



2009-10-05

Handläggare: Mats Söderberg

Rolf Simon
Forum fastighetsekonomi AB
Box 7044
103 86 STOCKHOLM

Värdering av Oxudden, Eknö 1:363

Hej.

Fortifikationsverket har för avsikt att avyttra fastigheten Eknö 1:363 som är belägen på Sandön. Värmdö kommun begär härmed värdering av denna fastighet. Värmdö kommun har inlett förhandlingar med Fortifikationsverket om ett eventuellt kommunalt förvärv av fastigheten. Syftet är att bygga kommunala hyresbostäder på fastigheten. En sådan fråga prövas i detaljplaneprocess.

I den gällande översiktsplanen från 2003 anges att nyexploatering ej får komma till stånd inom den berörda delen av Sandön. Kommunen håller i dagsläget på att ta fram en ny översiktsplan. Hur den kan komma att utformas är ännu inte klart. Fastigheten är belägen sydväst om Sandhamns by och den saknar idag både väg och kommunalt VA. Enda sättet att idag ta sig till fastigheten är till fots eller med terrängfordon. På fastigheten finns en strand som är svår att angöra med båt, då terrängen längs strandlinjen är grund och utsatt.

Vi önskar att du gör en besiktning av hela fastigheten på plats.

Till detta brev bifogar vi underlag till värdering, se bilagor.

Ytterligare information torde kunna lämnas av Karl-Martin Svärd på

Fortifikationsverket 010-444 48 44.

Önskar du mer material och synpunkter från oss får du gärna höra av er.

Med vänlig hälsning

Mats Söderberg
Exploateringsingenjör
Värmdö kommun

Bilagor

Karta 1

Karta 2

Karta 3

Fastighetsfakta InfoTorg

Avrop Ramavtal

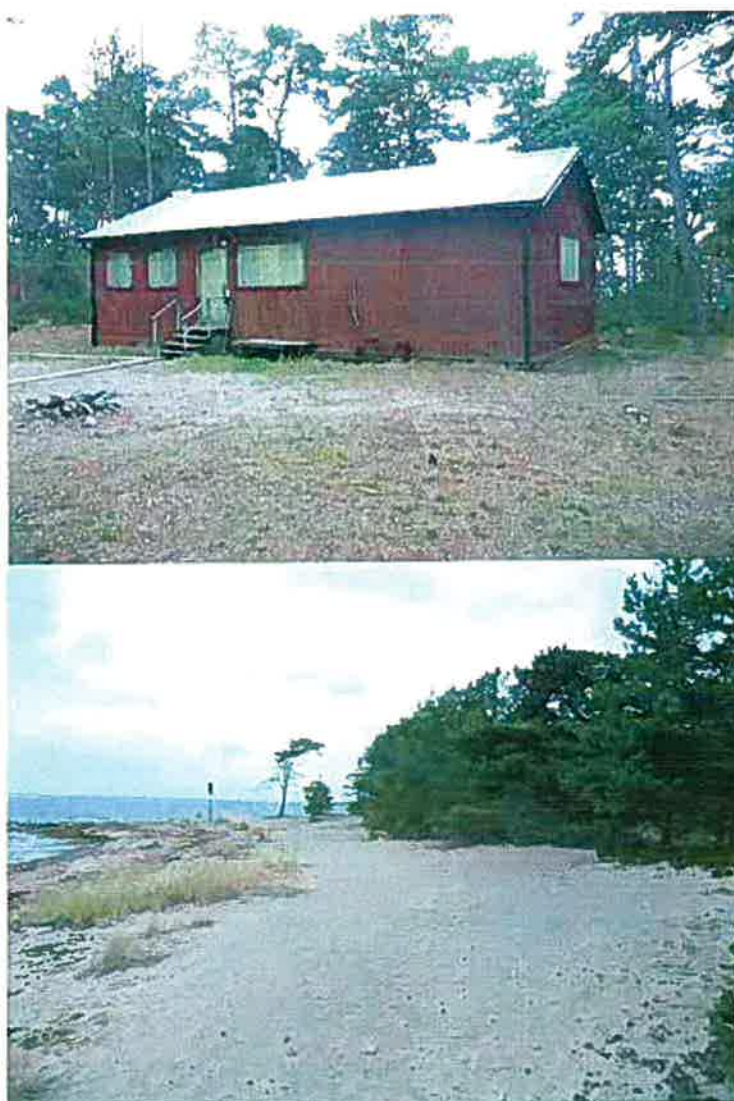
Kopia för kännedom: Karl-Martin Svärd (Fortifikationsverket)

Värdeutlåtande

avseende

Eknö 1:363

Värmdö kommun



2009-11-11
302154

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

KUNGSCATAN 29
BOX 7044
103 86 STOCKHOLM
TEL 08-696 95 50
FAX 08-24 85 95

DROTTNINGGATAN 36
BOX 11492
404 30 GÖTEBORG
TEL 031-10 78 50
FAX 031-13 59 80

ENGELBREKTSCATAN 6
211 33 MALMÖ
TEL 040-12 60 70
FAX 040-12 62 77

DROTTNINGGATAN 32
602 24 NORRKÖPING
TEL 011-12 61 21
FAX 011-10 34 33

VÄSTRA KVARNGATAN 64
BOX 284
611 26 NYKÖPING
TEL 0155-21 12 72
FAX 0155-28 62 41

Org.nr. 55 64 26-1765

ABBORRVÄGEN 5
832 53 FRÖSÖN
TEL 076-114 99 88

UPPDRAG

Uppdragsgivare

Värmdö kommun

Syfte

Syftet är att bedöma marknadsvärdet för fastigheten Eknö 1:363. Med marknadsvärde menas det sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden. Utlåtandet avses användas inför överväganden om eventuellt köp av fastigheten.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är dagens datum

Förutsättningar

För värderingen gäller bifogade allmänna villkor för värdeutlåtande.

BESKRIVNING

Tomt

Eknö 1:363 ligger vid Oxudden mitt på Sandöns (Sandhamns) sydvästra strand. Fastigheten nås via med terrängfordon som t ex fyrhjulingar körbara gångstigar från Sandhamns samhälle. Avståndet från Sandhamns allmänna brygga är drygt 1,0 km. Omgivningen utgörs av för Sandön typisk gles tallskog. Några enstaka bostadshus finns i omgivningen, det närmaste ca 100 m bort.

Fastigheten har en areal om ca 11 400 kvm och ligger vid stranden. Till fastigheten hör vattenområdet utanför strandlinjen. Fisket är dock skiftat och hör ej till äganderätten till vattenområdet. Fastigheten har inget fiskevatten. Fastighetens strandlinje är ca 175 m lång och omfattar en udde. Utsikten är mycket vacker. Läget är dock oskyddat för sjö och vind. Stranden utgörs av sten, grus och sand, Vattenområdet utanför är grunt. Söder om udden finns en del med främst sand som ser ut att kunna vara en bra badplats. Tomten är plan och är i huvudsak en naturtomt med gles tallskog. Kring byggnaderna finns enklare gårdsplaner. Gränserna är markerad med enkla staketstolpar dock ej ända ned mot stranden.

Byggnader

Fastigheten är bebyggd med två äldre f d logementbyggnader. Enligt uppgift har byggnaderna sedan 1970-talet hyrts ut och nyttjats som fritidsbostäder. Byggnaderna är i ett plan och har en

byggnadsarea om ca 75 kvm var. Byggnaderna har plintgrund, träpanelfasader, kopplade tvåglasfönster samt plåttak. Byggnaderna har ej besiktigats invändigt men utifrån uppgifter från Fortifikationsverket, erhållna fotografier samt vad som kunde observeras genom fönster har byggnaderna en enkel invändig standard, med enklare kök, allrum samt sovrum. Eldstad saknas. Byggnaderna är anslutna till elnätet.

Utöver bostadsbyggnaderna finns på tomten tre enklare förrådsbyggnader i dåligt skick (med en total byggnadsarea om ca 40 kvm), två mindre dass i dåligt skick, ett antal betongvärm (de flest igenfyllda)samt en stagad telemast med två tillhörande teknikbodar.

Mast och teknikbodarna hör ej till fastigheten utan ägs av arrendatorer. Arrendeavtalen gäller t o m 2012-08-31 respektive 2011-03-14, se bilaga 2-3. Uppsägning kan ske 12 repsektive 6 månader före avtalens utgång. Markägaren har ej någon skyldighet att ersätta arrendatorn för dess kostnader eller att lösa in uppsatta anläggningar vid avtalets upphörande. Ett av avtalen är inskrivet i fastigheten. Arrendeavgifterna uppgår till 3 899 respektive 1 300 kr/år.

Fastigheten har ingen egen brunn utan nyttjar en grävd brunn belägen på grannfastigheten. Någon formell servitutsrätt avseende detta synes ej finnas.

Fastigheten är taxerad som skattefri specialenhet, försvarsbyggnad, och har därför ej asatts något taxeringsvärde. Därutöver har masten med teknikbodarna taxerats som byggnad på ofri grund.

Plansituation

Fastigheten omfattas ej av någon detaljplan. Hela fastigheten omfattas av strandskyddsbestämmelser.

Något bygglov för ändrad användning från militär verksamhet till fritidsboende har ej lämnats. I kommunens arkiv finns dock enligt uppgift en notering om att byggnaderna hyrs ut som fritidsbostäder. Denna notering synes ej ha medfört någon aktivitet från kommunens sida för att förhindra denna användning.

Enligt gällande översiktsplan ligger fastigheten i ett område som anges ha höga naturvärden. I planen anges att nyexploatering ej ska få komma till stånd utöver ett föreslaget utvecklingsområde i Sandhamns by. Vidare anges att kommunen ska särskilt bevaka möjligheterna att gå längs strändarna.

VÄRDERING

Omdöme om värderingsobjektet

Fastigheten bedöms ha ett mycket attraktivt läge. Utsikten och vattenkontakten är fantastisk. Fastigheten har vidare ett mycket ostört läge. Nackdelen är främst osäkerheten i hur fastigheten får nyttjas i framtiden. Dels huruvida den pågående användningen som fritidsbostad är tillåten och dels vilka eventuella om- och tillbyggnader som möjligen skulle

tillåtas. Andra nackdelar är telemasten med tillhörande teknikbodar, det grunda och utsatta strandområdet vilket gör det svårt att anordna båtplats samt avsaknaden av egen brunn och avloppsanläggning. Att fastigheten endast nås via gångstig (körbar med t ex fyrhjuling) bedöms ej vara någon större nackdel då detta samtidigt hänger samman med det ostörda läget.

Ortspriser

Försäljningar av liknande fastigheter är extremt sällsynta. Här bedöms det därför ej vara möjligt att bedöma marknadsvärdet utifrån jämförelser med försålda liknande objekt. Bedömningen görs därför istället genom en marknadssimulering där erfarenheter av hur marknaden fungerar ligger till grund för bedömningen.

För att ändå få en känsla av prisnivåerna på Sandhamn redovisas i bilaga 1 de försäljningar av småhus som skett på Sandhamn under senare år. Noterbart är att inget av objekten har egen strand. Fastigheten Eknö 1:122 ligger dock mycket strandnära och är även den som sålts till det högsta priset, två gånger för 10 Mkr. Dessa överlåtelse synes dock knappast ha skett på den öppna marknaden då det finns kopplingar mellan köpare och säljare. För ett mer ordinärt fritidshus ca 60 kvm stort belägen på en ca 1000 kvm stor tomt belägen en bit från stranden (med möjligen en sjöglimt) synes prisnivån ligga kring 5-6 Mkr.

En annan intressant försäljning som kan vara värd att notera är Fortifikationsverkets försäljning av Eknö 1:334. Fastigheten är obebyggd (undantaget gamla värn), har en areal om 9550 kvm och ligger vid stranden vid Trovill. Fastigheten såldes på den öppna marknaden redan 1998 för 521 000 kr. Förväntningarna om att få bebygga fastigheten torde ha varit väsentligt lägre än för värderingsobjektet. Fastigheten har sedan 2007 sålts vidare för 2 Mkr men det är osäkert om detta skett på den öppna marknaden.

En liknande fastighet utanför Sandhamn är fastigheten Stavsnäs 1:156 som såldes 2007-12-05 för 7,0 Mkr. Fastigheten utgörs av en egen ö med en areal om ca 12 400 kvm. Fastigheten vara bebyggd med ett antal f d logementbyggnader och förråd som på samma sätt som på värderingsobjektet hyrts ut för fritidsboende. Skicket på byggnader var dock enligt uppgift sämre. Fastigheten är i en gammal detaljplan utlagd som kvartersmark för allmänt ändamål (baserat på den tidigare militära användningen).

Taxeringsvärdenivåer

Riktvärdet vid den senaste fastighetstaxeringen (FFT09) för en 11 400 kvm stor tomt med egen strand men utan VA är i aktuellt område 5 740 000 kr.

Bedömning

Den sannolike köparen av värderingsobjektet vid en försäljning på den öppna marknaden är någon kapitalstark privatperson som har förväntningar om att kunna använda fastigheten för fritidsboende. Kommunens bygglovhandläggare anger vid telefonsamtal att det inte är troligt att ett bygglov för ändrad användning till fritidsboende skulle medges. Å andra sidan skulle köparen helt enkelt kunna fortsätta nyttja byggnaderna för fritidsboende utan att söka bygglov

och då blir det upp till kommunen att agera. En köpare kan bedöma att risken för ett sådant kommunalt ingripande är litet i och med att det finns noteringar om att uthyrning för fritidsboende skett tidigare och att kommunen då ej gjort något åt saken.

En köpare skulle dock sannolikt vilja få bort telemasten och teknikbodarna. Detta p g a den estetiska störningen, den bullerstörning som förekommer från främst teknikbodarna samt möjligen oron för strålning. Avtalen är möjliga att säga upp till senast 2012-08-31. Arrendatorena har möjlighet att söka ledningsrätt för anläggningarna. Utöver att det är osäkert om ledningsrätt skulle medges på en tomt på detta sätt torde knappast den normale köparen vara medveten om denna risk utan helt enkelt räkna med att det är möjligt att bli av med anläggningen senast 2012-08-31.

Vidare torde en köpare sannolikt vilja bygga om eller till byggnaderna. Att få bygglov (och strandskyddsdispens) för detta idag bedöms vara mycket svårt, vilket en köpare sannolikt inser. Här bedöms dock att en köpare tror att detta är möjligt i framtiden. Att köparna har en mycket positiv tro om möjligheterna att bebygga och utveckla liknande fastigheter visar de försäljningar som bl a FortV har gjort. Försäljningen av Eknö 1:334 är ett sådant exempel. Förväntningarna om att få nyttja fastigheten för fritidsboende bedöms här ha varit väsentligt lägre än för värderingsobjektet, ändå betalades 521 000 kr redan 1998. Sedan dess har priserna på fritidshus ökat med ca 200 %. Priset från 1998 motsvarar således ett pris idag om ca 1,6 Mkr. Med hänsyn till de mycket större förväntningarna för värderingsobjektet bedöms detta ha ett väsentligt högre värde.

Fastigheten Stavsnäs 1:156 bedöms vara mer jämförbar vad gäller förväntningar om framtida användning. Att fastigheten är en egen ö höjer värdet. Att den är utlagd som kvartersmark för allmänt ändamål (ej att förväxla med allmän plats/grönområde) bedöms öka förväntningarna. Köpet visar på en stark betalningsvilja för attraktiva fastigheter med oklar framtida användning.

Även försäljningen av fastigheten Normäs 1:29 på Värmdö (det s k Sandöbatteriet, som dock ej ligger på Sandön/Sandhamn utan på Värmdölandet) indikerar en stark betalningsvilja trots att det är mycket oklart om man kan få bygglov för att omvandla gamla försvarsbyggnader till bostadsanvändning. Fastigheten som är ungefär lika stor som värderingsobjektet, nås via bilväg och har egen strand samt är bebyggd med ett antal förråds- och försvarsbyggnader. Kommunen har hittills varit kallsinnig till att man ska få nyttja fastigheten för bostadsändamål. Fastigheten har enligt uppgift sålts för ett pris i närheten av den prisidé om 8 Mkr som angavs av säljaren.

Skulle det vara klart att fastigheten fick nyttjas för fritidsändamål och byggas till men ej delas bedöms, främst utifrån taxeringsvärdet men även ortspriserna i bilaga 1, marknadsvärdet till ca 8-10 Mkr. Med beaktande av förväntningarna om delning bedöms värdet öka till 10-12 Mkr. Då har ej beaktas inverkan av masten. I och med osäkerheten om den framtida användningen och att masterna finns kvar i vart fall ett par år till bedöms att värdet idag ska vara väsentligt lägre än 10-12 Mkr.

Sammantaget bedöms således att marknadsvärdet ska ligga klart över 1,6 Mkr men klart under 10-12 Mkr. Spannet är således mycket stort. Priserna för Stavsnäs 1:156 och Normäs 1:29 indikerar nivåer kring 7-8 Mkr. Med hänsyn till bl a masten bedöms att nivån bör ligga något lägre än så. Här bedöms därför att marknadsvärdet av Eknö 1:363, d v s det sannolika

priset vid en försäljning på den öppna marknaden till 6-7 Mkr, eller om ett exaktare värde skall anges 6,5 Mkr. Med hänsyn till den stora osäkerheten bedöms det dock som rimligare att ange bedömningen i form av ett intervall. Detta innebär dock ej att ett pris nödvändigtvis skulle hamna inom intervallet utan kan beroende på omständigheter, precis som i andra fall hamna både över och under det bedömda marknadsvärdet.

Stockholm 2009-11-11

Forum Fastighetsekonomi AB



Rolf Simon

Civilingenjör

Av SFF auktoriserad Fastighetsvärderare

Bilagor:

1. Ortspriser
2. Arrendeavtal
3. Arrendeavtal
4. Karta
5. FDS-utdrag
6. Allmänna villkor för värdeutlåtande

ÖVERSIKTLISTA

Småhus, kommun: Värmdö

Fastighetsbeteckning		Tomt			Bo-	Bi-	Ksum				K/T	
Fk	Adress	Tk	m2	Tr	Typ	yta	yta	Vår	St	tkr	Ftid	Taxerin
3	EKNÖ 1:583 Sandhamn 649	221	820		Fr	48	0	1967	24	4750	200705	2.0 FFTC
3	EKNÖ 1:824 Sandhamn 434	221	122		Fr	29	0	1940	14	2800	200707	1.7 FFTC
3	EKNÖ 1:330 Sandhamn 176	221	145		Fr	106	70	1930	18	4600	200707	2.0 FFTC
3	EKNÖ 1:77 Sandhamn 572	221	506		Fr	58	0	1942	19	6000	200707	2.7 FFTC
3	EKNÖ 1:743 Sandhamn 667	221	1434		Fr	71	0	1976	25	5500	200707	1.8 FFTC
3	EKNÖ 1:373 Sandhamn Trovill 107	221	1514		Fr	43	0	1947	17	3151	200710	1.4 FFTC
3	EKNÖ 1:576 Sandhamn 117	221	251		Fr	177	0	1929	15	5300	200711	1.9 FFTC
3	EKNÖ 1:817 Sandhamn 409	221	125		Fr	13	50	1929	16	4000	200805	2.2 FFTC
3	EKNÖ 1:407 Sandhamn Trovill 298	221	1915		Fr	25	7	1962	10	6100	200810	2.8 FFTC
3	EKNÖ 1:122 Sandhamn 577	221	2985		Fr	149	0	1929	25	10000	200907	2.5 FFTC
3	EKNÖ 1:122 Sandhamn 577	221	2985		Fr	149	0	1929	25	10000	200907	2.5 FFTC
3	EKNÖ 1:168 Sandhamn 115	220	210		Fr	102	55	1929	26	1142	200909	0.4 FFTC

AA0120 - 00611

GSM 629/92

AVTAL

Följande avtal har upprättats mellan Comvik GSM AB, Box 123, 126 23 HÄGERSTEN, nedan kallad Comvik och Staten Försvaret Ostkustens Marinkommando, 185 82 VAXHOLM nedan kallad Försvaret.

Anläggningsägare

Comvik GSM AB
Box 123
126 23 HÄGERSTEN
Tel: 08-709 12 00

Markägare

Staten
c/o Ostkustens Marinkommando
185 82 VAXHOLM

Kontaktperson:
Gunnar Berg
Tel: 08-541 301 00

Fastighetsbeteckning

Eknö 1:363, inom Värmdö Kommun

Upplåtelsens omfattning och belägenhet

Försvaret överlåter äganderätten till befintlig radiomast på fastigheten Eknö 1:363 till Comvik utan ersättning.

Comvik ombesörjer demontage av befintlig radiomast, samt upplåter plats till Försvarets radioutrustning på sin radiomast i Vagnhärad utan ersättning.

Saminstallationen i Vagnhärad regleras i separat avtal.

Försvaret upplåter erforderligt markområde för ny antennmast och teknikbod på fastigheten Eknö 1:363 till Comvik.

Avtalstid

Avtalstiden utgör 920901-020831.

Uppsägning/förlängning

Uppsägning av detta avtal skall ske skriftligen, minst 12 månader före avtalstidens utgång, i annat fall är avtalet förlängt med fem år.

Arrende

Arrendet utgör 3.000:-- kronor och skall erläggas förskottsvis efter anfordran per kalenderår.

Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med konsumentprisindex (som basår oktober -92 Indextalet okänt/1980).

Överlåtelse

Comvik får ej överlåta nyttjanderätten utan Försvarets skriftliga samtycke.

Platsens återställande

Comvik är skyldig att återställa upplåten plats efter utrustningens nedtagande.

Återlämnande

Comvik äger ej i något fall rätt till ersättning för nedlagda kostnader efter nyttjanderättens upphörande.

Någon skyldighet för Försvaret att inlösa uppsatta anläggningar skall ej föreligga. Om ej annat överenskommits.

Försäkringar

Comvik förbinder sig att skaffa erforderliga försäkringar för att hålla Försvaret skadelös för skador som kan uppkomma genom Comviks anordningar och åtgärder enligt detta avtal.

Övriga villkor

Comvik äger tillträde till platsen för installation, tillsyn, underhåll, service, reparation respektive nedtagning av utrustning och antenn.

Comvik ansvarar för att störningar ej orsakas på övriga radio- eller liknande anordningar som vid tillfälle finns på platsen.

Detta avtal och dess angivna villkor befriar ej Comvik från skyldighet att inhämta eventuella tillstånd i ärendet.

1.1.

Comvik har rätt till att upplåta plats i sin kur och mast till andra operatörer samt sina systerbolag inom Kinnevikkoncernen.

Comvik skall svara för samtliga elkostnader som är hänförliga till anläggningarna och skall teckna eget abonnemang.

Detta Avtal träder i kraft när Comvik har fått bygglov och motsvarande tillstånd. Skulle Comvik av någon anledning inte få tillstånden är det Comviks skyldighet att skriftligen underrätta Försvaret.

Force majeure

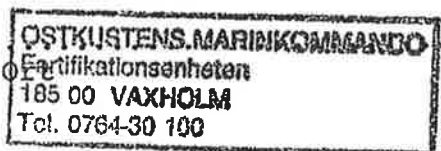
Parterna fritar sig från skyldighet att erlagga skadestånd om åtagande inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras p g a krig, upplopp eller p g a sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentliga myndigheter som någon part ej råder över och inte heller kunnat förutse.

Tvist

Tvist angående tolkningen eller tillämpningen av detta avtal skall avgöras av domstol.

Inskrivning

Detta kontrakt får inskrivas och har upprättats i två likalydande exemplar, av vilket parterna tagit var sitt.



Datum

Försvaret

Namnförtydligande

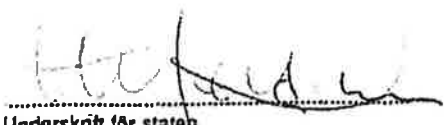
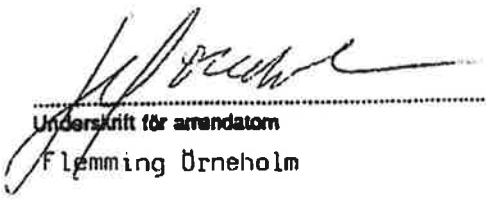
Stöckholm
Ort

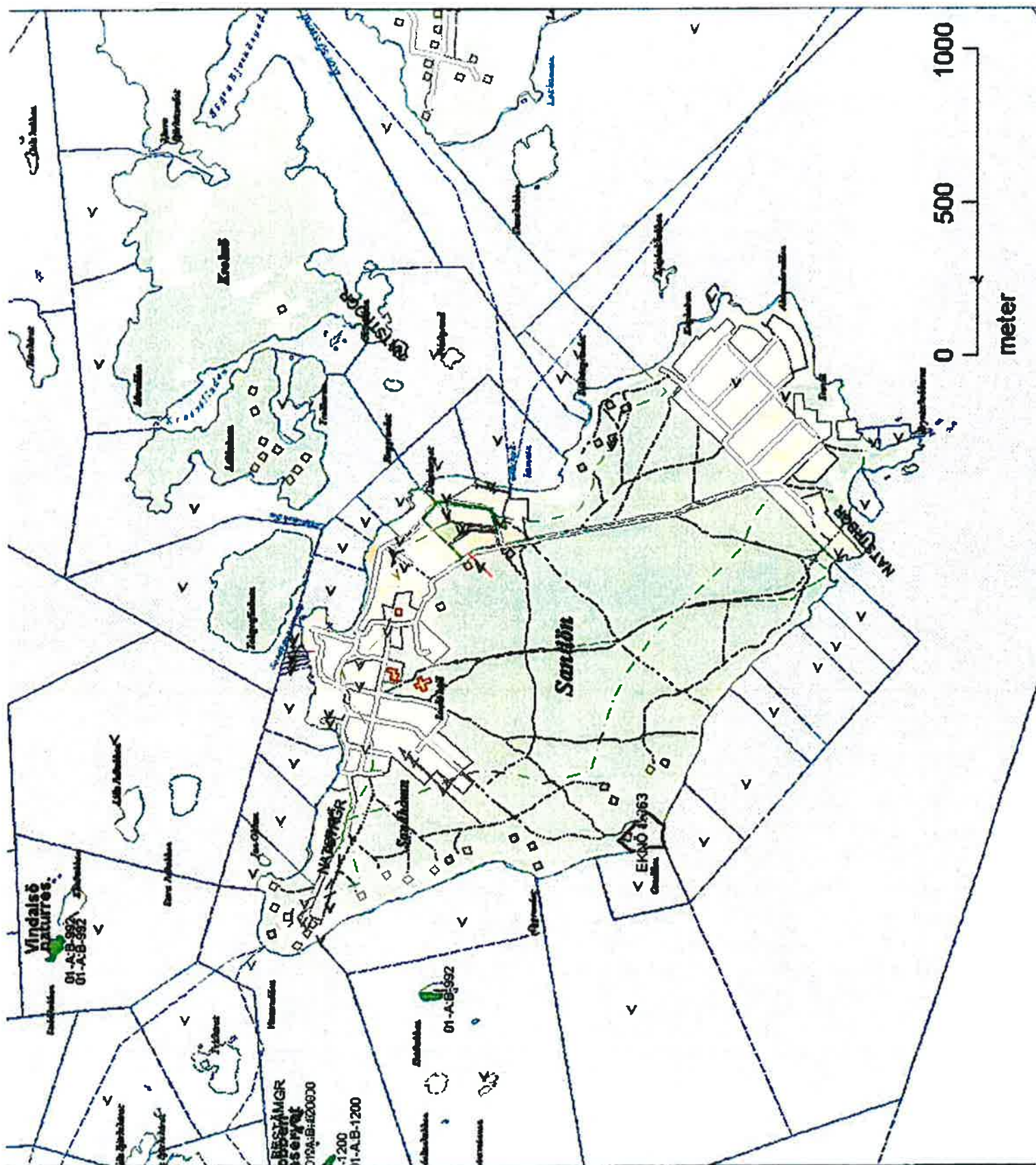
92-08-30
Datum

Comvik GSM AB

Namnförtydligande

- ☐ Lägenhetsarrende
☒ Anläggningsarrende

Markägare (staten företrädd av) OSIKUSTENS MARINKOMMANDO Fortifikationsenheten 148 80 Muskö		Arrendator (namn, personnummer, adress, telefon) AB Nordic Tel Bergkällarevägen 32 191 30 Sollentuna	
Fastighetsbeteckning	Socken	Kommun	
EKNÖ 1:363		Värmdö	
Arrendeområdets användning	Arrendeområdets omfattning enligt bifogad karta nr	Areal, ca	
Plats för teknikbod		20m ²	
Arrendetid	Uppsägningstid	Förvägningstid	
1993-03-14--1996-03-14	6 månader	1 år	
Årsarrende, basavgift 1.000: Ettusen kronor För detta kontrakt skall indexklausulen enligt punkt 2 i Särskilda bestämmelser på omstående sida gälla.			
Inbetalning av arrendavgiften skall ske genom postgiro senast sista vardagen före varje arrendeårs början. Om avgiften inte betalas i rätt tid skall ränta enligt räntelagen utgå på förfallet belopp tills betalning sker.			
Postgirokonto: 31 36 09-0			
För detta avtal gäller på omstående sida angivna allmänna bestämmelser och särskilda bestämmelser.			
Bestämmelserna i Jordabalken 11:4-6 b §§ om rätt för arrendatorn till ersättning eller uppskov med avflyttning med anledning av arrendets upphörande skall inte tillämpas (avser anläggningsarrende)			
I övrigt gäller bestämmelserna om arrende i Jordabalken 7-11 kap.			
Detta avtal har upprättats i två exemplar, varav parterna tagit var sitt.			
Ort, datum Vaxholm 1993-02-		Ort, datum Karlskrona 1993-03-15	
 Underskrift för staten Ulf Fredriksson Fortifikationsbefälhavare		 Underskrift för arrendatorn Flemming Örneholm	



Fastighet

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Värmdö Eknö 1:363 Nyckel: 010245728	1993-04-15	1995-06-22	2009-11-03
Församling Djurö, Möja och Nämndö Socken: Djurö			

Adress

Adress
Sandhamn 274, 276
130 39 Sandhamn

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	N (Rikets 2.5 gon Väst)	E (Rikets 2.5 gon Väst)	Registerkarta
1	6577772.0	722313.9	6577359.0	1676545.0	VÄRMDÖ

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 1355 kvm	1 1355 kvm	
Anmärkning: Fastigheten är belägen å sandön			

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
202100-4607 Staten Fortifikationsverket 631 89 Eskilstuna Köp: 1944-05-09 Ingen köpeskilling redovisad. Anmärkning: Övr fång 45/3632, 45/3633, anm 95/19966	1/1	1945-10-10	3631

Anteckningar och Inteckningar

Fastigheten besvärar ej av sökt eller beviljad anteckning eller inteckning.

Inskrivningar

Nr Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1 Nyttjanderätt av område för antennmast mm	1992-09-30	34535

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet
Industrienhet med värde <1 000 kr (499) 113044-1
Omfattar hel registerfastighet

Taxeringsvärde
0 SEK

Taxerad ägare
202100-4607
Fortifikationsverket
631 89 Eskilstuna

därav byggnadsvärde	därav markvärde	Uppgiftsår
0 SEK	0 SEK	2008
Andel	Juridisk form	Ägandetyp
1/1	Statliga enheter	Lagfart

Taxeringsenhet
(443) 711588-1

Omfattar byggnad på ofri grund

Taxeringsvärde
104.000 SEK

Taxerad ägare
556267-5164
Tele2 Sverige Aktiebolag
Box 62
164 94 Kista

därav byggnadsvärde	därav markvärde	Uppgiftsår
104.000 SEK	0 SEK	2008
Andel	Juridisk form	Ägandetyp
1/1	Övriga aktiebolag	Taxerad ägare

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Gemensamhetsanläggningar
Värmdö Eknö GA:3

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Datum

Akt

Avstyckning För sammanläggning
Avstyckning Sammanläggning

1945-10-30
1945-10-30

01-DJÖ-1047
01-DJÖ-1046

Ursprung

Del av Värmdö Eknö 1:123, 1:291, 1:350

Tidigare beteckning

Beteckning
A-Djurö Eknö 1:363

Omregistreringsdatum
1981-07-01

Akt
01-VÄM-3311

© Lantmäteriet 2009

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av, DTZ Sweden AB, FS Fastighetsstrategi AB, Forum Fastighetsekonomi AB, CB Richard Ellis AB, NewSec Analys AB, Storstaden Värdering AB och Svefa AB och gäller för värdering av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige från 2000-09-01. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom/tomträtt med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsdatasystemet (FDS).
- 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 FDS. Den information som erhållits genom FDS 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 FDS har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från FDS 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 bedöms 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 rimlighetskontroll. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar. 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 avtal alternativt hyresdebiteringslistor utvisande relevanta hyresvillkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

3 Miljöfrågor

- 3.1 Kontroll av eventuellt förekommande miljöskador eller annan negativ miljöpåverkan på värderingsobjektet eller intilliggande fastigheter har inte utförts. 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 som exempelvis kan innebära att ett efterbehandlingsansvar eller någon annan påföljd enligt miljöbalken kan komma ifråga.
- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

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

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av fel i värderingen skall framställas inom två år från värderingsdagen.
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå till följd av fel i värdeutlåtandet är tjugo basbelopp.

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 har gjorts utifrån ett scenario, som enligt värderarens uppfattning återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Det måste dock observeras att värdebedömningen inte inrymmer någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.1 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 6.1. 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.
 - 7.2 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.



FORTIFIKATIONSVERKET

Oxudden Sandhamn

- Egen udde med sydvästläge mot Gråskärsfjärden



Eknö 1:363, Värmdö

På fastigheten finns två byggnader med sommarstugestandard. Därtill två förråd och fd. försvarsanläggningar. Hela fastigheten ligger inom strandskyddsområde.

Skriftligt anbud med bestämt anbudsbetalopp i svenska kronor skall vara inkommet till:

FORTIFIKATIONSVERKET
Försäljningsenheten
631 89 Eskilstuna
Faxnr: 016-13 91 75 alt.
fortv.anbud@fortv.se
senast 2011-06-13

På e-post, kuvert el. fax anges
"Anbud Oxudden"

Frågor kring
försäljningen hanteras av:

Karl-Martin Svärd
Projektledare/Kontaktperson
010-44 44 844
karl-martin.svard@fortv.se

Visning:
Fredag 2011-05-20 kl. 10:00 - 14:00
Lördag 2011-05-28 kl. 10:00 - 14:00

Adress:
Sandhamn 274
130 39 Sandhamn



FASTIGHET MED BYGGNADER - VÄRMDÖ

Fastigheten Värmdö Eknö 1:363

Sandhamn 274
130 39 Sandhamn.
Belägen i Värmdö kommun och
Djurö, Möja och Nämndö församling.
Skattesats 33,75.

Vägbeskrivning

Se kartor. För båt boka genom
www.waxholmsbolaget.se

Fastighet med byggnader på Oxudden, Sandhamn

På fastigheten finns två byggnader med
sommartugestandard. Därtill två förråd och fd.
försvarsanläggningar. Hela fastigheten ligger inom
strandskyddsområde.

Tomt

Tomtareal 11 355 m² bestående av sandjord
med gles tallskog.

Området ligger i utanför planlagt område.
Hela området ligger inom strandskyddsområde.

Länk strandskydd:

<http://www.naturvardsverket.se/sv/Start/Naturvard/Skydd-av-natur/Strandskydd/>

Byggnaderna har hyrts ut sedan 70-talet och
då använts som fritidsbostäder. Värmdö kommun
har tillfrågats om möjligheten till företräde till förvärv.
Kommunen har då först indikerat intresse att bebygga
området med hyresbostäder men sedan tackat nej.

Elabonnemang finns. VA - Grävd brunn
med stöd av nyttjanderättsavtal som upphört, se pdf.
Tidigare har sommarvatten funnits inkopplat till
bostadshusen. Fungerande avlopp saknas.
TC finns.

Tomten är friköpt.

Byggnader

Boendebarrack/Sommarstuga

Byggnad om cirka ca 85 m² med vardagsrum,
4 sovrum, tvätttrum med handfat och hall.
Kök med elspis och kyl/frys. Huset är möblerat
med enklare möbler vilka ingår i köpet.

Boendebarrack/Sommarstuga

Byggnad om cirka 85 m² med vardagsrum,
4 sovrum, tvätttrum med handfat och hall.
Kök med elspis och kyl/frys. Huset är möblerat
med enklare möbler vilka ingår i köpet.

2 st Plåtförråd

Förråden är i brukbart skick och har
använts för båtförvaring mm.

Träfförråd

Ett mindre förråd i dåligt skick beläget
bakom ett av plåtförråden.

Fd militär anläggning

Raserad och plomberade exklusive en
bunker under masten.

Staket

Juridiskt staket i dåligt skick på framsidan
av byggnaderna.

Taxeringsvärde

Avser fastigheten:
Industrienhet, taxeringsvärde
under 1 000 kr (499)
(fastställt avseende år 2007).

Avser mast:

Industrienhet, övrig byggnad
f. radiokommunikation (443)
taxeringsvärde 104 000 kr.
(fastställt avseende år 2007).

Pris

Anbud, därefter ev muntlig auktion med de högsta.

Servitut, planbestämmelser m m

Nyttjanderätt av område för antennmast mm.

Servitut, planbestämmelser m m forts

Telemast och teknikbod Comviq - avgäld 3000/år. Avtalet löper tom 2012-08-31 med 12 månaders uppsägningstid (annars automatisk förlängning på 5 år)

Teknikbod AB Nordic Tele - avgäld 1000/år. Avtalet löper tom 2012-03-14 med 6 månaders uppsägningstid

(annars automatisk förlängning på 1 år)

GA:3 = Vägar och vägområden

Visning

Fredag 2011-05-20 kl. 10:00 - 14:00

Lördag 2011-05-28 kl. 10:00 - 14:00

Övrigt

Besiktning och undersökningsplikt

Den slutgiltiga köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att undersöka fastigheten och förvissa sig om dess skick, gränser, areal mm före köpet. Fastighetsbeskrivningen skall ses som ett hjälpmedel vid besiktning av egendomen. Köparen ges därför möjlighet till att på egen hand eller genom konsult före köpet undersöka fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om vilket skick den befinner sig i. Detta kommer även att tas upp som en särskild klausul i köpekontraktet.

Fastigheten överlåtes gravationsfri.

Friskrivning

Den som slutligen köper fastigheten görs härmed medveten om att det kommer att tas in en klausul i köpekontraktet där Fortifikationsverket friskriver sig från ansvar för fel eller brist i fastigheten. Angivna mått är cirka.

Försäljningsförfarande

Fastigheten säljs genom skriftlig budgivning. Fortifikationsverket förbehåller sig rätten att fritt anta inkommet skriftligt bud eller att hålla en efterföljande auktion mellan de högsta budgivarna. Fortifikationsverket förbehåller sig vidare fri prövningsrätt.

Förvärvstillstånd krävs inte. Även juridisk person kan förvärva fastigheten.

Köparen skall vara beredd att omgående teckna köpekontrakt. Detta innebär att besiktning och finansiering skall vara avklarade då bud avges.

Vid kontraktstecknade erlägges 10% av köpeskillingen kontant, resterande del vid tillträdet. Tillträde snarast efter erläggande av köpeskillingen. Dock senast 2011-07-13.

Skriftliga bud med bestämt anbudsbelopp i svenska kronor skall vara Fortifikationsverket tillhanda senast 2011-06-13. Märk kuvert, fax eller e-post med "Anbud Oxudden".

Anbud via e-post godtas endast om det är en scannad och undertecknad kopia av anbudshandlingen. Skicka denna till: fortv.anbud@fortv.se

Adress:

Fortifikationsverket
Försäljningsenheten
631 89 Eskilstuna

Fax: 016-13 91 75.

Nuvarande ägare

Fortifikationsverket

Ansvarig Projektledare

Karl-Martin Svärd, tel 010-44 44 844.

E-post: karl-martin.svard@fortv.se

Fastighet med byggnader - Värmdö



Boendebarrack/Sommarstuga



Sovrum



Förråden



Kök



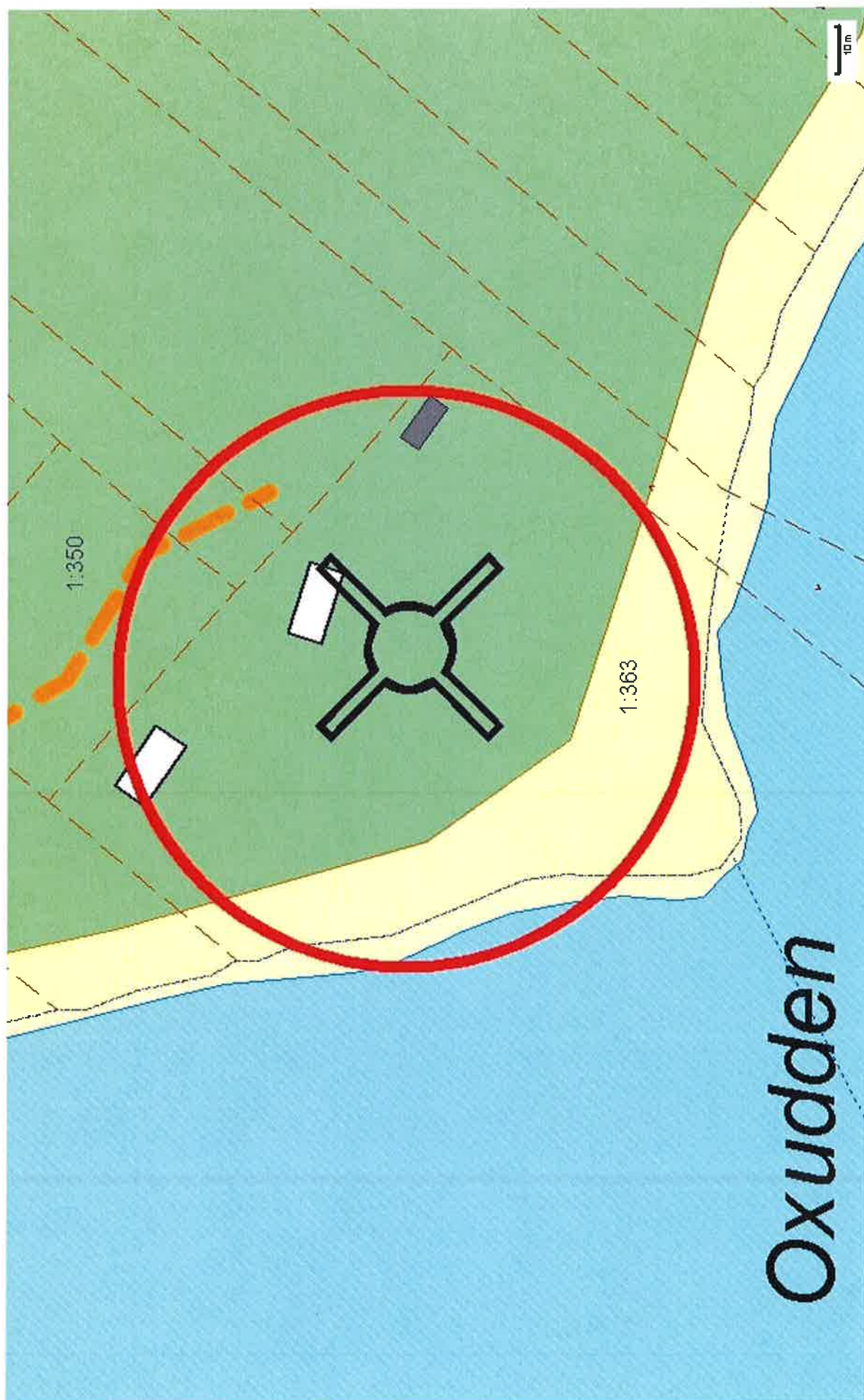
Betongfundament och utsikt

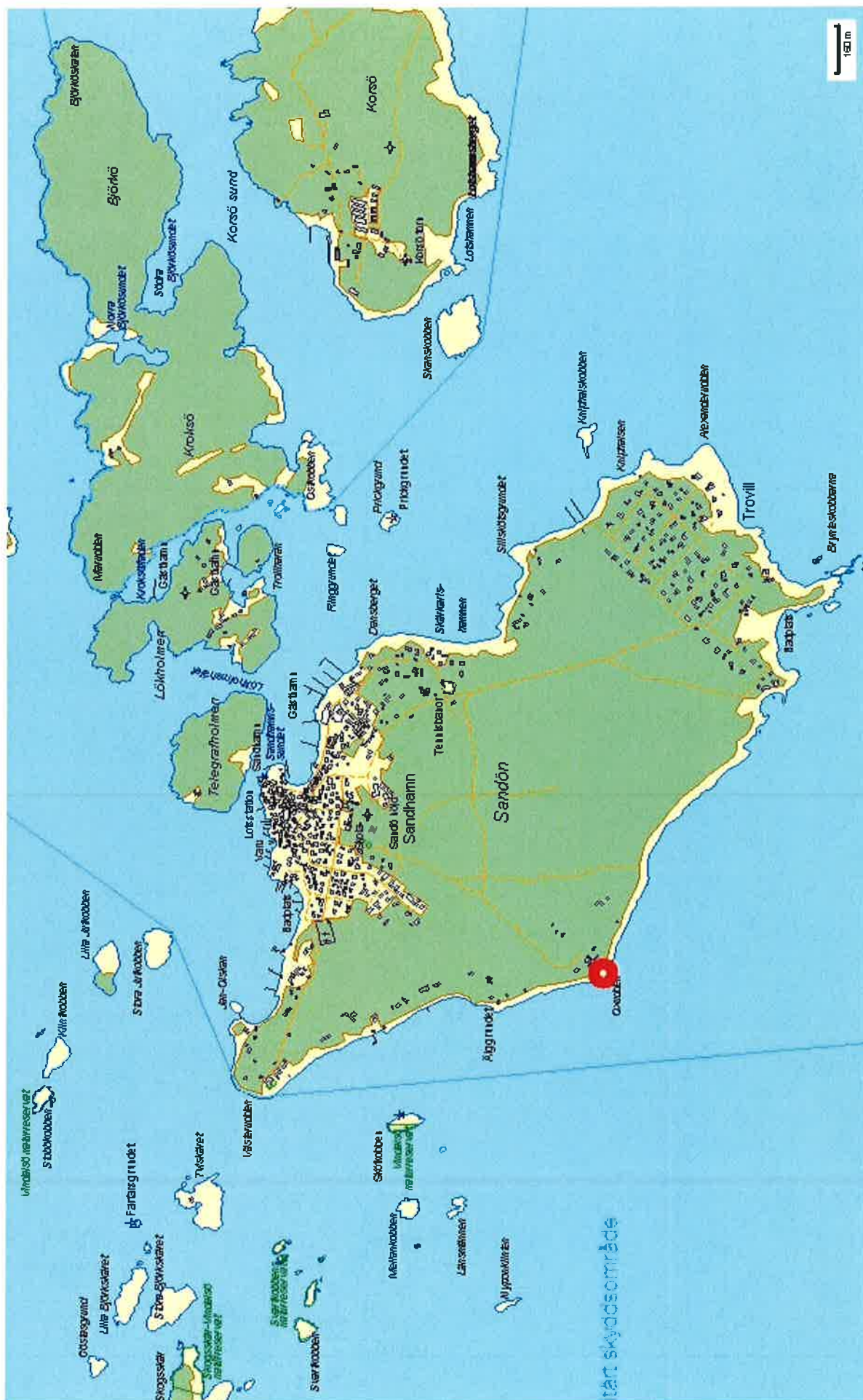


Tvätttrum

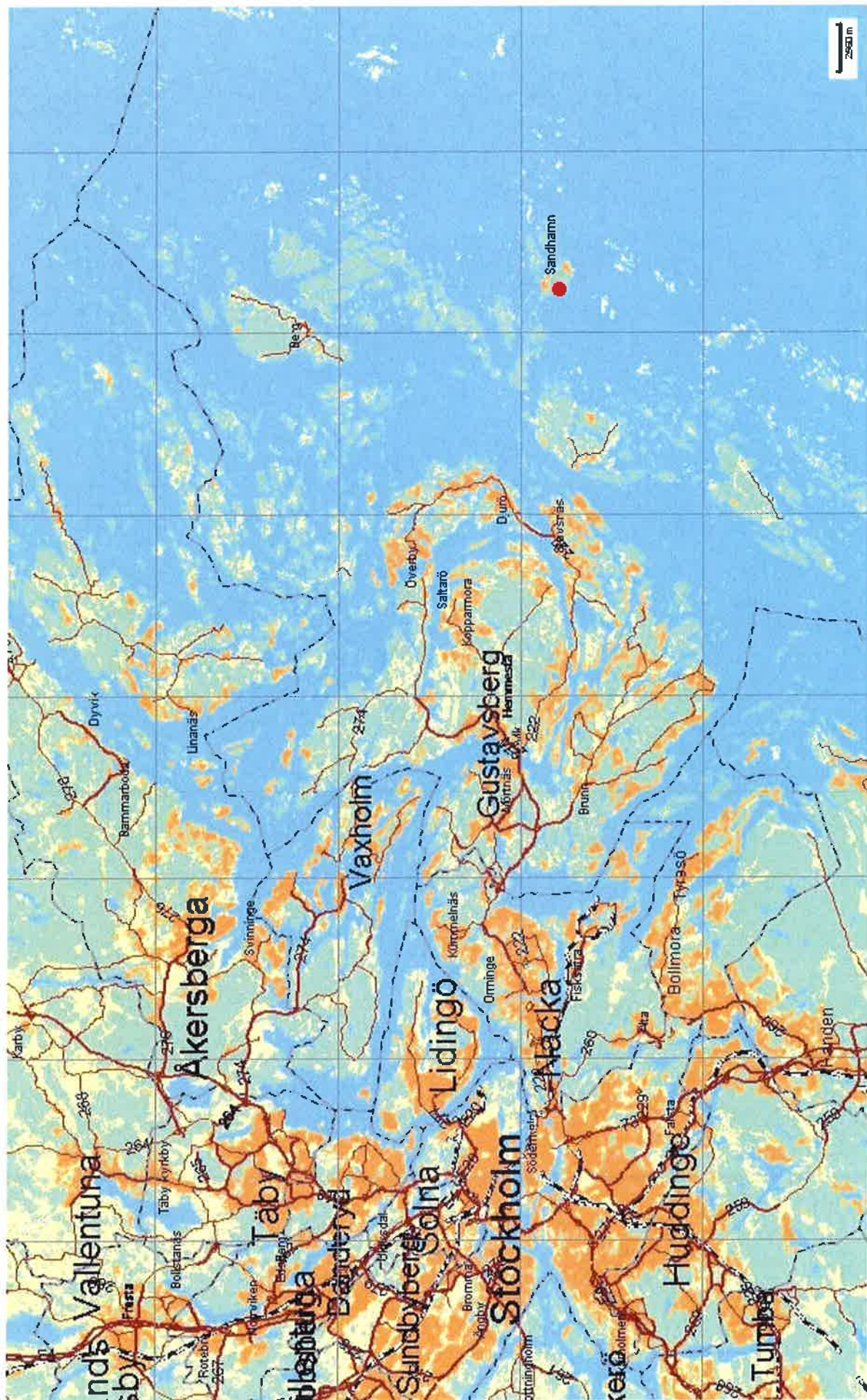
KS-980568

Sida 3 (6)





Områdeskarta



Översiktskarta



FORTIFIKATIONSVERKET

Anbud på fastigheten - Värmdö Eknö 1:363 (Sandhamn Oxudden)

Undertecknad/-e avger härmed anbud avseende försäljning av rubricerade fastighet.

Jag/Vi har tagit del av försäljningsvillkoren enligt visningsmaterial eller på Fortifikationsverkets hemsida på Internet och lämnar mot bakgrund av detta följande bud på fastigheten.

Bud med siffror

Bud med bokstäver

Budgivare:

Namn

Personnummer/organisationsnummer

Namn

Personnummer/organisationsnummer

Gatuadress

Postadress

Mobiltelefon

Telefon arbete

E-postadress

Telefon bostad

Bankreferens

Telefonnummer bankreferens

Budgivaren förbinder sig att erlägga en handpenning på 10% av köpeskillingen vid undertecknande av köpeavtal, resterande del vid tillträdet. Fortifikationsverket förbehåller sig rätten att fritt anta inkommet skriftligt bud eller att hålla en efterföljande auktion mellan de högsta budgivarna. Köparen skall vara beredd att omgående teckna köpekontrakt. Detta innebär att besiktning och finansiering skall vara avklarade då bud avges. En anbudsgivare skall vara medveten om att ett lämnat anbud, oavsett om det är skriftligt eller muntligt, ej är bindande förrän köpekontrakt undertecknats av köpare och säljare.

Anbudsgivarens underskrift:

Ort och datum

Underskrift

Underskrift

Anbud skickas till: Fortifikationsverket, Försäljningenheten, 631 89 Eskilstuna.
Fax: 016-13 91 75. E-post: fortv.anbud@fortv.se

Märk kuvert med "Anbud Oxudden"