

2022-08-15

Utlåtande rörande bygggrättsvärdet, **under särskilda förutsättningar**, inom fastigheten del av Husby 3:3, Österåker

På uppdrag av

ÖSTERÅKERS KOMMUN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Uppdraget.....	3
Förutsättningar.....	3
Värdetidpunkt.....	3
Allmänna villkor.....	3
Besiktning.....	3
Underlagsmaterial.....	3
Värderingsobjektet.....	4
Värderingsobjekt.....	4
Upplåtelseform.....	4
Fastighetsägare.....	4
Tomt och läge.....	4
Planförhållanden.....	5
Värderingsprinciper.....	6
Värdebedömning via ortspris.....	8
Ortsprisanalys.....	8
Förenklad exploateringskalkyl.....	9
Slutlig värdebedömning.....	10
Värdebedömning.....	10

Bilagor

1. Kommunanalys
2. Allmänna villkor för värdeutlåtande

UPPDRAGET

Av Österåkers kommun, genom Jesper Sundvall, har Cushman & Wakefield erhållit uppdrag att bedöma byggrättsvärdet uttryckt i kr/kvm BTA inom del av fastigheten Husby 3:3, Österåker.

Förutsättningar

Som förutsättning för värdebedömningen gäller:

- Byggklar mark, det vill säga att eventuella erforderliga evakueringar och rivningar är utförda
- Bortser från eventuella miljöbelastningar
- Vid värdebedömningen beaktas inte eventuella extraordinära grundläggningskostnader
- En eventuell köpare förutsätts ej behöva betala någon gatukostnadsersättning
- Värdebedömningen avser bedömt värde uttryckt i kr/kvm BTA för förskoleändamål inom fastigheten.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkten har satts till 2022-08-15.

Allmänna villkor

Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed. För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om annat ej framgår.

Besiktning

Besiktning av fastigheten har ej ägt rum inom ramen för detta uppdrag.

Underlagsmaterial

Uppdragsgivaren har bland annat tillhandahållit uppgifter om:

- Detaljplan samt planbestämmelser

VÄRDERINGSOBJEKTET

Värderingsobjekt

Del av Husby 3:3, Österåker

Upplåtelseform

Äganderätt.

Fastighetsägare

Österåkers Kommun, 212000-2890

Tomt och läge

Värderingsobjektet är beläget i området Täljö-Gottsunda i Österåker kommun mellan stationerna Täljö station samt Åkers Runö station. Planområdet omfattar ca 1,2 ha och avser del av fastigheten Husby 3:3. Planområdet är beläget ca 3,5-4 km från Åkersberga centrum, sydost om sjön Storträsket, strax norr om Roslagsbanans järnvägsspår och Järnvägsbacken.

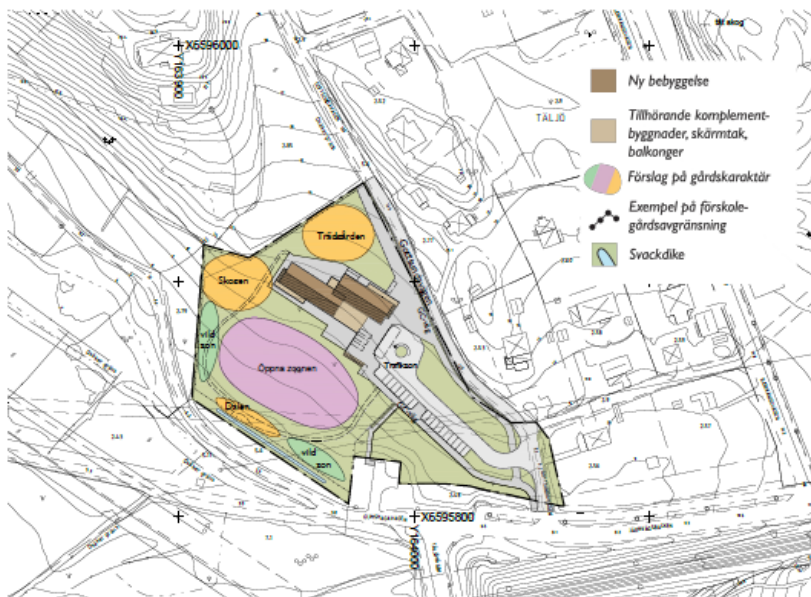


Planförhållanden

Enligt detaljplanen får marken användas till förskoleändamål. Största exploatering per fastighet är 900 kvadratmeter byggnadsarea. Detaljplanen möjliggör en förskola med 150 platser i delvis två våningar enligt gällande planbestämmelser.



PLANKARTA



ILLUSTRATION

VÄRDERINGSPRINCIPER

Syftet med föreliggande värdebedömning är att bedöma byggrättsvärdet, uttryckt i kr/kvm BTA, för förskoleändamål inom fastigheten Husby 3:3, del av i Österåkers kommun vid värdetidpunkten 2022-08-15. Värdebedömningen är gjord under specificerade förutsättningar ovan. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning under normala omständigheter på den öppna fastighetsmarknaden. Värdebedömningen är gjord under förutsättning specificerade ovan.

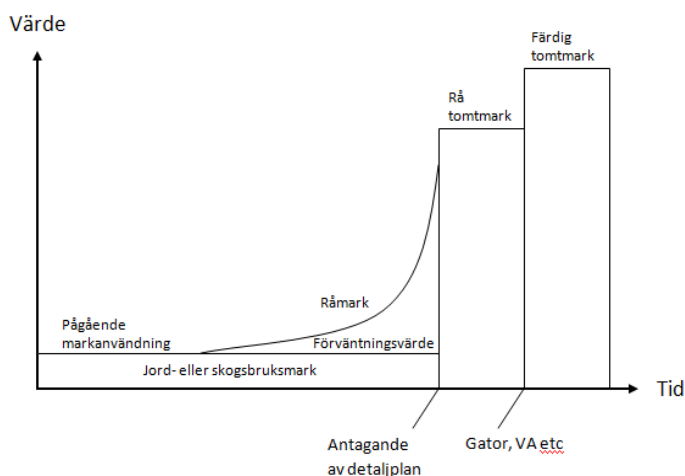
Bedömning av marknadsvärde grundas alltid på information från den delmarknad som den aktuella fastigheten förmodas tillhöra. Om jämförbara objekt nyligen gått till försäljning, och uppgifter finns om vad som kan anses vara värdepåverkande faktorer vid dessa överlåtelse, kan bedömningen baseras på en direkt bearbetning av de erlagda köpeskillingarna. Ett sådant värderingsförfarande benämns "ortsprisanalys" och tillämpas alltid om det är möjligt. Om prisuppgifter av detta slag saknas, eller andra uppgifter saknas varvid en meningsfull bearbetning av prisuppgifterna blir omöjlig, måste värdeuppskattningen baseras på en bedömning av marknadsaktörernas beteenden, så kallad marknadssimulering.

Marknadsvärdet konstitueras av den framtida nytta en förvärvare kan ha av marken. Avgörande för detta är främst vad fastigheten får användas till samt i vilken utsträckning fastigheten får bebyggas. Marknadsvärdet bestäms av den tillåtna och möjliga användning som motiverar det högsta värdet, 'highest and best use'. I föreliggande fall är denna användning given av förutsättningarna för värdebedömningen.

Byggrätt är rätten att på en fastighet uppföra byggnad eller utföra tillbyggnad. Byggrätten regleras generellt enligt föreskrifterna i Plan- och bygglagen (PBL). I detaljplanen uttrycks byggrätten som den maximala byggnadsvolym som är tillåten för en viss fastighet. Byggrätten enligt detaljplan är begränsad till planens genomförandetid. Innan en fastighet kan utnyttja sin byggrätt krävs bygglov. Utanför detaljplanerat område finns det ingen generell byggrätt, vilket innebär att denna sorts ansökningar prövas enligt PBL.

I samband med en exploatering sker en värdeutveckling på mark, både före och under exploateringen. Innan det finns förväntningar om en förändrad markanvändning bestäms värdet på fastigheter av den pågående markanvändningen. Det kan handla om jord- och skogsbruksmark eller mark som redan är bebyggd. Så fort förväntningar om en ändrad markanvändning börjar uppstå, uppkommer s.k. förväntningsvärden på fastigheten.

I samband med att detaljplaner blir antagna uppstår fullständig säkerhet om hur marken får användas och därmed ett skifte i markvärde. Därefter sker ytterligare ett skifte i samband med att infrastruktur i form av gator, VA etc kommer på plats. Se figur nedan för principiell värdeutvecklingskurva för exploateringsmark.



Byggrättsvärden bedöms främst via ortsprisanalyser. Kompletteringar kan även ske med erfarenhetsmässiga generella analyser av vad som kan bedömas vara marknadsmässiga priser för byggrätter. Sådana kompletterande analyser sker normalt i form av enkla exploateringskalkyler.

Noterade priser för byggrätter avser normalt byggklara tomter med en kort väntetid fram till dess att exploatering kan ske. Med byggklara tomter avses tomter där plan finns fastställd, rimlig återstående genomförandetid finns (alternativt att planens innehåll bedöms vara helt okontroversiellt), fastighetsbildning m m är klar, inga belastningar vad gäller gatukostnadsersättningar finns samt att marken har normala grundläggningsförhållanden. Anläggningsavgifter för VA räknas däremot normalt in i produktionskostnaderna för byggnaderna.

I den mån förhållandena avviker ifrån vad som kan anses vara normalt för en byggklar tomt måste värdet justeras med hänsyn till dessa avvikelser. Med givna förutsättningar bedöms det inte föreligga något behov av justeringar.

VÄRDEBEDÖMNING VIA ORTSPRIS

Ortsprisanalys

Datum	Fastighetsbeteckning	Kommun	Lägesbeskrivning	Köpare	Byggrätt (ca m ² BTA)	Köpeskillning (kr/m ² ljus BTA)	Not
feb-22	Jakobsberg 18:36	Järfälla	Tallbohov	Gröna Skolfastigheter Projekt 1 AB	Förskola (1295 kvm BTA)	6500	1
dec-21	Masugnen 1	Stockholm	Ulvunda	Borätt + Senioregården		5000	2
jun-21	Liljeholmen 1:1, del av & Skärsliparen 2, del av	Stockholm	Aspudden	Brabo/ ALM Equity	Förskola/lokaler	5500	3
feb-21	Kalvsvik 11:20 & 11:41	Haninge	Jordbro	Tornberget Fastighetsförvaltning AB	1 förskola	2750	4
jan-21	Svartgarn 2:691	Österåker	Åkersberga	Fondamentor Skolfastigheter AB	1 förskola (700 BTA)	3000	5
jan-21	Svinninge 1:345	Österåker	Åkersberga	Fondamentor Skolfastigheter AB	1 förskola (700 BTA)	3000	6
nov-20	Enskede Gård 1:1, del av	Stockholm	Östberga	Bonava Sverige AB		4500	7

1. Kommunen överlåter fastigheten med full äganderätt till Gröna Skolfastigheter AB för byggnation av en förskola om 1295kvm BTA. Förskolan planeras vara färdigställd 2024-09-01. Köpeskillningen uppgår till 6 500kr/kvm BTA (värdetidpunkt maj 2021).
2. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 26 050 kr per kvm ljus BTA, i prisläge 1 oktober 2021. Köpeskillningen för bottenvåningslokaler och förskola är bestämd till 5 000 kr per kvm ljus BTA i prisläge 1 oktober 2021
3. ALM och Brabo fick markanvisning redan 2014 som sedan har förlängts i flera omgångar. Ursprungligen skulle de få förvärva marken för 13 000 kr/kvm ljus BTA för bostäder och 4 500 kr/kvm för lokaler/förskola. Då markpriserna stigit sedan dess bestäms nu ett tilläggsavtal om nya prisnivåer. Nu gäller följande: 22 250 kr/kvm ljus BTA för bostäder och 5 500 kr/kvm för lokaler/förskola.
4. Tornbergets Fastighetsförvaltning ska uppföra en ny förskola och för att möjliggöra detta överlåtes den kommunägda fastigheten Kalvsvik 11:20 till Kalvsvik 11:41 genom fastighetsreglering. Befintlig förskolebyggnad avses rivas för att möjliggöra en utökning av antalet avdelningar och förskolegård. Köpeskillningen uppgår till 2750 kr/kvm BTA.
5. Fundamentor köper fastigheten Svartgarn 2:691 för att inom två år uppföra en förskolebyggnad. Köpeskillningen uppgår till 2 100 000 kr. Fastighetens areal uppgår till 7515 kvm. Största tillåtna BTA är 700 kvm fördelat över ett våningsplan.
6. Köpeskillningen uppgår till 2 100 000 kr. Fastighetens areal uppgår till 5 324 kvm. Största tillåtna BTA är 700 kvm fördelat över två våningsplan.

7. Planeras att byggas en skola med sex avdelningar på Tussmöteshöjden. Köpeskilling 4500 kr per kvm ljus BTA. Markanvisningen innehåller även byggrätt för bostäder i blandad upplåtelseform.

Efter en total sammanvägning av ortsprismaterialet bedöms byggrättsvärdet för förskoleändamål för värderingsobjektet, under förutsättningar redovisade ovan, uppgå till ca **3 500 - 4 000 kr/m² ljus BTA**.

Förenklad exploateringskalkyl

<u>Antagen utnyttjandegrad (LOA/BTA)</u>	<u>84%</u>
Hyra	2 600 kr/m ² LOA
Driftkostnad	-250 kr/m ² LOA
Avsatt underhåll	-100 kr/m ² LOA
Administration	-30 kr/m ² LOA
Direktavkastningskrav	4,25%
Vakans	3,00%
Normaliserat driftnetto	2 153 kr/m ² LOA
Marknadsvärde	50 668 kr/m² LOA
Värde färdigt skick	50 668 kr/m² LOA
	42 561 kr/m ² BTA
Byggekostnad	33 000 kr/m ² BTA
	39 286 kr/m ² LOA
Överskott	9 561 kr/m ² BTA
Projektrisk 12,5 %	- 6 334 kr/m ² LOA
	- 5 320 kr/m ² BTA
Summa före vinst mm	4 241 kr/m ² BTA
Vinst 12,5 %	- 530 kr/m ² BTA
Marknadsvärde	3 711 kr/m² BTA

Bedömning

Sammantaget bedöms byggrättsvärdet för skoländamål inom värderingsobjektet, under förutsättningar redovisade ovan, till storleksordningen **3 500 - 4 000 kr/m² ljus BTA**

SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Värdebedömning

Med stöd av ovan redovisade analyser bedöms byggrättsvärdet för förskoleändamål, under redovisade förutsättningar, av Husby 3:3, del av uppgå till **3 750 kr/m² ljus BTA** vid värdetidpunkten 2022-08-15. Kring det bedömda byggrättsvärdet bör åsättas ett intervall om $\pm 10\%$, markerande den osäkerhet all fastighetsvärdering är behäftad med.

Som förutsättning för ovanstående värdebedömning gäller förutsättningar specificerade i inledningen av detta utlåtande.

Stockholm 2022-08-15

Cushman & Wakefield Sweden AB



Märten Lizén

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare



Anders Elvinsson, MRICS

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Allmänt

Österåker kommun tillhör Stockholms län och är ytmässigt den sjätte av totalt 26 kommuner i länet. Sett till befolkning är kommunen placerad på plats 15 och inhyser 2% av länets totala invånarantal.

Kommunen har 12 tätorter. Centralorten Åkersberga är störst med omkring 36 000 invånare och följs närmast av Svinninge (2 900), Bammarboda (700) samt Nyhagen och Översättra (700). Totalt bor 93% av kommunens befolkning idag i tätort.

SCB klassar Österåker som en pendlingskommun nära storstad och från centralorten Åkersberga är avståndet cirka 30 km till länets residenstad Stockholm.

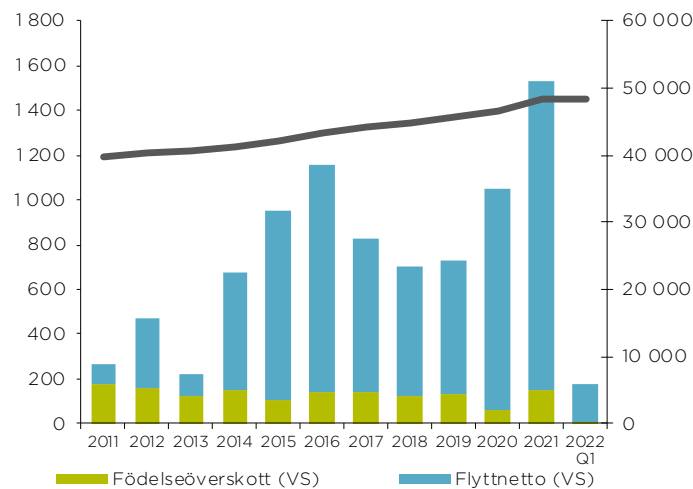
Ur ett arbetsmarknadsperspektiv utgör kommunen tillsammans med 35 andra kommuner den lokala arbetsmarknadsregionen Stockholm-Solna. Inom regionen har kommuninvånarna tillgång till två flygplatser i form av Stockholm-Arlanda flygplats, som är landets största med omkring 25 600 000 passagerare, samt Stockholm-Bromma flygplats, som är landets trea med omkring 2 400 000 passagerare (2019).

Kommunen genomkorsas ej av några större motorvägar, men länsväg 276 går igenom kommunen.

Befolkning

I slutet av mars 2022 uppgick antalet invånare i kommunen till 48 449 personer. Det är en ökning med 1 469 personer eller 3,1% jämfört med samma period förra året. Sedan slutet av 2011 har befolkningen ökat med i genomsnitt 845 personer per år (2,1%) eller totalt 8 657 personer. Den procentuella befolkningsutvecklingen placerar Österåker på plats 9 bland landets 290 kommuner under tidsperioden.

Figur. Befolkningsutveckling, Österåker kommun



Källa: SCB, Cushman & Wakefield

I jämförelse har befolkningen i länet och riket ökat med i genomsnitt 1,5% respektive 1,0% under samma tidsperiod. Samtidigt har befolkningen bland andra pendlingskommuner nära storstad (enligt SCB:s kommungruppsdefinition) ökat med 1,5% sedan slutet av 2011.

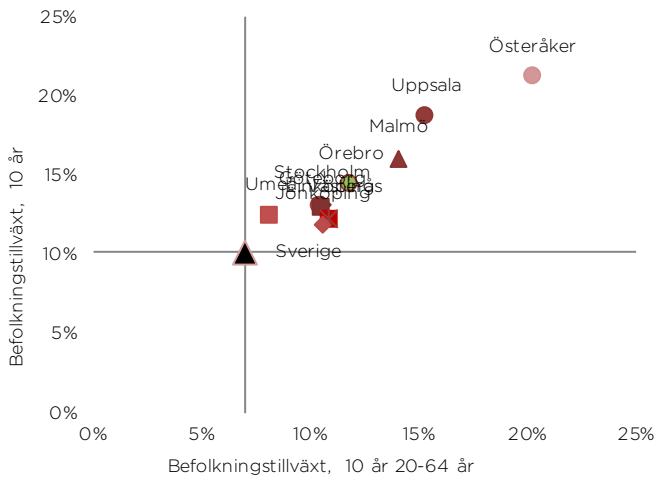
Kommunens befolkningsutveckling förklaras av ett positivt födelseöverskott med 1 298 personer samt ett positivt flyttöverskott om 7 202 personer. Flyttöverskottet utgörs i sin tur av ett positivt inrikes flyttöverskott om 5 112 personer samt en positiv nettoinvandring om 2 090 personer.

I slutet av 2021 uppgick antalet utrikes födda i kommunen till 8 449 personer, motsvarande 18% av den totala befolkningen. Det kan jämföras med 28% respektive 20% i länet och riket. Av den utrikes födda befolkningen är 3 649 personer (43%) från Europa (utom Norden) (varav 908 personer från Polen), 2 298 personer (27%) från Asien samt 1 182 personer (14%) från övriga Norden.

Demografiskt har Österåker en något mindre fördelaktig befolkningsstruktur än riksgenomsnittet med motsvarande 55% eller 26 661 personer av den totala befolkningen i arbetsför ålder (dvs. mellan 20 och 64 år). Befolkningen i denna ålderskategori har ökat med 20% eller med 4 490 personer sedan 2011. I riket uppgår

andelen i arbetsför ålder idag till 56%. Hur befolkningen i arbetsför ålder och totalt har utvecklats i Österåker relativt några större kommuner i Sverige framgår i figuren nedan.

Figur. Befolkningsutveckling för Österåker kommun relativt andra större kommuner

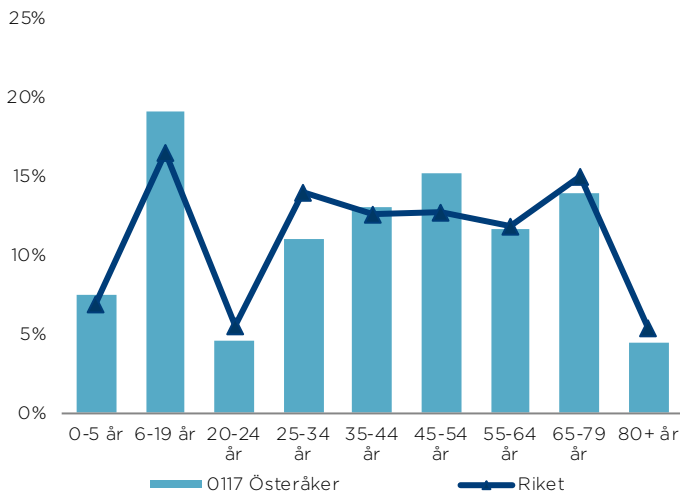


Källa: SCB, Cushman & Wakefield

Ur ett demografiskt perspektiv är det också intressant att konstatera att Österåker har 20% fler personer i åldern 45-54 år och 16% fler i åldern 6-19 år än riket som helhet. Befolkningen i dessa båda ålderskategorier har båda ökat med 1 693 respektive 1 331 personer sedan slutet av 2011.

Samtidigt är antalet personer i åldrarna 25-34 år samt 20-24 år 21% respektive 18% färre än riksgenomsnittet. Befolkningen i dessa ålderskategorier har ökat med 1 915 respektive 74 personer sedan slutet av 2011.

Figur. Demografisk struktur för Österåker kommun jämfört med riket



Källa: SCB, Cushman & Wakefield

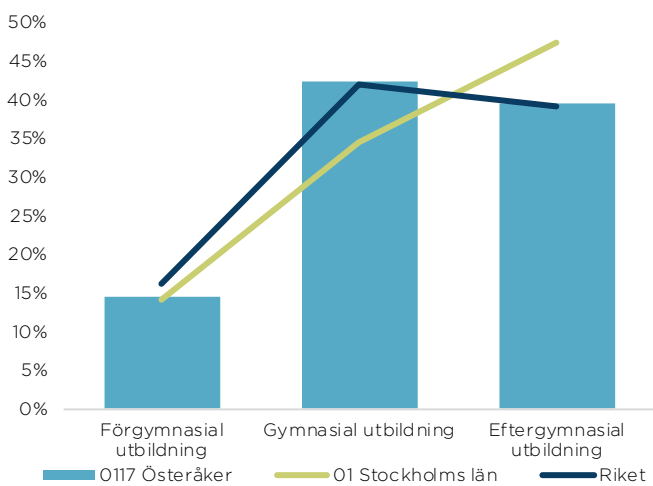
I slutet av 2021 uppgick samtidigt antalet barn i skolåldern, dvs. mellan 6-19 år, till 9 189 personer, en ökning med 17% eller 1 331 personer sedan 2007. På riksplanet har denna ålderskategori ökat med 15% under samma tidsperiod.

Utbildning

Antalet personer med eftergymnasial utbildning i Österåker kommun uppgick i slutet av 2021 till 13 312 personer, eller motsvarande 40% av den totala befolkningen i åldern 16-74 år. Detta placerar kommunen på plats 40 bland samtliga rikets 290 kommuner avseende utbildningsgrad. Högst andel med eftergymnasial utbildning har Lund (66%), medan Filipstad (18%) har lägst. I jämförelse låg andelen med eftergymnasial utbildning i Stockholms län och i riket som helhet på 48% respektive 39% vid samma tidpunkt.

Samtidigt uppgick antalet som saknar gymnasial utbildning i Österåker till 4 920 personer, motsvarande 15%. Det kan jämföras med i riket där andelen lågutbildade utgör 16%.

Figur. Utbildningsnivå, Österåker kommun



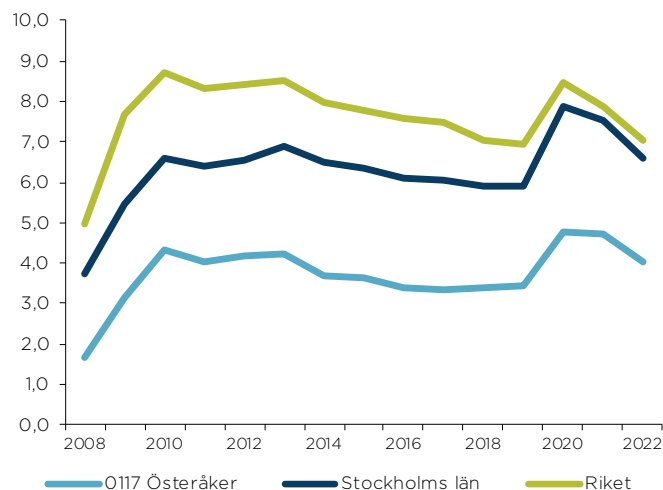
Källa: SCB, Cushman & Wakefield

Arbetslöshet

Arbetslösheten i Österåker kommun uppgick i april 2022 till 3,9%, vilket är en minskning med 1,0 procentenheter jämfört med samma månad föregående år. I jämförelse låg arbetslösheten i Stockholms län och i riket som helhet på 6,4% (7,8%) respektive 6,8% (8,2%). Den lägsta arbetslösheten i riket har Kungsbacka (2,8%) och högst är den i Malmö (12,6%).

Ur ett 10-årigt perspektiv var arbetslösheten i kommunen som lägst i april 2017 med 3,3%, dvs. 0,6 procentenheter under nuvarande nivå.

Figur. Arbetslöshetsutveckling, Österåker kommun



Källa: Arbetsförmedlingen, Cushman & Wakefield

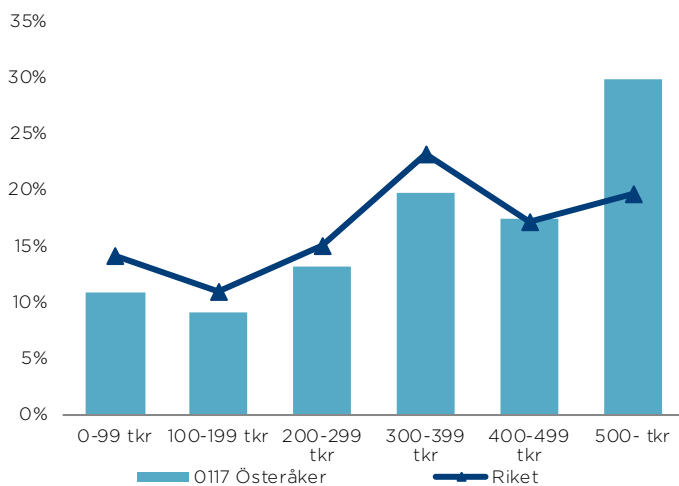
I april 2022 uppgick arbetslösheten bland ungdomar (i åldern 18-24 år) i kommunen till 4,7% (6,4%). Det kan jämföras med 7,0% (8,4%) respektive 8,2% (10,5%) för länet och riket. Bland de utrikes födda var arbetslösheten vid samma tidpunkt 9,0% (10,8%). Motsvarande siffror för länet och riket uppgick samtidigt till 13,2% (15,3%) respektive 17,0% (19,5%).

Förvärvsinkomst

I slutet av 2020 uppgick medianinkomsten (för personer i åldern 20-64 år) i Österåker kommun till 386 400 kr, vilket kan jämföras med genomsnitt i länet och riket på 369 500 kr respektive 343 900 kr vid samma tidpunkt. Med denna notering hamnar kommunen på plats 25 av 290 bland landets samtliga kommuner avseende medianinkomst. Högst medianinkomst i riket har Danderyd (479 500 kr) och lägst är den i Perstorp (281 100 kr).

Antalet höginkomsttagare (med en förvärvsinkomst överstigande 500 000 kr per år) var vid samma tidpunkt 7 591 personer (30%). Det är en högre andel än riksgenomsnittet (20%). Samtidigt uppgick antalet låginkomsttagare (med en inkomst understigande 100 000 kr) till 2 748 (11%), vilket är en lägre andel än genomsnittet för riket (14%).

Figur. Inkomstfördelning, Österåker kommun



Källa: SCB, Cushman & Wakefield

Näringslivsstruktur

Antalet arbetstillfällen i Österåker kommun uppgick i januari 2022 till 11 032. De tio största arbetsgivarna, som listas i tabellen nedan, sysselsatte tillsammans 3 350 personer. Det motsvarar 30% av det totala antalet arbetstillfällen i kommunen och kan jämföras med motsvarande genomsnittssiffra för länet och för riket på 39% respektive 55%.

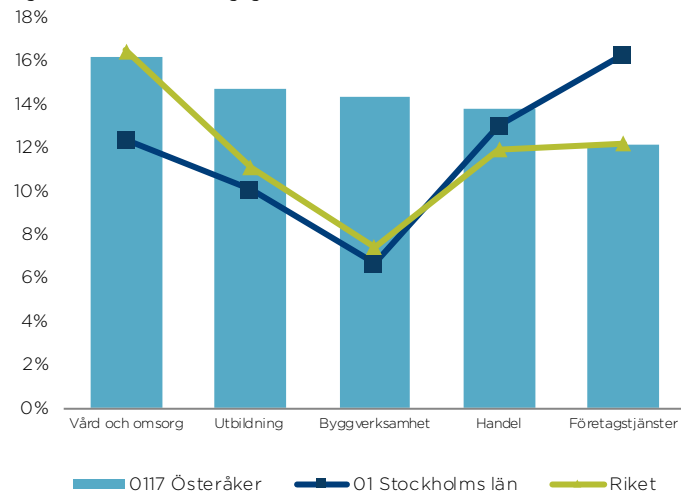
Tabell. De tio största arbetsgivarna i kommunen, januari 2022

Arbetsgivare	Antal anställda	Andel anställda
ÖSTERÅKERS KOMMUN	2 175	19,7%
KRIMINALVÅRDEN	225	2,0%
ROSLAGSVATTEN AKTIEBOLAG	175	1,6%
SKUTAN LIVS AB	125	1,1%
HUMANA OMSORG AB	125	1,1%
ÖSTERÅKERS PASTORAT	125	1,1%
ADRT SERVICE AB	125	1,1%
A&O TEMABO AB	125	1,1%
LÄRA I ÖSTERÅKER AB	75	0,7%
REDOLARIS AB	75	0,7%

Källa: SCB, Cushman & Wakefield

Enligt RAMS-statistik från SCB för årsskiftet 2020/21 återfanns 21% av antalet arbetstillfällen i den offentliga sektorn. De största näringsgrenarna var vård och omsorg (16%), utbildning (15%), byggverksamhet (14%), handel (14%) samt företagstjänster (12%). Av dessa näringsgrenar är det vård och omsorg som haft den mest positiva utvecklingen med en ökning av antalet anställda med 5% eller 96 personer under det senaste året. Samtidigt har antalet anställda inom näringsgrenen utbildning minskat med 7% eller 118 personer. En förändring i metod från SCB för år 2019 gör längre historiska jämförelser mindre tillförlitliga.

Figur. Fem största näringsgrenarna, Österåker kommun



Källa: SCB, Cushman & Wakefield

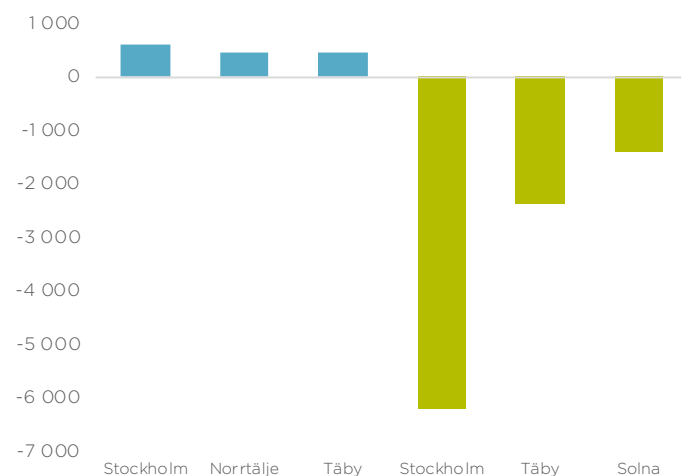
Pendling

Enligt statistik från 2020 uppgick den totala förvärvsarbetande dagbefolkningen i Österåker kommun till 11 633 personer, varav 8 360 personer (71,9%) var personer som också bor i Österåker medan resterande 3 273 personer var inpendlare från andra kommuner. Största inpendling sker från Stockholm (5,2% av den totala förvärvsarbetande dagbefolkningen), Norrtälje (4,0%) samt Täby (3,9%).

Av den totala förvärvsarbetande nattbefolkningen på 23 240 personer, utgjorde de personer som även arbetar i Österåker totalt 8 360 personer eller 36,0%. Antalet utpendlare uppgick vid samma tidpunkt till 14 880 personer. Den största utpendlingen sker till Stockholm (26,7% av den totala förvärvsarbetande nattbefolkningen), Täby (10,3%) samt Solna (6,0%).

Studeras istället det s.k. inpendlingsnettot, dvs. skillnaden i antalet inpendlare och utpendlare i förhållande till antalet förvärvsarbetare, uppgick det år 2018 till -50%, vilket innebär att Österåker är en kommun med nettoutpendling. Med det inpendlingsnettot hamnar kommunen på plats 286 bland landets 290 kommuner avseende pendling.

Figur. Största in- och utpendlingskommunerna, Österåker kommun

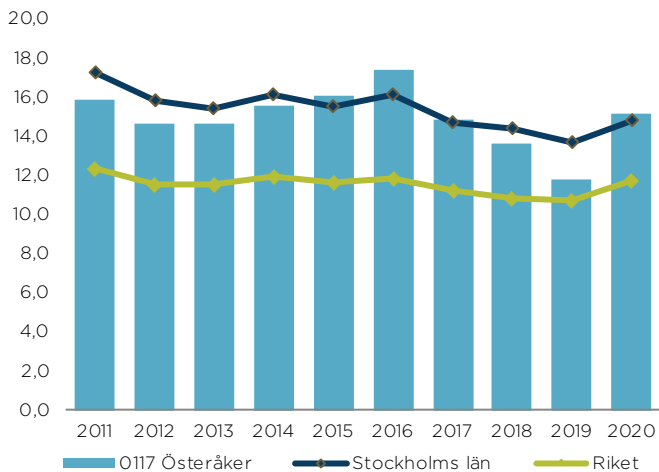


Källa: SCB, Cushman & Wakefield

Nyföretagande

Under 2020 startades det 414 nya företag i Österåker kommun. Sett över 10-årsperioden 2011-2020 har nyföretagandet, uttryckt som antalet nya företag per 1 000 invånare i kommunen, uppgått till 14,9 i genomsnitt. Detta kan jämföras med nyföretagandet i Stockholms län och i riket som uppgick till 15,4 respektive 11,5 nya företag per 1 000 invånare under samma tidsperiod. Högst var nyföretagandet i Danderyd (20,6) och lägst i Degerfors (6,3).

Figur. Nyföretagande (per 1 000 invånare), Österåker kommun



Källa: Tillväxtanalys, Cushman & Wakefield

Detaljhandeln

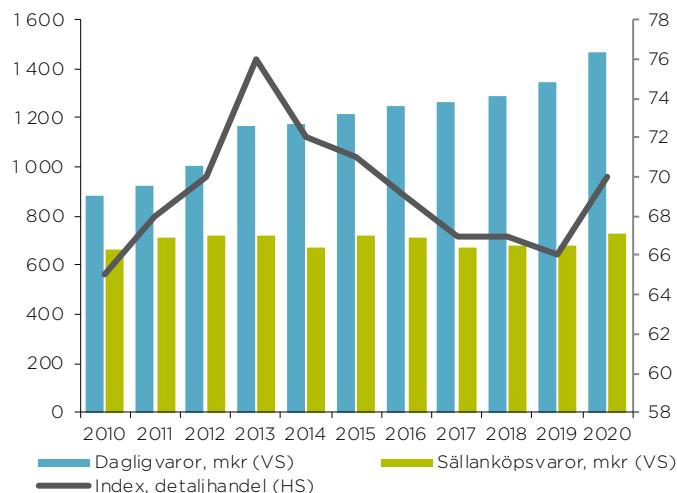
Under 2020 uppgick den totala omsättningen i detaljhandeln i Österåker kommun till 2 195 mkr inklusive moms. Dagligvaruhandeln stod för 1 466 mkr och sällanköpshandeln för 729 mkr.

Sedan 2010 har den totala detaljhandeln i Österåker ökat med 652 mkr, motsvarande 42%. Samtidigt har detaljhandeln i riket som helhet ökat med 22% under samma tidsperiod.

Försäljningsindex för den totala detaljhandeln i kommunen uppgick till 70 under 2020. Det definieras som den faktiska omsättningen i kommunen i relation till försäljningsunderlaget. Ett index som överstiger 100 indikerar att kommunen lockar kunder från andra närliggande kommuner.

I Österåker kommun är omsättningen i detaljhandeln med andra ord lägre än vad som är motiverat utifrån befolkningsunderlaget. Motsvarande delindex för dagligvaruhandeln och sällanköpshandeln uppgick vid samma tidpunkt till 87 respektive 51.

Figur. Omsättning och index för detaljhandeln, Österåker kommun



Källa: HUI, Cushman & Wakefield

Fastighetsmarknaden

Vid fastighetstaxeringen 2019 fanns totalt 715 727 kvm kommersiell yta i Österåker kommun, varav 367 364 kvm utgjordes av bostadsarea, 181 225 kvm av kontors- och butiksarea och 167 138 kvm var lokalarea i industrienheter. I dessa uppgifter ingår dock inte ytor för specialenheter, vilka är befriade från fastighetsskatt.

Tabell. De tio största fastighetsägarna i kommunen per 2021-12-31

Fastighetsägare	Bostäder	Kommersiell	Industri	Totalt
ÖSTERÅKERS KOMMUN	102	36	5	143
CITYCON	0	48	0	48
HEIMSTADEN	34	8	0	42
DOUGLAS, CARL	8	4	8	20
BISKOPSTUNA INVEST AB	0	6	14	20
FÖRENINGEN LO:S FOLKHÖGSKOLA RUNÖ	2	13	0	15
BIMERY HOLDING AB	0	4	8	12
NYFOSA AB	0	5	4	9
ALECTA	0	8	0	8
WALLENSTAM AB	6	1	0	7

Källa: Datscha, Cushman & Wakefield (värden i 1000-tals kvm)

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 fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör 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.
- 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.