

Värdeutlåtande

avseende fastigheterna

Tuna 11:34 & 11:110

Österåkers kommun



2025-02-03

FORUM FASTIGHETSEKONOMI

UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Armada Bostäder AB genom Tina Sallmander
<i>Syfte</i>	Att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och att utgöra underlag för interna bedömningar och eventuell försäljning.
<i>Värderingsobjekt</i>	Fastigheterna Tuna 11:34 & 11:110 i Österåkers kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är 2025-02-03.
<i>Förutsättningar</i>	För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlå- tande". Miljöfrågor hanteras enligt "Allmänna villkor för värdeutlå- tande", Punkt 3.1, dvs om ej annat framgår av värdeutlå- tandet så förut- sätts att "mark och byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning". Alla intäkter är angivna exklusive mervärdesskatt. Kostnaderna in- kluderar mervärdesskatt endast för bostäder och för lokaler där ej mervärdesskattepliktig verksamhet bedrivs.
<i>Underlag</i>	- Besiktning av värderingsobjektet 2025-01-29 av undertecknad tillsammans med representant från fastighetsägaren. - Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS). - Hyreslista. - Uppgifter om drift- och underhållskostnader. - Taxeringsuppgifter. - Utdrag ur detaljplan. - Byggnadsritningar. - Marknadsinformation. - Kartmaterial.

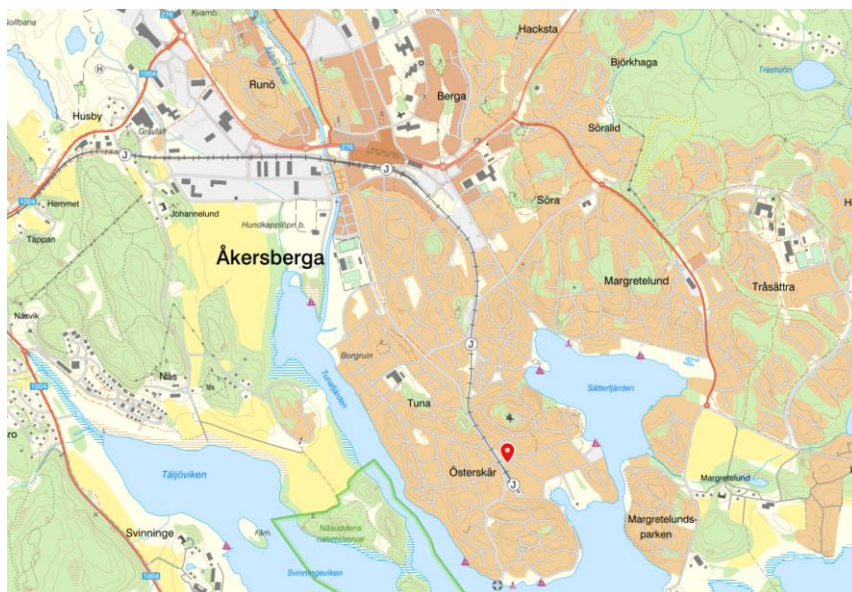
BESKRIVNING

Lagfaren ägare Armada Bostäder AB (Org.nr 556374-9539)

Fastighetstyp Bostadshyresfastigheter.

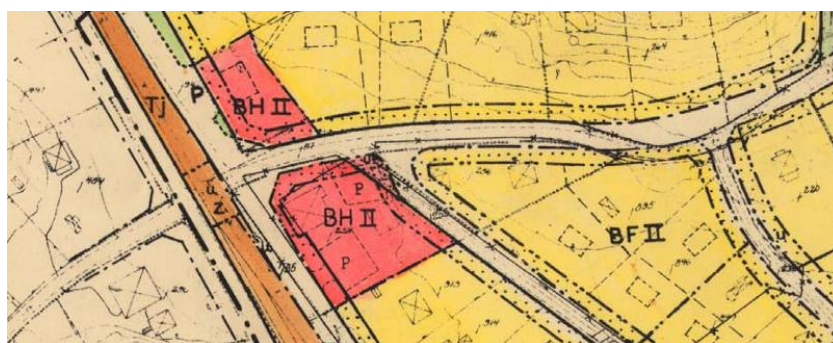
Läge Värderingsobjektet är beläget i Österskär i Österåkers kommun. Avståndet till centrala Åkersberga är ca 2 km. Gatoadressen är Lindholmsvägen 2 A och B i Österskär.

Näromgivningen utgörs av småhusbebyggelse och Roslagsbanan. På längre avstånd finns Åkersberga. Alla servicefunktioner finns i Åkersberga centrum. Kollektiva kommunikationer finns inom kort gångavstånd (Österskär station). Viss service såsom restaurang finns i närområdet.



Källa: Lantmäteriets karttjänst "Min karta".

Planförhållanden Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan från 1960-10-05. Planen anger bostads- och handelsändamål i två våningar.



Källa: Österåkers kommun.

Genomförandetiden har gått ut.

*Servitut, samfälligheter,
inteckningar etc.*

Eventuella servitut, nyttjanderätter, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och inteckningar etc. framgår översiktligt av bilagda utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).

ESG, miljö

Värderingsobjektet är ej miljöcertifierat.

Energideklarationen visar energiklass D.

Ingen information finns tillgänglig om värderingsobjektet i Länsstyrelsens karta över misstänkta eller konstaterade förorenade områden (EBH-kartan).

Uthyrningsbara areor

De uthyrningsbara areorna fördelade på lokaltyp och antalet enheter per lokaltyp framgår av tabellen.

Lokaltyp	Uthyrningsbar area	Antal	
	m ²	%	enheter
Bostäder	862	100	16
Övrigt	-	-	1
Summa	862	100	17

Areauppgifterna härrör från hyreslistan. Kontrollmätning har ej utförts. Övrigt avser parkeringsplatser som ej redovisas med area.

Tomtbeskrivning

Värderingsobjektets areal uppgår till 1 125 + 1 287 kvm.



Källa: Lantmäteriets karttjänst "Min karta".

Befintlig bebyggelse upptar knappt ca 20 % av tomten. Den obebyggda delen utgörs av grönytor, gångstråk samt asfalterade parkeringsplatser.

Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet är bebyggt med 2st flerbostadshus i två våningar vardera med tillhörande vindar och där del av vinden utgör del av etagevåning, och delvis lägenhetsförråd. Byggnaden är uppförd 1990. Under senare år kan noteras att fastighetsägaren bytt takbeläggningen, enligt uppgift under 2022–2023. Därutöver har löpande renoveringar och underhåll skett.

Byggnaden är grundlagd med betongplatta på mark. Stommen utgörs av betong med bjälklag i betong. Takbjälklag av och takkonstruktion av trä. Ytterväggarna är av betong. Fasaderna är klädda med tegel. Fönstren är av 3-glastyp. Taket är täckt med betongtakpannor.

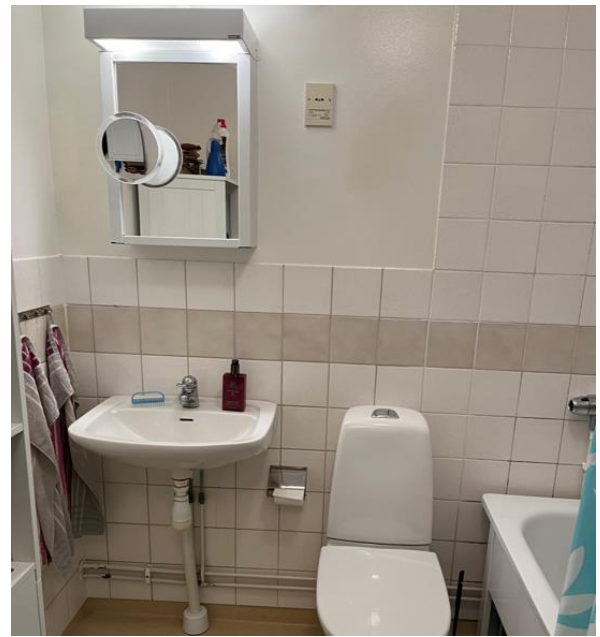
Uppvärmningen sker med bergvärme (installerad 2014) via vattenradiatorer. Ventilationen utgörs av mekanisk frånluft. Byggnaderna är anslutna till nät för el och VA.

Byggnaden inrymmer 16st bostadslägenheter i främst 2 våningar där 1 lägenhet i vardera byggnad har etagelägenhet i vindsvåningen. Inom tomtmark finns även mindre byggnad inrymmandes undercentral, tvättstuga samt soprum. Vidare finns det separata cykelrum.

Byggnadens underhållsskick är normalgott till gott för åldern. Något akut underhållsbehov med risk för byggnadens konstruktion bedöms inte föreligga. OVK-besiktningen är godkänd.

Bostadslägenheterna har huvudsakligen normalgod standard. Sanolikt är ytskiktet, köken och badrummen från nybyggnadsåret 1990. Kök är av 1990-talstyp med elspis, fläkt samt kyl- och frys-skåp. Badrum av 1990-talstyp med badkar, WC och tvättställ samt plastmatta på golven och kakel/målad gips på väggarna. Övriga rum har golv belagda med linoleum och väggar klädda med tapeter. Samtliga lägenheter har balkong eller uteplats. Planlösningen är normalgod. Underhållsskicket är normalgott för åldern.

På nästa sida kan noteras ett urval av bilder från besiktningstillfället 2025-01-29.



HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyror

Värderingsobjektets aktuella hyror och bedömda marknadshyror redovisas detaljerat i bilagd tabell (Hyresgästspecifikation). Från och med 1 april 2025 kalkyleras med en bostadshyreshöjning om 69 kr/kvm BOA och år enligt uppgift från uppdragsgivaren.

Hyrorna kan sammanfattas enligt tabellen.

Lokaltyp	Total area m ²	Uthyrd Area m ²	Aktuell hyra		Marknads- hyra	
			Totalt kr/m ²	kr	Totalt kr/m ²	kr
Bostäder	862	862	1 691	1 457 757	1 691	1 457 757
Övrigt	-	-	-	100 010	-	100 010
Genomsnitt / Summa	862	862	1 807	1 557 767	1 807	1 557 767

Vakans / Hyresrisk

För bostäder har en vakans/hyresrisk om 0 % åsatts långsiktigt beaktat den stora efterfrågan på bostäder inom regionen.

Drift och underhåll

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på erfarenhetsmässiga grunder samt föregående års faktiska utfall och avser kostnader som belöper på fastighetsägaren och exkluderar kostnader som betalas av hyresgästen.

Kostnaderna bedöms komma att utvecklas med inflationen. Kostnadsbedömningen framgår av tabellen.

Lokaltyp	D&UH		Drift & löp. UH			Periodiskt UH
	Totalt kr/m ²	tkr	Admin. kr/m ²	Media kr/m ²	Övr. kr/m ²	
Bostäder	694	599	50	344	180	120
Övrigt	-	20	-	-	-	-
Genomsnitt/Summa	718	619	50	344	180	120

I kostnaderna ingår ej kostnader för eftersatt underhåll eller hyresgäst Anpassningar som beaktas genom separata engångskostnader. Observera att det periodiska underhållet skall ses som ett årligt genomsnitt. Hänsyn har tagits till värderingsobjektets faktiska och förväntade framtida grad av mervärdeskatteregistrering. Vid vakanser väljer vi ibland att tillfälligt hålla ned kostnaden.

Fastighetsskatt etc

Bedömda taxeringsvärden och kommunal fastighetsavgift framgår av tabellen. Med hjälp av nyckeltal från Skatteverkets hemsida har en bedömning av taxeringsvärden skett. Därmed beräknad kommunal fastighetsavgift framgår av tabellen.

	Taxeringsvärde, tkr			Fastighets- skatt, tkr
	Mark	Byggnad	Totalt	
Bostäder	2 800	12 600	15 400	28
Summa	2 800	12 600	15 400	28

Värderingsobjektet är taxerat med typkod 320 (Hyreshusenhet, bostäder). Värdeår är 1990.

För bostäder utgår en kommunal fastighetsavgift som baseras på ett indexreglerat belopp per bostadslägenhet (f.n. 1 724 kr per år för hyreshus och 10 074 kr per år för småhus). Den kommunala fastighetsavgiften kan dock inte bli högre än taxeringsvärdet multiplicerat med skattesatsen (0,3% för hyreshus och 0,75% för småhus). Taxeringsvärdet förändras vid de tillfällen regelverket medger detta och i linje med översiktligt bedömd fastighetsprisutveckling. Nuvarande skattesatser och regler om indexreglering av beloppet per bostadslägenhet förutsätts gälla under hela kalkylperioden.

Driftnetto

Aktuella och bedömda intäkter och kostnader ger driftnetto enligt tabellen.

Driftnetto		
	kr/m ²	kr
Aktuell hyra	1 807	1 557 767
Drift & underhåll	-718	-618 807
Fastighetsskatt	-32	-27 584
Driftnetto år 1 (helår)	1 057	911 376
Driftnetto, normaliserat	1 057	911 376

Initialt driftnetto är omräknat till helår utifrån det momentana läget. Det normaliserade driftnettot är räknat på marknadshyra, långsiktig vakans och långsiktig fastighetsskatt etc. samt utan hänsyn till eventuellt extraordinärt underhåll.

VÄRDERING

Metodtillämpning

Syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses 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 kunnat handla kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt etc, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Marknadsanalys

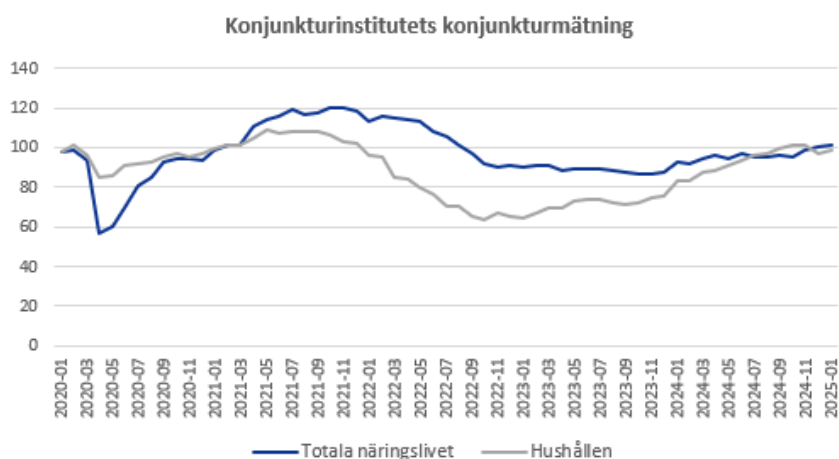
Allmänt

Svensk ekonomi befinner sig i en utdragen lågkonjunktur. Det finns tecken på att konjunkturen är på väg att vända. Tillväxttakten och arbetsmarknaden väntas bli starkare under året. Tillväxten i svensk ekonomi var låg under 2024 och prognosen för BNP 2025 är starkare med en bedömd tillväxttakt på cirka 2%. I USA har BNP-tillväxten varit starkare än Sverige och euroområdet. Detta har varit drivande till att Sveriges Riksbank tillika ECB initierat tidigare räntesänkningar. Förra årets räntesänkningar har gett ett positivt avtryck i svensk ekonomi, men har ännu inte haft full genomslagskraft. Hushållen har haft ett starkare stämningsläge till följd av redan genomförda räntesänkningar. Stämningsläget försämrades något för hushållen i slutet av förra året samtidigt som näringslivets stämningsläge stabiliserats. Hushållens konsumtion väntas fortsätta stiga i takt med att räntan sänks.

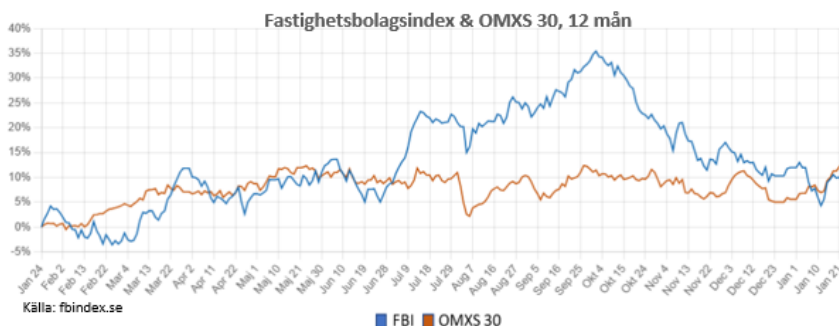
Riksbanken har gradvis lättat på den svenska penningpolitiken. Inflationstrycket bedöms vara förenligt med Riksbankens långsiktiga inflationsmål, konjunkturen är dock fortsatt svag varpå Riksbanken valde att vid det senaste mötet sänka styrräntan med 25 punkter till 2,25%. European Central Bank (ECB) och Federal Reserve (FED) har också gradvis sänkt styrräntan.

Konjunkturinstitutets konjunkturmätning visar marginell ökning i början av året men är fortsatt lägre än normalt. Näringslivets konfidensindikator har stigit och ligger nu på nivåer över det historiska

genomsnittet. Efterfrågeläget bedöms vara dämpat och under det historiska genomsnittet. Hushållens konfidensindikator har stigit efter en nedgång i slutet av förra året, nu till nivåer kring ett normalläge. Uppgången förklaras främst av en förbättrad syn på hushållens ekonomiska utveckling. Stämningläget som helhet har stabiliserats kring indexets normalläge (100).



Från oktober till årsskiftet har fastighetsbolagen på börsen haft en nedgång på cirka 20%. Nedgången har främst drivits av stigande långräntor. Därefter har fastighetsbolagen sett en viss återhämtning. Det finns en alltmer positiv syn på de svenska noterade fastighetsbolagen under året.



Obligationsmarknaden har stärkts och volymerna för nyutgivna obligationer är åter på höga nivåer. Fler fastighetsbolag har återvänt till obligationsmarknaden där det under 2024 emitterades mer än en fördubbling jämfört med 2023.



Bostadspriserna har de senaste tolv månaderna ökat med 5,9% för bostadsrätter och med 5,0% för villor i hela riket. Från pristoppen våren 2022 har priserna för bostadsrätter gått ner cirka 7% och vil-lapriserna gått ner cirka 11%. Under 2024 har 15% fler bostäder sålts jämfört med 2023. Under det andra halvåret 2024 är antalet budgivare ökat och budpremierna tillbaka på tidigare nivåer.

Fastighetsmarknaden

Under 2024 har marknaden präglats av en gradvis återhämtning styrd av lägre ränta och bättre tillgång till finansiering. Fram till våren 2024 var kapitalmarknaden i stort sett i stiltje på den nordiska fastighetsmarknaden. Under denna period finansierades obligationsförfallen av banklån, nyemissioner samt att vissa bolag sålt fastigheter. Nu har fastighetsbolagens villkor på obligationsmarknaden förbättrats vilket har lett till en dryg dubbling i andelen emitterade obligationer under 2024. Detta i kombination med att bolagen kan finansiera sig billigare ger goda förutsättningar för transaktionsmarknaden framåt.

Köpare och säljare har anpassat sig till det nya marknadsläget vilket har ökat transaktionsvolymen med drygt 40% under 2024. Marknaden har ökat, dock mindre än väntat, och transaktionsvolymen är fortsatt låg jämfört med historiskt normalläge. Prognoser för 2025 års transaktionsvolym är ytterligare ökning. Utländska investerare, som utgjorde en rekordstor andel av köpsidan med cirka 30% 2023 har minskat sin andel till cirka 10% under 2024. Samtidigt har flera svenska noterade fastighetsbolag återvänt till köpsidan till följd av den mer fördelaktiga finansieringen. Direktavkastningskraven, som pressats uppåt under en tid, har stabiliserats och nu syns tendenser till att de sjunker framåt. Enligt en sammanställning av European Valuers' alliance (EVA) har samma trend noterats även inom övriga Europa.

Bland investerarna har det länge varit störst efterfrågan på bostadsfastigheter och särskilt för nyproducerade fastigheter. Historiskt har kontor- och bostadssegmenten varit de mest transaktionsintensiva. Under 2023 var dock lager/logistik det mest omsatta segmentet tack vare den stora andelen utländska köpare då logistik anses vara det mest internationella segmentet. Under 2024 var det största segmentet åter bostäder och kontor följt av lager/logistik. Kontorsmarknaden har på internationell nivå haft en negativ prägel men utvecklingen har sett annorlunda ut i Sverige.

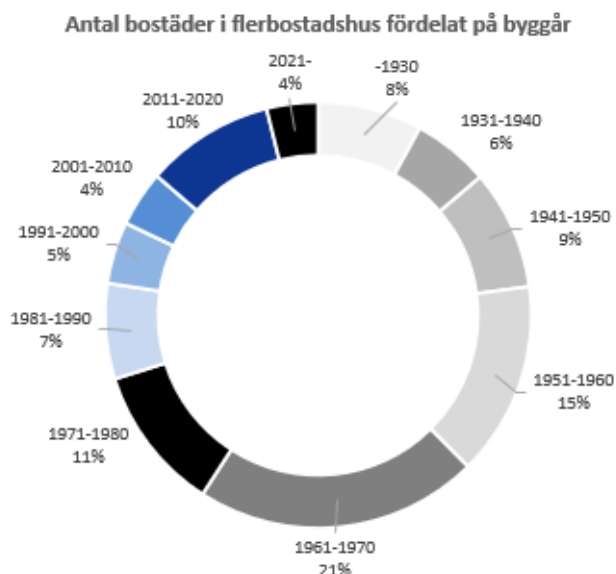
Allmänt bostäder

Bostadssegmentet har länge varit ett av de mer transaktionsintensiva segmenten på den svenska fastighetsmarknaden. De senaste årens dämpade ekonomiska förutsättningar har fått transaktionsvolymerna att minska genomgående inom samtliga segment. Under 2024 har transaktionsmarknaden dock ökat gentemot föregående år. Däremot är det fortsatt låga volymer gentemot ett historiskt normalläge. Marknaden för flerbostadshus har varit tuff med stigande kapitalkostnaderna i kombination med allt svagare förutsättningar på marknaden har det medfört en lägre aktivitet för att påbörja nya projekt tillika ett minskat investeringsintresse. Under 2024 har dock transaktionsvolymen för flerbostadshus ökat gentemot föregående år. Med en dämpad inflation finns det nu en förväntan att hyresförhandlingarna närmsta åren potentiellt kan landa högre än inflationen. Om detta blir utfallet bodar det gott för bostadssegmentet.

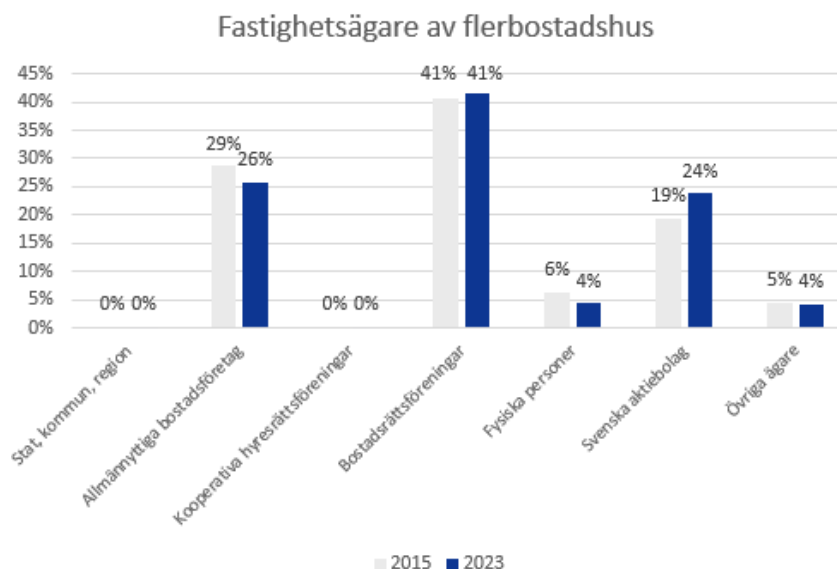
SCB har tillsammans med Fastighetsägarna tagit fram ett fastighetsförvaltningsindex för bostäder. Mellan oktober 2023 och 2024 minskade kostnaderna med 1%, mycket på grund av att kapitalkostnaderna haft en markant förändring gentemot föregående år.

Kostnadsslag	Förändring okt 2023–2024	Vikt
Kapitalkostnader	-14,8%	14,2%
Administration	3,4%	10,7%
Fastighetsavgift	3,6%	3,5%
Tomträttsavgäld	1,6%	1,8%
Försäkring	8,6%	0,9%
Värmeenergi	18,5%	14,3%
Elenergi	-13,1%	4,1%
Vattenförbrukning	13,0%	4,0%
Fastighetsskötsel	2,6%	12,8%
Övrigt	1,6%	3,2%
Underhållskostnader	1,7%	30,5%
Totalt	-1,0%	100,0%

I Sverige finns ca 2,71 miljoner bostäder i flerbostadshus. I diagrammet nedan visas andelen bostäder uppförda mellan olika årtionden.



58 % av samtliga bostäder i flerfamiljshus utgörs av hyresrätter och 42 % av bostadsrätter. Allmännyttan äger 44% av hyresrätterna vilket är en minskning med 4 procentenheter sedan 2015



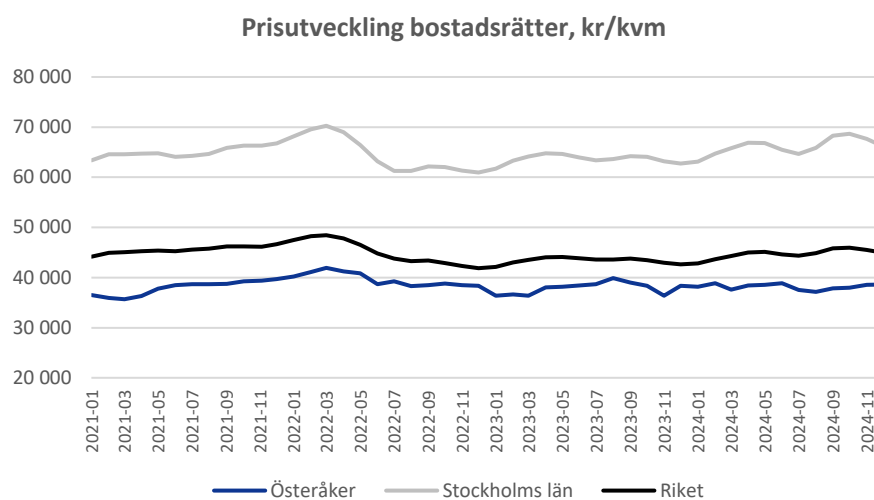
Kommuninfo

Info om Österåkers kommun nedan:

	Österåker	Stockholms län	Riket
Befolkning, 2024 kv 3	49 605	2 469 395	10 582 576
Befolkningstillväxt rull. 12 mån	0,5%	0,6%	0,2%
Arbetslöshet, 2024-10	4,3%	6,9%	6,9%
Medianinkomst, 2020	386 700	369 500	343 900
Andel högutbildade*	17%	23%	18%



Österåkers kommun synes ha en historisk stigande befolkningstillväxt där möjligtvis viss avmattning kan noteras under de sista åren.



Ortspris

Ett ortsprismaterial har framtagits avseende flerbostadshusfastigheter som köpts under de senaste 2 åren inom Stockholms län i motsvarande lägen. Klart bättre lägen har gallrats bort såsom innerstaden i Stockholm mfl. Även försäljningar av nyproducerade bostäder har gallrats bort. Inga köp noterades i Åkersberga.

Kommun	Fastighet	Område	TR	Huvudsaklig användning	LOA m ²	BOA m ²	Bostäder snittstorlek	Värde-år	Datum	Köpeskillning		Dir.avk		Köpare	Anm.
										Tkr	kr/kvm	Nedre	Övre		
Sigtuna	Ängeby 2:19			Bostäder		186		1988	2024-09	4 450	23 924			Märsta Pastorat	
Stockholm	Cigarretten 1	Hökarängen	TR	Bostäder	240	2 493	67	1948	2023-12	64 000	23 417	2,85		Ej uppgift	
Nynäshamn	Två bostadsfa.			Bostäder	2 631		57	1939	2023-09	52 000	19 764			Privatperson	
Södertälje	Fyra fastigheter	Södertälje C		Bostäder	472	3 316	50	1944	2023-05	102 000	26 927	3,50		HSB Södertälje	1
Stockholm	Bäverungen 5	Rågsved		Bostäder		1 863	58	2009	2023-04	1 300 000	19 847	3,50	3,60	Stjernplan	2
Stockholm	Vallhunden 8	Rågsved		Bostäder		2 048	22	2008	2023-04	1 300 000	19 847	3,50	3,60	Stjernplan	3
Upplands Väsby	Odenslunda 1:646			Bostäder		2 025	68	2015	2023-04	1 300 000	19 847	3,50	3,60	Stjernplan	4
Norrtälje	Svanberga 10:4, 10:5, 10:6, 10:7			Bostäder		821	55	1966	2023-03	23 513	28 639			Brf Fridhem 10	

Not (enligt numrering i tabellen)

1) HSB förvärvar 4st hyresfastigheter av en privat familj. Fastigheterna inrymmer 66st hyresrätter samt tre lokaler. Cushman & Wakefield var rådgivare till säljaren.

2-4) Trianon har tecknat avtal om försäljning av 45 fastigheter om 65 500 kvm i i Skurup, Eslöv, Landskrona, Trelleborg, norra Skåne och Stockholm. Köpeskillingen baseras på att fastighetsvärde om 1,3 mdr kr varav 150 Mkr av köpeskillingen erläggs i form av aktier i Stjernplan AB och dessa akter avses sedan skiftas ut till aktieägarna i Trianon. Beståndet innehåller totalt 874 lägenheter och hyresintäkterna anges till ca 84 mkr och den uthyrningsbara arean uppges vara ca 65 500 kvm. Initial yield bedöms landa kring 3,5 % initialt och 3,6 % långsiktigt för beståndet som helhet.

Fastigheterna i ortsprismaterialet, bland vilka orena köp kan finnas, har köpts till priser mellan främst ca 20 000 och 29 000 kr/kvm till en medelprisenivå på ca 24 000 kr/kvm BOA. Direktavkastningarna, i de affärer som kunnat analyseras, bedöms ligga mellan 2,85-3,6 %. Snittstorleken bland köpen motsvarar 54 kvm vilket stämmer bra överens med värderingsobjektet.

De noterade direktavkastningarna är antingen från Forums egna analyser eller från annan offentlig information.

En stor del av alla fastighetsförvärv sker numera i bolagsform innebärande att köpeskillingen inte blir offentlig via lagfarten. Vidare sker många fastighetsförvärv i "portföljform". Detta innebär för sig och sammantaget att information om köpeskillningar för de enskilda fastigheterna och portföljerna får sökas direkt från initierade parter eller andra tillförlitliga källor.

Ortspriset materialet kompletterades även med en ortsprisundersökning av äldre försäljningar i Österåkers kommun 2021-2022.

Fastighet	Område	Huvudsaklig användning	BOA m ²	Värde-år	Datum	Köpeskilling		Dir.avk Nedre	Köpare
						Tkr	kr/kvm		
Tråsättra 1:858	Margaretelund	Bostäder	187	1995	2022-05	4 000	21 390		Fastighets AB Österåkerhusen
Tråsättra 1:19	Margaretelund	Bostäder	1 056	1999	2022-05	20 500	19 412		Fastighets AB Österåkerhusen
Tråsättra 1:857	Margaretelund	Bostäder	202	1995	2022-05	4 000	19 801		Fastighets AB Österåkerhusen
Tråsättra 1:856	Margaretelund	Bostäder	202	1995	2022-05	4 000	19 801		Fastighets AB Österåkerhusen
Tuna 3:85	Åkersberga C	Bostäder	5 694	2004	2021-03	190 000	33 357	3,85	Brf Klappbryggan

Fastigheterna i ortsprismaterialet, bland vilka orena köp kan finnas, har köpts till priser mellan främst ca 19 400 och 33 000 kr/kvm till en medelprisenivå på ca 22 800 kr/kvm BOA. Direktavkastningarna, i den affär som kunde analyseras motsvarade 3,85%.

Omdöme om värderingsobjektet

Enligt FMI (Forums FastighetsMarknadsInformation) är värderingsobjektets läge i orten klassat såsom ett B-läge. Läget bedöms dock gott beaktat att det är beläget i Österskär nära station utmed Roslagsbanan. All service finns inom ca 2 km avstånd.

De aktuella hyrorna bedöms motsvara bruksvärdesnivån.

Byggnadens underhållsskick innebär att inga omfattande underhållsåtgärder behöver vidtas under den närmaste framtiden.

Den mest sannolike köparen av värderingsobjektet är ett mindre fastighetsbolag eller en bostadsrättsförening. Försäljningstiden bedöms vara relativt kort.

Som köpare av värderingsobjektet är en bostadsrättsförening relativt sannolik. En beräkning av vad en bostadsrättsförening kan tänkas betala för fastigheten (baserat på erlagda insatspriser i närområdet) visar på ett värde i intervallet 27 - 30 tkr/kvm, vilket motsvarar ett direktavkastningskrav i intervallet 3,5-3,75 %. Dock bör beaktas att fristående sålda bostadsrätter normalt har bättre skick än flerbostadshus med upplåtelseform hyresrätt.

Ovanstående indikerar sammantaget att direktavkastningskravet i snitt för värderingsobjektet bör ligga i intervallet 3,5-4,0 % och värdet i snitt i intervallet 25 – 30 tkr/kvm.

Kassaflödesanalys

Metoden innebär en analys av de framtida betalningsströmmar som en förvaltning av värderingsobjektet kan antas generera. Ett avkastningsbaserat nuvärde framräknas utgående från kalkylperiodens driftnetton efter investeringar och restvärdet (dvs. det totala kapitalet vid kalkylslut). I förekommande fall görs olika värdetillägg eller värdeavdrag. Som beräkningshjälp användes en kassaflödeskalkyl. Kalkylens indata och utdata framgår nedan.

Kalkylränta /
Direktavkastningskrav

Kassaflödesindata	
Direktavkastning restvärde	3,75 %
- Bostäder	3,75 %
- Övrigt	3,75 %
Kalkylränta på totalt kapital	5,73 %
Inflation/KPI: 1% 2025, och därefter 2% per år.	
Kalkylperiod: Cirka 10 år (2025-02-01 - 2034-12-31)	

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av realränta, compensation för inflation samt risktillägg. Kalkylräntans storlek beror på marknadens krav på risktillägg vilket varierar med värderingsobjektets typ, läge, alternativa användningsmöjligheter, hyresgäst- och kontraktssammansättning mm.

Restvärdet vid kalkylslut beräknas utifrån ett bedömt direktavkastningskrav på det prognostiserade driftnettot vid kalkylslut.

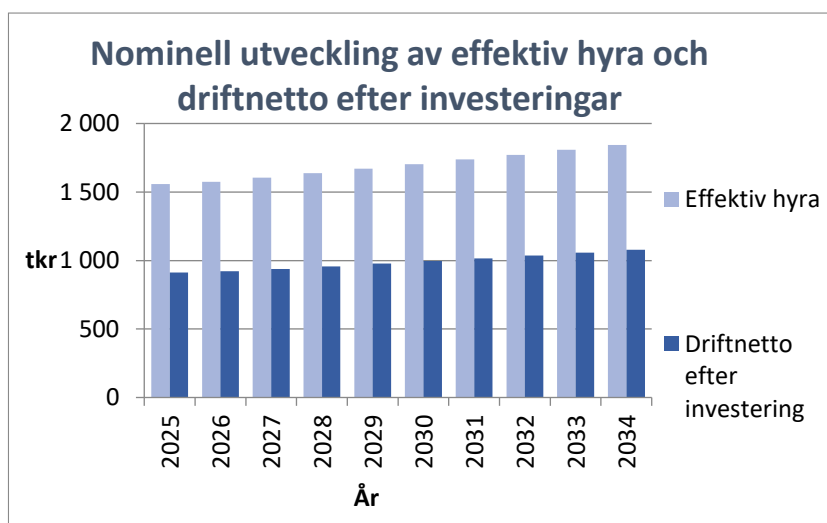
Nyckeltal

Kassaflödeskalkylen ger med givna förutsättningar resultat enligt tabellen.

Nyckeltal	
Marknadsvärde	24 000 000 kr
- Nuvärde av restvärde	16 892 195 kr
- Nuvärde av driftnetton	7 492 733 kr
Direktavkastning, år 1	3,80 %
Direktavkastning vid kalkylslut	3,75 %
Värde kr/m ²	27 833 kr/m ²
Värde/taxeringsvärde	1,56

Direktavkastningen är beräknad på kalkylresultatet med justering för eventuella värdetillägg och värdeavdrag.

Bedömd utveckling av effektiv hyra och driftnetto efter investeringar under kalkylperioden framgår av nedanstående diagram.



Känslighetsanalys

För att bättre kunna bedöma osäkerheten i värdebedömningen har vi låtit en av parametrarna; marknadshyra för lokaler, vakansgrad, drift och underhåll, inflation, kalkylränta och direktavkastningskrav vid kalkylslut förändras när övriga faktorer är oförändrade. Förändring av indata och av avkastningsvärdet framgår av tabellen.

Parameter	Ändring indata		Värdetförändring	
	enhet	antal	tkr	%
Marknadshyra för lokaler (ej bostäder)	%	10	259	1
Vakansgrad	%-enheter	10	-4 164	-17
Drift & underhåll	%	10	-859	-4
Inflation	%-enheter	1	3 442	14
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	10	-2 520	-10
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	-10	3 106	13

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Tuna 11:34 & 11:110 i Österåkers kommun** bedöms vid värdetidpunkten 2025-02-03 till:

**Tjugofyra miljoner kronor
[24 000 000 kr]**

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Stockholm 2025-02-03

FORUM FASTIGHETSEKONOMI


Magnus Hofström
Civilingenjör

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Bilagor;

1. Kassaflödeskalkyl
2. Hyresgästspecifikation
3. Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS)
4. Allmänna villkor för värdeutlåtande

KASSAFLÖDESKALKYL

Kalkylresultat

Värdetidpunkt 2025-02-03 (kalkylstart 2025-02-01)

Nuvärde av driftnetton (tkr)	7 493
Nuvärde av restvärde (tkr)	16 892
SUMMA (tkr)	24 385

MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr) 24 000

Kassaflöde

		ÅR 2025	del	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Bedömd helårsinflation		1,00		2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
	kr/m² 2025											
Hyror, bostäder	1 689	1 333		1 471	1 501	1 531	1 561	1 592	1 624	1 657	1 690	1 724
Hyror, mark, garage mm	-	92		101	103	105	107	109	112	114	116	118
Hyrestillägg exkl. f-skatt	1	1		1	1	1	1	1	1	1	1	1
Effektiv hyra	1 807	1 425		1 573	1 605	1 637	1 670	1 703	1 737	1 772	1 807	1 843
Drift & Löpande underhåll	-586	-462		-510	-521	-531	-542	-552	-564	-575	-586	-598
Periodiskt underhåll	-132	-104		-115	-117	-119	-122	-124	-127	-129	-132	-134
Fastighetsskatt etc	-32	-25		-28	-28	-29	-30	-30	-31	-31	-32	-33
Kostnader	-750	-591		-653	-666	-679	-693	-707	-721	-735	-750	-765
Driftnetto	1 057	834		920	939	958	977	996	1 016	1 037	1 057	1 079

Nyckeltal

Initialt driftnetto, helår (tkr)	911	Restvärde kalkylslut (tkr)	29 335
Norm. driftnetto, helår (tkr)	911		
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	5,73		
Kalkylränta restvärde (%)	5,73	Marknadsvärde kr/m ²	27 833
Direktavkastning, initial, %	3,80	Marknadsvärde/taxeringsvärde (V/T)	1,56
Direktavkastning vid kalkylslut, %	3,75		

HYRESGÄSTSPECIFIKATION

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Total area m²	Löptid t.o.m.	Aktuell hyra (för uthyrda lokaler)								Bedömd marknadshyra						Not
				Exkl. tillägg		Hyrestillägg		Skattetillägg		Totalt		Exkl. tillägg		Totalt exkl. f-skatt		Totalt		
				kr	kr/m² index/%	kr	kr/m²	kr	kr/m²	kr	kr/m²	kr	kr/m²	kr	kr/m²	kr	kr/m²	
Bostäder, 16st	Bostäder	862	25-12-31	1 456 557	1 689	-	1 200	1	-	1 457 757	1 691	1 456 557	1 689	1 457 757	1 691	1 457 757	1 691	1
Parkeringsplatser	P-platser	-	25-12-31	100 010	-	-	-	-	-	100 010	-	100 010	-	100 010	-	100 010	-	-
Summor / Genomsnitt		862		1 556 567	1 805		1 200	1	-	1 557 767	1 807	1 556 567	1 805	1 557 767	1 807	1 557 767	1 807	

Not (enligt numrering i tabellen)

1) Tillägg för balkonginglasning



038 Allmän+Taxering 2025-01-30

Fastighet

Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Österåker Tuna 11:34	909a6a43-7027-90ec-e040-ed8f66444c3f	2002-03-15
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
010212848	0117	2024-01-31
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Österåker-östra Ryd	215046	2025-01-29
Socken: Österåker		

Adress

Adress
Lindholmsvägen 2A
184 52 Österskär

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6596202.3	687585.0

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 125 kvm	1 125 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556374-9539	1/1	1992-12-15	92/37752
Armada Bostäder AB			
Box 505			
184 25 Åkersberga			

Fångestyp kan ej anges: 1989-12-29
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Namn 12/11597
Anmärkning: Fångestyp övriga fångeshandlingar

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (799632-2077 brf bagartomten)	2018-06-11	D-2018-00298501:1
Anmärkningar: Belastar österåker tuna 11:110		
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769632-2077 brf bagartomten)	2020-07-01	D-2020-00269105:1
Anmärkningar: Belastar österåker tuna 11:110		
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769632-2077 brf bagartomten)	2016-06-02	D-2016-00256986:1
Anmärkningar: Belastar österåker tuna 11:110		
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt 769632-2077 bostadsrättsföreningen bagartomten	2024-01-30	D-2024-00031260:1
Anmärkningar: Belastar österåker tuna 11:110		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 13

Totalt belopp: 450.000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Skriftligt pantbrev	5.000 SEK	1925-02-02	25/36
Belastar även: Österåker Tuna 11:110				
2	Skriftligt pantbrev	5.000 SEK	1925-02-02	25/37
Belastar även: Österåker Tuna 11:110				
3	Skriftligt pantbrev	5.000 SEK	1925-02-02	25/38
Belastar även: Österåker Tuna 11:110				
4	Skriftligt pantbrev	5.000 SEK	1925-02-02	25/39
Belastar även: Österåker Tuna 11:110				
5	Skriftligt pantbrev	10.000 SEK	1950-02-01	50/826
Belastar även: Österåker Tuna 11:110				
6	Skriftligt pantbrev	10.000 SEK	1950-02-01	50/827
Belastar även: Österåker Tuna 11:110				
7	Skriftligt pantbrev	20.000 SEK	1964-07-29	64/5768
Belastar även: Österåker Tuna 11:110				
8	Skriftligt pantbrev	25.000 SEK	1968-12-04	68/14149
Belastar även: Österåker Tuna 11:110				
9	Skriftligt pantbrev	27.500 SEK	1969-03-12	69/3000
Belastar även: Österåker Tuna 11:110				
10	Skriftligt pantbrev	37.500 SEK	1969-03-12	69/3001
Belastar även: Österåker Tuna 11:110				
11	Skriftligt pantbrev	50.000 SEK	1969-03-12	69/3002
Belastar även: Österåker Tuna 11:110				
12	Skriftligt pantbrev	25.000 SEK	1971-02-10	71/1460
Belastar även: Österåker Tuna 11:110				
13	Skriftligt pantbrev	225.000 SEK	1977-06-15	77/3960
Belastar även: Österåker Tuna 11:110				

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Sö delen av österskär delplan vii	1960-10-05	01-ÖST-2785
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder (320)

107910-5

Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	14.840.000 SEK	11.400.000 SEK	3.440.000 SEK

Samtaxering för registerenhet

Österåker Tuna 11:34, 11:110

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
556374-9539 Armada Bostäder AB Box 505 184 25 Åkersberga	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 015127045.

Taxeringsvärde 3.440.000 SEK	Riktvärdeområde 0117044
Byggrätt ovan mark 1 075 kvm	Riktvärde byggrätt 3.200 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 015126045.

Taxeringsvärde 11.400.000 SEK	Bostadsyta 862 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 1.182.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1990	Tillbyggnadsår 2014	Värdeår 1990

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Gemensamhetsanläggningar

Österåker Tuna GA:4

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring KB	1912-06-17	01-ÖST-AVS347
Fastighetsbestämning Fastighetsreglering	1982-01-14	01-ÖST-4168
Fastighetsreglering	1991-04-11	0117-91/13
Anläggningsåtgärd	2002-03-07	0117-02/10
Tekniska åtgärder		
Nymätning	1982-01-14	01-ÖST-4168
Anmärkning: Se även (akt 01-ÖST-AVS344)		
Se (akt 01-ÖST-871)		

Avskild mark

Österåker Tuna 11:110

Ursprung

Österåker Tuna 1:95

Tidigare Beteckning

Beteckning

Omregistreringsdatum Akt

Vaxholm Tuna 11:34

1983-01-10

0117-83/1

A-Österåker Tuna 1:254

1981-04-01

01-VAL-1665

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige



038 Allmän+Taxering 2025-01-30

Fastighet

Beteckning Österåker Tuna 11:110	UUID: 909a6a44-4963-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2002-03-15
Nyckel: 010268720	Län- och kommunkod 0117	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-01-31
Distrikt Österåker-östra Ryd Socken: Österåker	Distriktskod 215046	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-01-29

Adress

Adress
Lindholmsvägen 2B
184 52 Österskär

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	

Lagfart

Ägare 556374-9539 Armada Bostäder AB Box 505 184 25 Åkersberga	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1992-12-15	Akt 92/37752
--	--------------	-------------------------------	-----------------

Fångestyp kan ej anges: 1989-12-29
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Fångestyp övriga fångeshandlingar
Anmärkning: Namn 12/11588

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (799632-2077 brf bagartomten)	2018-06-11	D-2018-00298501:1
Anmärkningar: Belastar österåker tuna 11:34		
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769632-2077 brf bagartomten)	2020-07-01	D-2020-00269105:1
Anmärkningar: Belastar österåker tuna 11:34		
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769632-2077 brf bagartomten)	2016-06-02	D-2016-00256986:1
Anmärkningar: Belastar österåker tuna 11:34		
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt 769632-2077 bostadsrättsföreningen bagartomten	2024-01-30	D-2024-00031260:1
Anmärkningar: Belastar österåker tuna 11:34		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 13

Totalt belopp: 450.000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Skriftligt pantbrev	5.000 SEK	1925-02-02	25/36
Beviljad i/Belastar även: Österåker Tuna 11:34				
2	Skriftligt pantbrev	5.000 SEK	1925-02-02	25/37
Beviljad i/Belastar även: Österåker Tuna 11:34				
3	Skriftligt pantbrev	5.000 SEK	1925-02-02	25/38
Beviljad i/Belastar även: Österåker Tuna 11:34				
4	Skriftligt pantbrev	5.000 SEK	1925-02-02	25/39
Beviljad i/Belastar även: Österåker Tuna 11:34				
5	Skriftligt pantbrev	10.000 SEK	1950-02-01	50/826
Beviljad i/Belastar även: Österåker Tuna 11:34				
6	Skriftligt pantbrev	10.000 SEK	1950-02-01	50/827
Beviljad i/Belastar även: Österåker Tuna 11:34				
7	Skriftligt pantbrev	20.000 SEK	1964-07-29	64/5768
Beviljad i/Belastar även: Österåker Tuna 11:34				
8	Skriftligt pantbrev	25.000 SEK	1968-12-04	68/14149
Beviljad i/Belastar även: Österåker Tuna 11:34				
9	Skriftligt pantbrev	27.500 SEK	1969-03-12	69/3000
Beviljad i/Belastar även: Österåker Tuna 11:34				
10	Skriftligt pantbrev	37.500 SEK	1969-03-12	69/3001
Beviljad i/Belastar även: Österåker Tuna 11:34				
11	Skriftligt pantbrev	50.000 SEK	1969-03-12	69/3002
Beviljad i/Belastar även: Österåker Tuna 11:34				
12	Skriftligt pantbrev	25.000 SEK	1971-02-10	71/1460
Beviljad i/Belastar även: Österåker Tuna 11:34				
13	Skriftligt pantbrev	225.000 SEK	1977-06-15	77/3960
Beviljad i/Belastar även: Österåker Tuna 11:34				

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Sö delen av österskär delplan vii	1960-10-05	01-ÖST-2785

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder (320)

107910-5

Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.

Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
Taxeringsår			
2022	14.840.000 SEK	11.400.000 SEK	3.440.000 SEK

Samtaxering för registerenhet
Österåker Tuna 11:34, 11:110

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper
556374-9539 Armada Bostäder AB Box 505 184 25 Åkersberga	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 015127045.

Taxeringsvärde 3.440.000 SEK	Riktvärdeområde 0117044
Byggrätt ovan mark 1 075 kvm	Riktvärde byggrätt 3.200 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 015126045.

Taxeringsvärde 11.400.000 SEK	Bostadsyta 862 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 1.182.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1990	Tillbyggnadsår 2014	Värdeår 1990

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar
Österåker Tuna GA:4

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1982-01-14	01-ÖST-4168
Anläggningsåtgärd	2002-03-07	0117-02/10

Ursprung

Österåker Tuna 11:34

Tidigare Beteckning

Beteckning

Vaxholm Tuna 11:110

Omregistreringsdatum Akt

1983-01-10

0117-83/1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

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 fastighetsstillbehör och byggnads-tillbehör, 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 fastighets-ägarens 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 mått 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 arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.3 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsstillstånd 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 förutsätts 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

Kyrkogatan 24, 411 15 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 73

Växjö

Boda, 355 94 Vederslöv
Tel 073 209 61 11

Kristianstad

Norretullsvägen 15, 291 32 Kristianstad
Tel 044 21 00 90

Värnamo/Jönköping

Järnvägsplan 1C, 331 37 Värnamo
Tel 0370 69 10 50