

Tjänsteutlåtande
Mark o Stora Projekt
Jesper Sundvall
Datum: 2020-12-23
Diarienummer: 2020/0248

Till: Kommunfullmäktige

Köp av fastigheten Husby 3:27

Sammanfattning

Kommunen har i sin översiktliga planering utpekat en framtida vägsträckning över fastigheten Husby 3:27. Fastighetsägaren har, medveten om strukturskiss och kommunens planer, inkommit med en ansökan om förtida inlösen av fastigheten med anledning av kommunens tänkta, och redan påbörjade, utvecklingsplaner för området.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Godkänna köpeavtal mellan kommunen och bolaget Husby 3:27 AB för fastigheten Husby 3:27.

Bakgrund

Fastigheten Husby 3:27, som ägs av Husby 3:27 AB, ligger vid Sågvägen, norr om kommande utvecklingsområden i Kanalstaden. Idag är fastigheten delvis bebyggd och uthyrd till hyresgäster.

Fastighetsägaren har, medveten om strukturskiss och kommunens planer, inkommit med en ansökan om förtida inlösen av fastigheten med anledning av kommunens tänkta, och redan påbörjade, utvecklingsplaner för området. En fastighetsägare har möjlighet att till Kommunen, eller annan Offentlig markägare, inkomma med ansökan om förtida inlösen av en fastighet som har pekats ut som nödvändig för allmänt behov enligt kommunens översiktliga planering.

Fastigheten har värderats till 30 mkr respektive 27 mkr av två externa värderare. Fastighetsägaren har själv en acceptansnivå på 30 mkr. Vid ett inlösenförfarande tillkommer 25% på köpeskillingen i enlighet med gällande lagstiftning för inlösen. Det är expropriationslagen som reglerar ersättningsnivån vid inlösen. Detta ger givet fastighetsägarens acceptansnivå en köpeskillning om 37,5 mkr.

Förvaltningens slutsatser

Om mark enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen är huvudman för, är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken. En fastighetsägare har också rätt att begära inlösen när ett beslut om inskränkningar i den pågående markanvändningen leder till en så stor skada att det inte är skäligt att fastighetsägaren ska behöva behålla äganderätten till fastigheten. I detta fall är det dessutom så att fastighetsägaren inte ens kommer kunna behålla fastigheten.

Förvaltningen ställer sig positiv till att godkänna fastighetsägarens ansökan om förtida inlösen av fastigheten. Förvaltningen bedömer det därmed också rimligt att acceptera en köpeskilling som baseras på den högre av de två värderingarna.

Bilagor

1. Köpeavtal med Husby 3:27 AB
2. Karta
3. Ansökan om förtida inlösen
4. Värderingar



Kent Gullberg

Chef
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Fredrik Nestor

Chef Mark o Stora projekt

Expedieras
Samhällsbyggnadsförvaltningen

KÖPEAVTAL

(nedan "Avtalet")

Säljare: Husby 3:27 AB, org. nr 559050-3248, nedan kallad "Säljaren".
Köpare: Österåkers kommun, org. nr 212000-2890, nedan kallad "Köparen".
Säljare och Köpare benämns gemensamt nedan för "Parterna".
Fastighet: Österåker Husby 3:27, belägen i Österåkers kommun, nedan kallad "Fastigheten".

1. Förutsättningar och giltighet

Detta Avtal är villkorat av att kommunfullmäktige i Österåkers kommun godkänner Avtalet senast 2021-02-01 och att beslutet senare får laga kraft;

Om ovanstående villkor inte uppfylls ska Avtalet upphävas med omedelbar verkan och ingendera av parterna har rätt att rikta några som helst ekonomiska anspråk mot den andra parten för nedlagda kostnader eller den omständigheten att Avtalet upphör.

2. Överlåtelse och köpeskillning

Säljaren överlåter Fastigheten till Köparen mot en köpeskillning om 37 500 000 kronor (TRETTIOSJUMILJONERFEMHUNDRATUSEN KRONOR), nedan kallad "Köpeskillingen", på i Avtalet angivna villkor.

3. Köpeskillningens erläggande

Köparen ska betala Köpeskillingen kontant på Tillträdesdagen till av säljaren anvisat konto.

4. Tillträdesdag

Köparen ska tillträda Fastigheten sju vardagar efter att kommunfullmäktiges beslut enligt punkt 1 fått laga kraft under förutsättning att Köpeskillingen är till fullo erlagd. Denna dag kallas nedan "Tillträdesdagen".

5. Fördelning av utgifter och inkomster

Säljaren ska ansvara för betalningsskyldigheten av alla skatter, räntor och andra utgifter, oavsett om de förfallit till betalning, för Fastigheten samt erhålla intäkter som belöper på densamma av vad slag de vara må i den omfattning dessa belöper i tiden intill Tillträdesdagen. Från och med Tillträdesdagen åvilar ansvaret för betalningsskyldighet i dessa hänseenden Köparen som äger åtnjuta all avkastning från Fastigheten från nämnda dag.

6. Kostnader för ansökan om lagfart

Köparen ska betala alla kostnader som är förenade med ansökan om och beviljande av lagfart för Fastigheten.

7. Försäkringar

Säljaren förbinder sig att hålla Fastigheten fullvärdesförsäkrad till och med Tillträdesdagen. Om Fastigheten skadats eller kommer att skadas eller på annat sätt försämrats eller kommer att försämrats före Tillträdesdagen ska antingen

- a) köpet av Fastigheten det oaktat fullföljas, varvid Köparen mot erläggande av Köpeskillingen inträder i Säljarens rättigheter enligt försäkringsavtalet varvid Köparen inte därutöver har rätt till annan ersättning från Säljaren eller nedsättning av Köpeskillingen
- b) eller ska Köparen före tillträdet ensidigt häva köpet varvid Avtalet upphör att gälla utan rätt till ersättning för någondera parten

8. Mervärdesskatt

Köparen övertar på Tillträdesdagen Säljarens rättigheter och skyldigheter att jämka avdrag för ingående mervärdesskatt i enlighet med den handling som, om så är erforderligt, upprättas i överenskommelse med 8a kap. 15 - 17 §§ mervärdesskattelagen (1994:200) och som överlämnas av Säljaren på Tillträdesdagen. Överlåtelsen ska av parterna anmälas till Skatteverket.

Säljaren har upprättat en förteckning, **Bilaga 1**, över gällande hyresavtal av vilken framgår av Säljaren till Skatteverket anmälda frivilliga momsregistreringar av uthyrda lokaler. Säljaren garanterar att hela Fastigheten är frivilligt momsregistrerad till 100% vid Tillträdesdagen.

9. Säljarens garantier

Säljaren garanterar per denna dag och till och med Tillträdesdagen, såvida inte annat anges:

- a) att Säljaren på vid detta Avtals tecknande har full och oinskränkt äganderätt till Fastigheten och är lagfaren ägare till densamma,
- b) att Säljaren till hyresgäster och ledningsägare inte gjort muntliga eller skriftliga utfästelser om servitut, nyttjanderätter, hyresavtal och/eller andra belastningar.
- c) att det inte föreligger några förelägganden avseende Fastigheten eller på Fastigheten bedriven verksamhet från miljö- och hälsoskyddsnämnd, räddningsverk, brandmyndighet eller annan myndighet,
- d) att Fastigheten inte belastas av andra inteckningar än vad som framgår av **Bilaga 2** och att dessa pantbrev inte är pantsatta och att Säljaren sålunda disponerar över dessa,
- e) att Säljaren inte är inblandad i någon tvist gällande äganderätten eller bättre rätt till Fastigheten
- f) att samtliga debiterade och förfallna gatubyggnads-, gatukostnads-, och vägavgifter samt anslutningsavgifter gällande el, vatten och avlopp etc. för nuvarande användning har betalats och att övriga debiterade och förfallna avgifter till det allmänna eller annan avgift som åvilar Fastighetens ägare har betalats,
- g) att det inte finns och att det inte heller kan förväntas några domar, förordnanden eller beslut från någon domstol eller myndighet beträffande Fastigheten eller beträffande den verksamhet som bedrivs därpå eller användningen av Fastigheten,
- h) att alla erforderliga tillstånd, inklusive bygglov, som är nödvändiga eller har varit nödvändiga för uppförandet av byggnader och andra anläggningar eller för andra vidtagna åtgärder på Fastigheten har inhämtats och beviljats,

- i) att Säljaren har samtliga tillstånd, inklusive bygglov, som är nödvändiga för den aktuella användningen av Fastigheten,
- j) att
- den förteckning över av Säljaren till Skatteverket anmälda frivilliga mervärdesskatteregistreringar av uthyrda lokaler, som Säljaren upprättat enligt punkten 8 i detta Avtal (**Bilaga 1**) är korrekt;
 - de lokalytor på Fastigheten där mervärdesskatt debiterats och/eller där avdrag för ingående mervärdesskatt gjorts har registrerats i tid och i enlighet med gällande regler i mervärdesskattelagen;
 - hyresgästerna har debiterats hyror och tillägg därtill samt mervärdesskatt korrekt i enlighet med gällande hyresavtal och hyreslagens regler;
 - eventuell andrahandsupplåtelse som hyresgästerna företagit har hanterats i enlighet med gällande regler i mervärdesskattelagen;
 - mervärdesskatten är korrekt redovisad och inbetald;
 - de uppgifter som har lämnats i s.k. jämkningshandlingar enligt 8a kap. 15-17 §§ mervärdesskattelagen (1994:200) är korrekta;
 - Säljaren utan någon som helst begränsning ska hålla Köparen skadeslös mot alla eventuella kostnader, skatter, avgifter, räntor, skattetillägg m.m. som Köparen påförs och som kan hänföras till brister eller felaktigheter i Säljarens mervärdesskattehantering avseende Fastigheterna.

10. Ansvar enligt miljölagstiftningen

För det fall Köparen av myndighet, för att få fortsätta nuvarande verksamhet inom Fastigheten, skulle förpliktigas att svara för utrednings-, efterbehandlings- eller andra återställningsåtgärder för Fastigheten i enlighet med miljölagstiftning eller inhämtande av miljötillstånd åligger det Säljaren att hålla Köparen ekonomiskt skadelös härför.

Säljarens ersättningsskyldighet, enligt stycket ovan, gäller endast skada som Köparen har anmält till Säljaren inom två (2) år från Köparens tillträde till Fastigheten och som avhjälpas i direkt samband med sådan anmälan.

11. Fastighetens skick

a. Avhjälpande

Säljaren ombesörjer och bekostar avhjälpande av eventuella på Tillträdesdagen kvarstående anmärkningar från OVK-besiktningar och/eller från andra myndighetsbesiktningar.

b. Friskrivning

Fastigheten överläts i övrigt i det skick i vilket den befinner sig på Tillträdesdagen. Köparen bekräftar att denne har beretts och även utnyttjat tillfället att bilda sig en fullständig uppfattning om Fastighetens skick samt även inför undertecknandet av Avtalet låtit besiktiga mark, byggnad och vad därtill enligt lag hör. Köparen godtar Fastighetens skick, användnings- och dispositionsmöjligheter sådana de är och avstår, med undantag från vad Säljaren uttryckligen garanterat eller annars åtagit sig i detta

Avtal inklusive bilagor, med bindande verkan från anspråk mot Säljaren på grund av faktiska fel, rättsliga fel eller andra fel och brister, av vad slag de vara må.

12. Garantianspråk m.m.

Köparen ska senast tolv månader efter Tillträdesdagen skriftligen göra gällande anspråk grundade på Säljarens garantier enligt punkt 9 ovan. Om de sammanlagda garantianspråken understiger ett belopp om 10 000 kronor exklusive mervärdesskatt ska de inte föranleda garantiregleringar. För garantipunkt 9(j) gäller ingen beloppsgräns.

13. Köpebrev och överlämnande av handlingar

På Tillträdesdagen ska Säljaren till Köparen överlämna kvitterat köpebrev avseende Fastigheten.

Säljaren ska på Tillträdesdagen till Köparen även överlämna samtliga handlingar beträffande Fastigheten som Säljaren innehar och som kan vara av betydelse för Köparen såsom pantbrev, hyreskontrakt, relationsritningar, kartor, bygglovshandlingar, VA-ritningar, driftsinstruktioner, hyreslistor samt de övriga avtal och handlingar som bör åtfölja Fastigheten. Avtal ska i möjligaste mån överlämnas i original.

På Tillträdesdagen ska också upprättas preliminär likvidavräkning och slutlig likvidavräkning och reglering av denna ska ske senast en månad efter Tillträdesdagen.

14. Hyresavtal och förvaltning fram till Tillträdesdagen

Säljaren ska på sedvanligt sätt intill Tillträdesdagen ombesörja och bekosta sedvanlig förvaltning, innefattande löpande underhåll av Fastigheten. Säljaren förbinder sig att under tiden fram till Tillträdesdagen inte besluta om större förändringar i förvaltningen av Fastigheten utan Köparens i förväg inhämtade skriftliga godkännande.

Säljaren har upprättat en förteckning, **Bilaga 1**, över gällande hyresavtal vid Tillträdesdagen. Säljaren förbinder sig att under tiden fram till Tillträdesdagen inte träffa några överenskommelser rörande nya hyresavtal med befintliga hyresgäster eller hyresavtal med nya hyresgäster.

Säljaren förbinder sig att under tiden fram till Tillträdesdagen inte träffa några överenskommelser rörande ändring eller tillägg i befintliga hyresavtal utan att först ha inhämtat Köparens skriftliga godkännande.

15. Ändringar och tillägg

Ändringar eller tillägg till Avtalet kräver för sin giltighet en skriftlig överenskommelse som undertecknas av båda parter.

16. Kostnader

Säljaren och Köparen ska bära sina egna kostnader, inklusive kostnader för juridiskt biträde, i samband med förhandling, förberedelse och ingående av Avtalet.

17. Tvist

Tvist i anledning av Avtalet ska avgöras vid domstol i Stockholms län.

Detta avtal är upprättat i två exemplar, av vilka parterna tagit var sitt

Ort och datum:

Ort och datum:

För Husby 3:27 AB

För Österåkers kommun

.....
Namnförtydligande:

.....
Namnförtydligande:
enligt KF beslut

.....
Namnförtydligande:

Bilageförteckning:

Bilaga 1 Förteckning hyresavtal (inklusive redovisning av frivilliga momsregistreringar)

Bilaga 2 Utdrag ur fastighetsregistret

Bilaga 1

Lok	kvm	Sågvägen 19	Moms	2021	Kvartal	Månad	Hyresjust.	Höjn	Tid	Uppsågn	Utgång
1	128	FixMedia	JA	155228	38 807		2022-01-01	3%	3 år	6 mån	2023-01-01
2	128	FixMedia	JA	143820		11 985			2 år	6 mån	2023-01-01
3	278	Åkersberga Vedspisar	JA	392829	98 207		2022-01-01	3%	2 år	6 mån	2021-07-31
3B	130	Åkersberga Vedspisar	JA	89979	22 495		2022-01-01	3%	2 år	6 mån	2021-07-31
5	28	Vakant	JA		0		2022-01-01	3%	2 år	6 mån	
6	14	Vakant	JA		0		2022-01-01	3%	2 år	6 mån	
5-10A	28	Vakant	JA	231384	57 846		2022-01-01	3%	2 år	6 mån	
F3	3	Vakant	JA		0		2022-01-01	3%	6 mån	6 mån	
8	14	Vakant	JA		0		2022-01-01	3%	2 år	6 mån	
F1	4	Vakant	JA		0		2022-01-01	3%	6 mån	6 mån	
F4	3	Vakant	JA		0		2022-01-01	3%	6 mån	6 mån	
F2	4	Vakant	JA		0		2022-01-01	3%	6 mån	6 mån	
9	28	Vakant	JA		0		2022-01-01	3%	2 år	6 mån	
10A	14	Vakant	JA		0		2022-01-01	3%	2 år	9 mån	
10B	28	Annexin AB	JA	33249	8 312		2022-01-01	3%	1 år	6 mån	2021-09-30
F6	1	Values in progress AB	JA		0		2022-01-01	3%	6 mån	6 mån	2021-09-30
11	14	Hillcrest	JA	22866	5 717				1 år	6 mån	2021-06-30
12A	14	Carlann	JA	33644	8 411		2022-01-01	3%	2 år	6 mån	2021-03-31
12B	14	Carlann	JA	30554	7 639		2022-01-01	3%	2 år	6 mån	2021-03-31
13	16	Values in progress AB	JA	39805	9 951		2022-01-01	3%	2 år	6 mån	2021-09-30
14	16	UH Marketing AB	JA	41462	10 366		2022-01-01	3%	18 mån	6 mån	2022-02-31
15	14	Lanner	JA	19669	4 917		2022-01-01	3%	2 år	6 mån	2022-12-31
16	14	GLC Merch	JA	33491	8 373		2022-01-01	3%	18 mån	6 mån	2022-04-31
F8	3	GLC Merch	JA	4174	1 044		2022-01-01	3%	2 år	6 mån	2022-04-31
17	14	Raytheon	JA	33491	8 373		2022-01-01	3%	2 år	6 mån	2021-12-31
18	14	Adler Mgt	JA	33491	8 373		2022-01-01	3%	2 år	6 mån	2021-01-31
19	14	Raytheon	JA	30401	7 600		2022-01-01	3%	2 år	6 mån	2021-12-31
20	28	SkyttXpress	JA	58163	14 541		2022-01-01	3%	18 mån	6 mån	2022-01-01
21	14	Rosenblad Design	JA	31938	7 985		2022-01-01	3%	1 år	6 mån	2021-05-31
22A	14	Yrkes Akademin	JA	34154	8 539		2022-01-01	3%	2 år	6 mån	2021-03-31
22B	14	Raytheon	JA	30401	7 600		2022-01-01	3%	2 år	6 mån	2021-12-31
F9	6	SkyttXpress	JA	5245	1 311		2022-01-01	3%	6 mån	6 mån	2022-01-01
23	14	Vakant	JA	19356	4 839				1 år	6 mån	2021-02-10
24	14	Roslagspartiet	JA	27087	6 772		2022-01-01	1,5%	1 år	6 mån	2021-12-31
25	14	Sulzer Mecto Europé	JA	32450	8 113		2022-01-01	3%	1 år	6 mån	2021-12-31
26	17	Carlann	JA	21218	5 305		2022-01-01	3%	2 år	6 mån	2022-12-31
27	10	Åkersberga Vedspisar	JA	11464	2 866		2022-01-01	3%	1 år	3 mån	2021-12-31
A28	10	Åkersberga Vedspisar	JA	11464	2 866		2022-01-01	3%	1 år	3 mån	2021-12-31
A29	20	John Sjögren	JA	13113	3 278		2022-01-01	3%	1 år	3 mån	2020-12-31
A29B	20	John Sjögren	JA	4000	1 000						2020-12-31
A30	400	Österåkers kommun	JA	92742	23 186		2022-01-01	3%			
A31	10	Estergruppen	JA	12000	3 000		2022-01-01	3%			2021-09-01
A34	8	Tunaborgen	JA	5941	1 485		2022-01-01	3%			
A33	10	Tunaborgen	JA	11464	2 866		2022-01-01	3%			
A35	300	Vakant	JA	61800	15 450		2022-01-01	3%			
1903				1 853 537	1 709 717	143 820					

Fastighet

ÖSTERÅKER HUSBY 3:27

Bilaga 2

Ansvarig: Lantmäteriet

Bisnode Utökad fastighetsrapport

Fastighet

Beteckning ÖSTERÅKER HUSBY 3:27	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-05-10	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-05-21	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2020-12-14
Nyckel 010451260			
Anmärkning Socken: Österåker			
Distrikt Österåker-Östra Ryd	Distriktskod 215046		

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
559050-3248 Husby 3:27 Ab Rallarvägen 41 184 40 Åkersberga	1/1	2016-12-27	D-2016-00591607:1

Inskrivet ägande

Organisationsnr: 559050-3248
Lagfaren ägare: Husby 3:27 AB
Köp 2016-12-23 Andel: 1/1
Köpeskilling: 3 650 000 SEK, Avser hela fastigheten
Anmärkning: (Nytt beslut: 2017-01-13) D-2017-00015041:1

Tidigare lagfarna ägare

*) På grund av Fastighetsregistrets digitalisering 1986-10-01 kan det finnas uppgifter om tidigare lagfarter hos Landsarkivet i Härmösand.

Tidigare lagfarna ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
916617-2529 Nyberg & Carlsson Fastighets Kb Bryggv 8 184 51 Österskär	1/1	1988-08-31	88/35267

Inskrivet ägande

Organisationsnr: 916617-2529
Lagfaren ägare: NYBERG&CARLSSON FASTIGHETS K/B
Köp 1987-12-01 Andel: 1/1
Köpeskilling: 590 000 SEK, Avser hela fastigheten

Tidigare lagfarna ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556057-2926 Aquitaine Ab Ackordcentralen Box 14001 140 40 Stockholm	1/1	1991-04-05	91/15284

Inskrivet ägande

Organisationsnr: 556057-2926
Lagfaren ägare: AQUITAINE AB

Köp 1991-03-18 Andel: 1/1
 Köpeskilling: 8 548 700 SEK, Avser även annan fastighet
 Anmärkning: Rättat 91/23119

Tidigare lagfarna ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
969608-4806 Kb Husby 3:27 Oxenstiernsg 25 115 27 Stockholm	1/1	1994-12-02	94/35870

Inskrivet ägande
 Organisationsnr: 969608-4806
 Lagfaren ägare: KB HUSBY 3:27
 Konkursförsäljning 1994-09-30 Andel: 1/1
 Köpeskilling: 3 500 000 SEK, Avser hela fastigheten
 Anmärkning: Anmärkning 94/36375
 Anmärkning: ID-nummer kompletterat 94/41041

Tidigare lagfarna ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-2890 Österåkers Kommun Ea-enheten 184 86 Åkersberga	1/1	Information saknas	68/122

Inskrivet ägande
 Organisationsnr: 212000-2890
 Lagfaren ägare: ÖSTERÅKER KOMMUN
 Köp 1967-12-15
 Ingen köpeskilling redovisad.
 Anmärkning: Anmärkning 83/6593
 Anmärkning: Anmärkning 80/622

Tidigare lagfarna ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556335-8240 Graphic I Åkersberga Ab Box 5156/adv M Cederlöv 102 44 Stockholm	1/1	1990-04-24	90/13233

Inskrivet ägande
 Organisationsnr: 556335-8240
 Lagfaren ägare: GRAPHIC I ÅKERSBERGA AB

Tidigare lagfarna ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556305-3742 Bertcarl Ab Ramundv 44 179 60 Stenhamra	1/1	1990-04-24	90/13232

Inskrivet ägande
 Organisationsnr: 556305-3742
 Lagfaren ägare: NYBERG & CARLSSON INDUSTRI AB
 Köp 1990-01-26 Andel: 1/1
 Köpeskilling: 8 300 000 SEK, Avser även annan fastighet

Tidigare lagfarna ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556512-5621 Ab Tunaborgen Rallarvägen 41 184 40 Åkersberga	1/1	2004-02-23	04/6867

Inskrivet ägande
 Organisationsnr: 556512-5621
 Lagfaren ägare: AB TUNABORGEN
 Köp 2004-01-27 Andel: 1/1
 Köpeskilling: 4 400 000 SEK, Avser hela fastigheten

Adress

Adress
Sågvägen 19
184 40 Åkersberga

Läge, karta

Område 1 **N** (SWEREF 99 TM) 6597908.3 **E** (SWEREF 99 TM) 685978.9 **Registerkarta**

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	5 481 m ² (0,55 ha)	5 481 m ² (0,55 ha)	0 m ² (0,00 ha)

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1988-05-30	0117-88/39
Fastighetsreglering	1990-03-26	0117-90/12
Fastighetsreglering	2019-05-10	0117-2018/76
Tekniska åtgärder		
Nymätning	1990-03-08	0117-90/3

Rättigheter/Servitut m.m.

*) Redovisning av rättigheten kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Akt
VÄG* Åtgärdstidpunkt: 2019-05-10 Senaste åtgärd: 2019-05-10	Last	Officialservitut	0117-90/12.1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar : 1
Totalt belopp: 13 000 000 SEK

Nr	Belopp	Status	Inskrivningsdag	Akt
1	13 000 000 SEK	Datapantbrev	2003-04-16	03/14661 (Beviljad)

Avsåg ursprungligen:
ÖSTERÅKER HUSBY 3:27

Ursprung

ÖSTERÅKER HUSBY 3:10

Anmärkning:
Socken: Österåker

Fastighetsrättsliga anteckningar

Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljad anteckning.

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer Plantyp	Datum	Akt	Status	Plannamn
Stadsplan Annan Myndighet: 0117 Aktbeteckning: 264 Plananmärkingar: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT	1976-05-18	01-ÖST-3884	Beslut	RUNÖ INDUSTRIOMRÅDE SAMT HUSBY 2:17,4:18,3:2 M.FL

Avskild mark

ÖSTERÅKER HUSBY 3:31

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar
ÖSTERÅKER HUSBY GA:3

Myndighetsadresser

Adress
Lantmäteriet
Landsarkivet Härnösand

Telefon: 0771-63 63 63
Telefon: 010-476 70 00



Ansökan om förtida inlösen av fastighet Husby 3:27

Enligt beslut i Kommunstyrelsen den 11 januari 2016 godkändes en strukturskiss för Kanalstaden där fastigheten Husby 3:27 ingår. I strukturskissen är angiven fastighet markerad som väg. Detta försvårar synnerligen för oss som fastighetsägare att planera verksamheten samt eventuella åtgärder fastigheten kräver på grund av den osäkra tidshorisonten. Fastigheten är idag fullt uthyrd men våra hyresgäster känner till planerna om kommande detaljplan och fastighetens tilltänkta användning som infrastrukturfastighet. Detta gör att de börjat planera för nya lokaler vilket påverkar verksamhetens intäkter.

Kommunen har redan påbörjat utvecklingen av infrastrukturen enligt strukturskissen genom att ha anlagt rondellen på Sågvägen samt den nya Hjulvägen som löper parallellt med Sågvägen söder om fastigheten.

I och med detta ansöker härmed Husby 3:27 AB hos Mark och Stora projekt, Österåkers kommun om förtida inlösen av fastighet Husby 3:27.

Bilaga 1. Fastighetskarta

Bilaga 2. Strukturskiss/Etappindelning Kanalstaden

Åkersberga den 2020-12-04



Thomas Molin

Husby 3:27 AB

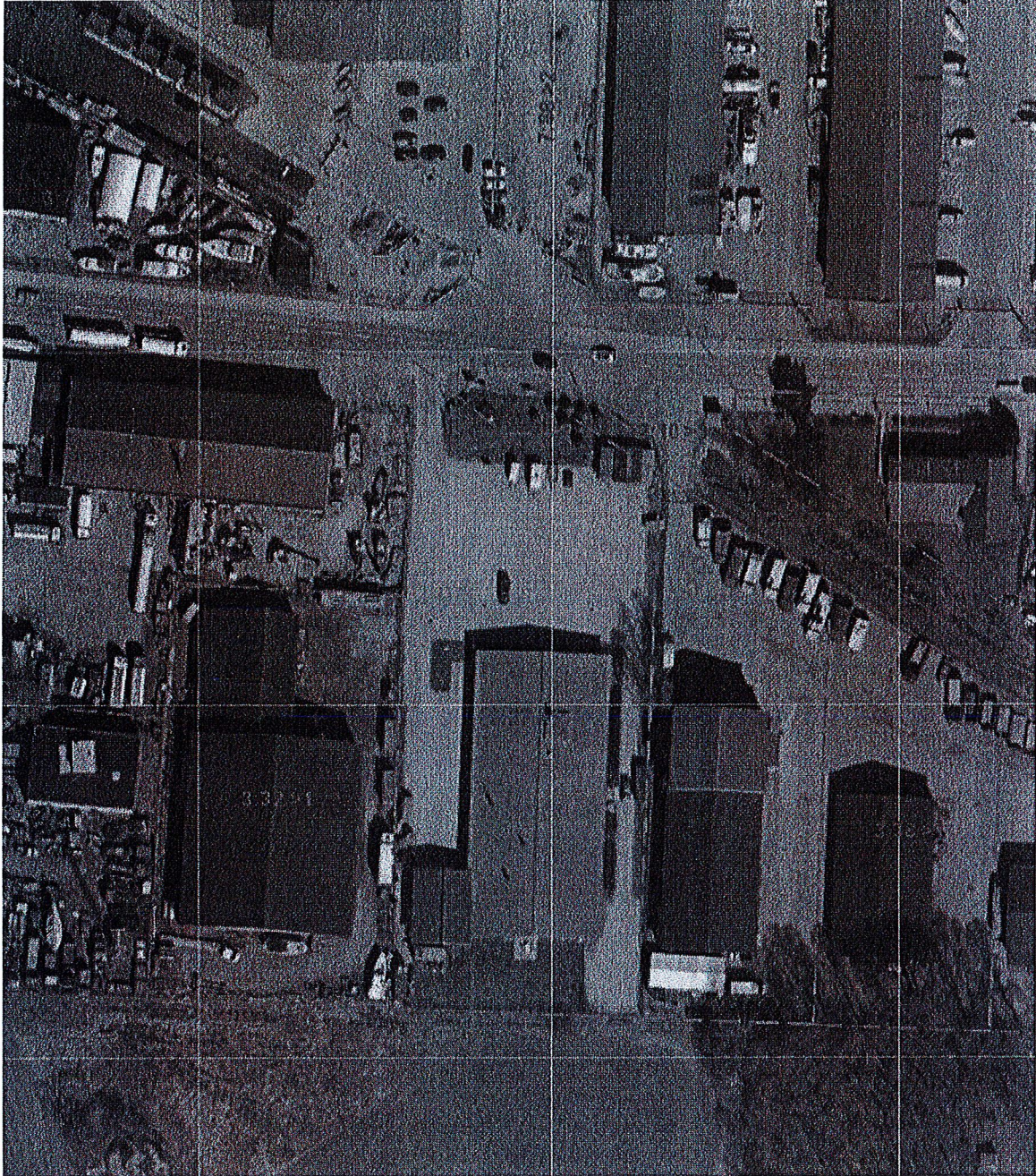
Åkersberga den 2020-12-04



Calle Bergström

Husby 3:27 AB

Bilaga 1.



er

Bilaga 2.



Bilaga 2
Kanalstaden
etappindelning

Teckenförklaring

	Etapper_Kanalstaden		Trädäck
	Befinliga verksamheter		Vatten
	Flerbostadshus		Huvudgata
	Service och Kommersiella lokaler		Lokalgata
	Skola		Gång och cykelväg
	Idrottsplats		Torg
	Park och grönstråk		

0 100 200 300 Meter

Värdeutlåtande

avseende fastigheten

Husby 3:27

Österåkers kommun



2020-11-25

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

UPPDRAG

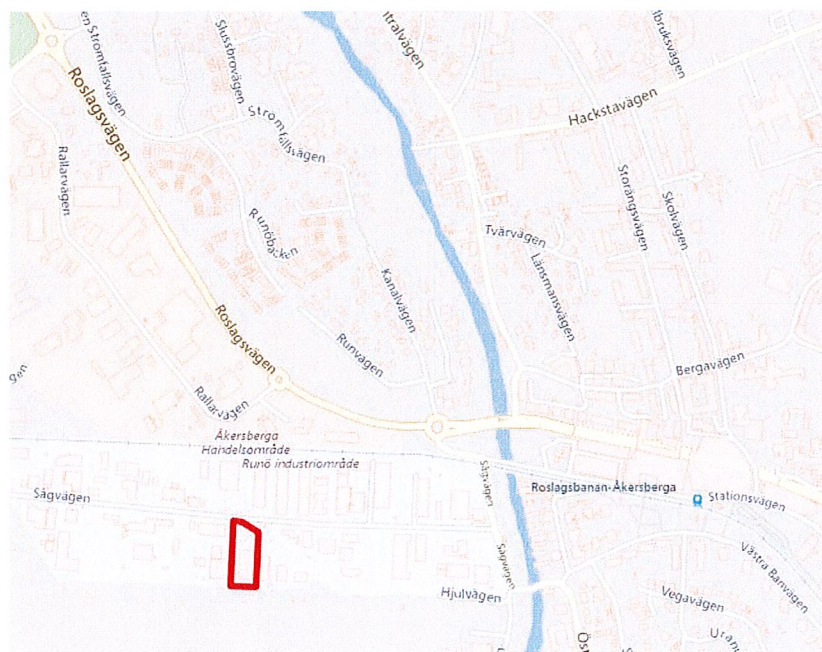
<i>Uppdragsgivare</i>	Husby 3:27 AB Rallarvägen 41 184 40 Åkersberga genom Thomas Molin
<i>Syfte</i>	Att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och att utgöra underlag för kreditbedömningar.
<i>Värderingsobjekt</i>	Husby 3:27 i Österåkers kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är 2020-11-25.
<i>Förutsättningar</i>	För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande". Alla intäkter är angivna exklusive mervärdesskatt. Kostnaderna inkluderar mervärdesskatt endast för bostäder och för lokaler där ej mervärdesskattepliktig verksamhet bedrivs.
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none">- Besiktning av värderingsobjektet 2020-09-08 av undertecknad tillsammans med Thomas Molin.- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).- Hyreslista.- Uppgifter om drift- och underhållskostnader.- Taxeringsuppgifter.- Utdrag ur detaljplan.- Marknadsinformation.- Kartmaterial.- Våra tidigare värdeutlåtande från 2019-02-06 och 2019-10-28.

BESKRIVNING

Lagfaren ägare Husby 3:27 AB (Org.nr 559050-3248)

Fastighetstyp Kontors- och lagerfastighet.

Läge Objektet är beläget i Runö industriområde. Näromgivningen utgörs huvudsakligen av lättare industribebyggelse med kommersiella inslag. Åkersberga centrum ligger en knapp kilometer bort. Alla servicefunktioner och kollektiva kommunikationer finns i princip på gångavstånd. Trafiklederna Roslagsvägen (väg 276) och vidare till E18 nås på nära avstånd. Gatadressen är Sågvägen 19 i Åkersberga.



Planförhållanden Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan från 1976-05-18. Genomförandetiden har gått ut.

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

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

Lokaltyp	Uthyrningsbar area m ²	Antal % enheter	
Kontor	901	63	27
Butiker	295	21	2
Lager	242	17	15
Övrigt	-	-	2
Summa	1 438	100	46

Areauppgifterna härrör från hyreslistan. Kontrollmätning har ej utförts.

Tomtbeskrivning

Värderingsobjektets areal uppgår till 5 481 kvm.

Befintlig bebyggelse upptar drygt 30% av tomten. Den obebyggda delen utgörs av gräsmattor i söder och närmast gatan i norr samt i övrigt av asfalterade parkeringsplatser och körytor. Tomten är inhägnad.



Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet är bebyggt med en kontors-, butiks- och lagerbyggnad i ett plan. Byggnaden är uppförd 1988. Tillbyggnad av lagret har gjorts senare.

Byggnaden är grundlagd på betong med stomme av stål. Lagret har stomme av limträ och golv med hög bärighet. Ytterväggarna är av trä. Fasaderna är klädda med trä och tegel. Fönstren är av isolerglastyp. Taket är täckt med gummiduk.



Uppvärmningen sker med bergvärme via vattenradiatorer utom i lagret som värms med elfläkt. Ventilationen utgörs av mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning. I fastigheten har anslutits en testenheter för automatisk nedfasing, vilken visat sig fungera och ge besparingar.

Byggnaden inrymmer ett 40-tal lokaler där flertalet är 10-20 kvm stora kontorsrum med gemensamma personalutrymmen och konferensrum. Några lokaler är ca 130-400 kvm.

Byggnadens underhållsskick är gott. OVK-besiktningen är godkänd.

Kontorslokalerna har god standard. Golven är belagda med linoleum, väggarna är klädda med målad väv och taken utgörs av undertak. Personallokaler finns i form av pentryn med modern köksutrustning/trinettenhet. Den större hyresgästen Åkersberga Vedspis har helt separata lokaler med klinkergolv i butikslokalen samt personallokaler i form av fikarum, dusch och bastu. Planlösningen anpassad för kontorshotellsändamål. Yteffektiviteten är bra. Lokaler är allmängiltiga. Underhållsskicket är gott.



HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyror

Värderingsobjektets aktuella hyror och bedömda marknadshyror redovisas detaljerat i bilagd tabell (Hyresgästspecifikation).

Hyrorna kan sammanfattas enligt tabellen.

Lokaltyp	Total area	Uthyrd Area	Aktuell hyra		Marknads-hyra	
	m ²	m ²	kr/m ²	Totalt kr	kr/m ²	Totalt kr
Kontor	901	901	1 233	1 110 725	1 440	1 297 300
Butiker	295	295	1 373	404 987	1 373	404 987
Lager	242	242	774	187 372	1 287	311 371
Övrigt	-	-	-	151 841	-	151 841
Genomsnitt / Summa	1 438	1 438	1 290	1 854 925	1 506	2 165 499

Lokalhyreskontraktens återstående kontraktstid och respektive tidsintervalls andel av aktuell hyra framgår av tabellen.

Kontrakts-längd	Antal kontrakt	Andel av hyra %
<= 1 år	29	64
> 1 - <= 3 år	16	36
> 3 - <= 5 år	-	-
> 5 - <= 10 år	-	-
> 10 år	-	-
Totalt	45	100

Vakans / Hyresrisk

Inga vakanser finns för närvarande.

Gjorda vakansantaganden och åsättanden av hyresrisker innebär en vakans/hyresrisk per lokaltyp och år enligt tabellen.

	Vakans/hyresrisk (%)					Lång-
	2020	2021	2022	2023	2024	siktig
Kontor	-	0,4	1,4	2,0	2,0	2,0
Butiker	-	0,8	1,9	2,0	2,0	2,0
Lager	-	1,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Övrigt	-	1,5	2,0	2,0	2,0	2,0
Totalt	-	0,7	1,6	2,0	2,0	2,0

Drift och underhåll

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på erfarenhetsmässiga grunder 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
	Totalt	tkr	Admin.	Media	Övr.	UH
	kr/m ²		kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²
Kontor	258	233	30	113	55	60
Butiker	258	76	30	113	55	60
Lager	258	63	30	113	55	60
Övrigt	-	-	-	-	-	-
Genomsnitt/Summa	258	372	30	113	55	60

I kostnaderna ingår ej kostnader för eftersatt underhåll eller hyresgästanpassningar 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 mervärdesskatteregistrering. Vid vakanser väljer vi ibland att tillfälligt hålla ned kostnaden.

Fastighetsskatt etc

Gällande taxeringsvärden samt gällande fastighetsskatt framgår av tabellen.

	Taxeringsvärde, tkr			Fastighets- skatt, tkr
	Mark	Byggnad	Totalt	
Industri	5 200	5 821	11 021	55
Summa	5 200	5 821	11 021	55

Värderingsobjektet är taxerat med typkod 426 (Industrienhet, annan tillverkningsindustri). Värdeår är 1989.

För lokaler och industri utgår fastighetsskatt uppgående till taxeringsvärdet multiplicerat med skattesatsen (f.n. 1 % för lokaler och 0,5 % för industri). Taxeringsvärdet förutsätts förändras vid de tillfällena regelverket medger detta och i linje med översiktligt bedömd fastighetsprisutveckling. Nuvarande skattesatser förutsätts gälla under hela kalkylperioden.

Driftnetto

Aktuella och bedömda intäkter och kostnader ger driftnetto enligt tabellen.

Driftnetto	kr/m ²	kr
Aktuell hyra	1 290	1 854 925
Drift & underhåll	-258	-371 510
Fastighetsskatt	-38	-55 105
Driftnetto år 1 (helår)	993	1 428 310
Driftnetto, normaliserat	1 179	1 695 574

Initialt driftnetto är omräknat till helår utifrån det momentana läget. Det normaliserade driftnettet 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 mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden.

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 ortsprisanalys av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Marknadsanalys

Allmänt

De ekonomiska följderna av införda begränsningsåtgärder för att hindra smittspridning av Covid-19 har varit stora och arbetslösheten har stigit i en snabb takt. I Sverige såväl som övriga världen handlar det om att hålla spridningen på en hanterbar nivå men restriktionerna i samhället har nu börjat lättats upp och därmed kan den ekonomiska återhämtningen inledas. Konsekvenserna av krisen kommer att finnas kvar en lång tid framöver i form av högre statskulder i flertalet länder, högre arbetslöshet, högt skuldsatta företag och ett tryck på strukturomvandling i ekonomin.

Myndigheternas inledande stöd riktade sig främst till näringslivet och kommuner i syfte till att rädda jobb och motverka konkurser.

Penningpolitiken riktar sig till att hålla ett lågt ränteläge och för att hålla igång kreditförsörjningen.

Aktiepriserna har stigit påtagligt sedan det stora fallet under februari-mars, fastighetsaktier har dock haft en svagare utveckling. Räntorna på statsobligationer har varit stabila och korta marknadsräntor har sjunkit.

Enligt Riksbankens prognos kommer BNP minska med 4,8 % i år.

Osäkerheten hur den svenska och globala ekonomin kommer att utvecklas framöver är stor och får vi en ny våg av smittspridning kommer det sannolikt fördröja den ekonomiska återhämtningen. Svaga statsfinanser i Italien (och även i andra länder) medför att möjligheterna att motverka den ekonomiska nedgången begränsas. Förhandlingarna om hur handelsrelationerna mellan Storbritannien och EU ska se ut i framtiden riskerar dessutom att dra ut på tiden. Den tidigare handelskonflikten mellan USA och Kina riskerar att ta fart igen och spridas till andra länder.

Fastighetsmarknaden

Genom att förutsättningarna i näringslivet och i samhället i övrigt förändrats så kraftfullt och snabbt av rådande pandemi har detta även lett till återverkningar på hyres- och fastighetsmarknaderna. Under det första halvåret omsattes fastigheter till ett värde av ca 70 miljarder kr (avser fastigheter sålda för >40 miljoner kr), vilket är 14 % lägre än motsvarande period föregående år. Efter sommaren har dock aktiviteten på transaktionsmarknaden ökat och investeringarna är nu mer optimistiska än under våren. Bostäder, samhällsfastigheter, lager/logistik och livsmedelsbutiker har klarat sig bra under pandemin medan hotellfastigheter och köpcentrum drabbats hårt. Trots det minskade intresset för hotell och köpcentrum har ett antal transaktioner inom segmenten ändå ägt rum under pandemin.

Framöver kommer vi sannolikt se en ännu större prisskillnad mellan primära och sekundära delmarknader.

Osäkerheten i värdebedömningen kan därför vid nu aktuell värdebedömning anses vara högre än vad som normalt skulle vara fallet. Med tanke på den okända framtida inverkan som covid-19 kan ha på fastighetsmarknaden, rekommenderar vi en regelbunden bevakning av marknaden och även uppdatering av värdebedömningen.

KPI steg med 1,6 % oktober 2019 vilket medför att merparten av lokalhyrorna stiger med motsvarande nivå.

Industrifastigheter

Den starka befolkningstillväxten har skapat ett stort behov av nya bostäder och i takt med att staden har växt har detta medfört att gamla industriområden i centrala lägen byggts om till nya bostads- och kontorsområden. Nyproduktionen har därför lokaliserats längre bort från centrala Stockholm i områden som Jordbro, Rosersberg och Brunna. Det finns främst ledig mark för mindre verksamheter inom lätt industri, för logistiketableringar är bristen på mark mycket stor.

E-handeln fortsätter att ta marknadsandelar och med konsumenternas krav om snabba leveranser och hög servicegrad medför det att den sista milen i e-handels logistikkedja blir allt viktigare för att vara konkurrenskraftig. Efterfrågan på lagerlokaler om ca 5 000 – 10 000 kvm i centrumnära lägen och med väl utbyggd infrastruktur är därför stor.

Nyproduktion av s.k. industriradhus har blivit alltmer populärt vilka ägs via en bostadsrättsförening.

Mindre lager- och industrifastigheter köps ofta av egenanvändare. För dessa fastigheter är det således ingen nackdel om lokalen är outhyrd utan snarare tvärtom. Större industrifastigheter med flera hyresgäster köps vanligen av olika typer av investerare. Flera av dessa är främst intresserade av objekt som kan förädlas på något sätt, t ex genom att minska vakansgrad, bygga till eller omvandla ytor. Det är vanligen svårare att finna köpare till färdigutvecklade större eller mellanstora industriförvaltningsobjekt. Generellt så är s.k egenanvändares betalningsvilja något högre än för renodlade fastighetsinvesterar som kräver en viss avkastning på investeringarna.

Priserna per kvadratmeter lokal varierar kraftigt. Prispåverkande faktorer är naturligtvis läget och byggnadens egenskaper. Även tomtens storlek med eventuella tillbyggnadsmöjligheter är en viktig faktor. Dessutom varierar i vilken grad man hyr ut mark inom fastigheten. Vissa fastighetsägare arrenderar ut uppställningsplatser, parkering, rangering, etc, vilket påverkar värdet per kvm uthyrningsbar lokalarea. Idag finns dessutom inslag av industrifastighetsköp där köparen avser utveckla bostäder på sikt. Dessa köp får ofta ett nyckeltal, uttryckt i kr/kvm LOA, som är mycket högt. Men priset/kvm speglar egentligen industrifastighetens värde så som kassaflödesobjekt plus ett övervärde i form av den framtida bostadspotentialen. För att försvåra ytterligare säljs fastigheter (med bostadspotential) med avtalade framtida tilläggsköpeskillningar, som faller ut när ny detaljplan har vunnit laga kraft. P.g.a. nämnda

faktorer är det i normalfallet svårt att använda ortsprismetoden vid värdering av industrifastigheter.

Minskat utbud i kombination med en stor efterfrågan för industri- och logistikfastigheter, har medfört till en stark hyrestillväxt. Hyresnivån för lager/produktionslokaler i Stockholmsområdet ligger normalt inom intervallet 900 - 1 300 kr/kvm i bra industrilägen. För nyproducerade lokaler och då särskilt specialanpassade lokaler, t.ex. kyllager återfinns ofta hyrorna i intervallet 1 500 – 2 200 kr/kvm i de bättre industriområdena. Det finns dock några områden, med generellt låg kvalitet på lokalerna och områdena, där hyrorna är låga. För lager i källarplan och en, eller flera, trappor upp gäller lägre nivåer än för hyrorna i markplan.

Under senare år har en marknad för s.k. industriradhus vuxit fram vilka ofta ägs via en bostadsrättsförening. Nyproduktionen har ökat och lokalerna, som nyttjas främst av egenanvändare, omfattar vanligtvis omkring 150 - 200 kvm. Andrahandsuthyrning förekommer i relativt liten utsträckning. Hyresnivån ligger normalt inom intervallet 1 000 – 1 800 kr/kvm beroende på läge och standard.

Industrifastigheter handlas normalt för direktavkastningar på ca 5,5 - 6,25 % inom de attraktivaste områdena och ca 5,75 - 6,75 % inom övriga etablerade områdena.

Vakanserna återfinns främst i industrifastigheter som har en för stor kontorsdel. För produktions- och lagerlokaler är vakansgraden endast ett par procent. Efterfrågan på verkstadslokaler av alla utformningar är hög.

Ortspris

Ett ortsprismaterial har framtagits avseende industrifastigheter som köpts sedan 2016 inom Österåkers kommun.

Fastighet	Område	Huvudsaklig användning	LOA m ²	Värde år	Datum	Köpeskilling		Dir.avk Nedre	Köpare	Anm.
						Tkr	kr/kvm			
Husby 3:30	Runö ind.omr.	Industri, brf	3 700	2019	2019-01	53 390	14 430		Brf Runö Företagspark	
Smedby 30:4		Industri, Special	2 953	1987	2019-01	31 500	10 667		AB TunABorgen	
Runö 7:14		Förråd	4 584	2008	2018-06	400 000	19 000	6,50	Shurgard	1
Runö 7:180	Runö ind.omr.	Industri	604	2012	2017-09	11 400	18 874		Rescado Fastigheter	
Runö 7:132	Åkersberga	Verkstad, kommande bostadsprojekt	1 451	1990	2017-05	26 500	18 263	5,25	Evolv Bostadsutveckling	2
Runö 7:167	Runö	Bilhandel	650	2003	2016-12	11 500	17 692	7,00	Biljouren	3
Runö 7:164		Lager	1 822	2008	2016-11	193 000	12 361		Söderport	4
Runö 7:140	Runö	Industri, bilhandel	424	2003	2016-03	6 000	14 150		Industrihus Norrort AB	

Not (enligt numrering i tabellen)

- 1) Shurgard köpte från Pelican fem anläggningar (inkl verksamhet) i Örebro, Linköping, Västerås, Österåker och Norrköping i juni 2018. Köpeskilling 400 Mkr för fastigheter och verksamhet, vilket betyder knappt 19 000 kr/kvm. Av pressreleasen kan utläsas att Shurgard tar över personalen och kunderna från Pelican. Då köpet även avsåg verksamheten avspeglar priset fastigheter inkl verksamhet. Verksamheten bör ha adderat "några tusenlappar" per kvm till fastigheternas värde.
- 2) Fastigheten ligger inom utvecklingsområdet Kanalstaden och köparna avser att utveckla bostadsbyggrätter. En rimlig bedömning för att ta fram en ny detaljplan för bostäder är 5-10 år.
- 3) Mekonomenverkstad. Egenanvändare köper.
- 4) Pris avser hela portföljen.

Fastigheterna i ortsprismaterialet, bland vilka orena köp kan finnas, har köpts till priser mellan 10 700 och 19 000 kr/kvm. Direktavkastningarna bedöms ligga mellan 5,25 och 7,0%. Värderingsobjektet är tillbyggt och renoverat med moderna anpassade lokaler, varför marknadsvärdet bör sökas i övre delen av värdeintervall.

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 var för sig och sammantaget att information om köpeskillingar för de enskilda fastigheterna och portföljerna får sökas direkt från initierade parter eller andra tillförlitliga källor.

Omdöme om värderingsobjektet

Österåker har nästan 45 000 invånare och ligger ca 3 mil nordost om Stockholm och gränsar till kommunerna Vaxholm, Norrtälje, Täby och Vallentuna. Majoriteten av invånarna bor i centralorten Åkersberga.

Hälften av Österåkers förvärvsarbetande invånare pendlar till jobb i andra delar av Storstockholm. Här finns över 6 000 registrerade företag. De flesta arbetar med vård, utbildning och handel. Kommunen är den största arbetsgivaren med fler än 2 000 anställda. Kommunikationerna till Stockholm utgörs av bussar och Roslagsbanan.

Runö industriområde är ett verksamhetsområde med god efterfrågan på mark och lokaler men med ett begränsat utbud. Området är bra beläget nära centrala Åkersberga med närhet till service och lunchställen.

Värderingsobjektet utgörs av en kontors- och lagerfastighet från 1988. Läget är utmärkt intill den nybyggda rondellen i området. Kontoren utgörs till största delen av ett kontorshotell med många små kontrakt. De aktuella hyrorna bedöms vara något låga för flera av kontoren. Efterfrågan är god på industrilokaler för lite mindre företag.

Inga vakanser finns och även framtida vakans-/hyresrisk kan förväntas vara låg.

Byggnadens underhållskick innebär att inga underhållsåtgärder behöver vidtagas under den närmsta framtiden.

Värderingsobjektet bedöms ha en outnyttjad byggrätt om ca 800 kvm tomtarea med avseende på befintlig bebyggelse, markupplåtelse och nödvändigt utrymme för parkering. Ett värdetillägg för denna har bedömts till ca 1 600 000 kr, motsvarande 2 000 kr/kvm tomtarea (1 600 kr/kvm råmarksvärde + 400 kr/kvm markberedning och hårdgjord).

Den mest sannolike köparen av värderingsobjektet är ett mindre fastighetsbolag eller en s.k. egenanvändare som nyttjar delar av lokalerna själv och hyr ut resten. Försäljningstiden bedöms vara relativt kort.

Ovanstående indikerar sammantaget att direktavkastningskravet för värderingsobjektet bör ligga kring 6,25 % för lokalerna.

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	6,12 %
- Kontor	6,25 %
- Butiker	6,25 %
- Lager	6,25 %
- Övrigt	5,00 %
Kalkylränta på totalt kapital	7,95 %
Inflation/KPI: 0,8% 2020, 1% 2021, och därefter 2% per år.	
Kalkylperiod: Cirka 5 år (2020-12-01 - 2024-12-31)	

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av realränta, kompensation 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.

Värdetillägg

Ett värdetillägg om 1 200 000 kr görs för outnyttjad byggrätt.

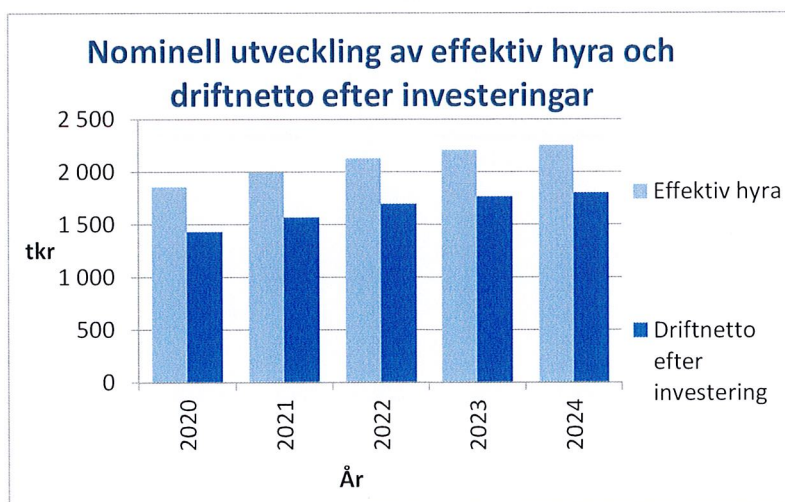
Nyckeltal

Kassaflödeskalkylen ger med givna förutsättningar resultat enligt tabellen.

Nyckeltal	
Marknadsvärde	30 000 000 kr
- Nuvärde av restvärde	22 018 313 kr
- Nuvärde av driftnetton	5 981 110 kr
- Värdetillägg/avdrag	1 600 000 kr
Direktavkastning, år 1	4,76 %
Direktavkastning vid kalkylslut	6,12 %
Värde kr/m ²	20 862 kr/m ²
Värde/taxeringsvärde	2,72

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		Värdeförändring	
	enhet	antal	tkr	%
Marknadshyra för lokaler (ej bostäder)	%	10	3 250	11
Vakansgrad	%-enheter	10	-3 564	-12
Drift & underhåll	%	10	-339	-1
Inflation	%-enheter	1	1 506	5
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%-enheter	1	-3 907	-13
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%-enheter	-1	5 464	18

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Husby 3:27 i Österåkers kommun** bedöms vid värdetidpunkten 2020-11-25 till:

Trettio miljoner kronor
[30 000 000 kr]

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Stockholm 2020-11-25

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



Katarina Nanryd Carlsson
Civilingenjör

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Bilagor;

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

KASSAFLÖDESKALKYL

Kalkylresultat

Värdetidpunkt 2020-11-25 (kalkylstart 2020-12-01)

Nuvärde av driftnetton (tkr)	5 981
Nuvärde av restvärde (tkr)	22 018
Värdetillägg för outnyttjad byggrätt (tkr)	1 600
SUMMA (tkr)	29 599

MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr) 30 000

Kassaflöde

	ÅR	2020 del	2021	2022	2023	2024
Bedömd helårsinflation		0,80	1,00	2,00	2,00	2,00
	<i>kr/m² 2020</i>					
Hyror, lokaler	1 151	140	1 803	1 957	2 041	2 082
Vakans/hyresrisk, lokaler	-	-	-11	-32	-42	-43
Hyror, mark, garage mm	-	13	154	155	158	161
Vakans/hyresrisk, mark mm	-	-	-2	-3	-3	-3
Hyrestillägg exkl. f-skatt	33	4	48	49	50	51
Effektiv hyra	1 290	157	1 993	2 125	2 204	2 248
Drift & Löpande underhåll	-198	-24	-288	-290	-296	-302
Periodiskt underhåll	-60	-7	-87	-88	-90	-91
Fastighetsskatt etc	-38	-5	-55	-55	-55	-55
Kostnader	-297	-36	-430	-433	-441	-449
Driftnetto	993	121	1 563	1 692	1 763	1 799

Nyckeltal

Initialt driftnetto, helår (tkr)	1 428	Restvärde kalkylslut (tkr)	29 899
Norm. driftnetto, helår (tkr)	1 696		
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	7,95		
Kalkylränta restvärde (%)	7,95	Marknadsvärde kr/m ²	20 862
Direktavkastning, initial, %	5,03	Marknadsvärde/taxeringsvärde (V/T)	2,72
Direktavkastning vid kalkylslut, %	6,12		

HYRESGÄSTSPECIFIKATION

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Total area m ²	Löptid t.o.m.	Aktuell hyra			Bedömd marknadshyra			Not				
				Exkl. tillägg kr/m ²	Hyrestillägg kr/m ²	Skattetillegg kr	Totalt kr/m ²	Exkl. tillägg kr/m ²	Totalt exkl. f-skatt kr/m ²		Totalt kr/m ²			
FixMedia	Kontor	128	23-01-01	150 707	1 177	-	150 707	1 177	166 400	1 300	166 400	1 300	1 300	1 300
FixMedia	Kontor	128	23-01-01	143 820	1 124	-	146 820	1 147	166 400	1 300	169 400	1 323	169 400	1 323
Åkersberga Vedspisar	Butik	278	21-07-31	381 387	1 372	-	384 387	1 383	381 387	1 372	384 387	1 383	384 387	1 383
Åkersberga Vedspisar	Lager	130	21-07-31	87 358	672	-	87 358	672	169 000	1 300	169 000	1 300	169 000	1 300
Alcea	Kontor	28	21-09-30	44 893	1 603	-	47 893	1 710	61 600	2 200	64 600	2 307	64 600	2 307
Alcea	Kontor	14	21-09-30	22 447	1 603	-	22 447	1 603	30 800	2 200	30 800	2 200	30 800	2 200
Alcea	Kontor	28	21-09-30	44 893	1 603	-	44 893	1 603	61 600	2 200	61 600	2 200	61 600	2 200
Alcea	Förråd	3	21-09-30	4 810	1 603	-	4 810	1 603	4 810	1 603	4 810	1 603	4 810	1 603
Alcea	Kontor	14	21-09-30	22 447	1 603	-	22 447	1 603	30 800	2 200	30 800	2 200	30 800	2 200
Alcea	Förråd	4	21-09-30	6 413	1 603	-	6 413	1 603	6 413	1 603	6 413	1 603	6 413	1 603
Alcea	Förråd	3	21-09-30	4 810	1 603	-	4 810	1 603	4 810	1 603	4 810	1 603	4 810	1 603
Alcea	Förråd	4	21-09-30	6 413	1 603	-	6 413	1 603	6 413	1 603	6 413	1 603	6 413	1 603
Alcea	Kontor	28	21-09-30	44 893	1 603	-	44 893	1 603	61 600	2 200	61 600	2 200	61 600	2 200
Alcea	Kontor	14	21-09-30	22 447	1 603	-	22 447	1 603	30 800	2 200	30 800	2 200	30 800	2 200
Alcea	Kontor	28	21-09-30	32 281	1 153	-	35 281	1 260	61 600	2 200	64 600	2 307	64 600	2 307
Annexin AB	Kontor	1	21-09-30	1	1	-	1	1	1	1	1	1	1	1
Values in progress AB	Lager	14	21-06-30	22 200	1 586	-	25 200	1 800	30 800	2 200	33 800	2 414	33 800	2 414
Hillcrest	Kontor	14	21-03-31	32 664	2 333	-	35 664	2 547	32 664	2 333	35 664	2 547	35 664	2 547
Carlann	Kontor	14	21-03-31	29 664	2 119	-	29 664	2 119	30 800	2 200	30 800	2 200	30 800	2 200
Carlann	Kontor	16	21-09-30	38 646	2 415	-	38 646	2 415	38 646	2 415	38 646	2 415	38 646	2 415
Values in progress AB	Kontor	16	22-02-28	40 254	2 516	-	43 254	2 703	40 254	2 516	43 254	2 703	43 254	2 703
UH Marketing AB	Kontor	14	22-12-31	19 096	1 364	-	22 096	1 578	30 800	2 200	33 800	2 414	33 800	2 414
Lanner	Kontor	14	22-04-30	32 516	2 323	-	35 516	2 537	32 516	2 323	35 516	2 537	35 516	2 537
GLC Merch	Lager	3	22-04-30	4 052	1 351	-	4 052	1 351	4 052	1 351	4 052	1 351	4 052	1 351
GLC Merch	Kontor	14	21-12-31	32 516	2 323	-	35 516	2 537	32 516	2 323	35 516	2 537	35 516	2 537
Raytheon	Kontor	14	21-01-31	32 516	2 323	-	35 516	2 537	32 516	2 323	35 516	2 537	35 516	2 537
Adler Migt	Kontor	14	21-12-31	29 516	2 108	-	29 516	2 108	30 800	2 200	30 800	2 200	30 800	2 200
Raytheon	Kontor	28	21-12-31	56 469	2 017	-	59 469	2 124	61 600	2 200	64 600	2 307	64 600	2 307
SkytXpress	Kontor	14	21-05-31	31 008	2 215	-	34 008	2 429	31 008	2 215	34 008	2 429	34 008	2 429
Rosenblad Design	Kontor													

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Total area m ²	Löptid t.o.m.	Aktuell hyra		Bedömd marknadshyra				Not						
				Hyrestillägg kr/kr/m ²	Hyrestillägg kr/kr/m ²	Exkl. tillägg kr/kr/m ²	Exkl. tillägg kr/kr/m ²	Totalt kr/kr/m ²	Totalt exkl. f-skatt kr/kr/m ²		Totalt kr/kr/m ²					
Yrkes Akademin	Kontor	14	21-03-31	33 159	2 369	-	3 000	214	-	36 159	2 583	36 159	2 583	-		
Raytheon	Kontor	14	21-12-31	29 516	2 108	-	-	-	-	29 516	2 108	29 516	2 108	-		
SkyttXpress	Lager	6	21-12-31	5 092	849	-	-	-	-	5 092	849	7 800	1 300	-		
Morlin	Kontor	14	21-02-10	19 356	1 383	-	-	-	-	19 356	1 383	30 800	2 200	-		
Roslagspartiet	Kontor	14	21-12-31	26 298	1 878	-	3 000	214	-	29 298	2 093	33 800	2 414	-		
Sulzer Mecto Europé	Kontor	14	21-12-31	31 505	2 250	-	3 000	214	-	34 505	2 465	34 505	2 465	-		
Carlann	Butik	17	22-12-31	20 600	1 212	-	-	-	-	20 600	1 212	20 600	1 212	-		
Åkersberga Vedspisar	Lager	10	21-12-31	12 731	1 273	-	-	-	-	12 731	1 273	13 000	1 300	-		
Åkersberga Vedspisar	Lager	10	21-12-31	11 130	1 113	-	-	-	-	11 130	1 113	13 000	1 300	-		
John Sjögren	Lager	20	20-12-31	4 000	200	-	-	-	-	4 000	200	26 000	1 300	-		
Österåkers kn, 400 kvm upplag	Mark	-	21-03-31	90 041	-	-	-	-	-	90 041	-	90 041	-	-		
Tunaborgen	Lager	10	21-03-31	11 130	1 113	-	-	-	-	11 130	1 113	13 000	1 300	-		
John Sjögren	Lager	20	20-12-31	12 360	618	-	-	-	-	12 360	618	26 000	1 300	-		
Tunaborgen	Lager	8	21-03-31	5 941	743	-	-	-	-	5 941	743	5 941	743	-		
Triton, 300 kvm mark	Mark	-	21-03-31	61 800	-	-	-	-	-	61 800	-	61 800	-	-		
Tunaborgen	Lager	10	21-03-31	11 130	1 113	-	-	-	-	11 130	1 113	11 130	1 113	-		
Gemensamma ytor	Kontor	235	20-12-31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Summor / Genomsnitt		1 438		1 806 925	1 257	-	48 000	33	-	1 854 925	1 290	2 117 499	1 473	2 165 499		
														1 506	2 165 499	1 506

Metria FastighetSök - Österåker Husby 3:27

038 Allmän+Taxering 2019-10-28

Fastighet			
Beteckning Österåker Husby 3:27	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-05-10	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-05-21	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2019-10-24
Nyckel: 010451260	UUID: 909a6a46-f920-90ec-e040-ed8f66444c3f		
Distrikt Österåker-östra Ryd Socken: Österåker	Distriktskod 215046	Län- och kommunkod 0117	
Adress			
Adress Sågvägen 19 184 40 Åkersberga			
Läge, karta			
Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6597908.3	E (SWEREF 99 TM) 685978.9	
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	5 481 kvm	5 481 kvm	
Lagfart			
Ägare 559050-3248 Husby 3:27 AB Rallarvägen 41 184 40 Åkersberga	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2016-12-27	Akt 2016-00591607:1
Köp (även transportköp): 2016-12-23 Köpeskilling: 3.650.000 SEK, avser hela fastigheten. Anmärkning: Beviljad d-2017-00015041:1			
Inteckningar			
Totalt antal teckningar: 1 Totalt belopp: 13.000.000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	13.000.000 SEK	2003-04-16	14661
Rättigheter			
Ändamål Väg	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Officialservitut	Rättighetsbeteckning 0117-90/12.1

Metria FastighetSök - Österåker Husby 3:27

Planer, bestämmelser och förlämningar		
Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Runö industriområde samt husby 2:17, 4:18, 3:2 m.fl	1976-05-18	01-ÖST-3884 264 0117
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Metria FastighetSök - Österåker Husby 3:27

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Industrienhet, annan tillverkningsindustri (426)

118761-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Industritillbehör saknas

Taxeringsvärde

Taxeringsår

2019

Taxeringsvärde

11.021.000 SEK

därav byggnadsvärde

5.821.000 SEK

därav markvärde

5.200.000 SEK

Taxerad Ägare

559050-3248

Husby 3:27 AB

Rallarvägen 41

184 40 Åkersberga

Andel

1/1

Juridisk form

Aktiebolag

Ägandetyyp

Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet industrimark 036471045.

Taxeringsvärde

5.200.000 SEK

Riktvärdeområde

0117034

Tomtareal

5 676 kvm

Byggrätt ovan mark

Riktvärde tomtareal

950 SEK/kvm

Värderingsenhet industrikontor värderad enl. avkastningsmetoden 036473045.

Taxeringsvärde

2.752.000 SEK

Yta

517 kvm

Standardklass

Normala

Nybyggnadsår

1989

Tillbyggnadsår

Värdeår

1989

Värderingsenhet lager värderad enl. avkastningsmetoden 300941835.

Taxeringsvärde

363.000 SEK

Yta

130 kvm

Standardklass

Enkel

Nybyggnadsår

1989

Tillbyggnadsår

Värdeår

1989

Värderingsenhet produktionslokal värderad enl. avkastningsmetoden 036472045.

Taxeringsvärde

2.706.000 SEK

Yta

776 kvm

Standardpoäng

19

Nybyggnadsår

1989

Tillbyggnadsår

Värdeår

1989

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Österåker Husby GA:3

Metria FastighetSök - Österåker Husby 3:27

Åtgärd	Datum	Akt
Fastighetsrättsliga åtgärder		
Avstyckning	1988-05-30	0117-88/39
Fastighetsreglering	1990-03-26	0117-90/12
Fastighetsreglering	2019-05-10	0117-2018/76
Tekniska åtgärder		
Nymätning	1990-03-08	0117-90/3
Avskild mark		
Österåker Husby 3:31		
Ursprung		
Österåker Husby 3:10		
Ajourforande inskrivningsmyndighet		
Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Nortälje Telefon: 0771-63 63 63	

Copyright © 2017 Metria

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 Advice 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 2010-12-01 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 råddighet 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.

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 arrendeevtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 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.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

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.

VÅRA KONTOR

Stockholm

Kungsgatan 29, Box 7044, 103 86 Stockholm
Tel 08 696 95 50

Göteborg

Drottninggatan 36, 411 14 Göteborg
Tel 031 10 78 50

Malmö

Baltzarsgatan 18, 211 36 Malmö
Tel 040 12 60 70

Norrköping

Kungsgatan 56 C, 601 86 Norrköping
Tel 011 12 61 21

Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping
Tel 0155 778 70

Umeå

Svidjevägen 8, 904 40 Röbbäck
Tel 076 846 99 55

Västerås

Sigurds gatan 23, 721 30 Västerås
Tel 021 665 53 15

Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund
Tel 076 114 99 88

Bilaga 4
(2/2)

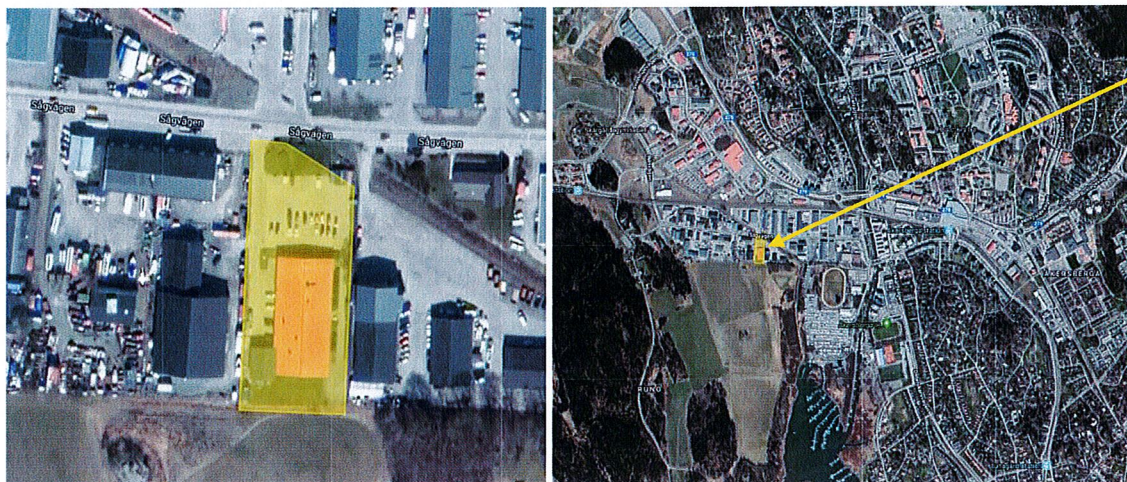
Värdeutlåtande
Fastigheten Österåker Husby 3:27



Innehållsförteckning

1. Sammanfattning	3
2. Uppdragsbeskrivning	4
3. Värderingsobjekt	5
4. Marknadsanalys	7
5. Värderingsmetodik	13
6. Värdering	14
7. Slutsatser	19

1. Sammanfattning



Värderingsobjekt: Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Österåker Husby 3:27.

Uppdragsgivare: Österåkers kommun (org.nr) genom Jesper Sundvall.

Syfte: Värderingen syftar till att bedöma fastighetens marknadsvärde med anledning av blivande fastighetsreglering då marken avses överföras till allmän platsmark. Uppkommer i övrigt ekonomisk skada för fastighetens ägare skall även sådan skada bedömas. Utredningen vilar helt på fastighetsbildningslagens (FBL:S) ersättningsregler/principer.

Värdetidpunkt: 2020-09-01

Särskilda förutsättningar: Se särskilda förutsättningar i avsnitt 2

Objektstyp: Inom värderingsobjektet bedrivs kontorshotell-och butiksverksamhet.

Marknadsvärde: Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkt till:

27 000 000 kr
Tjugosju miljoner kronor

Resulterande nyckeltal:	Marknadsvärde / m ²	22 823
	Marknadsvärde / taxeringsvärde	2,45
	Bruttokapitalisering, år 1	14,8
	(marknadsvärde / årshyra år 1)	
	Direktavkastning, initial	5,10%
	(aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	
	Direktavkastning, år 1	5,15%
	(driftnetto år 1 / marknadsvärde)	
Marknadsmässig direktavkastning	6,06%	
(Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)		

2. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Österåker Husby 3:27.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Österåkers kommun genom Jesper Sundvall.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma fastighetens marknadsvärde med anledning av blivande fastighetsreglering då marken avses överföras till allmän platsmark. Uppkommer i övrigt ekonomisk skada för fastighetens ägare skall även sådan skada bedömas. Utredningen vilar helt på fastighetsbildningslagens (FBL:S) ersättningsregler/principer.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2020-09-01.

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.

De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare.

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

Allmänna villkor för värdeutlåtande gäller (se bifogat dokument). Dessa villkor gäller före villkor enligt punkt två och tre nedan.

Uppdraget har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2017 ("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 marknadskänedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fullvärdigt sätt.

Upplysningar

Med anledning av den pågående Corona-smittan är det svårt att överblicka påverkan på såväl näringslivet/samhället i stort som investeringsmarknaden/fastighetsmarknaden. Olika segment/tillgångslag kommer att påverkas olika mycket och det är svårt att prognosticera dels under hur lång tid det kommer att ha negativ effekt och dels hur stor omfattningen kommer att bli.

Med anledning av detta är värdebedömningen behäftad med en större osäkerhet än vad som annars skulle varit fallet utan denna påverkan. Vi rekommenderar er därför att aktualisera värdet av fastigheten mer frekvent under rådande förhållande.

Svefa har tidigare värderat värderingsobjektet, senast 2019 på uppdrag av Österåkers kommun. Svefa känner inte till någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

Särskilda förutsättningar

Detta värdeutlåtande är en uppdatering av tidigare värdering med värdetidpunkt 2019-06-11.

Värderingen förutsätter att kommande detaljplan har vunnit lagakraft som möjliggör inlösen av allmän platsmark.

Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2020-09-02 av David Fäldt Uppgård på Svefa. Vid besiktningen deltog Calle Bergström som representant för fastighetsägaren.

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

Följande uppgifter har erhållits från fastighetsägaren:

- Hyresdebiteringslista
- Uppgifter om faktiska drift- och underhållskostnader

Vidare har underlag inhämtats och bearbetats från kommunens planarkiv, fastighetsregistret, Svefas interna databaser samt offentlig statistik från SCB med flera.

3. Värderingsobjekt

Objektstyp

Inom värderingsobjektet bedrivs kontorshotell-och butiksverksamhet

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Husby 3:27 AB.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Åkersberga. Gatuadressen är Sågvägen 19. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.

Omgivningen utgörs huvudsakligen av lättare industrier, verkstäder och kontor. Service finns närmast i Åkersberga centrum. Allmänna kommunikationer finns i form av Roslagsbanan. Större trafikleder (E18) finns på ca 8,2 kilometers avstånd.

Tomt

Värderingsobjektet har en markareal om 5 481 kvadratmeter. På värderingsobjektet finns en byggnad med tillbyggt lager som upptar cirka 25 % av markarealen. Den obebyggda delen av värderingsobjektet utgörs främst av parkeringsplatser, upplagsytor, kommunikationsytor och grönytor. Ytorna är hårdgjorda och tomten är inhägnad.

Byggnadsbeskrivning

Byggnaden inrymmer ett plan ovan mark. Byggnaden uppfördes 1989 och tillbyggnaden under 2013. Byggnaden är uppdelad i två delar där den östra delen av objektet inrymmer ett kontorshotell och den västra delen bland annat inrymmer en butik med vedspisförsäljning. Tillbyggnaden, vilken är ett lager hyrs av vedspisbutiken.

Den totala uthyrbara arean uppgår till 1 183 kvadratmeter fördelat enligt nedan:

Lokaltyp	Uthyrbar area		
	m ²	%	Antal
Kontor	686	58	-
Butik	295	25	-
Lager	202	17	-
Övrigt 3	-	-	720
Summa/Medel	1 183	100	720

Härutöver finns även gemensammytor inom kontorshotellet vilka inte är hyresinbringande. Dessa uppgår enligt tidigare värdering till ca 300 kvadratmeter. Övrigt 3 i tabellen avser markarrenden vilka summerar till en markareal om total 720 kvadratmeter.

Konstruktion

Undergrund	Lera (bedömt)
Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Stål
Bjälklag	Stål
Fasadmaterial	Träpanel och tegel
Yttertak	Duk
Fönster	3-glas
Takhöjd	ca 3 meter i tillbyggt lager från 2013
Portar	En port

Teknik

Uppvärmning	Bergvärme (kring 2009)
Ventilation	FTX
Komfortkyla	Nej
OVK	Ja

Övrigt

Parkering	Ja, ca 40 platser
-----------	-------------------

Skick och standard

Byggnadens yttre skick bedöms som normalt.

Byggnadens inre skick bedöms som normalt till gott.

Lokalerna håller en relativt normal standard.

Inga reparationsbehov, som inte bedöms inrymmas inom ramen för ordinarie löpande/periodiskt underhåll, noterades vid besiktningen. Enligt uppgift från fastighetsägaren vid besiktning finns det ej några akuta reparationsbehov inom värderingsobjektet.

Flexibilitet och alternativ användning

Lokalerna bedöms vara mindre anpassningsbara i sin utformning på grund av sin cellkontorsstruktur.

Miljö

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

Några miljöbelastningar är inte kända av fastighetsägaren.

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

Rättsliga förhållanden

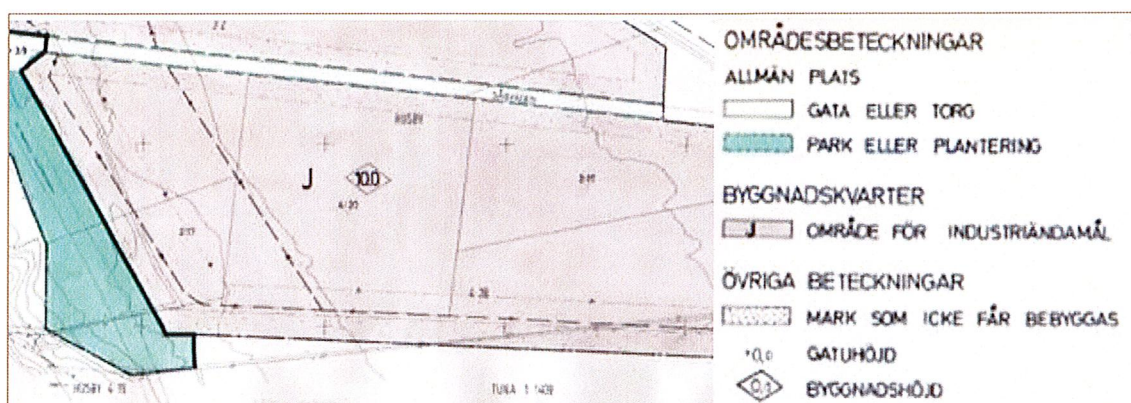
I bilaga återfinns ett utdrag ur fastighetsregistret. Av denna bilaga framgår bland annat:

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

Nedan beskrivs värderingsobjektets planförhållande mer detaljerat.

Planförhållande

Värderingsobjektet omfattas av stadsplan, Runö industriområde samt Husby 2:17, 4:18, 3:2 m.fl. fastställd 1976-05-18. Planbestämmelserna anger industriändamål med en högsta byggnadshöjd av 10 meter. Befintlig byggnad överensstämmer med planbestämmelserna. Byggrätten bedöms inte vara fullt utnyttjad. Dock nyttjas idag marken för uthyrning och bedömd upplagsyta vilken värdemässigt bedöms motsvara marknadsvärdet av outnyttjad byggrätt (arrendets delvärde har bedömts stå att finna inom intervallet 2 000 000 – 2 500 000 kronor).



4. Marknadsanalys

Makroekonomi

Svensk ekonomi

Svensk ekonomi inledde 2020 med relativt svag aktivitet, och till följd av corona-virusets påverkan på såväl ekonomi som samhället i stort har det noterats en tydlig konjunktunedgång, i Sverige och internationellt. Trots omfattande ekonomiska/politiska stimulanser noterades en historisk nedgång av svensk BNP med hela 8,3% under Q2 (jämfört med Q1, då BNP något överraskande ökade med 0,1% p.g.a. en stark export).

Den kan noteras att konjunktunedgången i Sverige dämpats något av de ekonomiska/politiska insatser som genomförts och Sverige har, åtminstone hittills, klarat de ekonomiska konsekvenserna av Corona-viruset relativt väl (sannolikt p.g.a. en mindre långtgående "nedstängning" av samhället).

BNP väntas öka under Q3/Q4, med ca 2,0% per kvartal. Konjunkturinstitutets prognos ligger på -4,8% för 2020 och +3,4% för 2021, dock förutsatt fortsatta ekonomiska/politiska stimulanser och att det inte kommer en "andra våg" under hösten. Det finns mycket som talar för att Sverige nu gått "från kris till återhämtning", men det väntas dröja till såväl svensk som internationell ekonomi är tillbaka på motsvarande nivå som innan Corona-pandemin, och återhämtningen vilar ännu på relativt svag grund.

Sverige står inför stora demografiska utmaningar. Den höga befolkningstillväxten – dessutom med allt fler i "icke-arbetsför" ålder – kommer sätta tydliga avtryck i svensk ekonomi och politik under många år framöver. Stora krav ställs på utbyggnad av "social infrastruktur"; särskilda boenden, förskola/skola och hälso-/sjukvård. De offentliga finanserna är fortfarande relativt starka, men beaktat det stora investeringsbehovet i offentlig sektor kommer det emellertid sannolikt krävas en åtstramning av såväl de offentliga utgifterna som finanspolitiken framöver (och detta utan Corona-virusets påverkan på investeringsbehovet).

Riksbanken har infört en rad åtgärder för att mildra effekterna av Corona-pandemin och den rådande lågkonjunkturen, främst genom att säkerställa fortsatt tillgång till krediter. Någon sänkning av reporäntan har ännu inte varit aktuell (senast i juli-20 lämnades den oförändrad på 0%). Nyttan av en sänkning torde emellertid vara relativt begränsad (någon negativ effekt av Riksbankens senaste höjning, 25 punkter i dec-19, fick inte några direkta negativa konsekvenser). Beaktat den aktuella konjunkturs- och inflationsutvecklingen bedöms någon höjning av reporäntan inte vara att vänta förrän 2023.

Vad gäller inflationen ligger prognosen på ca 0,5% för 2020 respektive 1,1% för 2021.

Redan innan vi gick in i nuvarande lågkonjunktur prognostiserades för en relativt svag utveckling på arbetsmarknaden under 2020 och 2021, med stigande arbetslöshet till följd. Arbetslösheten väntas – trots omfattande statliga stödåtgärder – stiga till 9,4% under 2020 respektive 11,0% under 2021 (att jämföra med 6,9% under 2019). Vidare väntas Corona-pandemin påskynda den pågående strukturomvandlingen av näringslivet och arbetsmarknaden, något som medför att ett stort antal arbetstillfällen inte kommer tillbaka då konjunkturer återhämtar sig. Särskilt utsikterna för nytillkomna till arbetsmarknaden har försämrats då efterfrågan inom områden med viktiga "ingångsjobb" tydligt minskat (som t.ex. handel, hotell/restaurang).

För att skapa förutsättningar för återhämtning – och för långsiktig tillväxt – är det av stor vikt med ökad flexibilitet och rörlighet på arbetsmarknaden samt fortsatta satsningar på utbildning (just tillgång till utbildad arbetskraft är fortsatt en av de stora utmaningarna). På kort sikt är det nödvändigt med ett samarbete mellan stat och näringsliv för att möjliggöra för "sunda" bolag att överleva. Samtidigt måste man ha med sig att svensk ekonomi är starkt exportberoende, och därför till stor del är beroende av utvecklingen internationellt.

Kommun

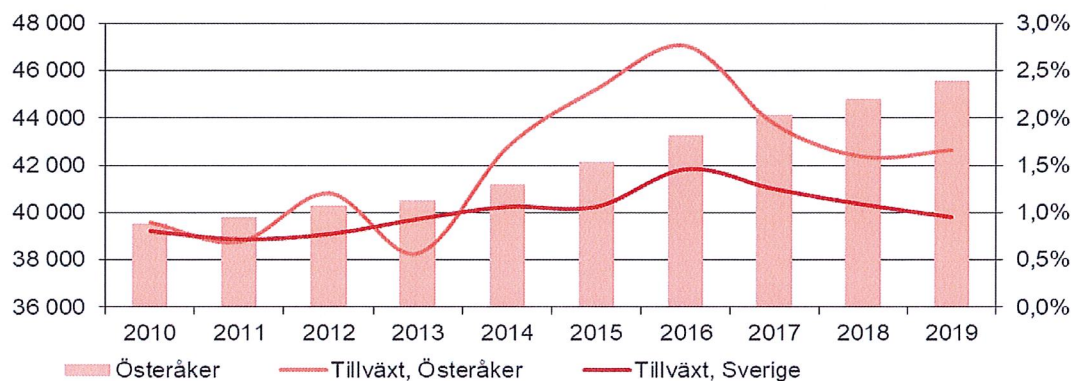
Befolkning

Befolkningen i Österåker uppgick vid årsskiftet 2019/2020 till 45 574 invånare, en ökning med drygt 1,7% sedan föregående år. Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

Befolkning	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Österåker	39 521	39 792	40 269	40 495	41 180	42 130	43 293	44 130	44 831	45 574
Tillväxt, Österåker	0,9%	0,7%	1,2%	0,6%	1,7%	2,3%	2,8%	1,9%	1,6%	1,7%
Tillväxt, Sverige	0,8%	0,7%	0,8%	0,9%	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%	1,0%

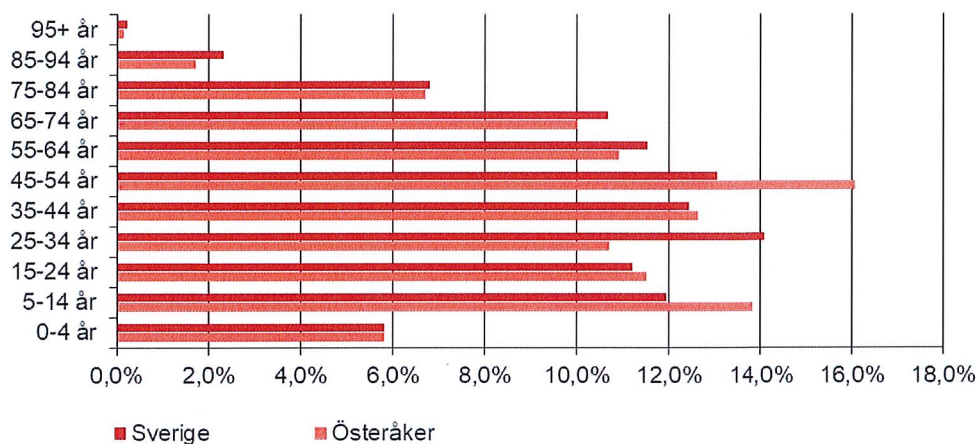
Källa: SCB

Befolkningsutveckling



Källa: SCB

Åldersfördelning på befolkningen



Källa: SCB

I ovanstående diagram redovisas befolkningsmängden i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningsmängden. Noterbart är att andelen personer mellan 5–14 år samt 45–54 år är markant högre än för riket i övrigt.

Medelinkomst

Medelinkomsten i Österåker är generellt högre än för riket i stort. Något som gäller för samtliga ålderskategorier.

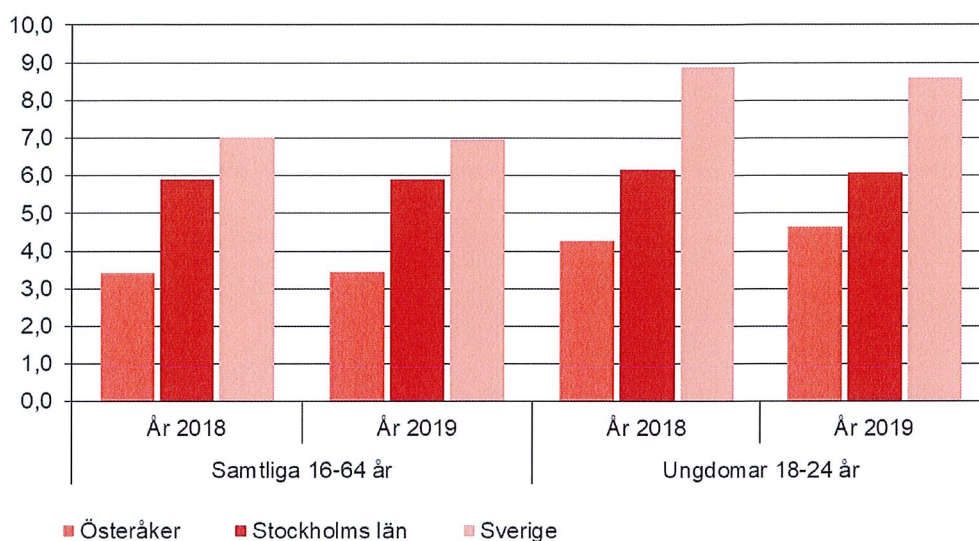
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	171,8	155,4	161,5
25-29 år	247,9	266,4	247,3
30-44 år	391,0	395,3	344,2
45-64 år	468,9	464,8	396,4
65+ år	294,5	298,5	255,1
Totalt 20+ år	370,7	366,5	314,7

Källa: SCB

Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2019 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Österåker till 3,5% vilket kan jämföras med Stockholms län som har en arbetslöshet om 5,9 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 7,0 %.

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

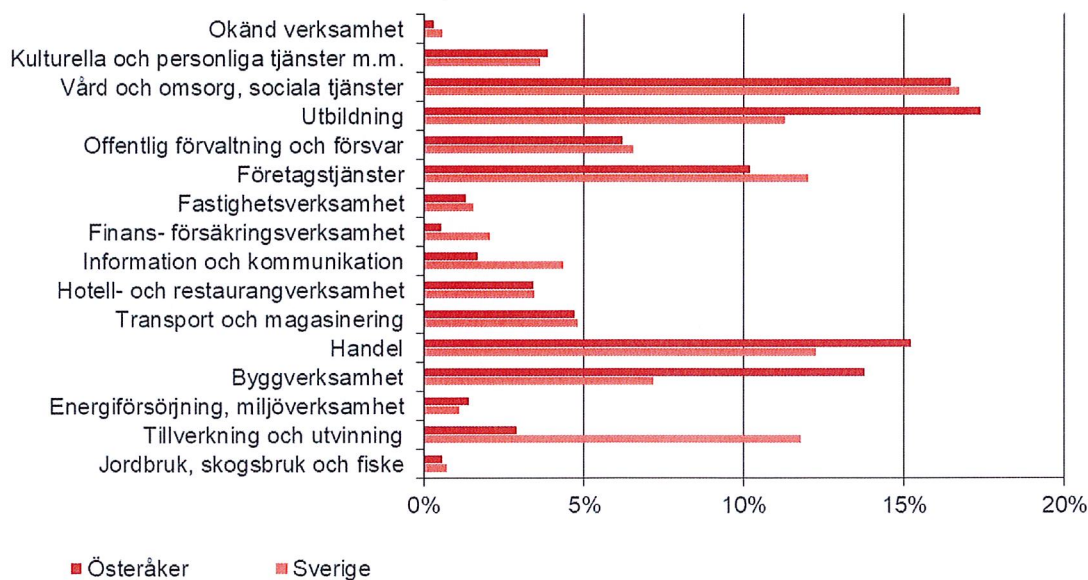


Källa: Arbetsförmedlingen

Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger främst på utbildning, handel samt byggverksamhet.

Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Österåker på plats 38 i rankingen för 2019.

Fastighetsmarknad

Investeringsmarknaden

Fastighetsmarknaden har under flera år noterat en positiv utveckling med sjunkande avkastningskrav och stigande priser inom flertalet segment och geografiska delmarknader. Denna utveckling har varit särskilt tydlig i storstads- och tillväxtregionerna, och främst för bostäder, samhällsfastigheter och kvalitativa kommersiella objekt.

Det har noterats en Corona-relaterad osäkerhet under Q2, med flera uppskjutna, "pausade" eller t.o.m. avbrutna transaktioner och projekt, vilket medförde en uppbromsning på investeringsmarknaden. Trots denna osäkerhet, i kombination med problem på kreditmarknaden, har investeringsintresset varit relativt stort med en transaktionsvolym om ca 78,5 mdkr för H1. Detta kan jämföras med ca 97 mdkr för 2019, men då måste beaktas att 2019 utgjorde ett mycket starkt år på investeringsmarknaden. Den relativt höga transaktionsaktiviteten i juni/juli tyder på en fortsatt god investeringsvilja.

Bostadsfastigheter och samhällsfastigheter utgör stabila tillgångar, med ett fortsatt starkt investeringsintresse och i huvudsak oförändrade direktavkastningskrav (i oroliga tider tenderar kapital att söka sig till stabila tillgångar, något som talar för fastigheter i allmänhet, och bostads-/samhällsfastigheter i synnerhet). Likaså finns ett stort investeringsintresse för logistikfastigheter samt kvalitativa kontor.

Till de segment som noterat ett klart mindre intresse på investeringsmarknaden hör "upplevelserelaterade" fastigheter som hotell, café/restaurang, viss handel o.d.

Till köparna hör fortfarande främst svenska investerare. Det finns ett fortsatt stort behov för institutionellt kapital att investera i "realvärdessäkrade" tillgångar (där fastigheter utgör ett attraktivt segment). Det utländska investeringsintresset är ökande, om än med ett mer "snävt" investeringsfokus med en stor andel av investeringarna i storstäderna eller genom nischade portföljer.

Förutsättningarna på kreditmarknaden försämrades avsevärt under inledningen av Corona-krisen med stigande kostnader som följd, men det har noterats en återhämtning under sommaren. För institutionellt kapital och aktörer med långsiktigt fokus och hög kreditrating bedöms kreditmarknaden vara fortsatt god, särskilt vid investeringar i bostads- och samhällsfastigheter (fastighetskrediter med låg risk kan till och med ses som fördelaktiga i tider av finansiell oro).

Det bedöms finnas god underliggande efterfrågan vad gäller mark/byggrätter. Marknaden är emellertid något "avvaktande", särskilt vad gäller bostadsrätter (p.g.a. en osäker utveckling på privatbostadsmarknaden för nyproduktion) och kommersiella projekt inom de segment som idag upplevt svagare marknad p.g.a. Corona-pandemin. Den demografiska utvecklingen – med såväl växande barnkullar som en allt äldre befolkning – medför att det är av stor vikt med investeringar inom vård/skola/omsorg. Intresset är stort vad gäller byggrätter för olika typer av särskilda boende.

Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden i Åkersberga avseende industri- och kontorsfastigheter har under flera år varit relativt låg, vilket också har avspeglats i stabila och sjunkande direktavkastningskrav. Prognosen för det närmaste året är fortsatt relativt låga transaktionsvolymerna. Köpare och säljare har i huvudsak varit egenanvändare.

Hyresmarknaden för kontorslokaler bedöms vara stabil i Åkersberga. Prognosen för det närmaste året är att hyresmarknaden fortsätter vara stabil.

För kommersiella fastigheter i Åkersberga, med liknande användning som berört objekt bedöms marknadsmässiga hyresnivåer normalt ligga i intervallet 1 500 – 2 500 kr/kvm (i huvudsak små lokaler eller rumslösningar) uthyrbar area för kontorshotellsverksamhet exklusive gemensamhetsytor och den marknadsmässiga vakans-/hyresrisken bedöms normalt ligga i intervallet 4 – 7 procent.

Värderingsobjektet har ett bra läge, vilket bedöms som ett B-läge för kontorsfastigheter samt A-läge för industri. Med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper bedöms efterfrågan som normal. Värderingsobjektet bedöms utgöra ett intressant investeringsalternativ. Sannolik köparkategori bedöms främst vara en lokal aktör alternativt en egenanvändare.

Nedan redovisas en sammanfattning avseende värderingsobjektets styrkor och svagheter:

Styrkor och möjligheter:

- Bra skick och standard
- Hyrespotential
- Väldiversifierad hyresgäststruktur
- Bra kommunikationer

Svagheter och hot:

- Generellt kort återstående löptid på kontrakt

5. Värderingsmetodik

Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

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 marknaden förväntningar baseras kalkylen istället på värden som kan anses normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till den rådande marknadssituationen och marknaden framtidsbedömningar.

6. Värdering

Ortsprismetod

Fastighetsmarknaden för industrifastigheter inom Österåkers kommun är relativt begränsad. På grund av ringa underlag har det geografiska urvalet även inkluderat närliggande kommuner.

Det har sedan januari 2017 totalt skett 200 lagfarna försäljningar av industrifastigheter i valda kommuner. För att öka jämförbarheten i underlaget har materialet sedan gallrats enligt nedan.

Urvalskriterier i ortsprissökningen har varit följande;

- Köp genomförda sedan januari 2017
- K/T > 1
- Köpesumma inom intervallet 5 000 – 25 000 kronor per kvadratmeter.
- Ej försäljningar med uppenbar intressegemenskap mellan köpare och säljare.
- Totalyta 750 – 2 250 kvadratmeter lokalarea
- Typkoder 420, 423, 424, 425, 426, 431, 432 och 433

Efter genomförd gallring enligt ovan kvarstod fyra genomförda fastighetsförsäljningar avseende industrifastigheter. Försäljningarna i materialet har genomförts till priser inom intervallet 9 837 – 20 933 kr/kvm, med ett ovägt medelvärde av försäljningssummorna om cirka 15 209 kr/kvm, se tabell nedan.

Kommun	Fastighet	Adress	Köpedatum	Köpare	Säljare	Pris Tkr	Kr/kvm	K/T
Upplands Väsby	HAMMARBY 1:7	Hagängsvägen 28	2018-12-03	Megastar fastighet AB	SWEDISH BODY ARMOUR FÖRVALTNING A	11 500	9 837	2,44
Sollentuna	GULDFISKEN 1	Båtsmansvägen 1	2019-02-28	SF Projektbolag 4 AB	Jakobsson, Ethel Maria	11 250	14 610	2,84
Täby	FÖRGASAREN 3	Enhagsvägen 10	2017-12-21	Växellådan Fastighet AB	WEISHAUPPT SVENSKA AKTIEBOLAG	22 501	15 454	3,15
Upplands Väsby	VATTHAGEN 1:16	Valthagsvägen 3	2017-06-01	AY Fastigheter AB	SOLHAGENS FÖRETAGSHUS HB	15 700	20 933	3,39
Medel ovägt						15 238	15 209	1,77
Medel vägt							14 705	

Direktavkastningarna är svåra att härleda ur ovanstående material, men bedöms med beaktande av marknadsmässiga parametrar, statistik och erfarenhet relaterat till jämförbara delmarknader i huvudsak variera mellan 5,50 och 6,25 %.

Härutöver finns ett antal jämförelseköp i vilka Svefa har särskild insyn i hör:

Fastigheten Runö 7:146 i Åkersberga Handelsområde i Österåker kommun med adress Rallarvägen 3 förvärvades av Genova under juni månad 2020 till ett underliggande fastighetsvärde av 20 mkr. Säljare var Fastighets AB Åleviken. Objektet omfattar cirka 1 100 kvadratmeter och innehåller livsmedelsbutik. Lidl Sverige är största hyresgäst. Byggnaden på objektet uppfördes 2005. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 18 200 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 5,7 %.

Fastigheten Runö 7:145 i Åkersberga med adress Båthamnsvägen 16 förvärvades under mars månad 2020 till ett underliggande fastighetsvärde av 27 mkr. Säljare var Runö Hamn AB. Objektet omfattar cirka 1 200 kvadratmeter och innehåller industriverksamhet. Svefa bedömer att en förväntad om framtida förändrad markanvändning (bostäder) sannolikt har påverkat köpeskillingen. Byggnaden på objektet uppfördes 2008. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 23 000 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 5 %.

Fastigheten Runö 7:132 i Åkersberga med adress Mejselvägen 1 förvärvades under mars månad 2020 till ett underliggande fastighetsvärde av 31,4 mkr. Objektet omfattar cirka 1400 kvadratmeter och innehåller industriverksamhet. Centralbyggarna i Åkersberga AB är största hyresgäst. Säljare var Runö hamn AB. Byggnaden på objektet uppfördes 1990. Svefa bedömer att det finns starka förväntningar om framtida förändrad markanvändning (bostäder) vilka sannolikt har påverkat köpeskillingen. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 22 000 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 5 %.

Fastigheten Fabrikören 6 i stadsdelen Älvsjö industriområde i Stockholm kommun med adress Grossistvägen 6 förvärvades av Corem under juni månad 2020 till ett underliggande fastighetsvärde av 28 mkr. Säljare var Driftia Förvaltning. Objektet omfattar cirka 1 600 kvadratmeter och innehåller industri/lager. Driftia Förvaltning är största hyresgäst. Vid förvärvet var fastigheten fullt uthyrd med en återstående kontraktstid på 3,5 år. Byggnaden på objektet uppfördes 1977. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 17 570 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 5,95 %.

Fastigheten Skarpnäs 6:12 i Kummelnäsbergets industriområde i Nacka kommun med adress Timmermansägen 2 förvärvades av Genova Property Group AB under mars månad 2020 till ett underliggande fastighetsvärde av 40 mkr. Säljare var Cilja Tank förvaltning AB. Objektet omfattar cirka 2000 kvadratmeter och innehåller lager samt en liten del kontor. Byggnaden på objektet uppfördes 1983. Affären är en s k sale-lease-back där säljaren har tecknat ett 11-årigt hyresavtal på en hyresnivå motsvarande 1400 kr/kvm. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 20 000 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 5,5 %.

Fastigheterna Viby 19:29 och Viby 19:33 i Brunna industriområde i Upplands-Bro kommun med adress Effektivvägen 8 förvärvades av Genova Property Group under december månad 2019 till ett underliggande fastighetsvärde av 45 mkr. Säljare var Rade Fastigheter. Objektet omfattar cirka 4 400 kvadratmeter och innehåller verkstad, kontor och lager. Microprecision AB är största hyresgäst. I samband med förvärvet tecknades ett nytt, 10-årigt hyreskontrakt. Byggnaden på objektet uppfördes 1990. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 10 300 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 6,5 %.

Fastigheten Skyttbrink 15 i stadsdelen Tumba i Botkyrka kommun med adress Skyttbrinksvägen 11 förvärvades av Stendörren Fastigheter AB under december månad 2019 till ett underliggande fastighetsvärde av 83 mkr. Säljare var Skyttbrink Förvaltning AB. Objektet omfattar cirka 6 500 kvadratmeter och innehåller lätt industri- och lagerverksamhet. Movator är största hyresgäst. Byggnaden på objektet uppfördes 2000. Objektet bedöms som helhet ha ett gott skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 12 900 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 6,0 %.

Fastigheten Skälby 3:1321 i stadsdelen Veddesta i Järfälla kommun med adress Spjutvägen 1 förvärvades av Corem under november månad 2019 till ett underliggande fastighetsvärde av cirka 48 mkr. Säljare var Profil Fastigheter. Objektet omfattar cirka 3650 kvadratmeter och innehåller lager och kontor. Thirdparty logistics är största hyresgäst. Byggnaden på objektet uppfördes 1976. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 13 150 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 6,4 %.

Fastigheten Söderby 1:816 i stadsdelen Brandbergen i Haninge kommun med adress Träffgatan 1 förvärvades av Coeli Real Estate under november månad 2019 till ett underliggande fastighetsvärde av 14,2 mkr. Säljare var Magnus och Maria Brandt fastighets AB. Objektet omfattar cirka 930 kvadratmeter och innehåller främst industri. Torbjörn Brandt AB är största hyresgäst. Byggnaden på objektet uppfördes 1988. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 15 285 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 5,90 %.

Fastigheten Viby 19:1 i stadsdelen Kungsängen i Upplands-Bro kommun med adress Mätarvägen 31 förvärvades av M&G Real Estate Limited under maj månad 2019 till ett underliggande fastighetsvärde av 190 mkr. Säljare var NCC Fastigheter AB. Objektet omfattar cirka 12 800 kvadratmeter och innehåller logistik/lager. Fastigheten är fullt uthyrd till företagen Orvelin Group, Cosentino och Engelmanns. Byggnaden på objektet uppfördes 2018. Objektet bedöms som helhet ha ett gott skick och en hög standard. Priset motsvarar cirka 14 850 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 5,7 %.

Fastigheten Genetikern 2 i stadsdelen Tullinge i Botkyrka kommun med adress Alfred Nobels Allé 109 förvärvades av Randviken Fastigheter AB under april månad 2019 till ett underliggande fastighetsvärde av 102 mkr. Säljare var Distit AB. Byggnaden på objektet omfattar cirka 8 000 kvadratmeter lager men inrymmer till viss del kontor. Byggnaden uppfördes 2001. Största hyresgäst är Postnord, vilka tecknade ett nytt 10-årigt avtal inför försäljningen. Inom objektet finns en outhygad byggrätt vilken av Svefa bedöms till cirka 2500-3000 kvm BTA med ett underliggande delvärde om cirka 5 mkr. Priset motsvarar cirka 12 750 kr/kvm, inklusive värdet av outhygad byggrätt. Direktavkastningskravet exkluderat värdet av outhygad byggrätt bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 6,0%.

Fastigheten Kalvsvik 16:23 i stadsdelen Jordbro i Haninge kommun med adress Albybergsringen 99 förvärvades av Stendörren AB under januari månad 2019 till ett underliggande fastighetsvärde av 75 mkr. Säljare var Newcap AB. Objektet omfattar cirka 3 500 kvadratmeter och innehåller lokaler för lager samt kontor. Mekonomen är största hyresgäst. Byggnaden på objektet uppfördes 2017. Objektet bedöms som helhet ha ett bra skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 21 500 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 5,75 %.

Resultat

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

Ett bedömt rimligt intervall inom vilket direktavkastningskravet för närvarande varierar för fastigheter liknande värderingsobjektet bedöms till mellan 5,75 och 6,25%.

Direktavkastningskravet, tillämpat via en kassaflödeskalkyl, se avsnitt Avkastningsmetod nedan, indikerar ett bedömt värde mellan 22 000 - 24 000 kr/kvm, vilket motsvarar ett totalt värde i intervallet om cirka 26 000 000 - 28 000 000 kronor, varav värdet av markarrenden bedöms utgöra cirka 2 250 000 kronor.

Till skillnad från noteringarna Österåker Runö 7:132 och 7:145 bedöms det inte föreligga förväntningar om förändrad markanvändning vilka ger upphov till lägre direktavkastningskrav.

Avkastningsmetod

Kalkylperioden

Kalkylperioden löper på 10 år från och med 2020-09-01.

Inflation

Under 2020 har använts ett inflationstagande om 0,5 %. För resterande del av kalkylperioden gäller 2,0 %.

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/lokaler har åsatts differentierade direktavkastningskrav utifrån dess riskperspektiv, vilket sammantaget viktas till cirka 6,0%.

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 6,0%.

Hyror

Tabellen nedan visar utgående hyra samt marknadshyra per lokaltyp. Utgående hyresnivåer bedöms understiga marknadsmässiga nivåer i delar (företrädesvis inom kontorshotellet). Vissa lokaler nyttjas internt av fastighetsägaren och dessa har därför åsatts marknadsmässiga hyresnivåer i kalkylen.

Lokaltyp	Utgående hyra			Uthyrd area			Marknadsmässig hyra Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Kontor	1 079	1 573	-	1 297	1 890	-	0	-	-	1 297	1 890	-
Butik	402	1 363	-	428	1 452	-	0	-	-	428	1 452	-
Lager	170	840	-	237	1 175	-	0	-	-	237	1 175	-
Övrigt 3	154	-	214	154	-	214	0	-	-	154	-	214
Summa/Medel	1 805	1 396	214	2 116	1 659	214	0	0	0	2 116	1 659	214

Hyrorna är redovisade inklusive indexuppräkning, inklusive värme och övriga driftsrelaterade tillägg. Ersättning för fastighetss

Hyresutvecklingen för lokalerna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

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

Vakanser

Värderingsobjektet är idag fullt uthyrt. Återstående genomsnittslängd på kontraktstocken uppgår till 15,7 månader.

Lokaltyp	Uthyrbare area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Kontor	686	58	-	686	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Butik	295	25	-	295	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Lager	202	17	-	202	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Övrigt 3	-	-	720	-	-	720	-	-	0	0,0%	5,0%
Summa/Medel	1 183	100	720	1 183	100	720	0	0	0	0,0%	5,0%

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

Drift och underhåll

Kostnader avseende värme, fastighetsel, vatten och avlopp, sophantering 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.

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad						Varav			Administration		
	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
Kontor	189	275	-	127	185	-	34	50	-	27	40	-
Butik	81	275	-	55	185	-	15	50	-	12	40	-
Lager	56	275	-	37	185	-	10	50	-	8	40	-
Övrigt 3	25	-	35	0	-	0	25	-	35	0	-	0
Summa/Medel	351	275	35	219	185		59	50	35	47	40	

Drift- och underhållskostnader (kr/kvm, år)					
Kostnadslag	Kommentar	A	Andel av total (%)	B	Andel av total (%)
Administration		0	0%	40	15%
Försäkring		8	6%	8	3%
Värmeförbrukning		106	72%	75	27%
Elförbrukning (fastighet)		0	0%	30	11%
Kyla		0	0%	0	0%
Vattenförbrukning		7	5%	7	3%
Tillsyn och skötsel		0	0%	20	7%
Reparationer		0	0%	20	7%
Sophämtning		4	3%	5	2%
Städning (fastighet)		21	14%	20	7%
Planerat underhåll		0	0%	50	18%
Totalt		146	100%	275	100%

A) Uppdragsgivarens uppgifter (utfall/budget)

B) Svefas bedömning

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

Drift- och underhållskostnader är redovisade inklusive värme och övriga driftsrelaterade kostnader.

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 2019 åsatts typkod 426 (Industrienhet, annan tillverkningsindustri). Byggnaden har åsatts värdeår 1989.

Taxeringsvärden (kr)	
Markvärde	5 200 000
Byggnadsvärde	5 821 000
Totalt	11 021 000
Varav bostad	0
Varav lokaler	11 021 000
Totalt	11 021 000

För industrifastigheter utgår fastighetsskatt med 0,5 % av taxeringsvärdet. Fastighetsskatt utgår därmed totalt för värderingsobjektet under år 2020 med cirka 55 000 kronor. För närvarande återfås 0% av fastighetsskatten från hyresgästerna avseende lokalerna. Långsiktigt bedöms denna procentsats uppgå till cirka 95% (anpassad till långsiktig vakansgrad/hyresrisk).

Resultat

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till 22 639 kr/kvm uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka 26 800 000 kronor (se bilaga 1:1).

7. Slutsatser

Resultat

Ortsprismetoden cirka 26 000 000 - 28 000 000 kronor

Avkastningsmetoden cirka 26 800 000 kronor

I den sammanlagda marknadsvärdebedömningen läggs i detta fall störst tonvikt vid resultatet från avkastningsanalysen.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2020-09-01 till:

27 000 000 kr

Tjugosju miljoner kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal inklusive kvarvarande outnyttjad byggrätt:

Marknadsvärde / m ²	22 823
Marknadsvärde / taxeringsvärde	2,45
Bruttokapitalisering, år 1	14,8
(marknadsvärde / årshyra år 1)	
Direktavkastning, initial	5,18%
(aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	
Direktavkastning, år 1	5,24%
(driftnetto år 1 / marknadsvärde)	
Marknadsmässig direktavkastning	6,15%
(Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	

Stockholm 2020-09-11

David Fäldt Uppgård
Fastighetsvärderare
av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

Roine Stenius
Civilingenjör
av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

Bilagor

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

KASSAFLÖDESANALYS		Fastighet: Österåker Husby 3:27										Bilaga 1:1
Kalkylantaganden												
Start kalkyl: 2020-09-01												
Vårdeår: 1989												
Tax. värde: 11 021												
Typkod: 426												
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	Inflation	0,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Viktad direktavkastning	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
	Kalkylränta	6,53%	8,12%	8,12%	8,12%	8,12%	8,12%	8,12%	8,12%	8,12%	8,12%	8,12%
	Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning:											6,00%
Ekonomisk vakans												
	Bostäder	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Lokaler	0,2%	1,6%	4,1%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Garage / P-platser	4,9%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Totalt	0,6%	1,9%	4,1%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Kassaflöde (tkr)												
	Helår											
	År 1 (kr/m ² , styck)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	Hyra bostäder (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Hyra lokaler (+)	1 417	1 677	1 792	1 931	2 052	2 093	2 135	2 178	2 221	2 265	2 311
	Hyra garage mm (+)	214	154	155	158	161	164	168	171	174	178	181
	Hyresriskvakans bostäder (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Hyresriskvakans lokaler (-)	-2	-3	-29	-78	-103	-105	-107	-109	-111	-113	-116
	Hyresriskvakans garage mm (-)	-10	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-9	-9	-9	-9
	Netto tillägg och rabatter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Tillägg (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Rabatt (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Effektiv hyra	1 539	1 821	1 910	2 003	2 102	2 144	2 187	2 231	2 276	2 321	2 368
	Drift och underhåll (-)	-296	-351	-352	-359	-367	-374	-381	-389	-397	-405	-413
	- varav Administration (-)		-47	-48	-49	-49	-50	-51	-53	-54	-55	-56
	- varav Drift & Löpande UH (-)		-219	-220	-224	-229	-233	-238	-243	-248	-253	-258
	- varav Periodiskt UH (-)		-84	-85	-86	-88	-90	-92	-94	-95	-97	-99
	Fastighetsskatt (-)	-47	-55	-56	-57	-58	-60	-61	-62	-63	-65	-66
	Fastighetsskatt åter (+)	0	0	0	0	30	35	40	45	50	55	60
	Tomträttsavgald (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Driftnetto före investeringar	1 196	1 415	1 502	1 587	1 707	1 746	1 785	1 825	1 866	1 907	1 949
	Återstående investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Driftnetto efter investeringar	1 196	1 415	1 502	1 587	1 707	1 746	1 785	1 825	1 866	1 907	1 949
	Nuvärde driftnetto											11 585
	Nuvärde restvärde											15 197
	Marknadsbaserat avkastningsvärde											26 782
Nyckeltal (resulterande):												
	Marknadsbaserat avkastningsvärde kr / m ²	22 639										
	Marknadsbaserat avkastningsvärde / taxeringsvärde	2,43										
	Bruttokapitalisering, år 1	14,7										
	Direktavkastning, initial	5,22%										
	Direktavkastning, år 1	5,28%										
	Marknadsmässig direktavkastning	6,20%										
Nyckeltal (årsatt):												
	Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning:	6,00%										

Hyresgästförteckning																	
Fastighet: Österåker Husby 3:27																	
Byråst:	Lokaltyp	Lokalnr	Area m ² ± 4%	Lösetid	Lösetid T o.m.	Utg. total hyra inkl. ev. drifttillägg ^{*)}	Marknadshyra	Index	Fastighetsvat för Tkr	Momspliktig (L/A)	Ingår värme (L/A)	Upplagt för avlyft/ omkostnader (O)	Egen- användning (N)	Besöks- HG-anspansning Tkr	Ar	Not	Bilaga 1:2
FM/Media	K	12/8	0	2020-09-01	2023-01-01	151	1 177	100%	173	1 950	100%	0	0	0	0	N	
FM/Media	K	1/28	128	2020-09-01	2023-01-01	144	1 124	0%	173	1 950	100%	0	0	0	0	N	
Akeraberg/Vestasair	Bu	2/78	0	2020-09-01	2021-07-31	381	1 372	100%	386	1 400	100%	0	0	0	0	N	
Akeraberg/Vestasair	La	130	0	2020-09-01	2021-07-31	87	672	100%	143	1 100	100%	0	0	0	0	N	
Alena	K	140	0	2020-09-01	2021-09-30	228	1 695	100%	322	2 300	100%	0	0	0	0	N	1
Amnour/AB	K	28	0	2020-09-01	2021-09-30	32	1 153	100%	56	2 000	100%	0	0	0	0	N	
Hilicast	La	0	0	2020-09-01	2021-06-30	23	1 633	0%	32	2 300	100%	0	0	0	0	N	
Carlson	K	14	0	2020-09-01	2021-03-31	33	2 533	100%	32	2 300	100%	0	0	0	0	N	
Carlson	K	14	0	2020-09-01	2021-03-31	30	2 119	100%	32	2 300	100%	0	0	0	0	N	
Values in Progress/AB	K	16	0	2020-09-01	2021-09-30	38	2 415	100%	37	2 300	100%	0	0	0	0	N	
UH Marketing AB	K	16	0	2020-09-01	2022-02-28	40	2 516	100%	37	2 300	100%	0	0	0	0	N	
Lumer	K	14	0	2020-09-01	2022-12-31	19	1 864	100%	32	2 300	100%	0	0	0	0	N	
GLC Moreh	K	14	0	2020-09-01	2022-04-30	33	2 323	100%	32	2 300	100%	0	0	0	0	N	
GLC Moreh	K	3	0	2020-09-01	2022-04-30	5	1 351	100%	4	1 351	100%	0	0	0	0	N	
GLC Moreh	K	14	0	2020-09-01	2022-04-30	5	1 351	100%	4	1 351	100%	0	0	0	0	N	
Alexa MFI	La	14	0	2020-09-01	2021-12-31	33	2 323	100%	32	2 300	100%	0	0	0	0	N	
Raytheon	K	14	0	2020-09-01	2021-12-31	30	2 108	100%	32	2 300	100%	0	0	0	0	N	
SplyXpress	K	0	28	2020-09-01	2022-01-01	56	2 017	100%	35	1 750	100%	0	0	0	0	N	
Resembled Design	K	14	0	2020-09-01	2021-05-31	31	2 215	100%	32	2 300	100%	0	0	0	0	N	
YrkesAkademien	K	14	0	2020-09-01	2021-10-31	33	2 389	100%	32	2 300	100%	0	0	0	0	N	
Raytheon	K	0	16	2020-09-01	2021-12-31	30	2 108	100%	32	2 300	100%	0	0	0	0	N	
SplyXpress	La	0	6	2020-09-01	2022-01-01	5	849	0%	8	1 250	100%	0	0	0	0	N	
Moilin	K	14	0	2020-09-01	2021-02-28	19	1 383	0%	32	2 300	100%	0	0	0	0	N	
Raytheon	K	14	0	2020-09-01	2021-12-31	33	2 389	100%	32	2 300	100%	0	0	0	0	N	
SplyXpress	K	14	0	2020-09-01	2021-12-31	32	2 120	100%	32	2 300	100%	0	0	0	0	N	
Siberi Medie Europa	La	0	14	2020-09-01	2023-12-31	32	1 712	100%	38	2 300	100%	0	0	0	0	N	
Carlson	Bu	17	0	2020-09-01	2023-12-31	21	1 113	100%	11	1 113	100%	0	0	0	0	N	
Akeraberg/Vestasair	La	10	0	2020-09-01	2021-12-31	11	1 113	100%	11	1 113	100%	0	0	0	0	N	
Akeraberg/Vestasair	La	10	0	2020-09-01	2021-12-31	11	1 113	100%	11	1 113	100%	0	0	0	0	N	
John Sjogren	La	20	0	2020-09-01	2020-12-31	13	637	0%	20	1 000	100%	0	0	0	0	N	
John Sjogren	O3	20	0	2020-09-01	2020-12-31	4	200	0%	4	200	100%	0	0	0	0	N	
Osteaterns kommun	O3	0	400	2020-09-01	1900-01-00	90	225	100%	90	225	100%	0	0	0	0	N	2
Lundborn	K	10	0	2020-09-01	1900-01-00	11	1 113	100%	23	2 300	100%	0	0	0	0	N	
John Sjogren	La	10	0	2020-09-01	1900-01-00	11	1 113	100%	23	2 300	100%	0	0	0	0	N	3
Tusaberg/AB	K	10	0	2020-09-01	1900-01-00	11	1 113	100%	23	2 300	100%	0	0	0	0	N	
Tusaberg/AB	K	10	0	2020-09-01	1900-01-00	11	1 113	100%	23	2 300	100%	0	0	0	0	N	
Triton	O3	300	0	2020-09-01	1900-01-00	60	200	100%	60	200	100%	0	0	0	0	N	4
SummalMedial		1 182				1 805	1 388		2 116	1 658		0	0	0			0

^{*)} Utgående hyra ingår baahyra, eventuell indexupräkning samt driftrelaterade tillägg som värme, kyl etc. **) Med ingår värme avses att värme har inkluderats i såväl utgående hyra som drift- och underhållskostnader.

NOTER:

1. Flera små lokaler, kontor med inslag av lager (5-10A)
2. Markarrende, 20 kvm
3. Markarrende, 400 kvm
4. Markarrende, 300 kvm



Fastighet: Österåker Husby 3:27

Bilaga 1:3

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Kontor	686	58	-	686	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Butik	295	25	-	295	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Lager	202	17	-	202	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Övrigt 3	-	-	720	-	-	720	-	-	0	0,0%	5,0%
Summa/Medel	1 183	100	720	1 183	100	720	0	0	0	0,0%	5,0%

Lokaltyp	Utgående hyra			Uthyrd area			Marknadsmässig hyra Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Kontor	1 079	1 573	-	1 297	1 890	-	0	-	-	1 297	1 890	-
Butik	402	1 363	-	428	1 452	-	0	-	-	428	1 452	-
Lager	170	840	-	237	1 175	-	0	-	-	237	1 175	-
Övrigt 3	154	-	214	154	-	214	0	-	-	154	-	214
Summa/Medel	1 805	1 396	214	2 116	1 659	214	0	0	0	2 116	1 659	214

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Drift och löpande underhåll			Varav 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
Kontor	189	275	-	127	185	-	34	50	-	27	40	-
Butik	81	275	-	55	185	-	15	50	-	12	40	-
Lager	56	275	-	37	185	-	10	50	-	8	40	-
Övrigt 3	25	-	35	0	-	0	25	-	35	0	-	0
Summa/Medel	351	275	35	219	185		59	50	35	47	40	

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











FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
ÖSTERÅKER HUSBY 3:27 Nyckel: 010451260 UUID: 909a6a46-f920-90ec-e040-ed8f66444c3f Socken: Österåker Distrikt: Österåker-Östra Ryd Nr: 215046	2019-05-10	2019-05-21 13:18	2020-09-09

ADRESS
Sågvägen 19 184 40 Åkersberga

LÄGE, KARTA			
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6597908,3	685978,9	

AVSKILD MARK
Beteckning ÖSTERÅKER HUSBY 3:31

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	5 481 kvm	5 481 kvm	0 kvm

LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
559050-3248 Husby 3:27 AB RALLARVÄGEN 41 184 40 ÅKERSBERGA Köp: 2016-12-23 Andel: 1/1 Köpeskilling: 3 650 000 SEK Avser hela fastigheten	1/1	2016-12-27 Nytt beslut: 2017-01-13	D-2016-00591607:1 D-2017-00015041:1

ANTECKNINGAR och AVTALS RÄTTIGHETER
Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning eller avtalsrättighet.

INTECKNINGAR				
Totalt antal in-teckningar: 1 Totalt belopp: 13 000 000 SEK				
Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Datapantbrev	13 000 000 SEK	2003-04-16	03/14661

RÄTTIGHETER				
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
VÄG	Last	Officialservitut	Senast ändrad: 2019-05-10	0117-90/12.1

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR			
Planer	Datum	Akt	
Stadsplan: RUNÖ INDUSTRIOMRÅDE SAMT HUSBY 2:17, 4:18, 3:2 M.FL	1976-05-18 Senast ajourföring: 2019-11-22	01-ÖST-3884 0117 264	
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT			

TAXERINGSINFORMATON			
Taxeringsenhet			Taxeringsår
INDUSTRIENHET, ANNAN TILLVERKNINGSINDUSTRI (426) 118761-5 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			2019
Taxvärde	Taxvärde byggnad	Taxvärde mark	Areal
11 021 000 SEK	5 821 000 SEK	5 200 000 SEK	5676 kvm
Taxerad ägare	Andel	Ägartyp	Juridisk form
559050-3248 Husby 3:27 AB RALLARVÄGEN 41 184 40 ÅKERSBERGA	1/1	Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Övriga aktiebolag
Värderingsenhet industrimark 36471045	Riktvärdeområde	Justeringsorsak	
Taxvärde 5 200 000 SEK	117034		
Areal	Riktvärde byggrätt		
Värderingsenhet produktionslokaler värderad enligt avkastningsmetoden 36472045			
Taxvärde	Riktvärdeområde	Justeringsorsak	
2 706 000 SEK	117034		
Värdeår	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	
1989	1989		
Lokalyta	Standardpoäng	Saneringsmogen	
776 kvm	19	Nej	
Värderingsenhet kontor värderad enligt avkastningsmetoden 36473045	Riktvärdeområde	Justeringsorsak	
Taxvärde 2 752 000 SEK	117034		
Värdeår	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	

TAXERINGSINFORMATON

1989	1989	
Lokalyta	Standardklass	Saneringsmogen
517 kvm	Normala	Nej
Värderingsenhet lager värderad enligt avkastningsmetoden 300941835		
Taxvärde	Riktvärdeområde	Justeringsorsak
363 000 SEK	117034	
Värdeår	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
1989	1989	
Yta lagerutrymme	Standardklass	Saneringsmogen
130 kvm	Enkel	Nej

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER

Gemensamhetsanläggningar
ÖSTERÅKER HUSBY GA:3

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1988-05-30	0117-88/39
Fastighetsreglering	1990-03-26	0117-90/12
Fastighetsreglering	2019-05-10	0117-2018/76
Tekniska åtgärder	Datum	Akt
Nymätning	1990-03-08	0117-90/3

URSPRUNG

ÖSTERÅKER HUSBY 3:10







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 Advice 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 2010-12-01 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 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.
- 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 arrende-förhållanden 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 förutsätts 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.

4 Besiktning, tekniskt skick

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

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.

Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

