

Värdeutlåtande

Fastigheterna

Österåker Tuna 11:34, Tuna 11:110

Innehållsförteckning

1.	Sammanfattning	3
2.	Uppdragsbeskrivning	4
3.	Värderingsobjekt	5
4.	Marknadsanalys	8
5.	Värderingsmetodik	13
6.	Värdering	14
7.	Slutsatser	21

1. Sammanfattning



Värderingsob-	Fastigheten Österåker Tuna 11:34, Tuna 11:110.
Uppdragsgivare	Uppdragsgivare är Armada Bostäder AB (org.nr. 556791-2588), genom Tina Sallmander.
Syfte	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde (se vidare under avsnitt 5 "Definition av marknadsvärde och metodtillämpning"). Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid försäljning till en i fastigheten bildad bostadsrättsförening.
Värdetidpunkt	Värdetidpunkt är 2025-01-24.
Särskilda förutsättningar	Se särskilda förutsättningar i avsnitt 2.
Objektstyp	Inom värderingsobjektet inryms bostäder och parkeringsplatser.
Marknadsvärde	Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till:

22 000 000 kr
Tjugotvå miljoner kronor

Resulterande nyckeltal	Marknadsvärde / m ²	25 522
	Marknadsvärde / taxeringsvärde	1,48
	Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	14,6
	Direktavkastning, initialt driftnetto (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	4,13%
	Direktavkastning, initialt driftnetto (beaktat investering) (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	4,13%
	Direktavkastning, marknadsmässigt driftnetto (Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	4,09%
	Åsatt direktavkastning för restvärdeberäkning	4,10%

2. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Fastigheten Österåker Tuna 11:34, Tuna 11:110.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Armada Bostäder AB (org.nr. 556791-2588), genom Tina Sallmander.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde (se vidare under avsnitt 5 "Definition av marknadsvärde och metodtillämpning"). Enligt uppdragsgivaren ska värderingen användas som beslutsunderlag vid försäljning till en i fastigheten bildad bostadsrättsförening.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2025-01-24.

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.

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.

Värderingsstandard

Uppdraget har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2022 ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

Vi bekräftar att vi har tillräcklig lokal och nationell marknadskännedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fullvärdigt sätt.

Upplysningar

Svefa känner inte till någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2025-01-16 av Louise Melander på Svefa. Vid besiktningen deltog Jonas Kristiansson som representant för uppdragsgivaren.

Vid besiktningen har ett urval av bostadslägenheter, allmänna utrymmen och tekniska installationer studerats.

Följande uppgifter har erhållits från uppdragsgivaren:

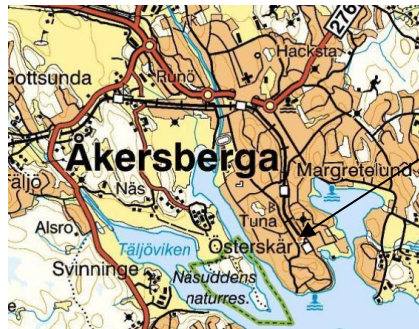
- Hyresdebiteringslista
- Faktiska drift- och underhållskostnader
- Information gällande ev. beslutade investeringar och nyligen genomförda investeringar
- Inhämtade tekniska uppgifter från förvaltare vid besiktning

Vidare har underlag inhämtats och bearbetats från kommunens planarkiv, fastighetsregistret, VD-Pro samt offentlig statistik från SCB med flera.

3. Värderingsobjekt

Objektstyp

Inom värderingsobjektet inryms bostäder och parkeringsplatser.



Lagfare ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Armada Bostäder AB.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i stadsdelen Österskär i Åkersberga. Gatuadressen är Lindholmsvägen 2. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.

Omgivningen utgörs huvudsakligen av friliggande småhus. Service finns närmast i centrala Åkersberga. Allmänna kommunikationer finns i form av spårvagn med närmaste station (Österskär) på ca 100 meters avstånd. Även buss trafikerar närområdet. Större trafikleder (väg 276) finns på ca 2,5 kilometers avstånd. Objektet har även ca 5 minuters promenad till havsutsikt längs med Strandvägen och ytterligare 10 minuters promenad till Österskärs havsbad.

Tomt

Värderingsobjektet har en markareal om 1 287 kvadratmeter.

På värderingsobjektet finns byggnader som upptar cirka 40 % av markarealen. Den obebyggda delen av värderingsobjektet utgörs främst av parkeringsplatser och grönytor.

Byggnadsbeskrivning

Byggnaderna på värderingsobjektet uppfördes 1990 och inrymmer två plan ovan mark.

Den uthyrbara arean uppgår till 862 kvadratmeter fördelad enligt nedan:

Lokaltyp	Uthyrbar area		
	*m ²	%	Antal
Bostäder	862	100	16
Garage/P-platser	-	-	17
Summa/Medel	862	100	17

*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

Bostadsarean fördelar sig på 1616 lägenheter med en genomsnittlig bostadsarea om 54 kvadratmeter.

Konstruktion

Undergrund	Postglacial lera
Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Betong
Fasadmaterial	Tegel
Yttertak	Tegel (nytt)
Fönster	3-glas
Balkonger	Ja (delvis inglasade), samt uteplatser i bottenplan.

Teknik

Uppvärmning	Bergvärmepump (2014)
Ventilation	Frånluft
OVK	Förutsätts godkänd
Elrevision	Förutsätts godkänd
Sophantering	Källsortering i separat hus på gård
Hissar	Nej
Brandlarm	Ja, i varje enskild lägenhet
Solceller	Nej

Övrigt

Parkering	Ja, nyasfalterade platser. 17st. varav tre besöksparkeringar.
Cykelrum	Ja
Tvättstuga	Ja, utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp.

Skick och standard

Byggnadernas yttre skick bedöms som normalt.

Byggnadernas inre skick bedöms som normalt med tanke på byggnadens värdeår.

Lägenheterna har halvkaklade badrum med plastmatta och kök med 90-talsstandard.

Inga reparationsbehov, som inte bedöms inrymmas inom ramen för ordinarie löpande/periodiskt underhåll, noterades vid besiktningen.

Hållbarhet

Miljö- och hälsocertifiering

Värderingsobjektet är ej miljöcertifierat.

Miljöcertifiering avser en bedömning av fastighetens miljömässiga hållbarhet baserat på faktorer som energiefektivitet, inomhuskvalitet, material med flera.

Energideklaration

Byggnaderna inom värderingsobjektet omfattas inte av energideklaration.

Aktuell energideklaration (registrerad hos Boverket) presenteras nedan.

Energideklaration

ID:	
Energiklass:	D
Primärenergital:	
Energiprestanda:	88kWh/m ²
Radonmätning:	Inte utförd
Ventilationskontroll:	Utförd
Byggnadsår:	1990
Energideklaration utförd:	2019-09-02
Fastighetsbeteckning:	Tune 11:34 och Tuna 11:110
Adress:	Lindholmsvägen 2B
Postnummer:	184 52
Postort:	Österskär

Det finns sju energiklasser (A-G, där A är bäst) som utgår från det krav på energianvändning som ställs på nyproduktion.

Energideklarationen är giltig i tio år, därefter är det ägarens skyldighet att upprättat en ny energideklaration.

Potentiellt förorenad mark

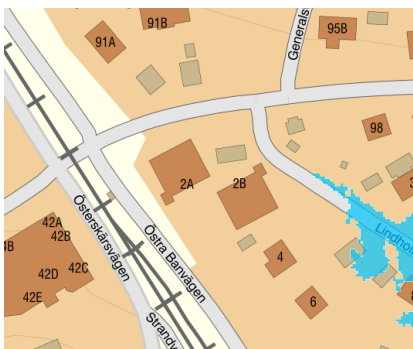
Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade markområden.

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet.

Översvämningsrisk

Vid avstämning gentemot MSB:s Översvämningsportal framgår att värderingsobjektet ej är beläget inom ett riskklassat område för översvämnning av större vattendrag de närmaste 200 åren.

Vid avstämning gentemot MSB:s Översvämningsportal framgår att värderingsobjektet ej är beläget inom ett riskklassat område för kustöversvämnning (Rikets Höjdsystem 2000).



Källa MSB. Kustöversvämnning (2,0 meter översvämmad marknivå)

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende översvämningsrisk, eller eventuella kostnader i samband med erforderliga åtgärder.

Rättsliga förhållanden

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

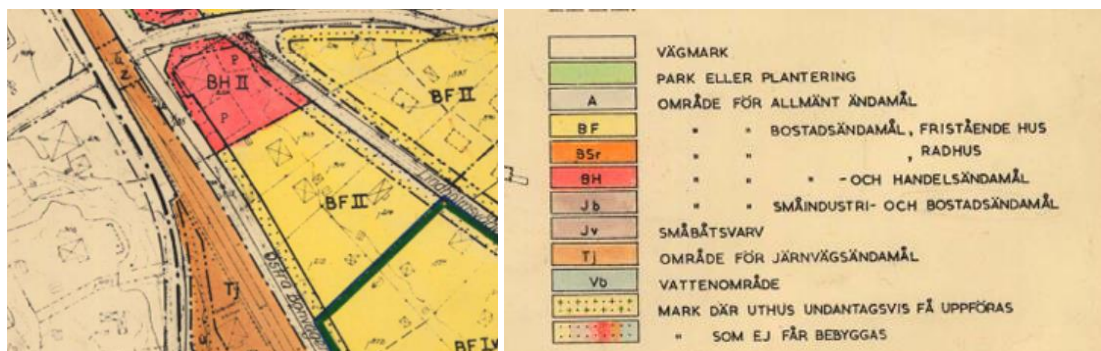
- Lagfaren ägare
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Servitut med mera
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

Planförhållande

Värderingsobjektet omfattas av byggnadsplanen för sydöstra delen av Österskär antagen 1960-10-05

Planbestämmelserna anger bostads och handelsändamål om maximal två våningar.

Befintlig byggnad överensstämmer med planbestämmelserna.



4. Marknadsanalys

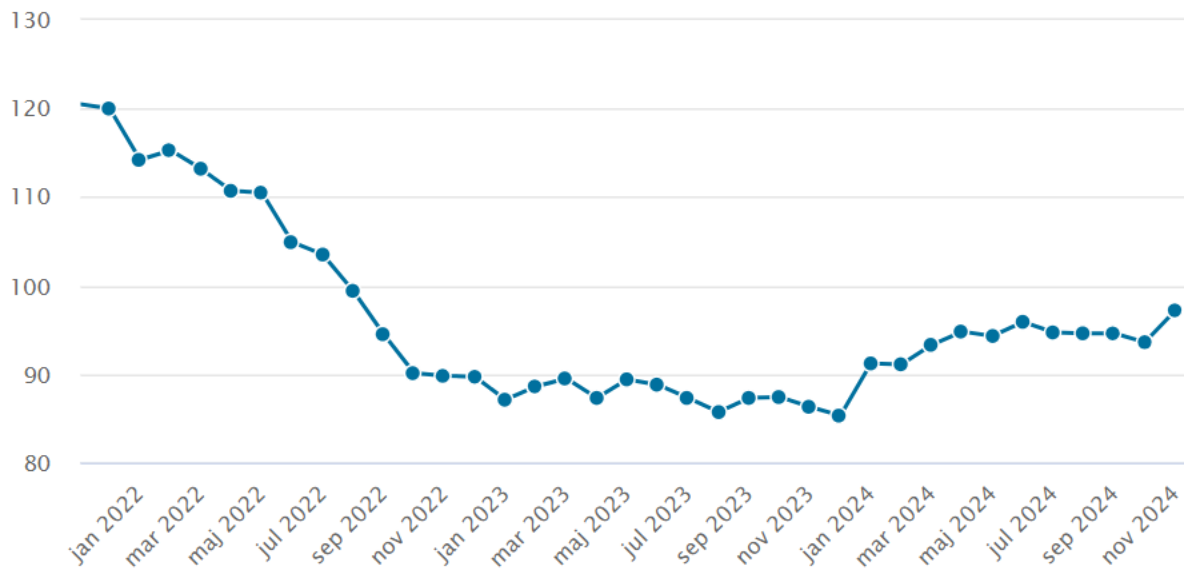
Makroekonomi

Svensk ekonomi

Svensk ekonomi är i lågkonjunktur, en lågkonjunktur som trots positiv utveckling 2025 väntas bestå till 2026 (enligt Konjunkturinstitutets prognos väntas BNP för 2024 uppgå till 0,7% respektive 1,8% för 2025).

Utvecklingen är dock osäker, såväl i Sverige som internationellt. Detta inte minst mot bakgrund av den stora politiska osäkerheten, där pågående konflikter (och potentiellt nya konflikter) är av stor betydelse för den ekonomiska utvecklingen.

Konjunkturbarmetern indikerar fortsatt ett "svagt" läge för svensk ekonomi (<100), men utvecklingen i november var stark inom hela näringslivet. Hushållen ser fortsatt positivt på utvecklingen för såväl svensk ekonomi som för den egna ekonomin de kommande 12 månaderna. Däremot kvarstår en relativt negativ syn på arbetsmarknaden, med fokus på sparande (snarare än konsumtion).



Källa: Konjunkturinstitutet

Under 2023/2024 har det exceptionellt höga KPI dämpats; från 11,7% i jan-23 till 1,6% i nov-24 (med KPIF om 1,9%).

För att stabilisera inflationen och stimulera den svaga konjunkturen har Riksbanken sänkt styrräntan ett antal gånger under 2024, senast i november med 50 punkter till 2,75%. Med en fortsatt stabil inflations-/konjunktur-utveckling kan det bli aktuellt med ytterligare 25–50 punkter i december, och potentiellt 1-2 sänkningar 2025. Samtidigt pekar Riksbanken på svårbedömda ekonomiska och geopolitiska risker som kan leda till en mer "defensiv" penningpolitik. Prognoser från Konjunkturinstitutet och de stora svenska bankerna indikerar en styrränta kring 2,0% till slutet av 2025 (potentiellt redan i Q2).

Arbetsmarknaden, som länge stod emot den svaga konjunkturen, har nu klart svagare förutsättningar. Arbetsförmedlingens prognos är att arbetslösheten ökar under 2024, för att successivt minska under 2025 i takt med att konjunkturen stärks (arbetslösheten enligt AKU 15–74 år har en prognos om 8,4% 2024 och 8,2% 2025, att jämföra med 7,7% för 2023). Arbetslösheten har det senaste året ökat mest i storstadslänen (Skåne, Västra Götaland och Stockholm), medan arbetslösheten endast ökat marginellt i stora delar av norra Sverige (lägst är arbetslösheten i Västerbotten och Norrbotten).

Näringslivet blir alltmer kunskapsintensivt, vilket medfört brist på kompetent arbetskraft som i sin tur riskerar att hålla tillbaka en positiv utveckling. Utan erforderlig kompetens finns det risk att investeringar skjuts på framtiden, som t.ex. "gröna" investeringar för att möjliggöra omställningen till ett mer klimat-/miljöanpassat näringsliv. Utbildning är en central parameter till såväl kort- som långsiktig etablering på arbetsmarknaden, särskilt med hänsyn till den tekniska utvecklingen av näringslivet. Bristen på utbildad arbetskraft är tydlig även inom offentlig sektor (vård/skola/omsorg). Ett tydligt problem är att många arbetslösa saknar de kompetenser som efterfrågas av arbetsgivarna. Även yrken med traditionellt låga kvalifikationskrav efterfrågar i allt större utsträckning gymnasieutbildning.

Sverige står inför stora demografiska utmaningar; låg befolkningstillväxt, in-/utvandring och framför allt en åldrande befolkning. Till 2030 väntas ca 21,1% av befolkningen vara >65 år. En ökande försörjningskvot, d.v.s. andelen personer i "icke-arbetsför" ålder, är en stor utmaning. Befolkningen inom den "arbetsaktiva" kategorin 18–65 år väntas öka med ca 1,9% till 2030, medan prognosen för 65+ år är ca 8,1%. Andelen 0–18 år väntas emellertid minska med drygt 6,8%.

Fastighetsmarknad

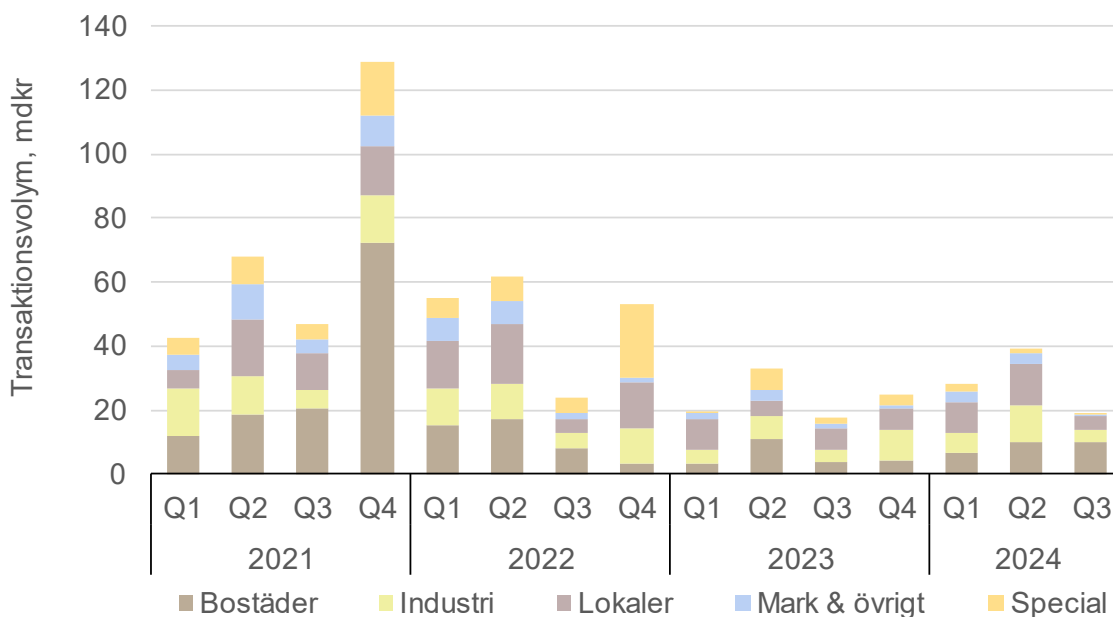
Investeringsmarknaden

Efter en historiskt stark utveckling har den svenska fastighetsmarknaden de senaste drygt 2 åren präglats av stigande direktavkastningskrav inom i praktiken samtliga segment och delmarknader.

Transaktionsvolymen för Q1-Q3 uppgick till ca 86 mdkr, en ökning med 23% jämfört med motsvarande period 2023 (men fortsatt en relativt låg nivå jämfört med tidigare års transaktionsaktivitet).

Det har varit fortsatt stort intresse för kvalitativa kontorsfastigheter i starka läge (främst Stockholm), och bostadsfastigheter har noterat ökad efterfrågan under 2024 (till bekostnad av samhällsfastigheter). Investeringsvolymen är till stor del driven av ett fåtal stora transaktioner.

Utländska investerare har visat ett relativt svagt intresse för den svenska fastighetsmarknaden under 2024.



Källa: Svefa

Investeringsmarknaden har stabiliserats under 2024. Det återstår viss risk för stigande direktavkastningskrav, men då främst för "mindre kvalitativa" fastigheter (investeringsbehov, "bruna" fastigheter, vakans-/hyresrisk). Transaktionsaktiviteten väntas vara fortsatt avvaktande under 2024, men med den positiva utvecklingen på kreditmarknaden finns potential till ett relativt starkt Q4.

Fastighetsbolagens tillgång till finansiering har ökat under 2024, men det är fortsatt relativt stor skillnad beroende typ av fastighet och bankerna ställer allt tydligare krav baserat på miljö/hållbarhet.

Miljö-/hållbarhetsfrågor, och nu även social hållbarhet, har tagit en naturlig plats på fastighetsmarknaden (minskade driftskostnader; ökat intresse från investerare => lägre direktavkastningskrav; ökat intresse från hyresgäster => hyrespotential och lägre vakans-/hyresrisk; mer förmånliga finansieringsvillkor).

Miljöcertifiering är i nyproduktion i praktiken ett "skall-krav", likaså "närproducerad" energi som solceller. Trenden går mot hållbarhet i ett socialt perspektiv, även för bostadsfastigheter där de ekonomiska fördelarna inte är lika tydliga (p.g.a. begränsningar i hur bruksvärdes-/presumtionshyra fastställs).

Bostadsfastigheter har noterat en långsiktigt stark utveckling, särskilt i storstads-/regionstadsregionerna, men till följd av (i huvudsak) stigande kapitalkostnader har det noterats en trend med stigande direktavkastningskrav de senaste 2 åren. Marknaden under 2024 bedöms initialt som "avvaktande", med viss risk för fortsatt

stigande direktavkastningskrav. De långsiktiga marknadsförutsättningar inom storstads-/regionsstads-marknader är starka, och på 6 – 12 månaders sikt väntas marknaden vara klart mer positiv.

Kvalitativa kontorsfastigheter utgör fortsatt intressanta investeringar, men det har noterats en polarisering mot mindre kvalitativa fastigheter. En stor fördel har varit att hyresavtalen är knutna till KPI vilket "realvärde-säkrar" investeringen. Det finns en osäkerhet kring lokalhyresmarknadens utveckling i lågkonjunktur, likväl som hyresgästernas ökande fokus på "hybridarbete" och flexibla lokaler/hyresavtal (minskad lokalefterfrågan medför även osäkerhet på investeringsmarknaden). Vakans-/hyresrisken har ökat under 2023/2024, och bedöms öka ytterligare under 2024/2025. Marknaden för kvalitativa fastigheter har stabiliserats, med låg risk för fortsatt stigande direktavkastningskrav.

Extern-/livsmedelshandel står relativt starkt i lågkonjunktur, särskilt inom etablerade externhandelsområden. För detaljhandeln i stort – och för café/restaurang, hotell och dylika verksamheter vars omsättning traditionellt minskar i lågkonjunktur – har det noterats stigande direktavkastningskrav och ökande vakans-/hyresrisk under 2023/2024. E-handel och förändrade konsumtionsmönster, i kombination med hög inflation och stigande kostnader, har medfört en ansträngd ekonomi för många verksamheter. Investeringsmarknaden har stabiliserats, men det kvarstår en relativt hög vakans-/hyresrisk.

Trots ett fortsatt starkt investeringsintresse för kvalitativa samhällsfastigheter har transaktionsaktiviteten varit relativt låg (även den tidigare trend vad gäller "återköp" av offentlig sektor har avtagit). Lokalhyresmarknaden är i praktiken "konjunktur-oberoende", utan tydliga (kortsiktiga) upp-/nedgångar, men med stigande kapitalkostnader noterades stigande direktavkastningskrav 2023/2024 och den politiska risken bedöms ha ökat. Prognosen för de kommande 6 månaderna är fortsatt låg transaktionsaktivitet med i huvudsak stabila direktavkastningskrav (men med potential till sjunkande direktavkastningskrav i takt med allt mer förmånliga villkor på kreditmarknaden). Det finns ett stort behov av nyproduktion och modernisering av befintligt bestånd (i syfte att säkerställa det långsiktiga lokalbehovet av vård/skola/omsorg), vilket talar för en långsiktigt positiv utveckling.

Logistikfastigheter har under senare år utgjort ett intressant segment med stark tillväxt till följd av e-handels utveckling och investerarnas fokus på moderna fastigheter med långa hyresavtal (vanligen triple-net). Under 2022/2023, och initialt 2024, har noterats tydligt stigande direktavkastningskrav, men efterfrågan kvarstår på kvalitativa fastigheter ("strategisk" infrastruktur, långa hyresavtal, solida hyresgäster). Projektaktiviteten har avtagit, men är fortsatt relativt stark (t.ex. inom dagligvaruhandeln). Marknaden har stabiliserats, med potential till en positiv utveckling i Q4.

På projektmarknaden har stigande kapitalkostnader och höga bygg-/exploateringskostnader, i kombination med en svag marknad för nyproduktion, medfört låg projektaktivitet (särskilt på bostadsmarknaden, trots stort behov av nyproduktion). Det har noterats en prisjustering på råmark/byggrätter de senaste drygt 2 åren (beroende på marknads-/objektsspecifika förutsättningar är projektekonomi på många delmarknader i praktiken "negativ", och även på relativt starka delmarknader har den tidigare starka marknaden tydligt försvagats). Det finns en stark långsiktig efterfrågan på råmark/byggrätter och kvalitativa projektfastigheter inom storstads-/regionstadsregionerna, men marknaden väntas vara avvaktande under 2024 (och in i 2025).

Marknadsinformation - Hyresbostäder

Bostadsfastigheter har under flera år utgjort attraktiva investeringar, med sjunkande direktavkastningskrav och stigande priser inom i princip hela Sverige. Särskilt storstads-/regionstadsmarknader har noterat en positiv utveckling med stort intresse från såväl lokala/regionala aktörer som institutionellt kapital (investerings storlek "styr" typ av köpare).

Marknaden "peakade" i Q2 2022, och sedan dess har noterats tydligt svagare marknadsförutsättningar (för såväl förvaltningsfastigheter som på privatbostadsmarknaden).

Den låga transaktionsaktiviteten medför att det är svårt att säkerställa den aktuella utvecklingen, men till följd av (i huvudsak) stigande kapitalkostnader kan det noteras en trend med stigande direktavkastningskrav, inom

samtliga delmarknader och inom såväl befintligt bestånd som nyproduktion under de senaste drygt två åren, men med viss stabilisering i Q2/Q3.

Den svaga marknaden kan noteras i de fåtal transaktioner som genomförts, men också indirekt i de transaktioner som inte genomförs p.g.a. att köpare/säljare har olika syn på aktuella marknadsförutsättningar och kortsiktig marknadsutveckling.

I de få affärer som genomförts noteras generellt en lägre prisbild jämfört med för två år sedan, inte minst inom det äldre beståndet som bedöms "straffas" hårdare jämfört med moderna hyreshus (investerarnas hållbarhetsfokus har ökat).

För nyproducerade hyresrätter med presumtionshyra återstår fortsatt en viss risk till följd av Svea Hovrätts domslut om begränsad utveckling av presumtionshyror. Fastighetsägarna har hittills hanterat den lägre hyresutvecklingen genom en högre initial hyra (nyförhandlade presumtionshyror bedöms i princip kunna likställas med en marknadshyra). Utfallet av den utredning som Regeringen tillsatte under juni 2023 och som presenterades i början av september 2024 (*Delbetänkande av Utredningen om enklare privatuthyrning och ändring av presumtionshyror*) föreslår att presumtionshyror ska ges samma årliga justering som övriga hyror, vilket hade varit positivt ur ett fastighetsägarperspektiv. Målet är att det nya regelverket träder i kraft i januari 2026.

Marknaden bedöms fortsatt som avvaktande, men där ett ökat intresse hos marknadens aktörer talar för en stabilisering och en ökande transaktionsvolym under hösten. Direktavkastningskraven bedöms ha stabiliserats, och allt fler förutspår en stigande prisbild inom bostadssegmentet. De långsiktiga marknadsförutsättningarna inom storstads-/regionstadsmarknaderna bedöms emellertid som starka.

Utvecklingen under 2024 och 2025 är till stor del knuten till kapitalkostnaderna. Positiva inflationsöverskningar bedöms kunna bidra till snabbare räntesänkningar (och sjunkande kapitalkostnader), vilket bör ge en positiv miljö och en ökad lönsamhet för bostäder som tillgångsslag.

Stigande finansieringskostnader och en extraordinärt hög inflation medförde relativt höga hyreshöjningar till 2023 och 2024, vilket till viss del "dämpat" den negativa pris-/marknadsvärdesutvecklingen. Sannolikt kommer fastighetsägarna att yrka på relativt höga hyreshöjningar även till 2025 (vilket styrks av de 2-års-överskommelser som avtalats under 2024). Utvecklingen av hyrorna bedöms vara central för segmentens utveckling.

På privatbostadsmarknaden blev 2023 ett år då priserna mestadels rörde sig sidledes, efter en relativt kraftig prisnedgång under andra halvan av 2022. Inledningen av 2024 var fortsatt avvaktande för att under de senaste månaderna ha noterat en ökad aktivitet och svagt stigande priser.

Bankerna och prognoshusen spår att priserna nu har vänt uppåt (eller åtminstone har bottnat). Med ett påtagligt högre ränteläge än under 2010-talet varnar man dock för att återhämtningen kan komma att ta tid och är starkt beroende av i vilken takt Riksbanken sänker styrräntan.

Lokala marknadsförutsättningar

Transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden avseende bostadsfastigheter i Österåker har likt riket i övrigt varit mycket låg under de senaste två åren vilket också har avspeglats i ökade direktavkastningskrav. Prognosen för det närmaste året är en något mer ökad aktivitet på transaktionsmarknaden men det finns fortsatt många oroande faktorer såsom t.ex. ränte-och inflationsutveckling.

För bostadsfastigheter i Österåker bedöms marknadsmässiga hyresnivåer normalt ligga i intervallet 1 400 – 1 700 kr/kvm uthyrbar area och den marknadsmässiga vakans-/hyresrisken bedöms i princip vara obefintlig.

Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet har ett bra läge i kommunen, vilket bedöms som ett B-läge för bostäder i Österåkers kommun.

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms på kort sikt som något sämre med tanke på rådande finanseringsläge och fastighetsmarknaden i stort. På längre sikt bedöms efterfrågan sammantaget vara god. Sannolik köparkategori bedöms främst vara regional/lokal aktör, fastighetsbolag eller BRF.

Nedan redovisas en sammanfattning avseende värderingsobjektets styrkor och svagheter:

Styrkor och möjligheter

- Bra kommunikationer
- Bra läge

Svagheter och hot

- Behov av renovering
- Marknadsoro

5. Värderingsmetodik

Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av två metoder; ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultaten av dessa metoder görs en sammanfattande bedömning av marknadsvärdet.

Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, standard och hyresgäststruktur. Hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt. Köpeskillingarna jämförs direkt eller normeras med avseende på en eller flera värdebärande egenskaper, exempelvis uthyrbar area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde.

Avkastningsmetod

Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdesberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden. Kassaflödesanalysen finns redovisad i bilaga 1:1.

De faktiska värdefaktorer, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknadens förväntningar baseras kalkylen istället på värden som kan anses normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till den rådande marknadssituationen och marknadens framtidsbedömningar.

6. Värdering

Ombildningar

I Stockholms län har ett 20-tal ombildningar genomförts under det senaste året. Majoriteten av dessa objekt är belägna i centrala delar av Stockholms kommun, med några enstaka objekt i närliggande kranskommuner.

Antalet ombildningar under det senaste året är förhållandevis lågt, vilket kan förklaras av ett försämrat marknadsläge som har påverkat marknadens effektiva efterfrågan på bostadsrätter samt begränsade finansieringsmöjligheter för bostadsrättsföreningar. I takt med ljusare marknadssignaler, såsom sjunkande inflation och en sänkt styrränta, bedöms intresset för ombildningsaffären vara något förbättrade, även om antalet avslut på den öppna marknaden fortfarande är få.

Nedan redovisas ett urval av ombildningsaffärer under perioden 2021 till idag, som bedöms vara mer eller mindre intressanta att jämföra med värderingsobjektet:

Kommun	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/kvm	Värdeår	Totalyta
Upplands-Bro	KUNGSÄNGENS KYRKBY 2:293	2024-09-12	163 000	26 774	2007	6 088
Nykvarn	STRÖPSTA 3:426	2024-01-01	16 536	27 020	2004	612
Lidingö	BREDABLICK STÖRRE 17	2022-03-01	6 800	16 076	1930	423
Sigtuna	RAGVALDSBO 1:16	2021-12-01	136 000	28 710	1998	4 737
Lidingö	ILLERN 1	2021-10-15	188 000	37 562	1959	5 005
Södertälje	STÄMJÄRNET 4	2021-07-22	13 000	25 540	1929	509
Österåker	TUNA 3:85	2021-03-31	190 000	33 368	2004	5 694
Medel ovägt			101 905	27 864	1976	3 295
Medel vägt				30 923		

I genomsnitt ligger kvadratmeterpriset på de redovisade objekten runt 28 000 kr per kvadratmeter. De försålda fastigheterna bedöms i genomsnitt relativt jämförbart skick och standard än värderingsobjektet. En majoritet av objekten i ortsprismaterialet bedöms dessutom ha ett bättre läge med avseende på närhet till centrala Stockholm och/eller bättre marknadsförutsättningar för bostadsrätter i närområdet.

Av ovan listade objekt ovan bedöms objektet i Österåker (Tuna 3:85) med hänsyn till läget vara det mest jämförbara. Dock är denna ombildning uppgjord under 2021 vilket speglar ett bättre marknadsläge generellt.

Även objekten i Upplands-Bro (Kungsängens Kyrkby 2:293) och Nykvarn (Ströpsta 3:426) bedöms men hänsyn till avstånd till centrala Stockholm bedöms jämförbara. Objektet i Nykvarn har relativt jämförbar storlek med värderingsobjektet.

Båda nämnda jämförelseobjekt ovan har något senare värdeår än värderingsobjektet vilket bör beaktas vid en jämförelse.

Objekten ovan har tillsammans en genomsnittlig större boarea och särskilt objekten i Österåker och Upplands-Bro. Svefa har erfarenhet av att mindre objekt generellt motiverar till högre pris per kvadratmeter

Förvaltningsobjekt

Nedan redovisas ett antal bolagsförsäljningar av hyresfastigheter som bedöms mer eller mindre jämförbara med värderingsobjektet:

Fastigheten Älta 101:4 med adress Torvmossevägen 14 m fl. i Nacka kommun, förvärvades genom en bolagstransaktion till ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om cirka 23 mkr. Transaktionen genomfördes under oktober 2023. Säljaren var en privatperson och köpare var Babor Buildings AB. Fastigheten inrymmer 876 kvadratmeter, varav all uthyrbar area är bostäder där antalet lägenheter uppgår till 18 stycken. Snitthyran för objektet som helhet bedöms uppgå till 1 400 kr/kvm. Bebyggelsen på objektet uppfördes 1993 och bedöms som helhet inneha ett skick och en standard som motsvarar en god standard och skick. Objektet har energiklass G. Fastighetens läge bedöms som ett B-läge för bostadsfastigheter inom Nacka kommun. Priset motsvarar cirka 26 300 kr/kvm. Det åsatta viktade direktavkastningskravet bedöms med beaktande av

marknadsmässigt driftnetto till cirka 3,4% och det resulterande initiala direktavkastningskravet bedöms till 3,4%

Fastigheten Stenbrottet 5 med adress Huvudstagatan 20 i Huvudsta, Solna kommun, förvärvades genom en bolagstransaktion till ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om 38 mkr. Transaktionen genomfördes under augusti 2023. Både köpare och säljare var ett privat fastighetsbolag. Fastigheten inrymmer 1 303 kvadratmeter, varav 981 kvadratmeter består av 15 hyreslägenheter och 322 kvadratmeter består av två lokaler som förhyrs av en elektronik-butik och en skönhetssalong. Snitthyran för objektet som helhet bedöms uppgå till cirka 1 600 kr/kvm. Bebyggelsen på objektet uppfördes 1974 och bedöms som helhet inneha ett normalt skick och en normal standard. Fastighetens läge bedöms som ett B-läge för bostadsfastigheter inom Solna kommun. Priset motsvarar cirka 29 000 kr/kvm. Det viktade direktavkastningskravet bedöms, med beaktande av marknadsmässigt driftnetto, till cirka 3,6 % varav bostäder bedöms till 3,10 %.

Fastigheten Sigtuna 2:226 i Pilsbo, Sigtuna kommun, förvärvades via en lagfaren affär med en köpeskilling om 155 mkr. Transaktionen genomfördes under slutet av juli 2023. Säljare var kommunala bolaget Sigtuna-hem AB och köpare var BRF Klockgjutaren i Sigtuna. Fastigheten inrymmer 5 328 kvadratmeter BOA fördelat på 64 st bostadslägenheter (radhus och lägenheter) samt två lokaler om totalt 68 kvm. Inom fastigheten finns även ett tjugotal garage-platser och ett femtiotal övriga p-platser. Snitthyran för bostäderna, som varierar mellan 58 - 112 kvm och har en snittstorlek om 84 kvm, uppgår till 1 500 kr/kvm. Bebyggelsen på objektet uppfördes 2001 och bedöms som helhet inneha ett skick och en standard som motsvarar byggåret. Objektet har energiklass D. Fastighetens läge bedöms som ett B-läge för bostadsfastigheter inom Sigtuna kommun. Priset motsvarar cirka 28 700 kr/kvm. Det viktade direktavkastningskravet bedöms med beaktande av utgående driftnetto tillika marknadsmässigt driftnetto till cirka 3,7%.

Tillbringaren 2 i centrala Nykvarn, förvärvades genom en bolagstransaktion till ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om 221 mkr. Transaktionen genomfördes under juli 2023. Säljare var SBB och Fernholm & Gustafsson, köpare var Nykvarnbostäder. Fastigheten inrymmer cirka 7 100 kvadratmeter, varav ca 6 300 kvm består av bostäder och resterande yta av lokaler. Snittstorleken på lägenhetsbeståndet är 55 kvm och snitthyran för objektet som helhet bedöms uppgå till 1 822 kr/kvm. Bebyggelsen på objektet uppfördes 1963, men har senaste åren genomgått omfattande renoveringar och energibesparingsåtgärder. Fastighetens läge bedöms som ett A-läge för bostadsfastigheter inom Nykvarn kommun. Priset motsvarar cirka 31 000 kr/kvm. Det viktade direktavkastningskravet bedöms med beaktande av utgående driftnetto till cirka 4,20 % och med beaktande av marknadsmässigt driftnetto till cirka 4,30 %.

Fastigheten Fröken Julie 1 med adress Gösta Ekmans Väg 10 m fl. i Hägersten, Stockholms kommun, förvärvades via en lagfaren affär med en köpeskilling om 136 mkr. Transaktionen genomfördes under mars 2023. Säljare var Grefa Hus AB och köpare var Primula Byggnads AB. Fastigheten inrymmer totalt cirka 4 600 kvadratmeter uthyrbar area, varav 290 kvadratmeter lokalyta och 4 300 kvadratmeter BOA fördelat på 53 st lägenheter med en snittstorlek om 81 kvadratmeter. Snitthyran för objektet som helhet bedöms uppgå till cirka 1 300 kr/kvm. Bebyggelsen på objektet uppfördes 1967 och bedöms som helhet inneha ett skick och en standard som motsvarar 2000-tal. Objektet har energiklass E. Fastighetens läge bedöms som ett B-läge för bostadsfastigheter inom Stockholms kommun. Priset motsvarar cirka 29 600 kr/kvm. Det viktade direktavkastningskravet bedöms med beaktande av marknadsmässigt driftnetto till cirka 2,7%.

Fastigheten Stämjärnet 6 med adress Täppgatan 33 m fl. i Södertälje, förvärvades via en lagfaren affär med en köpeskilling om 29 mkr. Transaktionen genomfördes under oktober 2022. Säljare var privatperson och köpare var HSB Södertälje. Fastigheten inrymmer 1 049 kvadratmeter och består av 16 bostadslägenheter med en genomsnittlig area på 66 kvm. Snitthyran för objektet som helhet bedöms uppgå till 1 400 kr/kvm. Bebyggelsen på objektet uppfördes 1960 och bedöms som helhet inneha ett skick och en standard som motsvarar 2000-tal. Objektet har energiklass E. Fastighetens läge bedöms som ett A-läge för bostadsfastig-

heter inom Södertälje kommun. Priset motsvarar cirka 28 000 kr/kvm. Det åsatta viktade direktavkastningskravet bedöms med beaktande av marknadsmässigt driftnetto till cirka 3,16 % och det resulterande initiala direktavkastningskravet bedöms till 3,25 %.

Fastigheten Tråsättra 1:19 med adress Svartfåravägen 48 m fl. i Österskär, Österåker kommun, förvärvades via en lagfaren affär med en köpeskilling om 20,5 mkr. Transaktionen genomfördes under maj 2022. Säljare var Team fastigheter i Österåker handelsbolag och köpare var Fastighets AB Österåkerhusen. Fastigheten inrymmer en total area om cirka 1 000 kvadratmeter BOA fördelat på fyra byggnader om två våningar vardera. Bebyggelsen på objektet uppfördes 1999 och bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Fastighetens läge bedöms som ett B-läge för bostadsfastigheter inom Österåkers kommun. Priset motsvarar cirka 19 400 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, beaktat marknadsmässiga parametrar, till cirka 3,80 %.

Tomträtten till fastigheten Lindkronan 1 med adress Vita Liljans Väg 66 mfl i Bredäng, Stockholms kommun, förvärvades genom en bolagstransaktion till ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om 208 mkr. Transaktionen genomfördes under april 2022. Säljare var en privatperson och köpare var Ikano Bostad Skärholmen AB. Fastigheten inrymmer en total area om cirka 7 900 kvadratmeter, varav 5 600 kvadratmeter bostäder fördelat på 72 lägenheter, 3 000 kvadratmeter fördelat på två lokaler samt p-platser. Bebyggelsen på objektet uppfördes 1965 och bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Fastighetens läge bedöms som ett B-läge för bostadsfastigheter inom Stockholms kommun. Priset motsvarar cirka 26 200 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, beaktat marknadsmässiga parametrar, till cirka 2,10 %.

Resultat

Med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper, vilka redovisats i objektets marknadsförutsättningar ovan, bedöms värderingsobjektets värde sammantaget ligga i den mitten av det ovan redovisade prisintervallet.

Nyckeltal i form av direktavkastningskrav, vilket bedömts och analyserats fram ur tidigare genomförda försäljningar samt med ledning av vår kunskap och erfarenhet om fastighetsmarknaden i stort, har för med värderingsobjektet jämförbara objekt i normalfallet bedömts ligga inom intervallet 3,75 – 4,25 %. Med tanke på värderingsobjektets relativt höga hyresnivå bedöms cirka 4,15 % som en rimlig nivå för värderingsobjektet.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde mellan 24 000 – 27 000 kr/kvm, vilket motsvarar ett totalt värde i intervallet om cirka 20 700 000 – 23 300 000 kronor.

Avkastningsmetod

Kalkylperioden

Kalkylperioden löper på 10 år från och med 2025-01-01.

Inflation

Under 2025 har ett inflationsantagande om 1,0 % använts och under resterande kalkylperiod har ett inflationsantagande om 2,0 % åsatts.

Inflationsantagandet är baserat på en samlad bedömning av prognoser från Riksbanken, Konjunkturinstitutet och de ledande bankerna.

Direktavkastningskrav, kalkylränta och restvärde

Direktavkastningskravet har i den mån möjligt bedömts med utgångspunkt från på marknaden genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter, kompletterat med marknadsmässiga parametrar, statistik och erfarenhet. De i värderingsobjektet ingående hyreskontrakten/lokalerna har åsatts differentierade direktavkastningskrav under gällande kontraktstid utifrån dess riskperspektiv, vilket sammantaget viktas till cirka 4,10%.

Teoretisk utgångspunkt för val av kalkylränta är den nominella ränta som gäller på andrahandsmarknaden för statsobligationer med en löptid motsvarande kalkylperiodens längd. Till detta läggs en fastighetsrelaterad risk som exempelvis beror på värderingsobjektets typ, storlek, läge och alternativa användningsmöjligheter. I praktiken bedöms kalkylräntan ofta genom att inflationsanpassa direktavkastningskravet, vilket också gjorts i detta värdeutlåtande.

Restvärdet utgörs av marknadsvärdet som fastigheten bedöms ha i slutet av kalkylperioden. Restvärdet bedöms genom att dividera det prognostiserade driftnettot året efter kalkylperiodens slut med ett bedömt direktavkastningskrav, vilket för värderingsobjektet har bedömts till cirka 4,10%.

Hyror

Tabellen nedan visar utgående hyra samt marknadshyra per lokaltyp. Utgående hyresnivåer bedöms vara marknadsmässiga. Utgående hyresnivåer för bostäder bedöms vara bruksvärdesmässiga med hänsyn till hyresgästernas ansvar för invändigt underhåll av lägenheter.

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra								
				Uthyrd area			Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats
Bostäder	1 411	1 637	-	1 411	1 637	-	0	-	-	1 411	1 637	-
Garage/P-platser	100	-	5 883	102	-	5 977	0	-	-	102	-	5 977
Summa/Medel	1 511	1 637	5 883	1 513	1 637	5 977	0	0	0	1 513	1 637	5 977

Hyrorna är redovisade inklusive indexuppräknings, värme och övriga driftsrelaterade tillägg. Ersättning för fastighetsskatt är exkluderad från hyrorna.

Hyresutvecklingen för bostadslägenheterna bedöms följa förväntad inflationsutveckling med undantag för 2024 då hyresutvecklingen för bostäder bedöms överstiga inflationsutveckling. Hyresutvecklingen bedöms till 4 % för år 2025.

I hyresgäsförteckningen (se bilaga 1:2) framgår exempelvis om lokalerna är registrerade för moms, utgående hyresnivåer, bedömda marknadsmässiga hyresnivåer, fastighetsskatt samt indexering.

Vakanser

Värderingsobjektet är vid värdetidpunkten fullt uthyrt.

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	*m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Bostäder	862	100	16	862	100	-	0	0	-	0,0%	0,5%
Garage/P-platser	-	-	17	-	-	17	-	-	0	0,0%	2,0%
Summa/Medel	862	100	17	862	100	17	0	0	0	0,0%	0,6%

*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

Med beaktande av befintlig hyresgästsstruktur och värderingsobjektets egenskaper bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som relativt normala. Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för bostadslägenheterna har bedömts till 0,5%.

Drift och underhåll

Kostnader avseende värme, fastighetsel, vatten och avlopp, sophantering och städning mm. har erhållits från fastighetsägaren, vilka redovisas i tabellen nedan. De totala drift- och underhållskostnaderna för värderingsobjektet har bedömts med ledning från erhållna kostnader samt genom statistik och erfarenhet.

Långsiktiga drift- och underhållskostnader (kr/kvm, år)				
Kostnadsslag	Kommentar	A	B	Andel av total (%)
Administration		0	20	3%
Försäkring		0	20	3%
Värme		0	0	0%
Fastighetsel	ink. värme	163	163	25%
Kyla		0	0	0%
Vatten och avlopp		123	123	19%
Tillsyn och skötsel	ink. städning	68	65	10%
Reparationer		195	100	15%
Sophämtning		45	40	6%
Städning (fastighet)		0	0	0%
Planerat/periodiskt underhåll		0	125	19%
Totalt		594	656	100%

A) Uppdragsgivarens uppgifter (utfall/budget)

B) Svefas bedömning

Lokaltyp	Bedömt långsiktigt D&U						Varav					
				Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats
Bostäder	565	656	-	440	511	-	108	125	-	17	20	-
Garage/P-platser	10	-	598	10	-	598	0	-	0	0	-	0
Summa/Medel	576	656	598	451	511	598	108	125	0	17	20	0

* Kostnad/m² inkluderar ej lokaliterna G, Ö3 och S.

Kostnaden för planerat/periodiskt underhåll avser en schabloniserad annuitetsberäkning över värderingsobjektets livslängd.

Drift- och underhållskostnader är redovisade inklusive värme och övriga driftrelaterade tillägg.

Kostnadsutvecklingen har under kalkylperioden bedömts följa förväntad inflationsutveckling.

Investeringar och hyresgästanpassningar

Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts nödvändiga under kalkylperioden.

Taxeringsvärde och fastighetsskatt-/avgift

Värderingsobjektet har vid fastighetstaxeringen åsatts typkod 320 (hyreshusenhet, bostäder). Byggnaderna har åsatts värdeår 1990.

Taxeringsvärden (kr)	
Markvärde	3 440 000
Byggnadsvärde	11 400 000
Totalt	14 840 000
Varav bostad	14 840 000
Varav lokaler	0
Totalt	14 840 000

För bostadslägenheterna utgår en kommunal fastighetsavgift. Denna avgift uppgår 2025 till 1 724 kronor per lägenhet och år, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet. Avgiften indexregleras årligen.

Driftnetto

Initiala och normaliserade intäkter och kostnader ger driftnetto enligt nedan.

Driftnetto	Initialt		Marknadsmässigt	
	Tkr	Kr/m ²	Tkr	Kr/m ²
+ Hyra	1 511	1753	1 513	1 755
+ Tillfälliga tillägg och rabatter (netto)	0	0	0	0
- Drift- och underhåll	-576	-668	-576	-668
- Tomträttsavgäld	0	0	0	0
- Fastighetsskatt (bostäder)	-28	-32	-28	-32
- Fastighetsskatt (lokaler)	0	0	0	0
+ Fastighetsskatt åter (lokaler)	0	0	0	0
- Vakans	0	0	-9	-11
- Investering/HGA	0	0	0	0
Driftnetto före investering/HGA	908	1 053	900	1 044
Driftnetto efter investering/HGA	908	1 053	900	1 044

Initialt

Initialt driftnetto är omräknat till helår utifrån det momentana läget.

Normaliserat

Normaliserat driftnetto är räknat på marknadshyra samt långsiktiga parametrar avseende drift- och underhåll, vakans, fastighetsskatt och tomträttsavgäld.

Resultat

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till 25 481 kr/kvm, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka 22 000 000 kronor (se bilaga 1:1).

Känslighetsanalys

För att visa hur avkastningsvärdet påverkas då vissa indata förändras har en känslighetsanalys utförts med utgångspunkt från resultatet i avkastningsmetoden. Känslighetsanalysen har utförts gällande hyror, drift- och underhållskostnader, inflation, vakanser och direktavkastning vid kalkylperiodens slut samt för hela perioden enligt följande tabell:

Variabel		Förändring	Värdeförändring	
			Tkr	%
Hyra bostäder	%	10,0%	3 350	15,4%
Drift och underhåll	%	10,0%	-1 348	-6,2%
Inflation	%-enheter	1,0%	-166	-0,8%
Vakans bostäder	%-enheter	1,0%	-337	-1,6%
Direktavk. restv.	%-enheter	0,5%	-1 554	-7,2%
Direktavkastning	%-enheter	0,5%	-2 334	-10,8%

7. Slutsatser

Resultat

Ortsprismetoden

cirka 20 700 000 – 23 300 000 kronor

Avkastningsmetoden

cirka 22 000 000 kronor

I den sammanlagda marknadsvärdebedömningen beaktas resultatet från båda metoderna.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2025-01-24 till:

22 000 000 kr

Tjugotvå miljoner kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

Marknadsvärde / m ²	25 522
Marknadsvärde / taxeringsvärde	1,48
Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	14,6
Direktavkastning, initialt driftnetto (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	4,13%
Direktavkastning, initialt driftnetto (beaktat investering) (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	4,13%
Direktavkastning, marknadsmässigt driftnetto (Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	4,09%
Åsatt direktavkastning för restvärdeberäkning	4,10%

Stockholm, 2024-01-24



Louise Melander
Fastighetsekonom
Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare



Jan Tärnell
Civilingenjör
Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

Bilagor

Bilaga 1	Kassaflödesanalys, hyresgästförteckning samt tabeller
Bilaga 2	Foton
Bilaga 3	Kommunfakta
Bilaga 4	Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor
Bilaga 5	Allmänna villkor för värdeutlåtande

KASSAFLÖDESANALYS

Fastighet: Österåker Tuna 11:34, Tuna 11:110

Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2025-01-01												
Värdeår: 1990												
Tax. Värde (tkr): 14 840												
Typkod: 320												
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	Inflation	1,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Viktad direktavkastning	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%
	Kalkylränta	5,14%	6,18%	6,18%	6,18%	6,18%	6,18%	6,18%	6,18%	6,18%	6,18%	6,18%
	Åsatt direktavkastning för restvärdeberäkning											4,10%
Ekonomisk vakans												
	Bostäder	0,0%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
	Lokaler	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Garage / P-platser	0,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
	Totalt	0,0%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%
	Helår											
Kassaflöde (tkr)	År 1 (kr/m², styck)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Hyra bostäder (+)	(1 637)	1 411	1 453	1 482	1 512	1 542	1 573	1 604	1 637	1 669	1 703	1 737
Hyra lokaler (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra garage mm (+)	(5 883)	100	103	105	107	109	111	113	116	118	120	123
Hyresrisk/vakans bostäder (-)		0	-7	-7	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-9	-9
Hyresrisk/vakans lokaler (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans garage mm (-)		0	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Tillägg (+)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt (-)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Effektiv hyra	(1 753)	1 511	1 547	1 577	1 609	1 641	1 674	1 708	1 742	1 776	1 812	1 848
Drift och underhåll (-)	-(668)	-576	-581	-593	-605	-617	-629	-642	-655	-668	-681	-695
- varav Administration (-)		-17	-17	-18	-18	-18	-19	-19	-20	-20	-20	-21
- varav Drift & Löpande UH (-)		-451	-455	-464	-474	-483	-493	-503	-513	-523	-533	-544
- varav Periodiskt UH (-)		-108	-109	-111	-113	-115	-118	-120	-123	-125	-128	-130
Fastighetsskatt (-)	-(32)	-28	-28	-29	-29	-30	-30	-31	-32	-32	-33	-34
Fastighetsskatt åter (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto före investeringar/HGA	(1 053)	908	937	956	975	994	1 014	1 035	1 055	1 076	1 098	1 120
Investeringar och HGA	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- varav Investeringar (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- varav HGA (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto efter investeringar/HGA	(1 053)	908	937	956	975	994	1 014	1 035	1 055	1 076	1 098	1 120

Nuvärde driftnetto	7 267
Nuvärde restvärde	14 698
Marknadsbaserat avkastningsvärde	21 965

Nyckeltal (resulterande):

Marknadsbaserat avkastningsvärde kr / m²	25 481
Marknadsbaserat avkastningsvärde / taxeringsvärde	1,48
Bruttokapitalisering, år 1	14,5
Direktavkastning, initialt driftnetto	4,13%
Direktavkastning, initialt driftnetto (beaktat investering)	4,13%
Direktavkastning, marknadsmässigt driftnetto	4,10%

Nyckeltal (åsatt):

Åsatt direktavkastning för restvärdeberäkning	4,10%
---	-------



Hyresgästförteckning			Fastighet: Österåker Tuna 11:34, Tuna 11:110																	Bilaga 1:2		
Hyresgäst	Lokaltyp	Lokalanvändning	Area	Löptid		Utg. total hyra inkl. ev. driftstillägg *)			Marknadshyra			Fastighetsskatt åter		Moms-pliktig HG (J / N)	Ingår värme ** (J / N)	Uppsagt för avflytt / omförhandling (A / O)	Egen-användare (J / N)	Vakanstid efter avtalets slut Månader	Bedömd HG-anpassning			Not
				Fr o m	T o m	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²						Kr/m²	Tkr	År	
Bostäder	Bo	Bostäder	862	2025-01-01	2025-12-31	1 411	1 637	100%	1 411	1 637	100%	0	0	N	J	-	N	0	-	-		
Summa/Medel			862			1 511	1 637		1 513	1 637		0	0									0

*) I utgående hyra ingår bashyra, eventuell indexuppräkning samt driftrelaterade tillägg som värme, kyla o.d. **) Med ingår värme (J) avses att värme har inkluderats i såväl utgående hyra som marknadsmässig hyra samt drift- och underhållskostnader.

*NOTER:



Fastighet: Österåker Tuna 11:34, Tuna 11:110

Bilaga 1:3

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	*m²	%	Antal	m²	%	Antal	m²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Bostäder	862	100	16	862	100	-	0	0	-	0,0%	0,5%
Garage/P-platser	-	-	17	-	-	17	-	-	0	0,0%	2,0%
Summa/Medel	862	100	17	862	100	17	0	0	0	0,0%	0,6%

*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra								
				Uthyrd area			Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats
Bostäder	1 411	1 637	-	1 411	1 637	-	0		-	1 411	1 637	-
Garage/P-platser	100	-	5 883	102	-	5 977	0	-	0	102	-	5 977
Summa/Medel	1 511	1 637	5 883	1 513	1 637	5 977	0	0	0	1 513	1 637	5 977

Lokaltyp	Bedömt initialt D&U			Varav								
				Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats
Bostäder	565	656	-	440	511	-	108	125	-	17	20	-
Garage/P-platser	10	-	598	10	-	598	0	-	0	0	-	0
Summa/Medel	576	656	598	451	511	598	108	125		17	20	

* Kostnad/m² inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S.

Lokaltyp	Bedömt långsiktigt D&U			Varav								
				Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats
Bostäder	565	656	-	440	511	-	108	125	-	17	20	-
Garage/P-platser	10	-	598	10	-	598	0	-	0	0	-	0
Summa/Medel	576	656	598	451	511	598	108	125		17	20	

* Kostnad/m² inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S.









Kommunfakta - Österåker

Befolkning

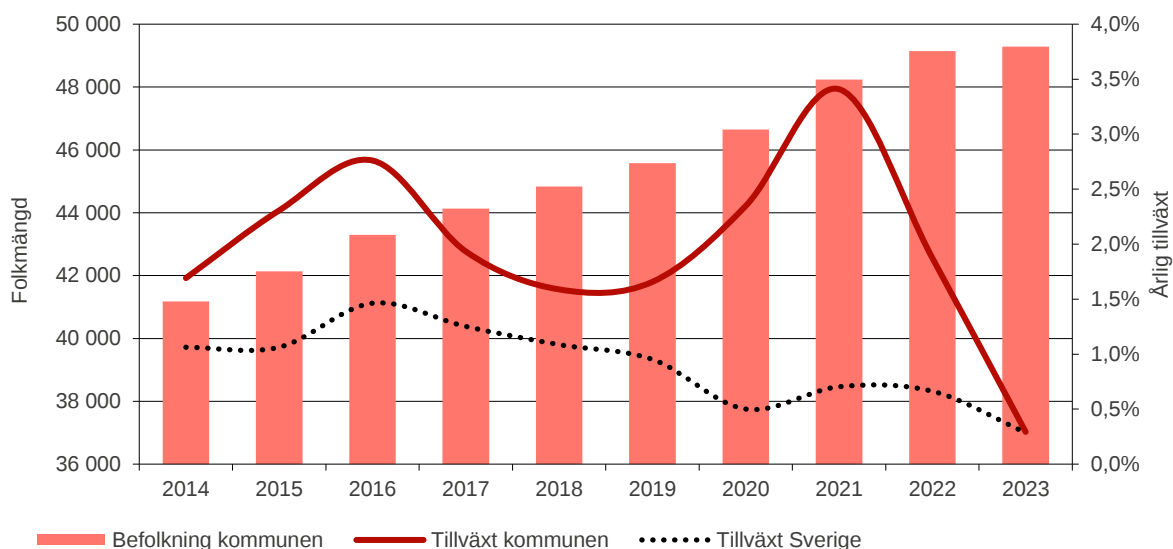
Befolkningen i Österåker uppgick vid årsskiftet 2023/2024 till 49 282 invånare, en ökning med 0,3% sedan föregående år. Flyttnettöt under 2023 var 11 invånare inom kommunen.

Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

Österåker	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Befolkning kommunen	41 180	42 130	43 293	44 130	44 831	45 574	46 644	48 234	49 138	49 282
Befolkning 20-64 år	22 792	23 289	23 939	24 314	24 629	25 027	25 733	26 661	27 235	27 364
Tillväxt kommunen	1,7%	2,3%	2,8%	1,9%	1,6%	1,7%	2,3%	3,4%	1,9%	0,3%
Tillväxt 20-64 år	1,6%	2,2%	2,8%	1,6%	1,3%	1,6%	2,8%	3,6%	2,2%	0,5%
Tillväxt Sverige	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%	1,0%	0,5%	0,7%	0,7%	0,3%

Källa: SCB

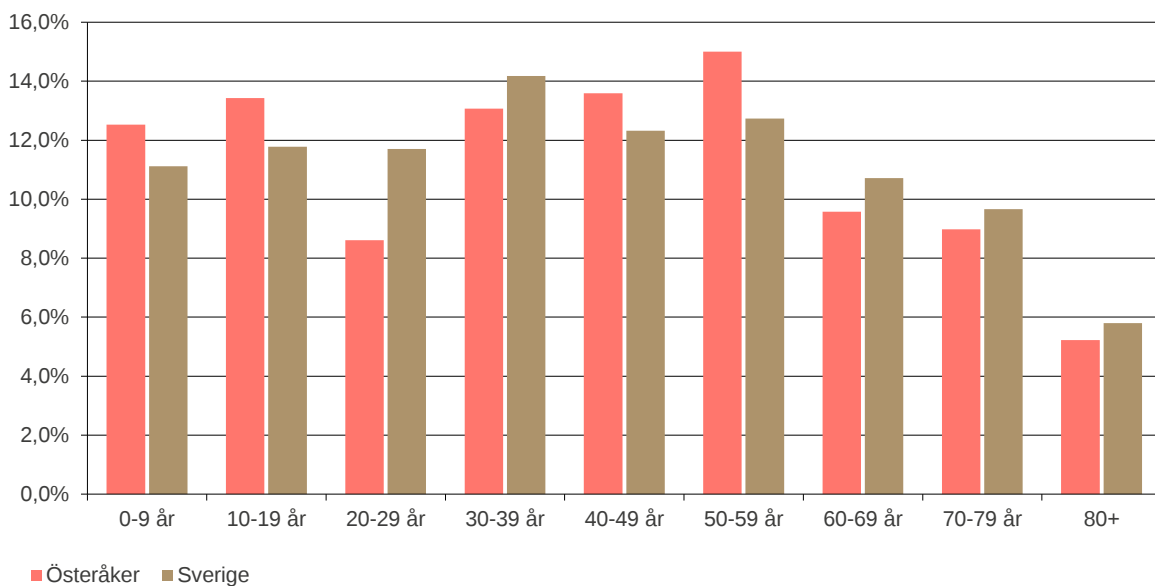
Befolkningsutveckling



Källa: SCB

I nedanstående diagram redovisas befolkningsmängden i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningsmängden. Noterbart är att andelen personer som är mellan 20–29 år lägre än riket i övrigt.

Åldersfördelning



Källa: SCB

Medelinkomsten i Österåker är generellt något högre än riket i stort, något som gäller inom samtliga ålders-kategorier.

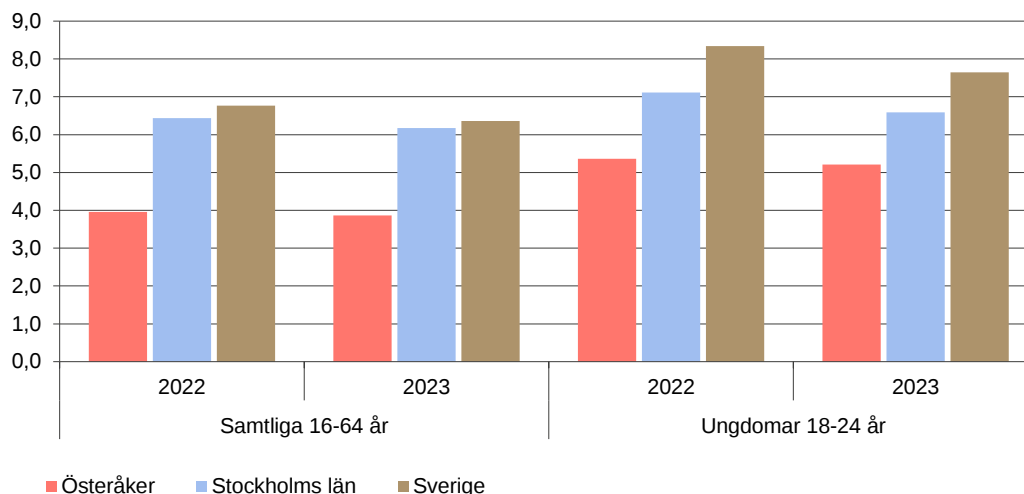
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	184,8	169,4	181,9
25-29 år	291,1	309,3	286,1
30-44 år	447,1	450,6	391,2
45-64 år	546,6	543,0	459,5
65+ år	332,5	342,5	295,8
Totalt 20+ år	429,4	425,2	363,8

Källa: SCB

Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2023 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Österåker till 3,9 % vilket kan jämföras med Stockholms län som har en arbetslöshet om 6,2 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 6,4%.

Öppet arbetslösa och sökande i program med aktivitetsstöd i procent av befolkningen

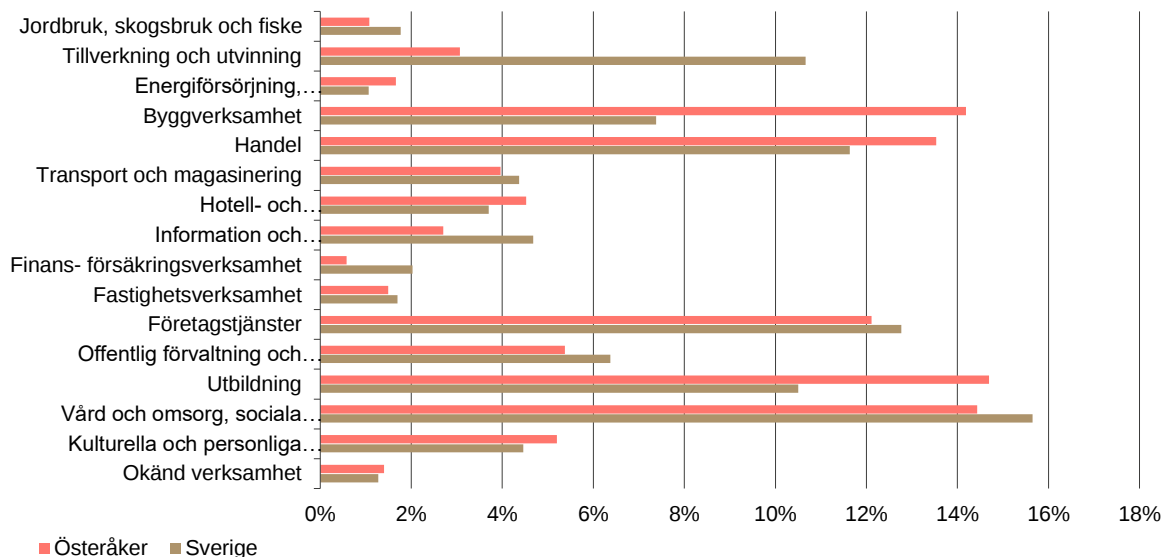


Källa: Arbetsförmedlingen

Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger på byggverksamhet, utbildning, handel, vård, omsorg och sociala tjänster.

Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Österåker på plats 38 i rankingen för 2023, vilket är en förbättring med 15 platser jämfört med föregående år.

FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
ÖSTERÅKER TUNA 11:110 Nyckel: 010268720 UUID: 909a6a44-4963-90ec-e040-ed8f66444c3f Socken: Österåker	2002-03-15	2024-01-31 08:27	2025-01-08

ADRESS			
Lindholmsvägen 2B 184 52 Österskär Distrikt: Österåker-Östra Ryd Nr: 215046			

LÄGE, KARTA		
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6596187.9	687599.7

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 287 kvm	1 287 kvm	0 kvm

LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556374-9539 Armada Bostäder AB BOX 505 184 25 ÅKERSBERGA Övriga fångeshandlingar: 1989-12-29 Andel: 1/1 Lagfartsanmärkning: Namn Akt: 12/11588	1/1	1992-12-15	92/37752

TIDIGARE BETECKNING		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
VAXHOLM TUNA 11:110	1983-01-10	0117-83/1

AVTALS RÄTTIGHETER	
Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad avtalsrättighet.	

ANTECKNINGAR			
Innehåll	Inskrivningsdag	Akt	
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt	2018-06-11	D-2018-00298501:1	
Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (799632-2077 Brf Bagartomten)			
Gäller i:			
ÖSTERÅKER TUNA 11:34			
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt	2020-07-01	D-2020-00269105:1	
Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769632-2077 Brf Bagartomten)			
Gäller i:			
ÖSTERÅKER TUNA 11:34			
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt	2016-06-02	D-2016-00256986:1	
Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769632-2077 Brf Bagartomten)			
Gäller i:			
ÖSTERÅKER TUNA 11:34			
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt	2024-01-30	D-2024-00031260:1	
Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt 769632-2077 Bostadsrättsföreningen Bagartomten			
Gäller i:			
ÖSTERÅKER TUNA 11:34			

INTECKNINGAR				
Totalt antal inteckningar: 13				
Totalt belopp: 450 000 SEK				
Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Skriftligt pantbrev	5 000 SEK	1925-02-02	25/36
	Belastar: ÖSTERÅKER TUNA 11:110, ÖSTERÅKER TUNA 11:34			
2	Skriftligt pantbrev	5 000 SEK	1925-02-02	25/37
	Belastar: ÖSTERÅKER TUNA 11:110, ÖSTERÅKER TUNA 11:34			
3	Skriftligt pantbrev	5 000 SEK	1925-02-02	25/38
	Belastar: ÖSTERÅKER TUNA 11:110, ÖSTERÅKER TUNA 11:34			
4	Skriftligt pantbrev	5 000 SEK	1925-02-02	25/39
	Belastar: ÖSTERÅKER TUNA 11:110, ÖSTERÅKER TUNA 11:34			
5	Skriftligt pantbrev	10 000 SEK	1950-02-01	50/826
	Belastar: ÖSTERÅKER TUNA 11:110, ÖSTERÅKER TUNA 11:34			
6	Skriftligt pantbrev	10 000 SEK	1950-02-01	50/827
	Belastar: ÖSTERÅKER TUNA 11:110, ÖSTERÅKER TUNA 11:34			
7	Skriftligt pantbrev	20 000 SEK	1964-07-29	64/5768
	Belastar: ÖSTERÅKER TUNA 11:110, ÖSTERÅKER TUNA 11:34			
8	Skriftligt pantbrev	25 000 SEK	1968-12-04	68/14149
	Belastar: ÖSTERÅKER TUNA 11:110, ÖSTERÅKER TUNA 11:34			
9	Skriftligt pantbrev	27 500 SEK	1969-03-12	69/3000
	Belastar: ÖSTERÅKER TUNA 11:110, ÖSTERÅKER TUNA 11:34			
10	Skriftligt pantbrev	37 500 SEK	1969-03-12	69/3001
	Belastar: ÖSTERÅKER TUNA 11:110, ÖSTERÅKER TUNA 11:34			
11	Skriftligt pantbrev	50 000 SEK	1969-03-12	69/3002

INTECKNINGAR				
12	Belastar: ÖSTERÅKER TUNA 11:110, ÖSTERÅKER TUNA 11:34			
	Skriftligt pantbrev	25 000 SEK	1971-02-10	71/1460
13	Belastar: ÖSTERÅKER TUNA 11:110, ÖSTERÅKER TUNA 11:34			
	Skriftligt pantbrev	225 000 SEK	1977-06-15	77/3960
	Belastar: ÖSTERÅKER TUNA 11:110, ÖSTERÅKER TUNA 11:34			

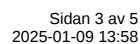
PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer	Datum	Akt
byggnadsplan: SÖ DELEN AV ÖSTERSKÅR DELPLAN VII gällande	1960-10-05	01-ÖST-2785
Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT	Senast ajourföring: 2024-10-11	0117 112

TAXERINGSINFORMATON			
Taxeringsenhet HYRESHUSENHET, HUVUDSAKLIGEN BOSTÄDER (320) 107910-5 Taxeringsdel som omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.			Taxeringsår 2022
Taxvärde 14 840 000 SEK	Taxvärde byggnad 11 400 000 SEK	Taxvärde mark 3 440 000 SEK	Areal 3504 kvm
Samtaxering för registerenheter ÖSTERÅKER TUNA 11:110 ÖSTERÅKER TUNA 11:34			
Taxerad ägare 556374-9539 Armada Bostäder AB BOX 505 184 25 ÅKERSBERGA	Andel 1/1	Ägartyp Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Juridisk form Övriga aktiebolag
Värderingsenhet hyreshusmark för bostäder 15127045			
Taxvärde 3 440 000 SEK	Riktvärdeområde 117044	Justeringsorsak	
Yta byggrätt 1075 kvm	Riktvärde byggrätt 3200 SEK/kvm		
Värderingsenhet hyreshusbyggnad för bostäder 15126045			
Id hyresmark: 15127045			
Taxvärde 11 400 000 SEK	Riktvärdeområde 117044	Justeringsorsak	
Värdeår 1990	Nybyggnadsår 1990	Tillbyggnadsår 2014	
Bostadsyta 862 kvm	Under byggnad Nej	Hyra 1 182 000 SEK/år	

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER	
Gemensamhetsanläggningar ÖSTERÅKER TUNA GA:4	

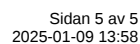
ÅTGÄRDER		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
avstyckning	1982-01-14	01-ÖST-4168
anläggningsåtgärd	2002-03-07	0117-02/10

URSPRUNG
ÖSTERÅKER TUNA 11:34



Källa: Lantmäteriet





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 2023-04-06 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.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.
- 3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
 - Brister i de delar som ej besiktats

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.
- 7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

