken).
- Anslutningsavgifter tillkommer och förutsätts bekostas av exploatör.
- Fördelningen av eventuella övriga kostnader mellan kommun och exploatör-/er förutsätts regleras i exploateringsavtal och har inte vidare beaktats i värderingen.
- Det förutsätts att det inte finns några miljöbelastningar, riksintressen, fornlämningar, extraordinära geotekniska förhållanden eller dylikt som påverkar genomförbarheten i en kommande exploatering.
- Eventuella servitut, gemensamhetsanläggningar, arrenden o.d. har inte beaktats. Det förutsätts att det inte finns några belastande rättigheter av betydelse för genomförbarheten av, och för ekonomin i, en exploatering.

Särskilda förutsättningar

Utöver ovanstående gäller, i samråd med uppdragsgivaren, följande för detta uppdrag:

- Blivande byggrätt inom värderingsobjektet värderas utifrån den teoretiska förutsättningen att detaljplan antagits och vunnit lagakraft. I dagsläget saknas dock lagakraftvunnen detaljplan för den i värderingen avsedda bebyggelsen.
- Värderingen utgår från ett för respektive ändamål "normalt" delprojekt inom motsvarande utvecklingsområde på aktuell delmarknad (med avseende på gestaltning, storlek, hållbarhet, m.m.)

Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes under november månad 2025 av Hedvig Fuhrer, Svefa AB.

Till underlag för värderingen har uppdragsgivaren tillhandahållit:

- Uppgifter avseende uppdragsförutsättningarna.

Aktuella planhandlingar har inhämtats från Enköpings kommun.

Uppgifter om genomförda markanvisningar-/överlåtelse av råmark och byggrätter har inhämtats genom lagfarna register, kommunala protokoll och genomförda bolagsförvärv, fastighetsregleringar, m.m.

2. Objektsbeskrivning

Läge

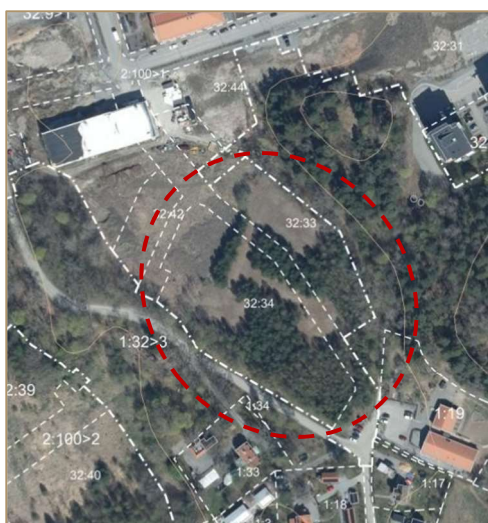
Värderingsobjektet, Enköpings Fanna 32:33 m.fl., är beläget i stadsdelen Fanna, ca 1,5 km öster om Enköpings centrum. Området avgränsas i sydväst av Gånstavägen och i nordost av ett naturområde. Grundskolan Robinsson Fanna angränsar till planområdet i sydost. I norr finns ett tidigare industriområde vilket är under konvertering till den nya stadsdelen Bahcostaden för vilket värderingsobjektet ingår. Området avses utvecklas med ca 600 – 700 bostäder i form av hyres- och bostadsrätter, ungdomslägenheter samt småhus.

I övrigt utgörs närområdet av bostäder, viss service finns såsom närbutik och skolor. Ett större handels- och serviceutbud finns närmast i Enköpings centrum.

Allmänna kommunikationer finns i form av buss med närmaste hållplats inom gångavstånd (ca 200 meter).



Översikt över värderingsobjektet

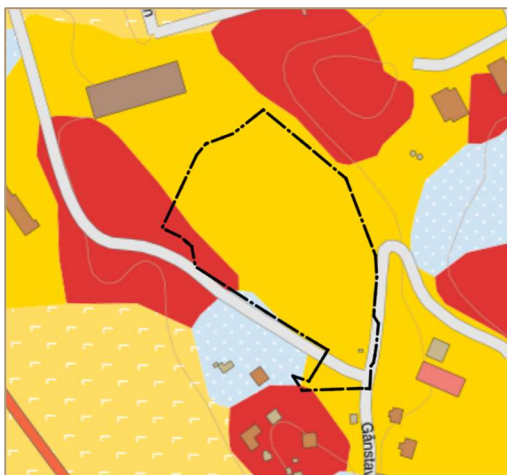


Fastigheterna Fanna 32:33, 32:34 m.fl.

Mark

Berört område har en areal om ca 10 500 kvm och utgörs av delvis skogsmark och delvis äng.

Enligt Sveriges geologiska undersöknings jordartskarta består marken inom värderingsobjektet till största del av glacial lera men även sandig morän och urberg.



Källa: SGU

Potentiellt förorenad mark

Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade markområden.

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet.

Översvämningsrisk

Vid avstämning gentemot MSB:s Översvämningsportal framgår att värderingsobjektet ej är beläget inom ett riskklassat område för översvämnning av större vattendrag de närmaste 200 åren.

Vid avstämning gentemot MSB:s Översvämningsportal framgår att värderingsobjektet ej är beläget inom ett riskklassat område för kustöversvämnning (Rikets Höjdsystem 2000).

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende översvämningsrisk, eller eventuella kostnader i samband med erforderliga åtgärder.

Rättsliga förhållanden

I detta värdeutlåtande förutsätts att det inte finns belastande rättigheter, såsom t.ex. ledningsrätt, servitut eller dylikt av stor betydelse för genomförbarheten och ekonomin i en exploatering.

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet, se bifogat fastighetsutdrag.

Planförhållande

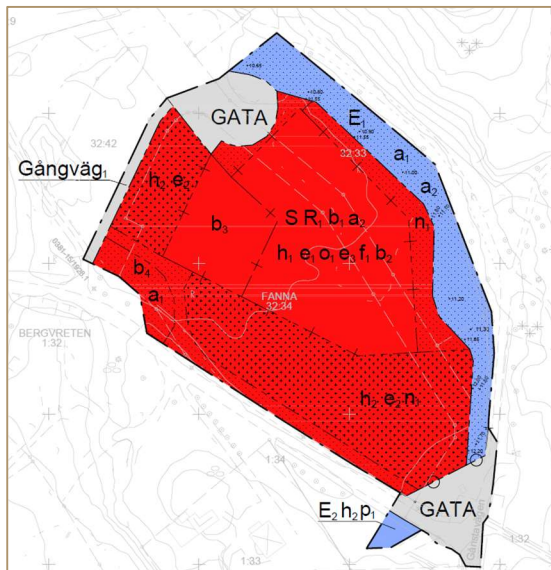
En ny detaljplan för värderingsobjektet kallad *"Dp för ny skola i Fanna (Fanna 32:33 och 32:34 m.fl.)"* är under framtagande. Syftet med planen är att möjliggöra en ny skola med tillhörande idrottshall i Bahcostaden. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra för skolgård, gata med angöring för hämtning/lämning och leveranser samt teknisk anläggning för skyfall och transformatorstation.

Planområdet består av fastigheterna Fanna 32:33, Fanna 32:34, del av Fanna 2:100 och del av Bergvreten 1:32.

Inom värderingsobjektet finns en byggrätt för skola och idrottshall vilket tillåts uppföras till en högsta nockhöjd om 22 meter, en största byggnadsarea om 2 200 kvm. Den totala byggrätten uppgår till 6 700 kvm BTA.

Del av värderingsobjektet utgörs av korsmark inom vilket endast komplementbyggnad tillåts uppföras till en högsta höjd om 5 meter och en största byggnadsarea om 120 kvm. Två markområden avser prickmark vilket ej tillåts bebyggas.

Inom berörd mark föreslås en ny grundskola för årskurs 4–9, med kapacitet för ca 450 elever, samt tillhörande idrottshall uppföras. Skolbebyggelsen föreslås uppföras i 1–4 våningar i planområdets norra del.



Dp för ny skola i Fanna (Fanna 32:33 och 32:34 m fl)



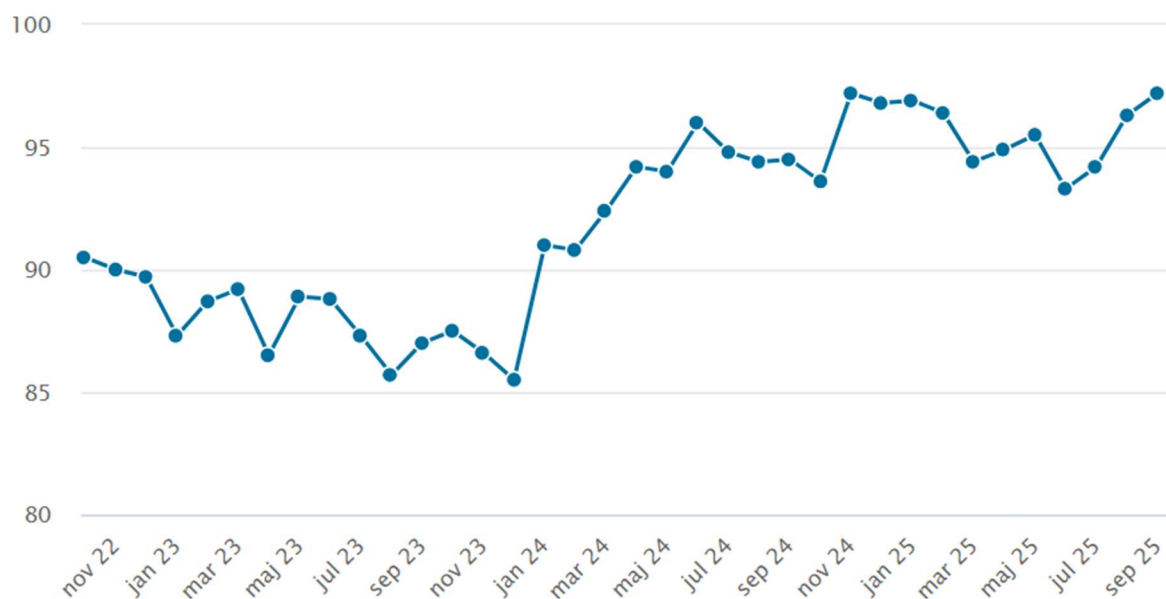
Illustration av påtänkt projekt

3. Marknadsförutsättningar

Svensk Ekonomi

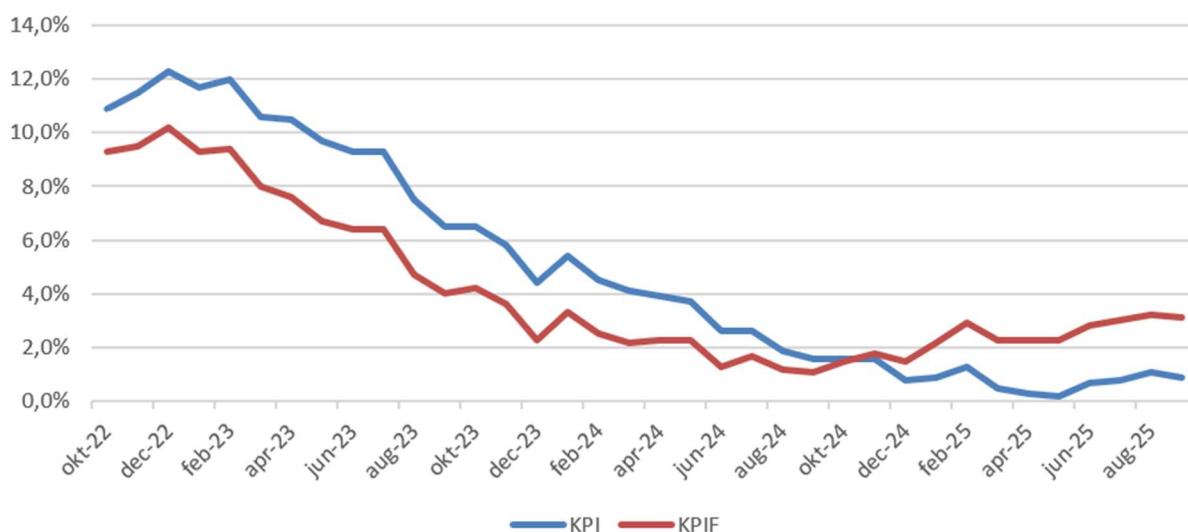
Konjunkturinstitutets prognos från sept-25 indikerar en försiktig återhämtning inom svensk ekonomi, med BNP om 1,1 % för 2025 respektive 2,4 % för 2026 (att jämföra med 0,8 % för 2024). Den utdragna lågkonjunkturen som inleddes 2023 väntas emellertid bestå – sannolikt till 2027 – och geopolitiska, ekonomiska och militära konflikter medför stor osäkerhet.

Konjunkturbarometern har utvecklats positivt under sommaren, men indikerar fortsatt ett relativt svagt läge för svensk ekonomi. Hushållen har blivit alltmer positiva, men det kvarstår stor osäkerhet kring den fortsatta utvecklingen. Vidare har hushållen fortsatt en relativt negativ syn på utvecklingen på arbetsmarknaden.



Källa: Konjunkturinstitutet

Inflationen (KPI) ökade något under sommaren, en normal säsongsvariation, men föll tillbaka i september till 0,9% (med KPIF på 3,1 %).



Källa: Svefa, Data från SCB

För att stimulera den svaga konjunkturer och stabilisera inflationen kring det långsiktiga inflationsmålet om KPIF 2,0 % valde Riksbanken i sept-25 att sänka styrräntan med 25 punkter till 1,75 % (den åttonde sänkningen från 4,0 % i maj-24). Samtidigt aviserade Riksbanken en prognos om oförändrad styrränta på 1,75 % under 2025 – 2026, vilket i huvudsak är i nivå med prognoser från Konjunkturinstitutet och flertalet av de stora svenska storbankerna.

Sverige har fortsatt relativt starka offentliga finanser, och budgeten för 2026 omfattar ofinansierade åtgärder om 80 mdkr. Med stora investeringar i försvar och infrastruktur ses det emellertid som troligt med en mer restriktiv finanspolitik framöver, sannolikt då såväl höjda skatter som omfördelning av offentliga medel.

Arbetsmarknaden försvagades tydligt under 2024 (AKU 15–74 år uppgick till 8,4 %, +0,7 procentenheter jämfört med 2023). Arbetslösheten har ökat mest i storstadsregionerna – Stockholm, Västra Götaland och Skåne – medan arbetslösheten är fortsatt låg i norra Sverige. Senaste prognosen från Arbetsförmedlingen indikerar en arbetslöshet om 8,7 respektive 8,4 % för 2025 och 2026.

Näringslivet har blivit alltmer kunskapsintensivt, vilket trots lågkonjunktur och stigande arbetslöshet medfört brist på kompetent arbetskraft, även inom offentlig sektor och inom yrken med traditionellt låga kvalifikationskrav. Det finns en strukturell obalans på arbetsmarknaden som väntas kvarstå även i en starkare konjunktur. Arbetslösa som saknar gymnasial utbildning, personer som är födda utanför Europa, 55+ och personer med funktionsnedsättning som medför nedsatt arbetsförmåga har stor risk att hamna i långtidsarbetslöshet.

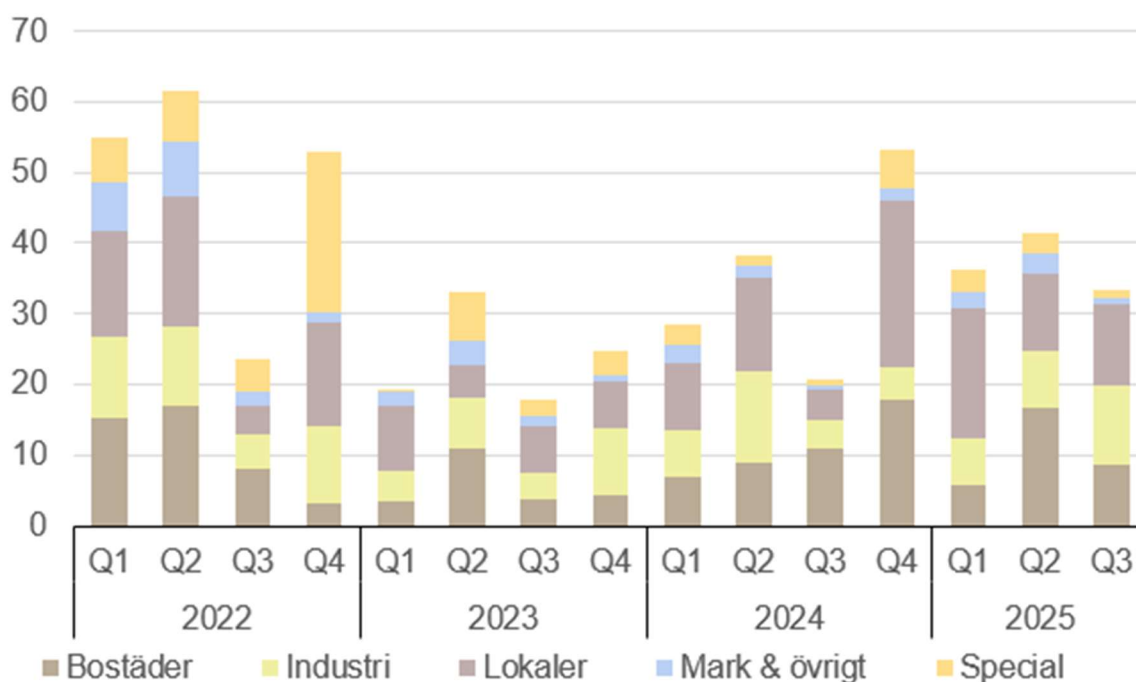
Sverige står inför den största militära upprustningen i modern tid. Regeringen har en uttalad ambition att försvarsutgifterna ska nå 3,5 % av BNP till 2035, men enligt beslut i Nato väntas medlemsländerna senast 2035 avsätta minst 5 % av BNP till försvarsutgifter (varav 3,5 % på militärt försvar och 1,5 % på åtgärder för att öka samhällets motståndskraft kopplat till försvar). En stor utmaning är att balansera erforderliga säkerhetspolitiska investeringar mot den långsiktiga samhällsutvecklingen i stort.

Investeringsmarknaden

Efter 2 ½ år med svag efterfrågan och stigande direktavkastningskrav har investeringsmarknaden stärkts under 2025, trots fortsatt stor ekonomisk och geopolitisk osäkerhet.

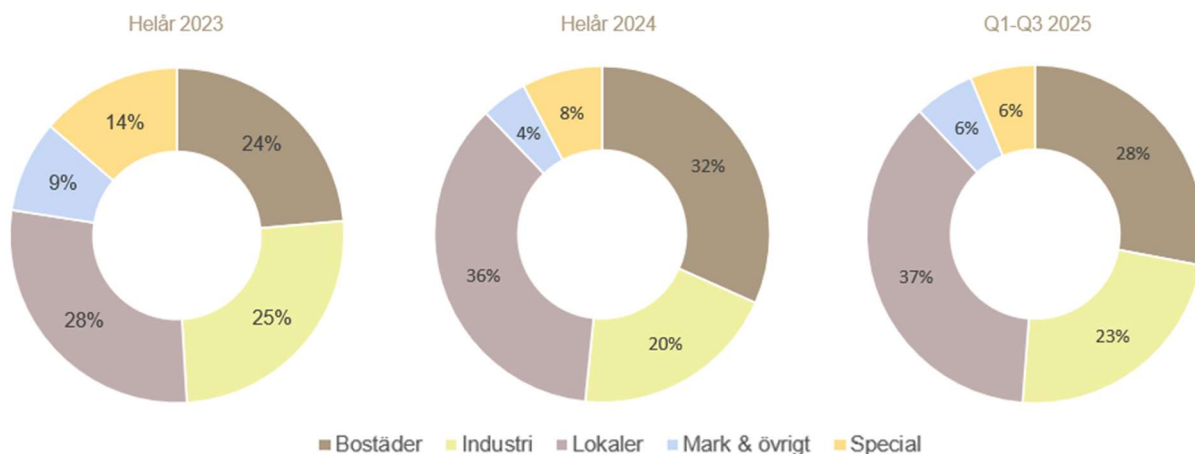
Transaktionsvolymen för Q1-Q3 uppgick totalt till ca 111 mdkr (+27 % jämfört med 2024).

Q1, ca 36 mdkr; Q2, ca 41 mdkr; Q3, ca 33 mdkr.



Källa: Svefa

Under Q1-Q3 har det varit fortsatt stort intresse för kommersiella fastigheter som står för 37 % av total investeringsvolym. Därefter följer bostäder (28 %), industri/lager/logistik (23 %), specialfastigheter (6 %) respektive mark & övrigt (6 %).



Källa: Svefa

Utländska investerare stod för ca 17 % av transaktionsvolymen i Q1-Q3, men med ett svagt negativt netto (<1 mdkr).

De börsnoterade bolagen utgjorde ca 24 % av transaktionsvolymen, med ett positivt transaktionsnetto om ca 3,6 mdkr.

Sammantaget väntas det vara fortsatt relativt stark transaktionsaktivitet i Q4, med fokus på stabilitet (kvalitativa fastigheter, solida hyresgäster, långa hyresavtal).

Kreditmarknaden har uppvisat en tydligt positiv utveckling sedan slutet av 2023. Lägre – och framför allt mer stabila – räntor har stärkt finansieringsklimatet. Fastighetsbolagen har i huvudsak god tillgång till både bankfinansiering och obligationsmarknaden, men flera bolag har återvänt till obligationsmarknaden där likviditeten har ökat och marginalerna nu är mer konkurrenskraftiga. Den positiva utvecklingen minskar fastighetsbolagens osäkerhet och stöder en högre transaktionsaktivitet. Bolag med starka balansräkningar och långsiktigt hållbara investerings- och förvaltningsstrategier premieras, liksom "låg-riskfastigheter". Fokus ligger på ett långsiktigt stabilt driftnetto.

Den stora geopolitiska osäkerheten påverkar investeringsmarknaden, men medför viss potential, till exempel väntas ökande försvars-/infrastrukturinvesteringar stimulera ekonomin och öppna upp för nya möjligheter på fastighetsmarknaden. Detta såväl vad gäller direkt fastighetsutveckling som relaterade investeringar i infrastruktur (teknisk, social, transport).

Miljö-/hållbarhetsfrågor har tagit en obestridlig plats på fastighetsmarknaden, med stort fokus på energieffektivitet och en vidare trend mot social hållbarhet, men med något mindre fokus på själva miljö-certifieringen. "Gröna" investeringar har en direkt värdeinverkan genom sänkta driftskostnader, men påverkar i allt högre utsträckning även långsiktig marknadshyra och vakans-/hyresrisk samt direktavkastningskrav.

Bostadsfastigheter har noterat en långsiktigt stark utveckling, särskilt i storstads-/regionstadsmarknaderna. Till följd av (i huvudsak) stigande kapitalkostnader har det noterats stigande direktavkastningskrav de senaste 3 åren, men den negativa pris- och marknadsvärdesutvecklingen dämpades delvis av höga hyreshöjningar (och förväntningar om fortsatt relativt stark hyresutveckling). Den negativa utvecklingen stabiliserades under 2024/2025, och bostadsfastigheter ses alltså som långsiktigt stabila investeringar. Investeringsmarknaden väntas vara fortsatt avvaktande i Q4, men det kan noteras att köpare och säljare börjar nå samsyn om de kortsiktiga marknadsförutsättningarna, vilket väntas medföra ökad transaktionsaktivitet under 2026. Nyproduktion har potential till sjunkande direktavkastningskrav, likaså fastigheter med potential till miljö-/hållbarhetsoptimering. Någon signifikant risk för stigande direktavkastningskrav de kommande 3–6 månaderna bedöms inte finnas. På lokala delmarknader kan emellertid den svaga, och t.o.m. negativa, befolkningsutveckling utgöra en risk för bostadsmarknaden, särskilt då även arbetsmarknaden är svag.

Kvalitativa kontorsfastigheter utgör stabila investeringar, men marknaden är tydligt fokuserad till Stockholm (och då i huvudsak till objekt inom CBD). Det finns en relativt stor osäkerhet kring lokalhyresmarknadens utveckling i lågkonjunktur då minskad lokalefterfrågan medför osäkerhet även på investeringsmarknaden. Den svaga konjunkturen har medfört att investerarna fokuserar på stabila hyresgäster och långsiktigt kassaflöde. För kvalitativa objekt är det låg risk för stigande direktavkastningskrav, och marknaden väntas vara fortsatt polariserad med svag efterfrågan på fastigheter med vakanser och investeringsbehov. Prognosen för de kommande 3–6 månaderna är en något högre transaktionsaktivitet med i huvudsak stabila direktavkastningskrav.

Externhandel med fokus på lågpris och livsmedel står sig starkt i lågkonjunktur, särskilt inom etablerade externhandelsområden och om det dessutom finns någon "dragare" som till exempel Systembolaget. Vakans-/hyresrisken är relativt låg och projektaktiviteten hög, vilket medför relativt starkt efterfrågan på investeringsmarknaden. På 3–6 månaders sikt bedöms det finnas potential till sjunkande direktavkastningskrav för fastigheter med solida hyresgäster.

För detaljhandeln i stort, framför allt sällanköp, är marknaden emellertid fortsatt svag. Minskad och ändrad konsumtion (till exempel secondhand) till följd av lågkonjunktur, men också e-handels påverkan på hur/var kunderna handlar och stigande kostnader har medfört en ansträngd ekonomi för många hyresgäster. En ljusglimt är Riksbankens räntesänkningar vilket förhoppningsvis kan leda till ökad konsumtion. Vakans-/hyresrisken är fortsatt relativt hög och marknadshyresutvecklingen väntas vara svag, vilket minskar efterfrågan på investeringsmarknaden. Direktavkastningskraven de kommande 3–6 månaderna väntas i huvudsak vara oförändrade.

Det finns ett stabilt investeringsintresse för kvalitativa vård-/omsorgsfastigheter med fokus på moderna objekt med långa hyresavtal (hyresgäster från offentlig sektor premieras). Hyresmarknaden är i praktiken oberoende av konjunkturen, utan kortsiktiga upp-/nedgångar i marknadshyra och med låg vakans-/hyresrisk, vilket är positivt för investeringsmarknaden. Trots reviderad befolkningsprognos finns ett stort behov av nyproduktion och modernisering av befintligt bestånd i syfte att säkerställa det långsiktiga lokalbehovet, vilket talar för en långsiktigt positiv utveckling. Det kan till och med ses som positivt att en del av de mindre kvalitativa fastigheterna kan tomställas och eventuellt omställas till annan verksamhet. Vidare finns ett stort investeringsbehov knutet till säkerhetspolitik och utvecklingen av totalförsvaret samt rättsväsende, två segment som väntas notera stor aktivitet under kommande år. På 3–6 månaders sikt bedöms det finnas potential till sjunkande direktavkastningskrav.

För industri- och lagerfastigheter attraheras investerare fortsatt av den relativt höga direktavkastningen. Segmentet bedöms ha positiva utsikter, inte minst då det har klarat sig väl genom den nuvarande lågkonjunkturen. En förutsättning är emellertid rationella förvaltningsobjekt med solida hyresgäster, belägna inom tillväxtmarknader. På lokala delmarknader är köparna i huvudsak egenanvändare, och då är fastighetens funktionalitet för aktuell verksamhet viktigare än driftnetto och direktavkastning. En intressant utveckling återfinns inom orter med koppling till försvarsindustrin, som Karlskoga, Eskilstuna, Västerås, Linköping och Örnköldsvik. De kommande investeringarna i försvaret driver efterfrågan på både produktions- och lagerlokaler i dessa regioner, vilket stärker deras långsiktiga attraktivitet. Direktavkastningskraven bedöms i huvudsak som stabila de kommande 3–6 månaderna.

Logistikfastigheter har utgjort ett intressant segment med stark tillväxt till följd av e-handels utveckling och investerarnas fokus på moderna fastigheter med långa hyresavtal (triple-net). Till skillnad från flertalet övriga segment var marknaden relativt tidig med att revidera direktavkastningskraven i lågkonjunkturen, vilket medfört att transaktionsaktiviteten har varit relativt hög under 2023 – 2025. Den tidigare höga projektaktiviteten, inklusive "spekulationsprojekt", har medfört ökande vakanser inom regionala delmarknader, vilket i sin tur dämpat investeringsmarknaden något. Efterfrågan på moderna logistikfastigheter i anslutning till strategisk infrastruktur väntas vara stabil, med i huvudsak oförändrade direktavkastningskrav de kommande 3–6 månaderna. Fastigheter med solida hyresgäster på långa hyresavtal premieras, med potential för något lägre direktavkastningskrav. Logistikfastigheter är ett segment som väntas gynnas av kommande investeringar i totalförsvaret.

På projektmarknaden har höga kapital-/exploateringskostnader samt den stora osäkerheten på bostads- och arbetsmarknaden medfört låg aktivitet under de senaste drygt tre åren. Många projekt har skjutits på framtiden, vilket har resulterat i en svagare marknad och lägre marknadsvärden för råmark och byggrätter. Marknaden som helhet är fortsatt något avvaktande, men på stabila delmarknader kvarstår den långsiktiga efterfrågan – särskilt inom storstads- och regionstadsmarknader med förväntad positiv befolkningsutveckling. Det som främst efterfrågas är markanvisningar i relativt tidiga skeden, medan det på starka marknader med potentiell produktionsstart i närtid i något högre grad efterfrågas "byggklar" mark.

Inom delmarknader som noterat en svag prisutveckling under senare år kan ökande miljö-/hållbarhetskrav, tillsammans med fortsatt höga kapital-/exploateringskostnader, leda till lägre projektaktivitet och svagare efterfråga på mark.

Marknadsförutsättningar – Skola / Förskola

Investeringsmarknaden

Investeringsmarknaden för Skola / Förskola är stabil, med såväl lokala aktörer som nationella, "nischade" aktörer som efterfrågar långsiktigt stabil avkastning till relativt låg risk.

Det är stark efterfrågan för objekt med "rätt" hyresgäst (offentligt finansierad verksamhet), "rätt" hyresavtal (15-20-årsavtal, attraktiv ansvarsfördelning mellan HG/FÄ) och "rätt" lokaler (moderna, flexibla) => Nyproduktion särskilt efterfrågat.

Fastighetsbeståndet ägs till stor del av offentlig sektor och "egenanvändare" vilket medför låg transaktionsaktivitet. Till stor del är det objektets storlek som styr typ av köpare; Små objekt => Lokala aktörer och "egenanvändare", Stora objekt (inkl. portföljer) => Nationella aktörer och institutionellt kapital.

För "egenanvändare", d.v.s. att fastighetsägaren också bedriver den aktuella verksamheten i fastigheten, är lokalernas anpassning till aktuell verksamhet det viktiga, inte driftnetto och direktavkastning (det finns inte någon avsikt att hyra ut lokalerna på den "externa" marknaden).

Den låga transaktionsaktiviteten medför att det är svårt att tillförlitligt säkerställa kortsiktig marknads-utveckling, men den svaga fastighets- och kapitalmarknaden de senaste 3 åren har medfört stigande direktavkastningskrav även för Skola / Förskola

Skola / Förskola utgör i praktiken utgör ett "konjunktur-oberoende" segment, men direktavkastningskravet är till stor del knutet till utvecklingen på kreditmarknaden.

Vid nyproduktion (då det är vanligt med produktionskostnadsbaserad hyra) blir analys av marknadsmässigt direktavkastningskrav till stor del ett resultat av vilken hyresrevidering och/eller investering som görs då det initiala hyresavtalet löper ut. För kvalitativa objekt på starka delmarknader (och i stark konjunktur) kan noteras att marknadens aktörer har en tendens att nedprioritera "restvärdesrisk".

Med privat operatör ses det som motiverat med ett något högre direktavkastningskrav jämfört med om verksamheten drivs i offentlig regi.

Fortsatt offentligt finansierad verksamhet bakom det underliggande kassaflöde, men för en privat operatör finns såväl företagsrisk som politisk risk.

För kvalitativa objekt är geografiskt läge till viss del av underordnad betydelse, förutsatt en demografisk utveckling som borgar för långsiktig efterfrågan. Mikroläge – som närhet till natur/rekreation, o.d. – kan emellertid vara av stor betydelse.

Det finns en politisk risk med fastigheter för Skola / Förskola som synliggjorts då marknaden blivit alltmer kommersiell (privata operatörer inom fastigheter som ägs av privata aktörer, i vinstsyfte). Politiska initiativ är svåra att förutse, och medför osäkerhet över marknadens spelregler. Ett tydligt exempel på detta är den s.k. skolpengen; ett statligt initiativ, men som baseras på lokala parametrar (och som beslutas av lokala politiker).

En "fristående" Skola / Förskola ses vanligen som mer attraktiv jämfört med lokaler som "integrerats" i t.ex. flerbostadshus, särskilt för fastigheter med stor tomt (kvalitativ utemiljö, utvecklingspotential).

Det finns en stabil kort-/långsiktig efterfrågan för kvalitativa fastigheter inom Skola / Förskola.

Trots svagare befolkningsökning finns ett fortsatt stort behov av nyproduktion och modernisering av befintligt bestånd i syfte att säkerställa långsiktigt ändamålsenliga lokaler.

Det finns potential till sjunkande direktavkastningskrav, i huvudsak för nyproduktion med 15-20-årsavtal (och rationella förvaltningsenheter). Svag efterfrågan på fastigheter med investeringsbehov och vakanser.

Direktavkastningskrav är tydligt knutna till utvecklingen på kreditmarknaden.

Hyresmarknaden

Hyresmarknaden är stabil, utan kortsiktiga upp-/nedgångar vad gäller marknadshyra och vakans-/hyresrisk.

Marknaden är inte konjunkturs-/marknadsberoende, men styrs långsiktigt av den demografiska utvecklingen.

Eventuella hyresavtal är ofta s.k. internhyresavtal => Ej nödvändigtvis marknadsmässiga villkor.

Marknadshyran kan variera inom ett relativt stort intervall beroende på lokalernas "funktionalitet", skick/standard, hyresavtalets ansvars-/kostnadsfördelning, m.m.

Vidare påverkas marknadshyran till viss del av skolpengen (=kommunalt reglerat bidrag som utgör ekonomisk ersättning för elever som valt friskola, och syftar till att det ska råda lika ekonomiska villkor mellan kommunala och fristående verksamheter). Skolpengen omfattar ersättning för kostnader som är kopplade till den löpande utbildningsverksamheten, bl.a. lokalhyra och driftskostnader, och "utjämnar" därmed till viss del skillnader i betalningsförmåga mellan olika lokala/regionala delmarknader.

En viktig parameter är tomtstorlek som ger möjlighet till fysisk/pedagogisk aktivitet (och utvecklingspotential).

Nyproduktion medför vanligen produktionskostnadsbaserad hyra, alternativt en stor initial investering om lokalerna uppförs i egen regi. Den produktionskostnadsbaserade hyran styrs av investeringens storlek, avtalets löptid, fastighetsägarens interna förrätningskrav och "restvärderisk" (de antaganden som görs då det initiala avtalet löper ut till omförhandling).

Det kan vara nödvändigt med stora investeringar för att modernisera befintligt bestånd och säkra långsiktig funktionalitet.

Lokalernas flexibilitet är en viktig parameter för att möjliggöra en långsiktigt effektiv lokalanvändning; d.v.s. möjligheten att anpassa lokalerna till ändrade förutsättningar för befintlig verksamhet (alternativt att omställa lokalerna till annan verksamhet, särskilt vid eventuell uthyrning på den externa marknaden).

Vid långsiktiga vakanser, och då särskilt för "icke-funktionella" lokaler, är alternativet snarare att omställa lokalerna till annan verksamhet.

Hyresmarknaden bedöms som stabil, såväl på kort som lång sikt.

4. Exploateringsförutsättningar värderingsobjektet

Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Nedan redovisas en sammanfattning avseende värderingsobjektets styrkor och svagheter:

Styrkor och möjligheter:

- Beläget inom ett stadsutvecklingsområde vilket bedöms skapa ett behov av skolplatser.
- Direkt närhet till naturområde
- Närhet till centrala Enköping

Svagheter och hot:

- Marknadsläge
- Stadsutvecklingen är i en inledande fas

5. Värderingsmetodik

Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

Marknadsvärdet är 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 handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Metodik

Marknadsvärdebedömningen av bygggrätter sker vanligen genom en ortsprismetod, där jämförelser görs med noterade priser vid försäljningar av så långt möjligt jämförbara objekt.

Som komplement används ofta en exploateringskalkyl, där slutsatser om objektets värde dras utifrån dess värde i färdigställt skick minskat med beräknade exploateringskostnader och vinst.

I sammanvägningen av metodernas resultat läggs störst vikt vid ortsprismetoden, medan bedömningen enligt exploateringskalkylen är behäftad med relativt stor osäkerhet och i huvudsak ses som kontrollmetod.

Exploateringskalkylen för skoländamål bedöms för värderingsobjektet vara förknippad med stor osäkerhet, och tillför inte ett mervärde till marknadsvärdesbedömningen varvid den ej tillämpats i detta fall.

6. Värdering av mark för skoländamål enligt gällande plan

Efter att ha studerat köp av mark för skoländamål huvudsakligen i Uppsala och Stockholms län bedömer vi att det främst är följande köp/markanvisningar som lägesmässigt och i avseende till värdetidpunkt är jämförbara med värderingsobjektet. Köpen är redovisade exklusive anslutningsavgift för VA och exklusive gatu-kostnader inom kvartersmark om inget annat framgår. Eventuella extraordinära exploateringskostnader, t.ex. grundförstärkning m.m. är exkluderat i ovanstående material alternativt kommenterat särskilt. Köpare är i största utsträckning bygg- och exploateringsföretag samt bostadsbolag.

Värdebedömning enligt direkt ortsprismetod

Nedan följer ett urval av jämförelseköp ur ortprismaterialet:

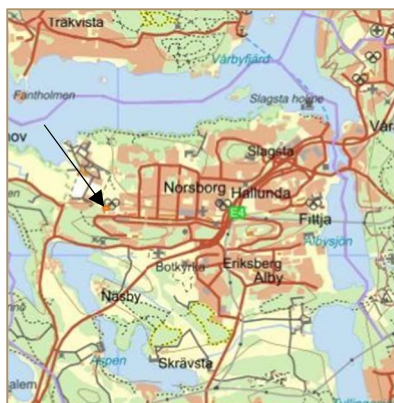
ID	Fastighetstyp	Kommun & Område	Areal	Köpare & Säljare	Köpe-datum	Planförhållanden	Bygg-rättsvo-lym [BTA alt st]	Köpe-summa (kr/st alt BTA)	Köpe-summa (kr/kvm markareal)
94476	Byggrätt För-skola	Norrälje, Rimbo		Tranvik Projekt AB / Norrälje kommun	sep-25	Kommande plan förväntas vinna laga-kraft Q4 2025 och medger bebyggelse för flerbostadshus (brf och hr) samt förskola för ca 100 barn.	1 100	1 500	
94520	Byggrätt Ut-bildning/Skola	Botkyrka, Södra Kärsby	4400	Edessa Fastighet AB / Botkyrka kom-mun	sep-25	Köpeskilling om 10 miljoner kronor för byggrätt, för skoländamål, som av Svefa bedöms uppgå till ca 3 500 kvm ljus BTA. Baserat på dp som medger byggnads-area om 1 300 kvm och tre våningar.	3 500	2 857	2 273
93013	Byggrätt För-skola	Täby, Näsby Allé		Turako / Täby kom-mun	mar-25	Markanvisning för förskola om 140 barn. Byggnad uppförd i två vånings-plan.	-	3 000	
92151	Byggrätt Ut-bildning/Skola	Haninge, Vega		Turkao Skolfastig-heter AB / Haninge kommun	feb-25	Tecknade av nyupp-låten tomträtts för förskola. Avgälden uppgår till 176 000 kr per år för en byggrätt om 1 200 kvm.	-	3 260	
84054	Byggrätt Ut-bildning/Skola	Österåker, Åkers-berga	4145	Österåkers kom-mun / Åkerholmen fastigheter AB	sep-24	Köp av mark för framtida utökning av skolbebyggelse. Säljs dock utifrån nu-varande användning			1 930
93063	Byggrätt Ut-bildning/Skola	Sträng-näs, Läg-gesta	33500	Strängnäs Fastig-hets AB / Sträng-näs kommun	apr-24	Dp för byggrätt för skoländamål. Skolan planeras omfatta 13 500 kvm BTA.	-	2 000	-
74343	Byggrätt För-skola	Österåker, Täljö	10289	Fondamentor Skol-fastigheter AB / Ös-teråkers kommun	feb-23	Fastigheten är detalj-planerad för försko-leändamål med cirka 150 platser.	1 620	2 909	458
73235	Byggrätt För-skola	Tyresö, Norra ty-resö cent-rum		Hemsö Vårdfastig-heter / Tyresö kom-mun	jun-22	Markanvisning för markområde inom kommande kvarter 6 i norra Tyresö cent-rum.	-	4 000	
69739	Byggrätt Ut-bildning/Skola	Järfälla, Barkabys-taden, etapp III		Riksbyggen och Storstaden / Jär-fälla kommun	maj-22	Pris för förskola och skola inom kvarter 10 och 13, Barkar-bystaden etapp III	-	3 000	

84121	Byggrätt Förskola	Västerås, Sättra		SBB / Västerås kommun	apr-22	Köp av mark för förskola. Pris var enda utvärderingskriteriet	-	8 550	
67522	Byggrätt Utbildning/Skola	Österåker, Hagby Ång och Kulle		Micke & Myran AB / Österåker kommun	nov-21	Planförslaget Hagby Ång o Kullar etapp 2 möjliggör skolbebyggelse för ca 150 elever.	-	3 850	67522
63961	Byggrätt Utbildning/Skola	Uppsala, Rosendal	14319	Uppsala kommun Skolfastigheter / Uppsala kommun	nov-21	Köp avseende mark för skola (åk F-9). Totalt 750 elever.	9 619	1 337	898
62031	Byggrätt Förskola	Enköping, Lillsidan		Coeli / Enköpings kommun	sep-21	Byggrätt för friliggande förskola. Ersättning för fastighetsreglering samt medfinansiering av 25 % av utbyggnaden av Doktor Westerlundsgatan tillkommer.	-	1 800	
60474	Byggrätt Förskola	Enköping, Storskogen		Enköpings kommun / Skanska	apr-21	Byggrätt för förskola vid utbyggnadsområde i Storskogen.	-	1 800	

Nedan följer en mer utförlig beskrivning av några relevanta jämförelseobjektet:

[94520 Botkyrka, Södra Kärsby, september 2025]

I september 2025 har Botkyrka kommun genom tillägg till genomförandeavtal sålt fastigheten Hallunda 4:47, inom exploateringsprojektet Södra Kärsby, vid Kärsby idrottsplats i sydvästra Norsborg, till Edessa Fastighet AB (Edessaskolan). Fastigheten är planerad för grundskola (förskoleklass till årskurs 6) och skulle enligt tidigare avtal nyttjas som tomträtt men säljs nu som äganderätt till exploatören. Inom området möjliggör detaljplanen en ny skolbyggnad om cirka 1 300 kvm byggnadsarea, med högsta nockhöjd om cirka 12 meter samt tillhörande skolgård om cirka 4 400 kvm. Den aktuella byggrätten bedöms av Svefa utifrån detaljplanen motsvara cirka 3 500 kvm ljus BTA för skolverksamhet. Köpeskillingen för skolfastigheten uppgår till 10 miljoner kronor och erläggas i samband med tillträdet under 2025, vilket ger ett analysvärde om cirka 2 850 kr/kvm ljus BTA. Detaljplanen för området har vunnit laga kraft och kommunen står för utbyggnad av allmän plats inom området som planeras färdigställas i augusti 2025. Byggstart för skolan påbörjas i juni 2025 och planeras färdigställas till sommar/höst 2026.



[93063, Strängnäs, Läggesta, april 2024]

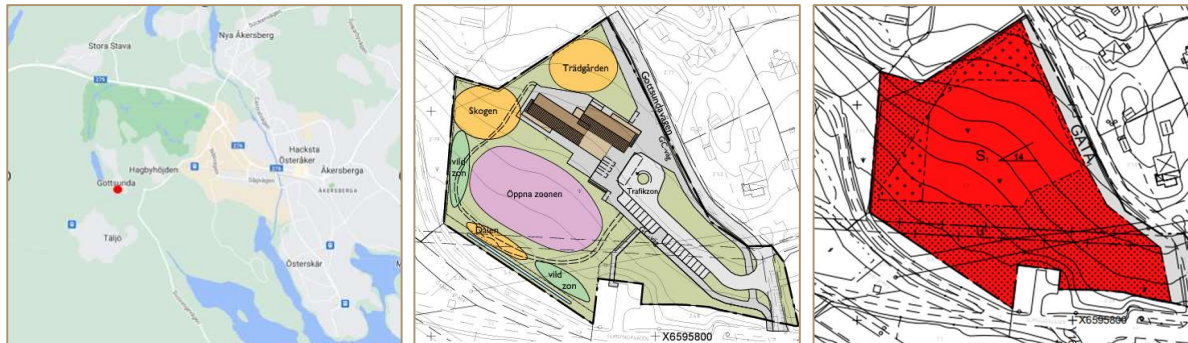
Under april 2024 beslutade Södertälje kommun och Strängnäs Fastighets AB att genomföra en försäljning av fastigheten Förklädet 1 belägen i Läggesta till bolaget. Köpeskillingen har beräknats utifrån ett markvärde om 2 000 kr/kvm BTA, därefter har avdrag gjorts för merkostnader på grund av försvårande geotekniska förhållanden vilket ger ett pris om 890 kr/kvm BTA motsvarande ett totalpris om ca 12 015 000 kr.

Köpeskillingen baseras på en antagen byggnadsvolym för grundskolan om 13 500 kvm BTA.



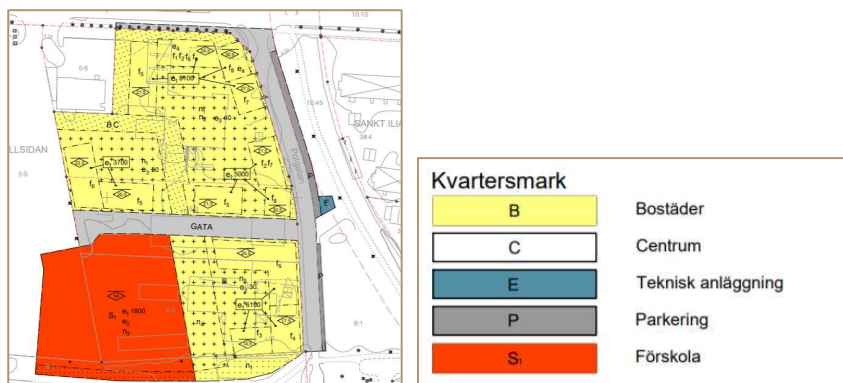
[74343, Österåker, Täljö, februari 2023]

I februari 2023 beslutade Österåkers kommun om en markförsäljning av fastigheten Husby 3:45, fd del av Täljö 2:8. Köpare är Fondamentor Skolfastigheter AB. Bakgrunden till försäljningen är ett markoptionsavtal från 2020. Fastigheten är belägen i Täljö, ca 4 km sydväst om Åkersberga Centrum utmed vägen mot Vaxholm. Fastigheten omfattar en areal om 10 289 kvm TA och är detaljplanerad för förskoleändamål med cirka 150 förskoleplatser. Byggrätten begränsas till max 900 kvm byggnadsyta varav minst 20 procent skall vara i ett plan. Detta innebär en byggrätt om ca 1 620 kvm ljus BTA. Överenskommet fastighetsvärde uppgår till 4 712 500 kr och ska justeras med hänsyn till KPI före tillträdesdagen, med basmånad december 2022. Tillträdesdagen är när bygglov har sökts och vunnit laga kraft samt när grundläggningsarbete påbörjats. Det åligger Fondamentor att bekosta anslutning till vatten och avlopp, el, bredband och dylikt samt att ansöka om och bekosta bygglov. Köpeskillingen motsvarar 2 909 kr/kvm ljus BTA motsvarande 458 kr/kvm TA.



62031, Enköping, Lillsidan, september 2021

Coeli och Enköpings kommun har slutit ett exploateringsavtal för Lillsidan 5:3 m.fl. i Enköpings kommun där Coeli, i samband med antagandet av detaljplan för Lillsidan 5:3 m.fl., ska driva detaljplan. Syftet med exploateringsavtalet är att reglera och förtydliga ansvarsfördelningen mellan kommunen och Coeli. Planområdet är idagsläget ett industriområde som ska omvandlas till bostadsområde med lokaler för förskola. Kommunen är huvudman för allmän plats medan Coeli svarar för utbyggnad inom kvartersmark samt åtgärder på omkringliggande allmän platsmark vad gäller t.ex. lokalgata och gång – och cykelvägar. Coeli ska även bekosta en fjärdedel av (25%) av utbyggnaden av cirkulationsplatsen på Doktor Westerlundsgata som krävs för områdets exploatering. För fastighetsregleringen från de kommunala fastigheterna Lillsidan 8:1 och 8:5 utgår en ersättning för exploateringsbidrag för allmän platsmark om 725 kr/kvm som erläggs av exploatören. Köpeskillingen för markområdet ska baseras på den av detaljplanen tillåtna byggrätten och värderas till 1 800 kr/kvm BTA.



Resultat direkt ortsprismetod

I värderingen beaktas läge/mikroläge, marknadsförutsättningar, prisutveckling, m.m.

Beaktat värderingsobjektets marknads- och exploateringsförutsättningar torde det på sikt finnas en god efterfrågan för en grundskola. Det allmänna geografiska läget för mark avseende detta ändamål anses underordnat mikrolägets särskilda förutsättningar såsom behovet av skolplatser i närområdet, infrastruktur, närhet till grönområdet, skolgång etc.

Underlaget för bedömning av marknadsvärdet för skoländamål är något begränsat och omfattar därför jämförelseobjekt inom ett relativt stort geografiskt område och av olika karaktär. Ortsprismaterialet under senare tid pekar på en prisnivå avseende byggrätter för skol- och förskoleändamål huvudsakligen inom intervallet ca 2 000 – 4 000 kr/kvm BTA. Enstaka markanvisningar/köp på senare tid pekar på lägre/högre nivåer.

Sammantaget bedöms marknaden för bebyggda skolfastigheter försämrats något de senaste åren vilket påverkar det underliggande markvärdet. Marknadsutvecklingen för skolor nådde en topp under 2021 och har därefter avtagit till följd av försämrade marknadsförutsättningarna med högre finansierings- och produktionskostnader. Detta skall beaktas i jämförelsen med uppgörelser som gjorts efter våren 2022.

Hyresnivån för förskole/skollokaler har ett direkt beroende till den av kommunen reglerade bidragsnivån, "skolpengen" vilket i sin tur därmed också påverkar prisbildningen för förskolor/skolor. I en jämförelse av erhållen skolpeng för skolverksamhet kan man konstatera att bidragsnivån i Enköpings kommun för grundskola ligger över genomsnittet i förhållande till Stockholm läns kommuner. Detta bedöms utgöra viktig parameter för att kunna jämföra ovanstående objekt samt ha en förståelse för möjliga hyresnivåer för skolverksamhet inom respektive kommun.

Vidare ska beaktas att säljaren inte nödvändigtvis har ett vinstmaximerande syfte vid försäljningen av tomtmark för skola/förskola (eftersom etablering av skola/förskola kan vara nödvändigt för att möjliggöra övrig exploatering inom ett område).

Viss försiktighet bör iakttas när jämförelser görs med tomträttsupplåtelser som bedöms som något mindre attraktivt till skillnad från regelrätta markförvärv eller markanvisningar. Däremot behöver en köpare inte ta lika stor finansiell risk vid ett tomträttsköp och en köpare kan ev. hoppas förändrad markanvändningen på sikt. Sammantaget kan det ligga bakomliggande orsaker till dessa köp som ej är kända.

I Uppsala län har ett par äldre markaffärer avseende skolbyggrätter, från 2021, erhållits belägna i Uppsala samt Enköpings kommun. Dessa uppvisar relativt låga nivåer om 1 800 kr/kvm BTA respektive 1 300 kr/kvm BTA. Beaktat övriga redovisade jämförelseobjekt genomförda under samma period samt det faktum att skolpengen i Enköpings kommun är högre än genomsnittet av redovisade ortspriser bedöms dessa nivåer som relativt låga.

I jämförelse med värderingsobjektet bedöms noteringarna i Botkyrka (nr. 94520), Österåker (nr. 74343) och Täby (nr.93013) som intressanta beaktat värdetidpunkten för affärerna. Dock är jämförelseobjekten belägna inom fastighetsmarknader med en generell högre prisbild än den för Enköping å andra sidan är skolpengen i Enköping högre än för samtliga kommuner vilket torde påverka betalningsviljan för marken. Sammantaget bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet strax överstiga prisnivån som dessa jämförelseobjekt gjorts upp på.

I jämförelse med ortsprismaterialet i stort skall beaktas tas till att värderingsobjektet är beläget inom ett utvecklingsområde vilket på sikt bedöms ha ett gott barnunderlag samt det faktum att ytor för idrott skall tillskapas vilket bedöms påverka byggrättsvärdet något i negativ värderiktning.

Slutligen bedöms byggrättsvärdet för skoländamål inom värderingsobjektet till **ca 2 900 – 3 400 kr/kvm BTA ovan mark**. Utifrån en byggrätt om ca 6 700 kvm BTA ovan mark fås ett totalvärde om **ca 19 000 000 – 23 000 000 kronor**.

.

7. Slutsatser

Marknadsvärde (byggrätt)

Mot bakgrund av vad som redovisats ovan bedöms marknadsvärdet av byggrätten för skoländamål inom värderingsobjektet, **Enköping Fanna 32:33 m.fl.**, vid värdetidpunkten 2025-11-12 uppgå till;

21 000 000 kronor

Tjugoen miljoner kronor

Vilket ger följande nyckeltal;

Marknadsvärde kronor per bruttoarea ovan mark: ca 3 200 kr/kvm BTA.

För värdebedömningen gäller vidare de särskilda förutsättningar, vilka redovisats under avsnitt 1.

Stockholm 2025-11-12



Hedvig Fuhrer
Civilingenjör Lantmäteri
Av Samhällsbyggarna
auktoriserad värderare



Jimmie Nordensky
Civilingenjör Lantmäteri
Av Samhällsbyggarna
auktoriserad värderare

Bilagor

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





FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
ENKÖPING FANNA 32:33 Nyckel: 030299225 UUID: 44c892ec-eb66-6835-e053-7e44ed8f5dc9	2016-12-30	2017-01-12 09:49	2025-10-31

LÄGE, KARTA		
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6612820.0	618807.4

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	3 177 kvm	3 177 kvm	0 kvm

LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556237-5161 PEAB BOSTAD AB BOX 808 169 28 SOLNA Köp: 2008-01-15 Andel: 1/1 Ingen köpeskilling redovisad.	1/1	2008-01-18	08/1340

ANTECKNINGAR, INTECKNINGAR och AVTALSRÄTTIGHETER
Fastigheten är gravationsfri.

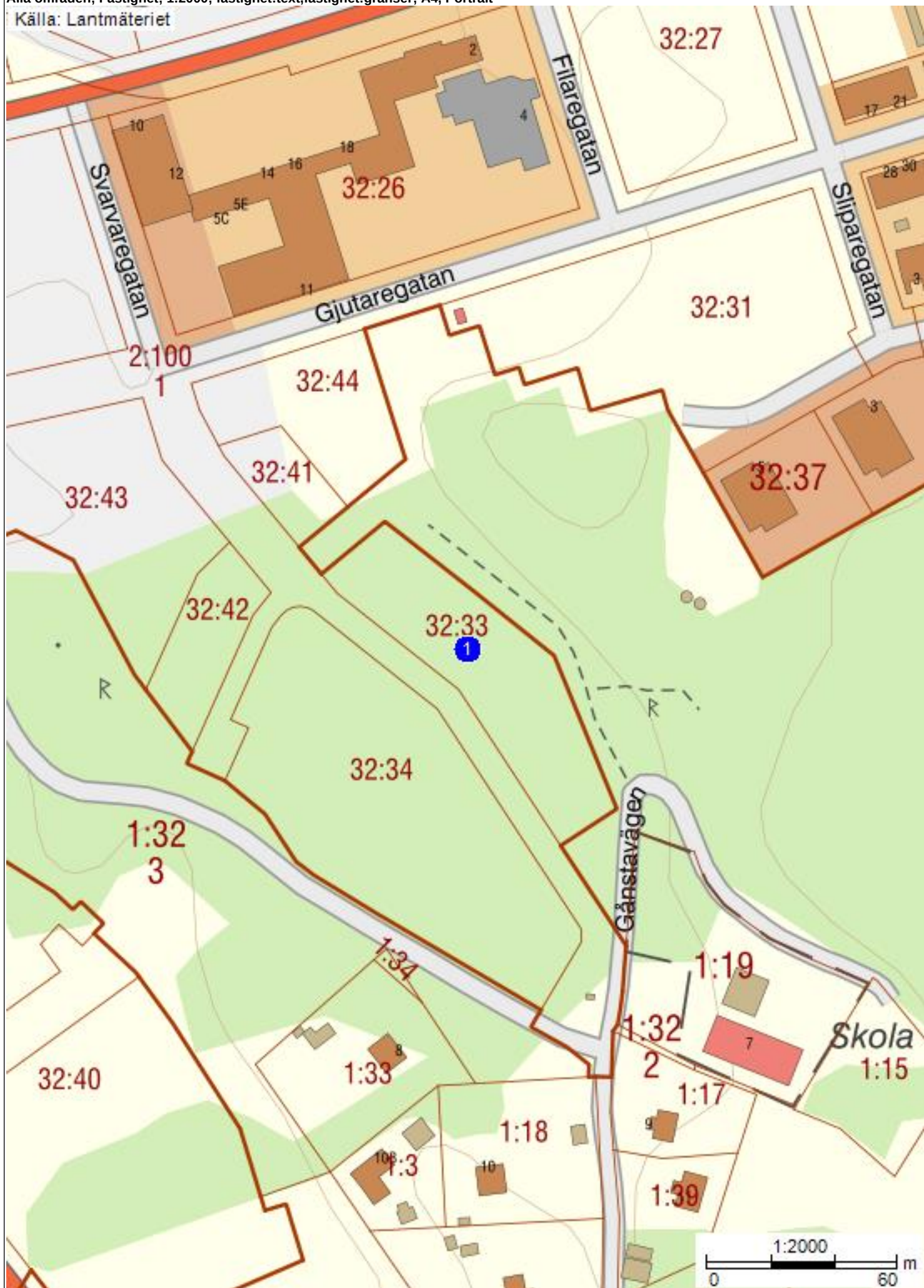
PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer	Datum	Akt
detaljplan: FANNA 32:9 MFL gällande	2014-09-16 Laga kraft: 2014-10-17 Genomf. start: 2014-10-18 Genomf. slut: 2029-10-27 Registrerad: 2014-12-02 Senast ajourföring: 2025-07-18	0381-P14/9 0381 DPL 2012/53
Övriga bestämmelser	Datum	Akt
skydd för ytvattentäkter och enskilda grundvattentäkter (1998:899,40§): Enköpingsåsen i fagerudd gällande	1960-07-06 Registrerad: 2025-04-07 Senast ajourföring: 2025-07-21	03-G23:4
Anmärkning: Fastigheter utanför enköpings stadsregisterkartoområde Beslut baserat på Hälsovårdsstadgan, saknar därmed extern registeridentitet och redovisas ej i NVR, gäller parallellt med beslut med NVRID 2011039.		

TAXERINGINFORMATON			
Taxeringsenhet			Taxeringsår
HYRESHUSENHET, TOMTMARK (310) 735913-1			2025
Taxvärde		Taxvärde mark	Areal
3 520 000 SEK		3 520 000 SEK	3177 kvm
Taxerad ägare	Andel	Ägartyp	Juridisk form
556237-5161 PEAB BOSTAD AB BOX 808 169 28 SOLNA	1/1		Övriga aktiebolag
Värderingsenhet hyreshusmark för bostäder 3013758352025		Justeringsorsak	
Taxvärde	Riktvärdeområde		
3 520 000 SEK	381096		
Yta byggrätt	Riktvärde byggrätt		
1760 kvm	2000 SEK/kvm		

ÅTGÄRDER		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
avstyckning	2016-12-30	0381-16/58

URSPRUNG
ENKÖPING FANNA 32:9

Källa: Lantmäteriet



FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
ENKÖPING FANNA 32:34 Nyckel: 030299226 UUID: 44c892ec-eb67-6835-e053-7e44ed8f5dc9	2023-06-29	2023-06-30 06:52	2025-10-31

LÄGE, KARTA		
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6612768.7	618783.9

AVSKILD MARK	
Beteckning	
ENKÖPING FANNA 32:42	

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	6 950 kvm	6 950 kvm	0 kvm

LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556237-5161 PEAB BOSTAD AB BOX 808 169 28 SOLNA Köp: 2008-01-15 Andel: 1/1 Ingen köpeskillning redovisad.	1/1	2008-01-18	08/1340

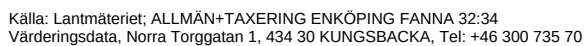
ANTECKNINGAR, INTECKNINGAR och AVTALSRÄTTIGHETER	
Fastigheten är gravationsfri.	

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer	Datum	Akt
detaljplan: FANNA 32:9 MFL gällande	2014-09-16 Laga kraft: 2014-10-17 Genomf. start: 2014-10-18 Genomf. slut: 2029-10-27 Registrerad: 2014-12-02 Senast ajourföring: 2025-07-18	0381-P14/9 0381 DPL 2012/53
Övriga bestämmelser	Datum	Akt
skydd för ytvattentäkter och enskilda grundvattentäkter (1998:899,40§): Enköpingsåsen i fagerudd gällande	1960-07-06 Registrerad: 2025-04-07 Senast ajourföring: 2025-07-21	03-G23:4
Anmärkning: Fastigheter utanför enköpings stadsregisterkartoområde Beslut baserat på Hälsovårdsstadgan, saknar därmed extern registeridentitet och redovisas ej i NVR, gäller parallellt med beslut med NVRID 2011039.		

TAXERINGSINFORMATON			
Taxeringsenhet			Taxeringsår
HYRESHUSENHET, TOMTMARK (310) 735912-1			2025
Taxvärde		Taxvärde mark	Areal
8 200 000 SEK		8 200 000 SEK	6950 kvm
Taxerad ägare	Andel	Ägartyp	Juridisk form
556237-5161 PEAB BOSTAD AB BOX 808 169 28 SOLNA	1/1		Övriga aktiebolag
Värderingsenhet hyreshusmark för bostäder 3013758342025			
Taxvärde	Riktvärdeområde	Justeringsorsak	
8 200 000 SEK	381096		
Yta byggrätt	Riktvärde byggrätt		
4140 kvm	2000 SEK/kvm		

ÅTGÄRDER		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
avstyckning	2016-12-30	0381-16/58

URSPRUNG	
ENKÖPING FANNA 32:9	



ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2023-04-06 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

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

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

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

3 Miljöfrågor

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

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

4 Besiktning, tekniskt skick

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

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

