

# Värdeutlåtande

avseende fastighetsreglering gällande

## **Kraka 3 och Djursholm 2:421**

Danderyds kommun



*Värderingsobjektet utgörs inringad hamnanläggning.*

2025-03-28

**FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB**

## UPPDRAG/BESKRIVNING

<i>Uppdragsgivare</i>	Danderyds kommun genom Gunilla Stålfelt.
<i>Bakgrund/syfte</i>	<p>Fastigheten Kraka 3 i Djursholm i Danderyds kommun nyttjar sedan lång tid tillbaka del av kommunens fastighet Djursholm 2:421 för hamnanläggning. Området är idag planlagt som allmän plats, varför en detaljplaneändring krävs för att området kan tillföras Kraka 3 som utgör bostadsfastighet. Undertecknad har fått i uppdrag att bedöma den ersättning som ska utgå för området under förutsättning att detaljplanen har ändrats och anger bostadsändamål istället för allmän plats.</p>
<i>Värderingsobjekt</i>	Kraka 3 & Djursholm 2:421 i Danderyds kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är dagens datum.
<i>Förutsättningar</i>	<p>Värdebedömningen baseras på tillgängliga ortspriser och vår erfarenhet av prisbildning på fastighetsmarknaden.</p> <p>Värderingsobjektet förutsätts ha normala grundläggningsförhållanden och ej vara i behov av marksanering i den fortsatta värdebedömningen.</p> <p>För uppdraget gäller vidare bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".</p> <p>Ersättningsbedömningen förutsätter att det finns en detaljplan som medger att fastighetsregleringen är genomförbar.</p>
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).</li><li>- Taxeringsuppgifter.</li><li>- Gällande detaljplan.</li><li>- Marknadsinformation.</li><li>- Kartmaterial.</li><li>- Skriftlig information från uppdragsgivare.</li><li>- Statusbesiktning utförd av Z-Byggstyrning AB, 2023-07-27.</li><li>- Tjänsteutlåtande från Miljö- och samhällsbyggnadsnämnde gällande planbeskedsansökan, 2024-09-19.</li></ul>

### *Läge*

Värderingsobjektet är beläget invid Skärviken i Djursholm knappt 2 km söder om Djursholmstorg och knappt 4 km sydost om Mörby centrum.



### *Berört område*

Värderingsobjektet utgör en befintlig hamnanläggning som i huvudsak är belägen inom den kommunägda fastigheten Djursholm 2:421 som är planlagd som allmän plats, men som under en längre tid har nyttats av ägarna till fastigheten Kraka 3. Området upplevs även att tillhöra den etablerade tomtplatsen inom Kraka 3. Bilden nedan är hämtad från Statusbesiktningen av anläggningen.



Området som avses överlåtas bedöms omfatta ca 350 kvm markareal, skrafferat område i bild nedan.



Viss del av områdeått kan emellertid vara tillåten enligt nedan. Enligt Jordabalken (JB), 1 kap 6 § så framgår följande: *Har fastighet blivit skild från angränsande vattenområde genom att stranden förskjutits, har fastighetens ägare rätt att nyttja området mellan fastigheten och vattnet under förutsättning att området är av ringa omfattning och att dess ägare icke lider skada eller olägenhet av betydelse.*

Detta är en så kallad legalrätt och som innebär att fastighetsägarna redan har en rätt att nyttja mark mellan tomtgräns och vattnet om fastighetsägaren, i detta fall kommunen, inte bedöms lida någon skada eller olägenhet av nyttjandet.

Vidare framgår av samma paragraf, JB 1 kap 1 § att: *Fastighetens ägare har därvid samma rätt som enligt 2 kap. 7 § lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet (VL) som tillkommer strandägare. VL 2 kap 7 § lyder - Den som äger strand vid någon annans vattenområde har rätt att för sin fastighets behov ha mindre brygga, båthus eller någon annan sådan byggnad vid stranden, om inte vattenområdets ägare genom byggnaden lider skada av någon betydelse.*

Detta kan alltså innebära att ägare till Kraka 3, utöver att det kan finnas en rätt att nyttja det uppgrundande området, även har rätt att ha en mindre bygga eller båthus inom området. Bryggan längs med tomtgräns bedöms vara av sådan karaktär varför någon

ytterligare nyttjanderätt inte krävs för detta område. Området får dock enbart nyttjas ifall fastighetsägaren inte är i behov av området. I detta fall medger dock inte gällande detaljplan att vattenområde får överbyggas varför det bedöms som svårt för kommunen att nyttja området för exempelvis strandpromenad eller dylikt utan planändring.

#### *Planförhållande*

Berört område inom Djursholm 2:421 är planlagt som allmän plats i gällande detaljplan från 1958. Området inom Kraka 3 som angränsar till hamnanläggningen utgör prickmark, vilket innebär att det inte får bebyggas. Som kan utläsas i plankartan nedan så fanns redan hamnanläggningen vid detaljplanens framttagande. Detaljplanen specificerar emellertid att vattenområde (V), inte får utfyllas eller överbyggas. Någon ytterligre åtgärd inom vattenområdet torde då ej vara möjligt.

Ersättningsbedömningen i detta utlåtande ska emellertid baseras på att detaljplanen har öndrats och medger bostadsändamål för berört omrdet, vilket möjliggör att området kan överföras till Kraka 3.





## ERSÄTTINGSPRINCIPER

Vid fastighetsreglering där mark inte kan tas i anspråk tvångsvis med annan lagstiftning genom expropriation, såsom plan- och bygglagen mm, ska ersättningen beräknas enligt bestämmelserna i 5 kap 10-12 §§ fastighetsbildningslagen (FBL). Den huvudsakligen ersättningsregeln återfinns i 5 kap 10a § FBL.

Grundprincipen är 4 kap expropriationslagen (ExL), dvs marknadsvärdeminskningen för avträdande fastighet men att ska skälig hänsyn även ska tas till värdeökningen för tillträdande fastighet, dvs den vinst som regleringen ger upphov till ska fördelas mellan berörda fastigheter.

När det gäller vinstdelning framgår av förarbetena till aktuella lagar man ska söka den ersättning som normalt utgår vid frivilliga upplåtelser.

Vid överföring av mark som rör kvarersmark sker normalt vinstdelningen genom en tillämpning av den s k genomsnittsvärdemetoden. Den innebär att all mark av en framtida fastighet har samma genomsnittsvärde (oavsett vad marken får användas för). Denna princip baseras bl a på rättsfallet NJA 1989 s 431.

Ett viktigt undantag från ovanstående princip är dock att ersättningen aldrig får överstiga värdeökningen för tillträdande fastighet. Ersättningen får heller aldrig understiga värdeminskningen för avträdande fastighet.

Hur stor värdeökning som Kraka 3 skulle få av att berört område skulle överföras med äganderätt till fastigheten kan bäst bedömas genom att analysera överlåtelser av obebyggda småhustomter i liknande läge.

Undertecknad har hittat ett objekt inom Danderyds kommun som har överlåtits i relativ närtid. Norrängen 3 är en fastighet i Stockund som förvärvades för 21,2 mkr i februari 2021. Fastigheten har en areal på 1 714 kvm och var obebyggd vid köptillfället, se bild på nästa sida.

Fastigheten har inte vattenkontakt men har ett liknande läge i övrigt med utsikt över Tranholmen och samma solläge, se bild på nästa sida där värderingsobjektet och Norrängen 3 är utmärkta med rött. Värderingsobjektet har med sin strandkontakt ett bättre läge varför värdet av Kraka 3 i obebyggt skick bedöms sökas klart över 21,2 mkr.



Därtill är en fastighet Constantia 7 på Lidingö till salu just nu där önskat pris är 30 mkr men högsta bud är 25 mkr. Fastigheten är belägen med utblick över vattnet men med en bilväg emellan och saknar där med direkt vattenkontakt. Tomtarealen är 800 kvm. Marknadsvärdet av värderingsobjektet bedöms därmed som bättre än detta jämförelseobjekt varför värdet bör sökas klart över 25 mkr.



Utöver köpen ovan så pågår även budgivning gällande fastigheten Lidingö Olshem 1, Rödstuguvägen 39 i Sticklinge. Fastigheten har en areal på 2 084 kvm och är därmed väsentligt mindre än värderingsobjektet. Dock finns bygglov framtaget samt att markarbete är utfört. Fastigheten har även servitut för brygga. Detta bedöms medföra ett visst mervärde. Högsta bud för fastigheten är 25,0 mkr och registrerades den 13 mars 2025.

Samtliga dessa objekt har ett klart sämre läge än värderingsobjektet efter att fastighetsreglering har skett i och med att igen av objekten har strand och vattenkontakt. Värdet bedöms därför sökas klart över denna nivå.

Ytterligare ett objekt på Lidingö, Segelleden 6 (Saturnusringen B), som avser en fastighet med egen strand låg ute till försäljning i slutet av 2024. Utgångspris var 55 mkr för en tomt om drygt 900 kvm samt mindre del vatten. Fastigheten blev dock aldrig såld men indikerar på vad mäklare med lokalkännedom anser att en strandtomt på Lidingö är värd.

Marknadsvärdet för Kraka 3 i obebyggt skick bedöms sökas klart närmare 55 mkr än 25 mkr.

För att bedöma värdet av Kraka 3 utifrån ovanstående jämförelseobjekt så kan även taxeringsvärdet för Kraka 3 studeras.

Kraka 3 har ett taxeringsvärde på 52,2 mkr varav markvärdet avser 43 mkr. Omräknas taxeringsvärdet till marknadsvärdenivå så indikerar taxeringsvärdet på ett marknadsvärde runt 57 mkr, dvs i nivå med önskat pris för strandtomten på Lidingö. Värderingsobjektet är dock större än objektet på Lidingö varför värdet bedöms sökas över 55 mkr.

Utifrån ovanstående analys så bedöms värdet för Kraka 3 i obebyggt skick kring 60 mkr. Fastigheten har en areal på 2 512 kvm vilket ger ett genomsnittsvärde på avrundat 23 900 kr/kvm markareal.

Marknadsvärdet av en tomt beror huvudsakligen på att den får bebyggas. Storleken på tomten påverkar ofta inte byggrätten. Detta innebär då att värdeskillnaden mellan tomter med olika arealer inte följer arealen (d v s en dubbelt så stor tomt är inte värd dubbelt så mycket som en hälften så stor tomt – förutsatt att den större tomten ej får delas). En arealförändring (uppåt eller nedåt) påverkar normalt marknadsvärdet därför med ett kvadratmetervärde som är mindre än genomsnittsnittliga tomtvärdet



multiplicerat med den förändrade arealen. Detta s k marginalvärde uttrycks vanligt som en procentandel av den ursprungliga fastighetens genomsnittsvärde.

Undersökningar, till exempel LMV-rapport 1986:16, och rättspraxis pekar på att marginalvärdet normalt uppgår till 20-50 % av genomsnittsvärdet (normalt 30-35 %). Ju viktigare funktion den aktuella marken har, t ex i form av närhet till byggnader, desto högre procentsats.

Området som berörs i detta fall är mycket strandnära och omfattar även vattenområde och har därmed ett högt värde. Dock har stor del av Kraka 3 kontakt med vatten varför området ändå bedöms tillföra en värdeökning som är något lägre än genomsnittsvärdet. Sett till regler kring uppgrundning så bedöms det även som sannolikt att Kraka 3 skulle kunna få uppföra en mindre brygga inom vattenområdet om de går att säkra att fastighetsgränsen tidigare gått i strandlinjen.

Utifrån ovanstående resonemang bedöms ett marginalvärde på 50 % som rimligt vilket ger ett värde på avundat 10 000 kr/kvm markareal. Området som berörs är ca 350 kvm vilket ger ett totalt värde på 3,5 mkr vilket är en ökning med ca 6 % av fastighetens värde.

I praxis kan även hämtas stöd i domstolsmål F2928-09 (Mark – och Miljödomstolen i Nacka Tingsrätt) avgjordes ett markåtkomst-ärende för ett ärende gällande strandtomter som blev av med remsan närmats stranden. Nacka kommun avsåg att genomföra en detaljplan där ett markområde för gångväg angav som allmän plats i Lännersta och därmed separerade tomterna från att vara strandtomter. Innan fanns dock servitut för flertalet fastigheter inom området för gångväg på två av tre fastigheter. Servitutet var sparsamt utnyttjad enligt tidigare noterad värdering för området. Domstolen valde att bedöma en värdepåverkan för samtliga fastigheter på ca 19-20 %.

Värdet av ett bryggsservitut har behandlats i rättsfallet Ö 10355-08 från Svea Hovrätt. Domen gäller ett antal inlandsfastigheter på Krokholmen i Stockholms skärgård som önskar att få servitut för brygga och båtplatser på annans fastighet. Värdeökningen bedömdes i underinstansen, Fastighetsdomstolen, till 5 % av fastigheternas marknadsvärde.

Domen överklagades till Hovrätten som konstaterar att det finns alternativa sätt att beräkna ersättningen och att oavsett modell så

saknas det skäl att sänka ersättningen. Hovrättsdomen ger således inte svar på frågan om ersättningen rätteligen skulle ha varit högre (t ex baserats på en värdeökning som var större än 5 % av tomtvärdet).

Utifrån ovanstående domslut så bedöms ovanstående bedömning som fullt rimlig, dvs ersättningen för att berört området överförs från Djursholm 2:421 till Kraka 3 bedöms till **3,5 mkr**.

## BEDÖMD ERSÄTTNING

Med hänsyn till ovanstående resonemang samt ovan angivna förutsättningar bedöms värdeökningen och ersättningen som ska utgå i samband med att strandområdet överförs till **Kraka 3** från **Djursholm 2:241** i Danderyds kommun vid värdetidpunkt **2025-03-28**, motsvara **3 500 000 kr**.

2025-03-28

## FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

**Camilla Backman**

*Civilingenjör*

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilagor;

1. Allmänna villkor för värdeutlåtande

## ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2022-01-27 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

### 1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande 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.

1.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.2 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.3 Värderingsobjektet 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.
- Bristar i de delar som ej besiktats

### 5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

### 6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som 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.

2022-01-27

## VÅRA KONTOR

### Stockholm

Kungsgatan 29, 111 56 Stockholm  
Tel 08 696 95 50

### Göteborg

Drottninggatan 36, 411 14 Göteborg  
Tel 031 10 78 50

### Malmö

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

### Norrköping

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

### Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping  
Tel 0155 778 70

### Sundsvall

Klökanvägen 8, 857 53 Sundsvall  
Tel 070 229 05 15

### Umeå

Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck  
Tel 076 846 99 55

### Västerås

Skomakargatan 2, 722 11 Västerås  
Tel 021 665 53 15

### Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund  
Tel 076 114 99 88

### Kalmar

Kaggensgatan 17, 392 32 Kalmar  
Tel 0480 42 00 92

### Växjö

Boda, 355 94 Vederslöv  
Tel 073 209 61 11

### Kristianstad

Norretullsvägen 15, 291 32 Kristianstad  
Tel 044 21 00 90

### Värnamo

Järnvägsplan 1C, 331 37 Värnamo  
Tel 073 076 33 16