

## Överenskommelse och ansökan om fastighetsreglering

Kommun: Östhammars kommun

Län: Uppsala län

<b>Ansökan</b>	Denna överenskommelse utgör ansökan om fastighetsbildning.
<b>Överenskommelse</b>	Undertecknade är överens om följande: Överföring av mark från Öregrund 8:1 till Öregrund 8:24
<b>Fastighetsreglering</b>	Marköverföring:  Till fastighet Öregrund 8:24 överförs ca 2800m <sup>2</sup> från fastighet Öregrund 8:1, området är markerat på avtalet tillhörande karta.  Parterna godtar sådan jämkning i fastigheternas cirka areal som uppkommer vid blivande lantmäteriförrättning.
<b>Ersättning</b>	Ägaren av Öregrund 8:24 ska betala 71 kr per m <sup>2</sup> till ägaren av fastighet Öregrund 8:1  Ersättning utbetalas efter avslutad lantmäteriförrättning.
<b>Tillträde</b>	Tillträde sker efter avslutad förrättning.
<b>Förrättningskostnad</b>	Kostnader för förrättningen ska betalas av ägaren till Öregrund 8:24
<b>Villkor</b>	Avtalet gäller under förutsättning att kommunstyrelsen godkänner överenskommelsen.
<b>Aktmottagare</b>	Kopia av de slutliga förrättningshandlingarna ska skickas till: Tekniska kontoret, Östhammars kommun, Box 66, 74221 Östhammar samt till Öregrund EI & VVS AB, Västergatan 66, 742 42 Öregrund.
<b>Underskrifter</b>	Datum: _____ Datum: _____  ..... Jacob Spangenberg Öregrund 8:1  ..... Peter Nyberg Öregrund 8:1

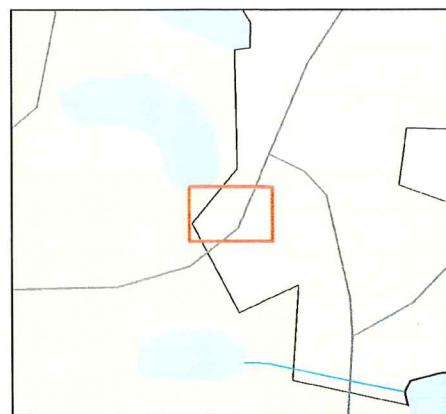
-----  
Denna överenskommelse har upprättats i tre likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt och ett inlämnas till lantmäteriet.



Skala: 1:1000

Blått område:  
Öregrund 8:1, del av.  
C:a 2785 m<sup>2</sup>

HE  
EE



2017-09-07

### **Gällande fastighetsreglering Öregrund 8:24 ifrån Öregrund 8:1**

Vi har för avsikt att bli större och ge fler arbetstillfällen, och för två år sedan började vi ansöka om att få köpa till mark intill vår fastighet i Öregrund (Västergatan 66) vi fick då ett ca pris på 35kr/kvm av kommunen, tiden gick och av någon anledning fastnade vårt ärende vid Bygg & Miljö.

Vid årsskiftet 2016/17 satsade vi och köpte GRÄSÖ EL AB vilket innebar att vi blev 4st till i firman och är idag 13st. vi gjorde då en ombildning av företagen, gamla Öregrunds VVS AB heter nu Raggarö Fastigheter och gamla Gräsö EL AB heter nu Öregrunds EL & VVS AB. Det är Raggarö Fastigheter AB som äger mark och fastighet. Rörelsen drivs i Öregrunds EL & VVS AB.

Vi byggde ut butiken våren 2017 men vi har fortfarande trångt med utrymmen och har problem med godsmottagningen där bilar/lastbilarna ska vända.

Jag var i kontakt med Torsten Blomé igen före semestern och blev lovad en lösning inom snar framtid angående tomten. Det ordnade han och vi har nu fått en värdering på nästan det dubbla mot vad vi kom överens om tidigare. Lite väl hög höjning kan tyckas.

Ett förslag är att gå halva vägen var, ni begär 71kr och tidigare 35kr vi tycket att en rimlig summa kan vara 53kr/kvm, det handlar om tomtareal 3521kvm.

Öregrund 2017-09-07

Köpare  
Raggarö Fastigheter  
556777-8245

**Hans Eriksson**



**Fastigheten**  
**del av Östhammar Öregrund 8:1**

## 1 Uppdragsbeskrivning

### 1.1 Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av del av fastigheten Öregrund 8:1.

Värderingsobjektet utgör obebyggd industritomt.

### 1.2 Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Östhammar kommun, genom Annila Bexelius.

### 1.3 Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Östhammars kommun.

### 1.4 Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid en eventuell försäljning.

### 1.5 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är juni månad 2017.

### 1.6 Allmänna villkor

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

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

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

De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare.

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

### 1.7 Underlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2017-05-29 av Maria Sundkvist.

Följande underlag har använts:

- Fastighetsregistret
- Kommunens planarkiv
- Ortspris från Real Estate

## 2 Värderingsobjekt

### 2.1 Omgivning

Värderingsobjektet är beläget i Öregrund i Östhammars kommun. Gatadressen är Västergatan. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret. Markerad som A.

Omgivningen utgörs huvudsakligen av industriområde och naturmark. Bensinstation finns i direkt närhet till fastighet, övrig service finns i Öregrunds centrala delar. Värderingsobjektet ligger 1,5 km från Öregrunds centrum. Allmänna kommunikationer finns i form av buss i direkt anslutning till fastigheten.

### 2.2 Tomt

Värderingsobjektet har en markareal av ca 3 500 kvadratmeter och utgör en del av fastigheten Öregrund 8:1. Marken är idag en kuperad med bergs som går i dagen invid landsvägen och blötare yta med vass i mitten av området. Marken är delvis gräsbevuxen med en hel del lövträd och sly och i vissa delar något blötare. För att nyttjas som industriändamål behöver området fyllas upp och planeras med bäryta. En större mängd fyllnadsmassor behövs för att nå nivån på angränsande tomt och komma i samma nivå som landsvägen. Värderingsobjektet är inte anslutet till kommunalt vatten- och avlopp.





Någon kontroll av eventuella miljöbelastningar har inte genomförts. Värdebedömningen tar inte hänsyn till någon eventuell kostnad på grund av sanering/åtgärd (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

### 2.3 Rättsliga förhållanden

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

- Lagfaren ägare
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Gemensamhetsanläggningar/ servitut
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

## PLANFÖRHÅLLANDE

Värderingsobjektet omfattas inte av någon detaljplan, varför värderingen förutsätter att ett bygglov för lämplig verksamhet inom industri eller handel ges.

### 2.4 Generella marknadsförutsättningar

Den svenska ekonomin är stark. Den expansiva finans- och penningpolitiken, i Sverige och i omvärlden, stimulerar efterfrågan på bred front. Läget på arbetsmarknaden fortsätter att förbättras och sysselsättningen ökar.

Konjunkturen i omvärlden väntas långsamt stärkas under de kommande åren, om än från en låg nivå. Det råder fortsatt risk för fördjupad politisk oro (som följd effekter av Brexit och det amerikanska valet) och förnyad finansiell turbulens (som en inbromsning av den kinesiska ekonomin) vilket kan leda till en svagare utveckling.

Tillväxten i svensk ekonomi är främst driven av hushållen (bostadsinvesteringar) och den offentliga sektorns konsumtion, något som under senare år hållits uppe genom en expansiv finanspolitik och låga räntor.

Tillväxten i svensk ekonomi har dämpats under året. BNP steg med 0,3 procent under andra kvartalet, vilket är lägsta siffran på tre år. Enligt Riksbankens senaste prognos väntas BNP uppgå till 3,2 procent för 2016 (jämfört med 3,6 procent vid tidigare prognos) respektive 2,2 procent för 2017 (oförändrat jämfört med tidigare prognos). Detta kan jämföras med en tillväxt om 4,2 procent under 2015.

Riksbanken beslöt i oktober att lämna reporäntan oförändrad på -0,5 procent. Inflationsuppgången har dämpats under hösten vilket motiverat att skjuta kommande räntehöjningar på framtiden. Först under 2018 väntas räntan långsamt börja höjas. Köpen av statsobligationer fortsätter och uppgår till 245 miljarder kronor till slutet av 2016. Dessutom kommer förfall och kupongbetalningar att återinvesteras i statsobligationer. Vidare har Riksbanken signalerat för en fortsatt hög beredskap för ytterligare åtgärder, även mellan de ordinarie mötena. Utvecklingen på bostadsmarknaden och hushållens skuldsättning ses fortfarande som betydande risker, något som Riksbanken anser behöver hanteras politiskt.

Under 2016 och 2017 väntas sysselsättningen enligt Arbetsförmedlingens prognos öka med 144 000 personer. Arbetslösheten minskar då från 7,5 procent 2015 till 6,9 procent under 2016 och 6,6 procent 2017. Minskningen hålls tillbaka av att också tillgången på arbetskraft ökar. Storstadsregionerna står för den tydligaste jobbtillväxten då de drar nytta av en diversifierad arbetsmarknad, välutbildad arbetskraft och stark tjänstesektor. Både privata och offentliga arbetsgivare planerar för fler anställda. Arbetsmarknaden blir allt mer polariserad där grupper med utsatt ställning på arbetsmarknaden får det fortsatt svårt att hitta anställning. Att de arbetslösa utbildning/kompetens inte matchar kvalifikationskraven för de lediga jobben är ett problem som ökat under de senaste åren (cirka en tredjedel av arbetslösa saknar idag fullständig gymnasieutbildning). Det krävs ökad rörlighet via utbildningsinsatser och omlokaliseringar för att skapa förutsättningar för fortsatt ökad sysselsättning och tillväxt.

Den svenska fastighetsmarknaden bedöms överlag vara stark. Detta gäller särskilt objekt i storstads- och tillväxtregionerna – och då främst bostäder, samhällsfastigheter och kvalitativa kommersiella objekt.

Det har varit stor aktivitet på transaktionsmarknaden under året, främst inom kontors- och bostadssegmenten. Svenska investerare är fortsatt de mest aktiva, men utländska investerare visar intresse. Det kan även noteras ett stort intresse för nyproduktion och för byggrätter. 2016 väntas gå mot ett rekordår på investeringsmarknaden.



Ordernummer: 162854  
Fastighetsbeteckning: del av Öregrund 8:1

Risk för stigande avkastningskrav bedöms främst finnas för objekt med investeringsbehov (moderniserings-/anpassningsbehov, eftersatt underhåll) på svaga delmarknader.

Potentialen för fortsatt sjunkande direktavkastningskrav bedöms vara begränsad. Den ökande riskaptit som noterats på senare tid – med ett stigande intresse för kontorsfastigheter utanför A-läge, bostadsfastigheter inom mindre orter, handelsfastigheter, lager/logistik och hotell kan fortfarande noteras – men bedöms sannolikt dämpas framöver.

## 2.5 Objektets marknadsförutsättningar

Transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden i Öregrund avseende industrifastigheter har sedan januari 2014 varit relativt begränsad där aktörerna i huvudsak har utgjorts av egenanvändare och lokala aktörer. Prognosen för det närmaste året är försiktigt positiv.

Värderingsobjektet har ett bra läge intill genomfartsleden Västergatan, en väg som binder samman 76 med Öregrund. Fastigheten ligger direkt i anslutning till bensinmacken Shell och har ett bra skyltläge, dock är den placerad i en vägkrök med begränsad sikt. På den norra delen av fastigheten angränsar en grusväg som lämpar sig som infart till fastigheten och på så vis underlättar en hantering av bergpartiet på marken samt ut-/infart till den trafikerade vägen med skydd sikt.

Med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper bedöms efterfrågan vara relativt begränsad, men sannolikt är läget intressant för främst industri och logistikverksamheter alternativt sällanköpshandel, beaktat det goda skyltläget.

## 3 Värderingsmetodik

### DEFINITION AV MARKNADSVÄRDE OCH METODTILLÄMPNING

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

Marknadsvärdebedömningen sker genom ortsprismetoden där genomförda köp och försäljningar studeras och jämförs med värderingsobjektet exempelvis utifrån objektstyp, läge och standard. Hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt. Köpeskillningarna jämförs direkt eller normeras med avseende på en eller flera värdebärande egenskaper, exempelvis kronor per kvadratmeter tomtareal eller taxeringsvärde.

## 4 Värdering

Kommunernas ofta omfattande markreserver i kombination med deras planmonopol medför att en stor andel av försäljningarna nedan har kommuner som säljare. Trots att kommuner av politiska skäl normalt har som policy att inte vara prisdrivande, kan man säga att kommuner i attraktiva regioner under senare tid i större utsträckning är medvetna om exploateringens ekonomi och den markvärdestegring detta innebär samt att de i högre utsträckning konkurrensutsätter sina markförsäljningar. I mindre attraktiva regioner är vår uppfattning att kommunala försäljningar bör behandlas med försiktighet då det är tveksamt om de kan sägas representera en marknadsvärdenivå eller om prissättningen har skett på andra icke marknadsmässiga grunder. En slutsats är dock att marknadsvärdet inte torde understiga de kommunala försäljningspriserna.

Ordernummer: 162854  
Fastighetsbeteckning: del av Öregrund 8:1

#### **4.1 Ortsprismetod**

Det har sedan 2014 skett ett 15-tal lagfarna försäljningar av obebyggda industrifastigheter i Tierp/Östhammarområdet med omnejd. Efter gallring med avseende på intressegemenskap mm så återstår endast 6 försäljningar. Objekten har sålts till priser som varierar mellan 35 och 145 kronor per kvadratmeter tomtareal (TA) för enheter med en normalstorlek mellan 2 700 och 12 000 kvadratmeter. Fyra av de sex försäljningarna har skett under 2014. Ortspriset förutsätter oplanerade tomter utan VA mm. För det specifika värderingsobjektet motsvarar det ett värde på mellan 119 000 och 500 000 kronor.

Inom närliggande området har ett flertal obebyggda industrifastigheter sålts sedan 2009, samtliga av Östhammars kommun. Priserna varierar mellan 100 – 300 tusenkronor styck. Arealen är dock inte offentliggjord för dessa objekt. Ett i sammanhanget intressant jämförelseköp är fastigheten Öregrund 8:24, grannfastigheten, med en areal om 2 368 kvadratmeter tomtareal som förvärvades i november 2009 av en lokal aktör till en köpeskilling av 275 000 kronor, vilket ger ca 116 kronor per kvadratmeter. För värderingsobjektet motsvarar det ett värde på 406 000 kronor.

#### **RESULTAT**

Med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper, såsom läge, storlek och skick med ett stort behov av utfyllnad för att kunna planeras och hårdgöras anses värderingsobjektets värde sammantaget ligga i mitten av det ovan redovisade prisintervallet, dvs ca 50 – 100 kronor per kvadratmeter. Det ger ett totalt värde om 175 000 – 350 000 kronor.

Ordernummer: 162854  
Fastighetsbeteckning: del av Öregrund 8:1

## 5 Slutsatser

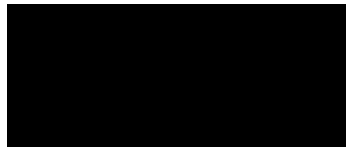
### 5.1 Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet: del av Öregrund 8:1 vid värdetidpunkten juni månad 2017 till:

**250 000 kronor**  
Tvåhundrafemtio tusen kronor

vilket ger 71 kronor per kvadratmeter tomtareal

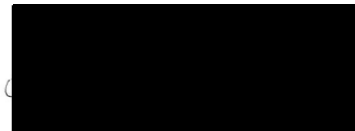
Gävle 2017-06-27



**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



Fastighetsekonom  
av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare



Civilingenjör  
Fastighetsekonom

## Bilagor

- |          |   |
|----------|---|
| Bilaga 1 | Foton   |
| Bilaga   | Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor |
| Bilaga   | Allmänna villkor för värdeutlåtande             |



Ordernummer: 162854  
Fastighetsbeteckning: del av Öregrund 8:1

