

**VÄRDERINGS PROTOKOLL**

FASTIGHET / SAMFÄLLIGHET samt PROJEKTINFORMATION		Version 2020 (2020.01.30)		
<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Orren 30, Orren 31	<b>Projektnummer:</b>	322909	
<b>Kommun:</b>	Danderyd	<b>Ledning:</b>	Omb Enebyberg del 1	
<b>Fastighetsnummer:</b>	1,2	<b>Koncessionslöpnr:</b>	6513-168	
<b>Kontaktperson &amp; adress:</b>	Danderyds kommun	<b>Värderingstidpunkt:</b>	2020-03-25	
		<b>Värderingsman &amp; företag:</b>	ATS/ÅS/Dida	
<b>1. SCHABLONERSÄTTNING FÖR MARKLEDNING I ÅKER, BETE, JORDBRUKSIMPEDIMENT, samt ÖVRIG MARK UTANFÖR DETALJPLAN</b>				
<i>Beskrivning (typ, placering, etc)</i>		<i>Längd</i>	<i>Bredd</i>	<i>Ersättning</i>
			1 m	
				<b>Summa:</b> - kr
<b>2. SCHABLONERSÄTTNING FÖR NÄTSTATIONER, KABELSKÅP och SJÖKABELSKYLTA (Ej inom detaljplan)</b>				
<i>Beskrivning (typ, placering, yta, etc)</i>	<i>Typ och markslag</i>	<i>Antal</i>	<i>Ersättning</i>	
				<b>Summa:</b> - kr
<b>3. ERSÄTTNING FÖR HINDER I ÅKERMARK - För ersättningsberäkning se bilaga</b>				
<i>Beskrivning (typ, placering, etc)</i>				<i>Ersättning</i>
				<b>Summa:</b> - kr
<b>4 a. ERSÄTTNING FÖR LEDNING I SKOGSMARK - För ersättningsberäkning se bilaga</b>				
<i>Beskrivning (typ, placering, etc)</i>				<i>Ersättning</i>
				<b>Summa:</b> - kr
<b>4 b. ROTNETTO (Ersätts separat) - För ersättningsberäkning se bilaga</b>				
<i>Används för beräkning av påslag (25% enligt expropriationslagen samt 20% särskild ersättning för överenskommelse)</i>				
Totalt rotnetto enligt bilaga:			<i>Ersättning för rotnetto regleras i bilaga</i>	
<b>5. ERSÄTTNING FÖR ÖVRIGT INTRÅNG - För ersättningsberäkning se bilaga</b>				
<i>Beskrivning (typ, placering, etc)</i>				<i>Ersättning</i>
ersättning enligt Bilaga värdering tomtmark				6 995 kr
				<b>Summa:</b> 6 995 kr
<b>6 a. ERSÄTTNING FÖR LEDNING I SKOGSMARK ENLIGT STORSKOGSBRUKSAVTALET</b>				
<i>Beskrivning (typ, placering, etc)</i>	<i>Område:</i>	<i>Längd</i>	<i>Bredd</i>	<i>Ersättning</i>
				<b>Summa:</b> - kr
<b>6 b. ERSÄTTNING FÖR INTRÅNG INOM VÄGANLÄGGNING ENLIGT STORSKOGSBRUKSAVTALET</b>				
<i>Beskrivning (typ, placering, etc)</i>		<i>Längd</i>	<i>Zon</i>	<i>Ersättning</i>
				<b>Summa:</b> - kr
<b>7. SAMMANSTÄLLNING</b>				
			<b>Summa intrångsersättning:</b>	6 995 kr
			<i>Tillägg enligt expropriationslagen:</i>	1 749 kr
			Särskild ersättning vid överenskommelse:	1 749 kr
			Grundersättning vid överenskommelse:	2 365 kr
			<b>TOTAL ERSÄTTNING</b>	<b>12 858 kr</b>

Fastighetsägare bör beakta möjligheten att erhålla hjälp av ledningsägarens personal med avverkning som kan medföra risker på grund av närhet till spänningsförande ledningar. Sker utbetalning senare än tre månader efter att samtliga fastighetsägares godkännande kommit ledningsägaren tillhanda, utgår ränta enligt 6 § räntelagen. Tillfälliga skador regleras vid skadetillfället.

Ovanstående godkänns och ersättning sätts in på följande konto (övriga delägare redovisas på följande sida/sidor)

Fastighetsägare (personnr/org.nr)	Ägd andel	Ersättning	Fastighetsägarens godkännande
Danderyd kommun, 212000-0126	1	12 858,00 kr	<b>Underskrift/Datum:</b>
<i>Banknamn:</i>	<i>Clearingnr:</i>	<i>Kontonummer, Pg/Bg, IBAN &amp; SWIFT *:</i>	
<i>Referens:</i>	<i>Telefonnummer:</i>	<i>E-post:</i>	

Fastighetsägare (personnr/org.nr)	Ägd andel	Ersättning	Fastighetsägarens godkännande
		- kr	Underskrift/Datum:
Banknamn:	Clearingnr:		Kontonummer, Pg/Bg, IBAN & SWIFT *:
Referens:	Telefonnummer:		E-post:

Fastighetsägare (personnr/org.nr)	Ägd andel	Ersättning	Fastighetsägarens godkännande
		- kr	Underskrift/Datum:
Banknamn:	Clearingnr:		Kontonummer, Pg/Bg, IBAN & SWIFT *:
Referens:	Telefonnummer:		E-post:

Fastighetsägare (personnr/org.nr)	Ägd andel	Ersättning	Fastighetsägarens godkännande
		- kr	Underskrift/Datum:
Banknamn:	Clearingnr:		Kontonummer, Pg/Bg, IBAN & SWIFT *:
Referens:	Telefonnummer:		E-post:

Fastighetsägare (personnr/org.nr)	Ägd andel	Ersättning	Fastighetsägarens godkännande
		- kr	Underskrift/Datum:
Banknamn:	Clearingnr:		Kontonummer, Pg/Bg, IBAN & SWIFT *:
Referens:	Telefonnummer:		E-post:

Fastighetsägare (personnr/org.nr)	Ägd andel	Ersättning	Fastighetsägarens godkännande
		- kr	Underskrift/Datum:
Banknamn:	Clearingnr:		Kontonummer, Pg/Bg, IBAN & SWIFT *:
Referens:	Telefonnummer:		E-post:

Fastighetsägare (personnr/org.nr)	Ägd andel	Ersättning	Fastighetsägarens godkännande
		- kr	Underskrift/Datum:
Banknamn:	Clearingnr:		Kontonummer, Pg/Bg, IBAN & SWIFT *:
Referens:	Telefonnummer:		E-post:

Fastighetsägare (personnr/org.nr)	Ägd andel	Ersättning	Fastighetsägarens godkännande
		- kr	Underskrift/Datum:
Banknamn:	Clearingnr:		Kontonummer, Pg/Bg, IBAN & SWIFT *:
Referens:	Telefonnummer:		E-post:

\* För att kunna göra en utbetalning till utländskt konto behövs IBAN-nummer och bankens SWIFT-kod.

## Bilaga värdering tomtmark

Tillträdesdatum: 2020-04-15

Danderyds kommun

Ledning: Ombyggnation Enebyberg E1

Ekonomiavdelningen

IB-nr: 322909

182 63 Djursholm

Projektansvarig E.ON: Maria Spårin

Fastighet: Orren 30 och 31

Kommun: Danderyd

Ägarnr: 1,2

---

Värdering av intrång för ledning på fastigheterna Orren 30 och 31 i Danderyds kommun.

**Total ersättning 6 995 kr**

---

Bakgrund och värderingsföresättningar

Detta värderingsprotokoll utgör underlag för fastställande av intrångsersättning.

Värderingen är gjord med stöd av information från fastighetsregistret.

Marken värderas som om den vore i obebyggt skick.

Värderingen är utförd 2020-03-23

Beskrivning

Danderyd Orren 30 och 31 är belägna inom detaljplanerat område och är kommunala fastigheter för skola. Då detta är ett allmänt ändamål – allmän tomt så värderas marken enligt det ändamål som marken annars mest troligt hade utlagts för. Kringliggande fastigheter används för bostadsändamål, småhus.

Upplåtet utrymme för ledning på Orren 30: 8 kvm (1 x 8 meter)

Upplåtet utrymme för ledning på Orren 31: 10 kvm (1 x 10 meter)

Värderingsprinciper

Hänvisning till författningar: ExL Expropriationslag (1972:719)

Ersättning för mark som tas i anspråk av E.ON Energidistribution för elektriska anläggningar bestäms efter reglerna i 4 kap.

Expropriationslagen (ExL). Enligt 4 kap. 1 § ExL ska ersättning utgå dels som intrångsersättning, d.v.s. ersättning för den

marknadsvärdeminskning som fastigheten drabbas av på grund av

markavståndet, och dels för övrig skada. Någon övrig skada bedöms

dock ej uppstå. På den bedömda marknadsvärdeminskningen ska

slutligen ett tillägg på 25 % göras. E.ON Energidistribution erbjuder

utöver ovanstående ett påslag på 20 % för frivillig överenskommelse.

Marken som tas i anspråk ska värderas enligt pågående markanvändning, bostad.

#### Värderingsmetod

I en ideal situation borde marknadsvärdeminskningen bestämmas genom jämförelser med sålda fastigheter som överensstämmer med den ianspråktaga fastigheten, i dess skick före respektive efter markintrånget. Sådana jämförelser är emellertid inte praktiskt genomförbara eftersom värdeskillnaden är för liten i förhållande till fastighetens totala värde.

Enligt vedertagen praxis uppskattas värdeminskningen, till följd av intrånget, som en andel av det genomsnittliga tomtmarksvärdet inom den ianspråktaga fastigheten.

Värderingen grundas på den senaste fastighetstaxeringen. Generellt gäller att taxeringsvärdet ska motsvara 75 % av marknadsvärdet. Tomtmarkens marknadsvärde kan därmed beräknas genom att dividera taxeringsvärdet med 0,75.

Genomsnittsvärdet erhålls genom att dividera marknadsvärdet med fastighetens tomtareal.

För en bostadsfastighet gäller att byggrätten utgör det största värdet inom fastigheten. Därmed är den mark som är kopplad till byggrätten, och närmast runt omkring, de viktigaste kvadratmeterna och således de mest värdefulla. Ju längre ut från byggrätten, desto mindre är marken värd. För att ta hänsyn till att tomtens alla kvadratmeter inte är lika mycket värda används ett marginalvärde för att beräkna marknadsvärdeminskningen av intrånget.

Vid intrång i fastighetens mer perifera delar uppgår enligt rådande praxis marginalvärdet för underjordiska ledningar till 10 % av genomsnittsvärdet. Marginalvärdet för nätstationer uppgår till 1/3 av genomsnittsvärdet.

Intrångsersättningen beräknas genom att multiplicera marginalvärdet med upplåtet utrymme. Påslag görs sedan med 25 % enligt expropriationslagen respektive 20 % för frivillig överenskommelse. Detta redovisas separat i värderingsprotokollet.

#### Värdering

Taxeringsvärdet för tomtmarken (jämförelseobjektet) uppgår till 4 483 000 kr.

Marknadsvärdet efter uppräknings blir således  $4\,483\,000 \text{ kr} / 0,75 = 5\,977\,333 \text{ kr}$ .

Tomtareal (jämförelseobjektet) 1538 kvm

Genomsnittsvärdet uppgår då till  $5\,977\,333 \text{ kr} / 1538 \text{ kvm} = 3\,886 \text{ kr/kvm}$ .

Marginalvärdet för ledningen uppgår till 10 % av genomsnittsvärdet och blir  $0,1 \times 3\,886 \text{ kr/kvm} = \mathbf{388,6 \text{ kr/kvm}}$ .

Intrångsersättningen för ledningen uppgår till  $388,6 \text{ kr} \times 18 \text{ kvm} = 6\,995 \text{ kr}$ .

Den totala intrångsersättningen blir 6 995 kr.

# LOKALNÄT / TÄTORT - MARK

<b>Ledning</b> Omb Enebyberg E1	<b>Konc. nr.</b> 6513	<b>Löpnr.</b> 168	<b>Ägarnr.</b> 1,2
<b>IB-nr.</b> 322909	<b>Ersättning</b> 12858		

## MARKUPPLÅTELSEAVTAL AVSEENDE

ELLEDNING:  MARKKABEL      TRANSFORMATOR:  NÄTSTATION

Mellan undertecknad/e:  
Danderyds kommun  
212000-0126

såsom ägare av fastigheten/erna:  
Orren 30  
Orren 31

i:  
Danderyd

nedan benämnd/a fastighetsägaren,      nedan benämnd/a egendomen      kommun,  
samt E.ON Energidistribution AB, nedan benämnd ledningsägaren, såsom ägare av fastigheten Smedby 14:7 i Österåkers kommun, Stockholms län, är följande överenskommelse träffad till förmån för sistnämnda fastighet.

### § 1 Upplåtelsens omfattning

- Fastighetsägaren medger ledningsägaren rätt att anlägga och för all framtid bibehålla samt att vid behov förnya elektrisk starkströmsledning (markkabel) med en systemspänning av högst 24 kV jämte tillhörande anordningar såsom transformatorer, kabelskåp, jordtag samt övriga säkerhetsanordningar och driftrelaterad kommunikationsutrustning, i det antal och i den sträckning som ledningen redovisas på bifogad kartskiss och/eller blivit utstakad på marken, allt nedan benämnt ledningen.
- Fastighetsägaren upplåter för ledningen ett horisontellt utrymme om 1 m bredd samt 6x6 m för transformatorstation.  
För ledningens anläggande, tillsyn, underhåll, reparation och förnyelse, får vid varje tillfälle erforderligt område, nyttjas.
- Fastighetsägaren medger ledningsägaren rätt att på egendomen nu och framdeles fälla eller kvista träd och vegetation som är eller kan bli hinderlig för ledningens anläggande, tillsyn, underhåll, reparation, förnyelse och drift. Fällda träd och fälld vegetation förblir fastighetsägarens egendom.
- Fastighetsägaren medger ledningsägaren rätt att i erforderlig omfattning äga tillträde till egendomen för ledningens anläggande, tillsyn, underhåll, reparation och förnyelse, varvid ledningsägaren har rätt att i den mån detta kan ske utan väsentlig olägenhet, iakttä av fastighetsägaren givna anvisningar beträffande rätten att ta väg.

### § 2 Föreskrifter

- Ledningsägaren ska utöva rättigheterna så att egendomen inte betungas mer än nödvändigt.
- Ledningsägaren ska, om inte särskilda skäl föranleder annat, lämna information till fastighetsägaren om förestående fällning eller kvistning av träd och vegetation i samband med anläggande, tillsyn, underhåll, reparation och förnyelse. Om inte annat överenskommes ska ledningsägaren tillse att avverkat material inte kvarlämnas inom fastigheten så att mer än obetydlig olägenhet för pågående markanvändning uppstår.
- Fastighetsägaren får inte ändra markanvändningen, uppföra byggnad eller annan anläggning, anordna upplag eller liknande, så att ledningens bibehållande enligt vid varje tidpunkt gällande säkerhetsföreskrifter äventyras. Enligt vid tidpunkten för detta avtals tecknande gällande säkerhetsföreskrifter får inte brännbar byggnadsdel eller upplag finnas närmare än 5 m från transformatorstation.  
Byggnad eller annan anläggning får inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 m från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag eller liknande anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln så att reparation och underhåll försämrats.
- Fastighetsägaren får inte utan ledningsägarens i god tid inhämtade medgivande vidta åtgärd som kan medföra fara för ledningen eller som medför att ledningen kan vålla skada på person eller egendom. Exempel på sådan åtgärd är att fälla träd, spränga, gräva, schakta eller på annat sätt ändra marknivån. Vid utförande av sådan åtgärd åligger det ledningsägaren att redovisa ledningens sträckning och att genom sakkunnig personal anvisa eller vidta lämpliga skyddsåtgärder.

### § 3 Tillträde

Ledningsägaren får omedelbart ta i anspråk de i enlighet med § 1 upplåtna rättigheterna. Tillträde anses ha skett då anläggande av eller avverkning för ledningen påbörjats. Med avverkning ska dock inte förstås borttagande av enstaka träd och vegetation i samband med staknings- och mättningsarbeten.

### § 4 Ersättning

- Ersättning till följd av upplåtelsen och föreskrifterna i detta avtal ska betalas som intrångsersättning och annan ersättning enligt grunderna i expropriationslagen. Ersättningen är en engångsersättning som ska beräknas med de värderingsmetoder för ledningsintrång som allmänt tillämpas vid tidpunkten för tillträde.  
Ersättningen ska, såvida inte lagfarts- eller inteckningsförhållandena i egendomen utgör hinder, utbetalas senast tre månader efter det att överenskommelse om ersättning träffats och erforderlig koncession och övriga tillstånd erhållits.  
Har tillträde ägt rum innan ersättningen erläggs, ska ersättning för intrång uppräknas enligt 4 kap 4 § expropriationslagen från den dag tillträdet skedde enligt definitionen i § 3 till tidpunkten för träffande av överenskommelse om ersättningen. Därtill ska ränta enligt expropriationslagen utgå på det uppräknade beloppet från och med tillträdesdagen till och med betalningsdagen.
- För skador som kan uppkomma vid och som följd av ledningens anläggande, tillsyn, underhåll, reparation och förnyelse, och som inte omfattas av engångsersättning, ska ersättning betalas i varje särskilt fall. Skador ska regleras snarast efter skadans uppkomst.  
När abonnemangsförhållande föreligger ska ersättning dock inte betalas för obetydlig skada
- Uppkommer fråga om ersättning för skada som visar sig först efter engångsersättningens slutliga bestämmande och som därvid inte kunnat förutses ska denna fråga på fastighetsägarens begäran upptas till förhandling. Eventuella skador till följd av elektromagnetiska fält ska behandlas enligt detta stycke.
- Är egendomen eller del därav som berörs av upplåtelsen belastad av arrende/nyttjanderätt/servitut, ska särskild överenskommelse träffas med rättighetshavaren för bestämmande av den ersättning som denne är berättigad till.
- Kan överenskommelse om ersättning inte träffas, ska tvisten avgöras vid ledningsförrättning om sådan pågår eller av domstol.

**§ 5 Ledningsförrättning m.m.**

Detta avtal får läggas till grund för beslut om ledningsrätt såsom överenskommelse enligt 14 § första stycket ledningsrättslagen. Avtalet får alternativt inskrivas som servitut. Innan ledningsbeslutet vunnit laga kraft eller avtalet inskrivits är fastighetsägaren skyldig att vid överlåtelse eller upplåtelse av egendomen eller av ledningen berörd del därav göra förbehåll om detta avtals bestånd.

Om ledningsägaren med stöd av denna bestämmelse ansöker om ledningsrätt biträder fastighetsägaren/rättighetshavaren ansökan.

**§ 6 Överlåtelse av ledningen**

Ledningsägaren har rätt och skyldighet att vid överlåtelse av ledningen sätta den nye ägaren i sitt ställe beträffande rättigheter och skyldigheter i detta avtal.

**§ 7 Borttagande av ledning**

Om ledningen permanent tagits ur drift, åtar sig ledningsägaren att på sin bekostnad tillse att egendomen befrias från i laga ordning meddelade rättigheter avseende ledningen. Om det behövs från allmän eller enskild synpunkt ska ledningsägaren i samband härmed tillse att ledningen med tillhörande anordningar tas bort.

**§ 8 Förekomst av arrende/nyttjanderätt/servitut**

Är egendomen, eller delar därav, som berörs av ledningen eller av annan anläggning som omfattas av detta avtal utarrenderad eller upplåten på annat sätt?

Ja  Nej

Såsom arrendator/nyttjanderättshavare av ovan nämnda egendom godkänner jag/vi förestående avtal till alla delar i den omfattning min/vår rätt berörs.

.....  
Datum Arrendator/nyttjanderättsinnehavares underskrift Namnförtydligande

Av detta avtal har två likalydande exemplar upprättats och utväxlats mellan parterna.

.....  
Ort och datum Ort och datum  
E.ON Energidistribution AB datum

.....  
enligt fullmakt

.....  
Namnförtydligande Fastighetsägares underskrift

.....  
Namnförtydligande

.....  
Fastighetsägares underskrift

.....  
Namnförtydligande

Flera fastighetsägare på bilaga

Kontaktperson hos fastighetsägaren:

Danderyd kommun

Namn

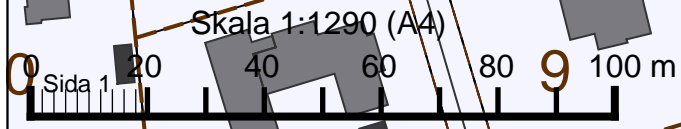
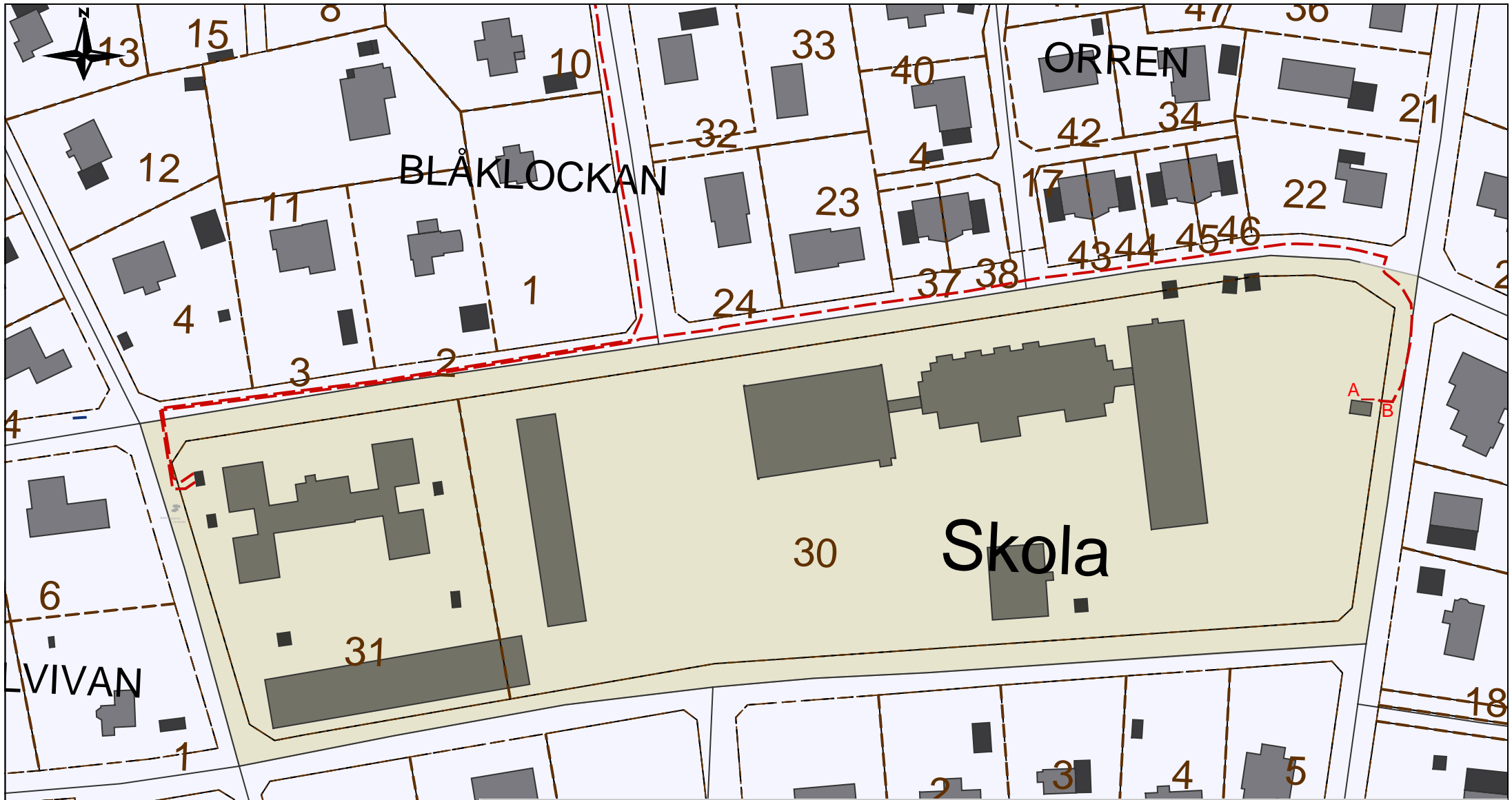
Box 66

182 05 Djursholm

Adress

Ytterligare bilagor:

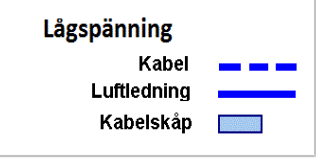
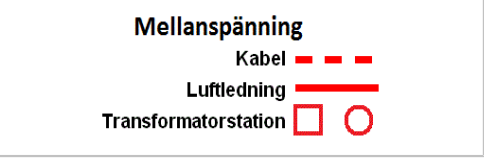
Karta



**Projekt:**  
 RINY B106 Ombyggnad Enebyberg Del1  
 IBnr: 322909  
 Koncnrlöpnr: 6513-168

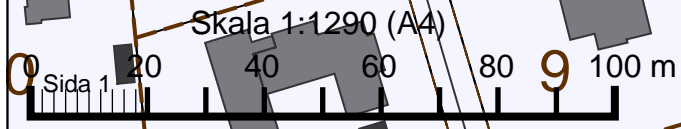
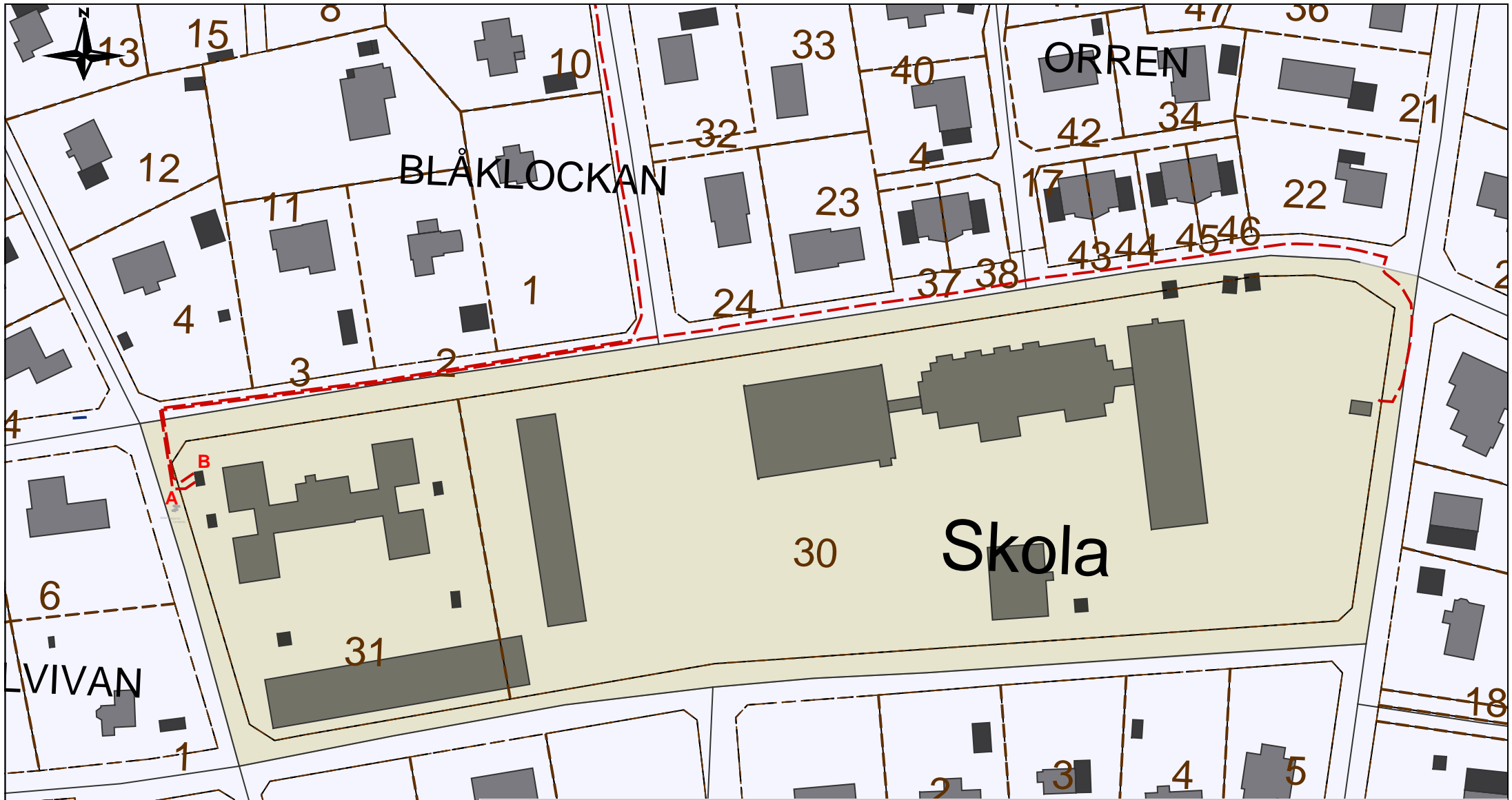
**Kommun:** Danderyd  
**Trakt:** Enebyberg  
**Block:** Danderyd Orren 30

**E.ON Energidistribution**  
 AB  
 www.eon.se  
 Skala: 1:1290  
 2020-03-02



Schakt där flera kablar kan vara förlagda





**Projekt:**  
 RINY B106 Ombyggnad Enebyberg Del1  
 IBnr: 322909  
 Koncnrlöpnr: 6513-168

**Kommun:** Danderyd  
**Trakt:** Enebyberg  
**Block:** Danderyd Orren 31

**E.ON Energidistribution**  
 AB  
 www.eon.se  
 Skala: 1:1290  
 2020-03-02

