

Värdeutlåtande

Fastigheten Österåker Säby 2:30

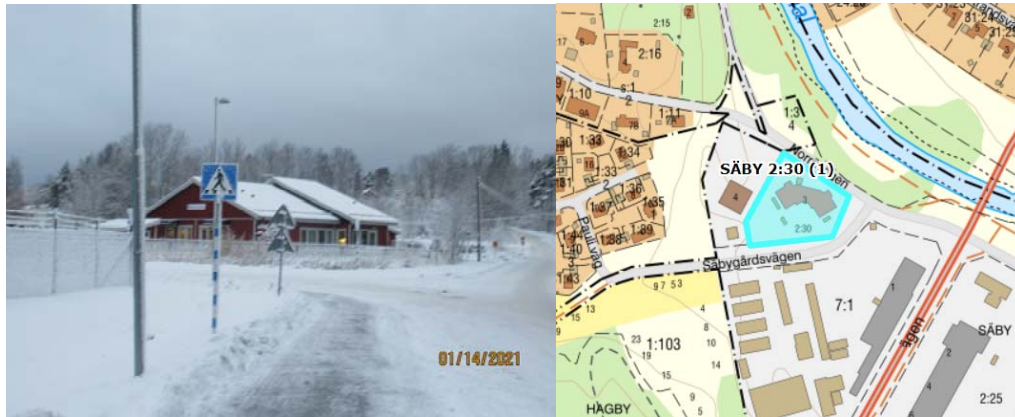
Förskola



Innehållsförteckning

1. Sammanfattning	3
2. Uppdragsbeskrivning	4
3. Värderingsobjekt	5
4. Marknadsanalys	7
5. Värderingsmetodik	13
6. Värdering	13
7. Slutsatser	17

1. Sammanfattning



Värderingsobjekt: Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Österåker Säby 2:30.

Uppdragsgivare: Armada Fastighets AB, genom Mikael Dahlberg.

Syfte: Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som internt beslutsunderlag vid en eventuell försäljning.

Värdetidpunkt: 2021-01-15.

Objektstyp: Inom värderingsobjektet bedrivs förskoleverksamhet.

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

11 000 000 kronor
(Elva miljoner Kronor)

Resulterande nyckeltal:	Marknadsvärde / m ²	17 488
	Marknadsvärde / taxeringsvärde	-
	Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	13,6
	Direktavkastning, initial (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	5,13%
	Direktavkastning, år 1 (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	4,83%
	Marknadsmässig direktavkastning (Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	5,77%

2. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Österåker Säby 2:30.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Armada Fastighets AB, genom Mikael Dahlberg.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som internt beslutsunderlag vid en eventuell försäljning.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2021-01-15.

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 marknadskännedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fullvärdigt sätt.

Upplysningar

Svefa har inte värderat värderingsobjektet inom den senaste 2-års perioden.

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

Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2021-01-14 av Staffan Bäckman, Svefa AB. Vid besiktningen deltog Petronella Kirchner som representant för uppdragsgivaren.

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

Följande uppgifter har erhållits från fastighetsägaren och uppdragsgivaren:

- Lokalhyreskontrakt
- Uppgifter om faktiska drift- och underhållskostnader
- Inhämtade tekniska uppgifter från fastighetsägare vid besiktning
- Ritningar
- Kommunens änr: SKOL15 2017/0169 (plan för utbyggnad av förskolor m.m. i kommunen)

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

3. Värderingsobjekt

Objektstyp

Inom värderingsobjektet bedrivs förskoleverksamhet

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Armada Kommunfastigheter AB.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i stadsdelen Säby i Åkersberga. Gatadressen är Norrövägen 3. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.

Omgivningen utgörs huvudsakligen av bostäder samt en trävarufirma. Fullt utbud av service finns närmast i Åkersberga centrum. Allmänna kommunikationer finns i form av buss och Roslagsbanan. Större trafikleder (väg 276) finns ca 300 meter från värderingsobjektet.

Tomt

Värderingsobjektet har en markareal om 4 177 kvadratmeter. På värderingsobjektet finns en huvudbyggnad samt några mindre komplementbyggnader som upptar cirka 25 % av markarealen. Den obebyggda delen av värderingsobjektet utgörs delvis av parkeringsplatser (12 st), huvuddelen utgörs dock av lek- och kommunikationsytor.

Byggnadsbeskrivning

Fastigheten är bebyggd med en förskole byggnad, dimensionerad för ca 80 barn (fyra avdelningar). Den uthyrningsbara lokalytan är enligt hyreskontrakt 629 kvm Loa.

Konstruktion

Byggår	2006
Stomme	Betong
Fasadmaterial	Trä
Yttertak	Tegel
Fönster	2-glas

Teknik

Uppvärmning	Bergvärme (golvvärme)
Ventilation	FTX
OVK	Godkänd

Övrigt

P-platser	12 st
Sophantering	Separat miljörum med sopsortering

Skick och standard

Byggnadernas yttre skick bedöms som gott. Se även fotobilaga.

Invändigt består ytskikt i huvudsak av linoleummattor och vävtapeter. Byggnaden har ett gott inre skick. Några större reparationer har inte utförts sedan byggåret. Se även fotobilaga.

Flexibilitet och alternativ användning

Lokalerna som inrymmer förskoleverksamhet och bedöms vara flexibla i sin utformning, och därmed bedöms möjligheten till alternativt utnyttjande som relativt goda. Möjlig alternativ användning efter en planändring bedöms främst utgöras av kontor och liknande verksamhetslokaler (t.ex. butik).

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:

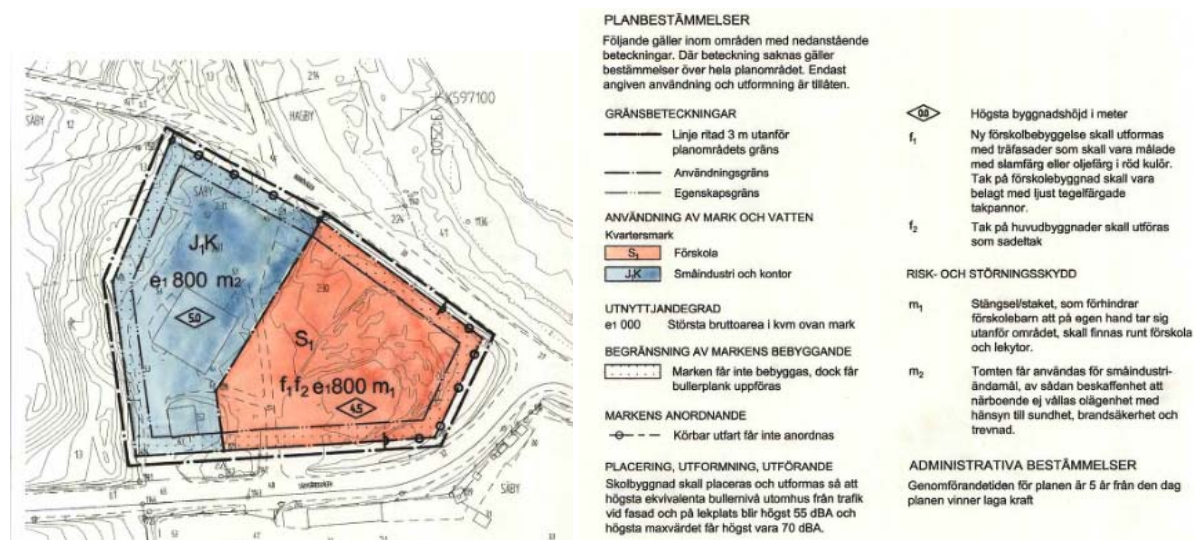
- Lagfaren ägare
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Servitut med mera
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

Nedan beskrivs värderingsobjektets planförhållande mer detaljerat.

Planförhållande

Värderingsobjektet omfattas av detaljplan, SÄBY INDUSTRIOMRÅDE, laga kraft 2006-03-28. Planbestämmelserna anger förskola med en byggrätt om högst 800 kvm ovan mark.

Befintlig byggnad överensstämmer med planbestämmelserna.



4. Marknadsanalys

Makroekonomi

Svensk ekonomi

Svensk ekonomi inledde 2020 med relativt svag aktivitet, och till följd av coronavirusets påverkan på såväl ekonomin som samhället i stort har det noterats en tydlig konjunktne­dgång, 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). I Q3 noterades en stark positiv rekyl då BNP ökade med 4,9%, till stor del p.g.a. ökad konsumtion och export (hjälp­at av en tydlig nedgång av Covid-19 under sommaren). Den ekonomiska återhämtningen kom emellertid av sig något i Q4 som ett resultat av den tydligt ökande smittspridningen.

Konjunkturinstitutets prognos för 2020 ligger på -2,8% och +3,2% för 2021, förutsatt fortsatta ekonomiska/politiska stimulanser och att den nu påbörjade massvaccinering fortgår. Den offentliga ekonomin är relativt stark vilket möjliggör ytterligare stödåtgärder under 2021. Det väntas emellertid dröja till svensk/internationell ekonomi är tillbaka på motsvarande nivå som innan Coronapandemin. Lågkonjunktoren väntas bestå till 2023/2024.

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 coronavirusets påverkan på investeringsbehovet).

Riksbanken har infört en rad åtgärder för att mildra effekterna av Coronapandemin och den rådande lågkonjunkturen, främst genom att säkerställa fortsatt tillgång till krediter. Någon sänkning av reporäntan har ännu inte varit aktuell (senast i nov-20 lämnades den oförändrad på 0%). Nyttan av en sänkning torde emellertid vara relativt begränsad (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 nu inte vara att vänta förrän tidigast 2024 (då även inflationen väntas nå det långsiktiga målet om 2%).

Vad gäller inflationen ligger Riksbankens prognos på ca 0,4% för 2020 respektive 0,8% 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 för 2020 väntas ligga kring 8,5% (att jämföra med 6,9% under 2019). Den negativa utvecklingen har dämpats något p.g.a. omfattande statliga stödåtgärder och ett ökat antal studerande. Den svaga arbetsmarknaden väntas kvarstå under lång tid, särskilt vad gäller långtidsarbetslösa och de som är nya på arbetsmarknaden (efterfrågan inom områden med viktiga "ingångsjobb", som t.ex. handel, hotell/restaurang, har tydligt minskat). Arbetsförmedlingens prognos för 2021 och 2022 ligger på 9,1 respektive 8,6%. Vidare väntas Coronapandemin påskynda den pågående strukturomvandlingen av näringslivet, något som medför att ett stort antal arbetstillfällen inte kommer tillbaka då konjunkturen återhämtar sig.

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 en av de stora utmaningarna, särskilt med hänsyn till den tekniska utvecklingen av näringslivet). 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.

Österåkers Kommun

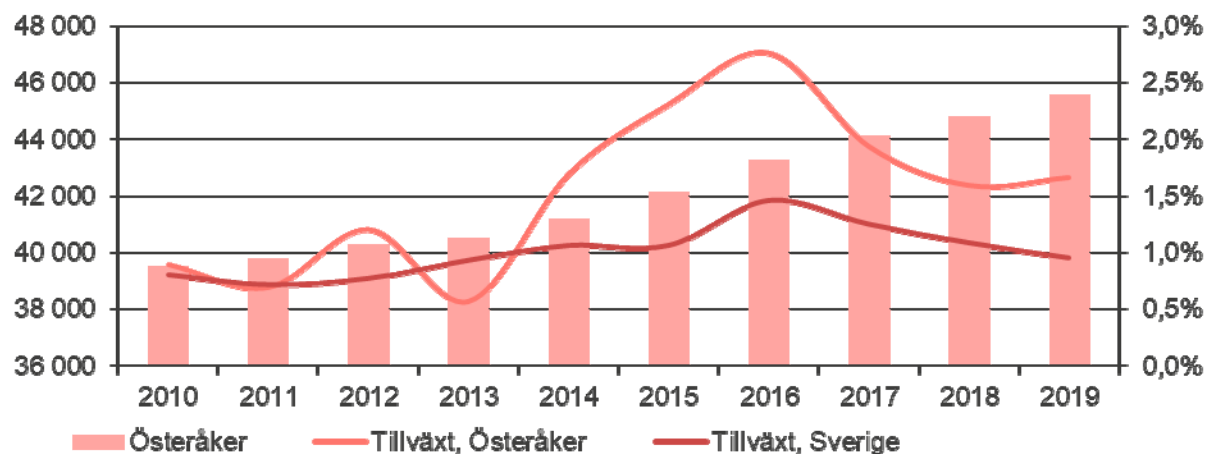
Befolkning

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%

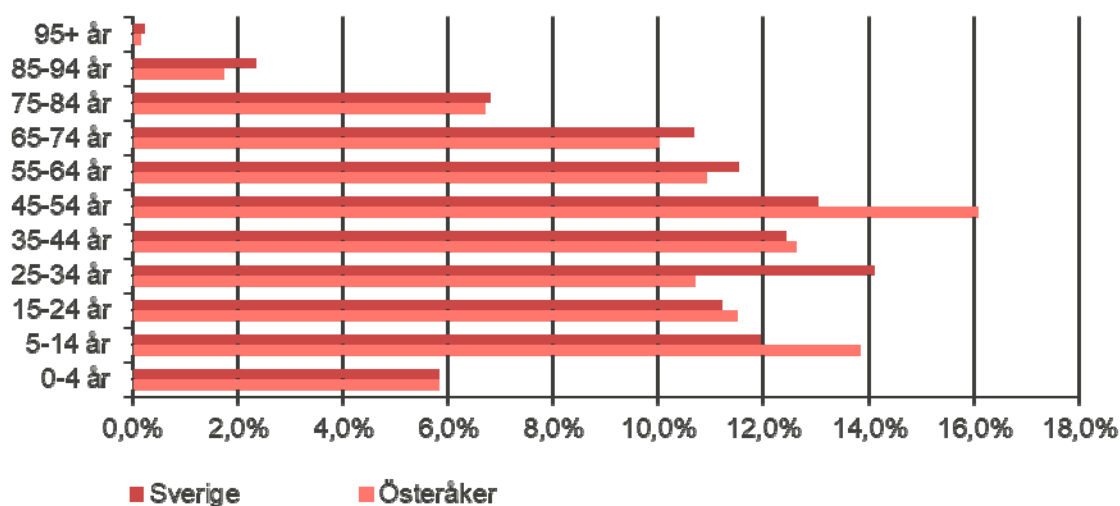
Källa: SCB

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.

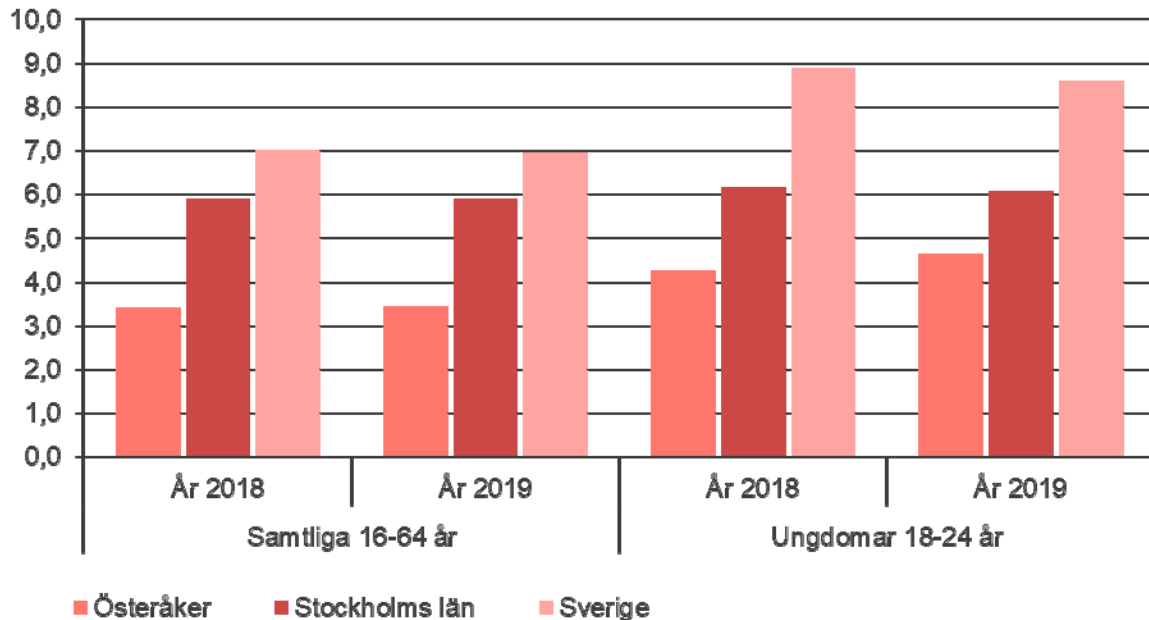
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	171,8	155,4	161,5
25-29 år	247,9	266,4	247,3
30-44 år	391,0	395,3	344,2
45-64 år	468,9	464,8	396,4
65+ år	294,5	298,5	255,1
Totalt 20+ år	370,7	366,5	314,7

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:

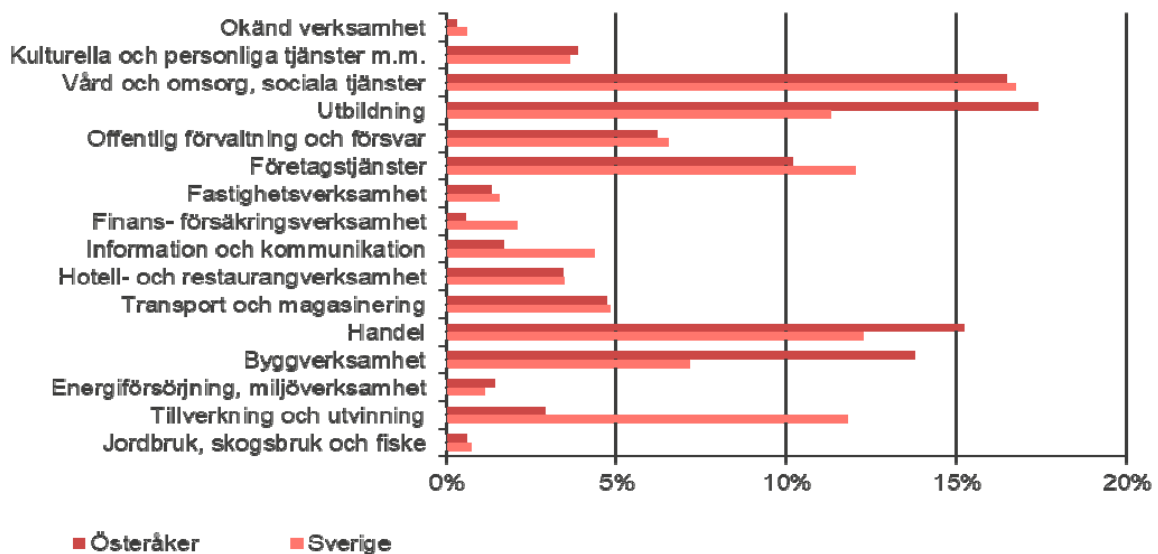


Källa: Arbetsförmedlingen

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.

I Q2 noterades förvisso en viss Coronarelaterad osäkerhet på investeringsmarknaden, men ett fortsatt stort inflöde av kapital till fastighetsmarknaden, attraktiva finansieringsvillkor och brist på investeringsalternativ medförde att transaktionsvolymen för 2020 uppgick till ca 194 mdkr (avser direkta fastighetsinvesteringar >10 mkr). Detta kan jämföras med ca 190 mdkr för 2019. Aktiviteten i Q4 var särskilt anmärkningsvärd, med ca 82 mdkr (och drygt 49,5 mdkr i december!). Även 2021 väntas bli ett starkt år på investeringsmarknaden, såväl vad gäller direkta som indirekta fastighetsinvesteringar.

Bostadsfastigheter och samhällsfastigheter utgör stabila tillgångar, med ett fortsatt starkt investeringsintresse och något sjunkande 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 (långa triple net avtal medför ett stabilt kassaflöde till låg risk).

För kommersiella fastigheter är marknaden mer polariserad. Kvalitativa kontor ses fortsatt som intressanta investeringar, men det finns en ökad osäkerhet generellt om kontorshyresmarknadens utveckling. 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 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 är goda, särskilt för institutionellt kapital och aktörer med långsiktigt fokus och hög kreditrating. Investeringar i bostads- och samhällsfastigheter ses som särskilt attraktiva (fastighetskrediter med låg risk ses som fördelaktiga i tider av finansiell oro).

Den demografiska utvecklingen medför att det finns ett stort behov av investeringar i nyproduktion (bostäder) samt vård/skola/omsorg, med fortsatt god underliggande efterfrågan på mark/byggrätter.

Segment

Fastigheter som inrymmer lokaler för olika typer av förskola, skola eller omsorg är ett attraktivt segment på fastighetsmarknaden. Direktavkastningskraven har sjunkit under senare år. Trots den goda utvecklingen bedöms det fortfarande finnas viss potential, om än begränsad, för ytterligare press nedåt på avkastningskraven.

Merparten av beståndet ägs fortfarande av kommunerna, som också är de stora hyresgästerna. Under senare år har emellertid transaktionsaktiviteten ökat då andelen privata verksamheter blivit allt fler och vissa kommuner valt att sälja delar av sina bestånd (för att investera i själva kärnverksamheten, snarare än i fastighetsägande).

För mindre enheter är det vanligt med egenanvändare, det vill säga att fastighetsägaren också bedriver verksamheten i fastigheten. För egenanvändare är lokalernas anpassning till aktuell/avsedd verksamhet det viktiga, inte driftnetto och direktavkastning. Det har också vanligt att privata aktörer uppför lokaler direkt till den egna verksamheten, särskilt vad gäller förskolor.

Vad gäller säljarnas motiv handlar det ofta om att erhålla kapital till andra investeringar (offentliga aktörer), att verksamheten läggs ner eller får ändrade förutsättningar (egenanvändare, offentliga aktörer) eller att renodla beståndet (privata aktörer).

Inslaget av privata verksamheter har ökat rörligheten på marknaden, men är också förknippad med viss risk. På lång sikt styrs marknaden främst av elevunderlaget, som i sin tur är beroende av befolkningsutvecklingen och barnkullarnas storlek i närområdet. Debatten kring privatiserad skola/omsorg och vinstbegränsningar kan komma att leda till ett minskat intresse för skol- och omsorgsfastigheter, och särskilt för objekt med hyresgäster från privat sektor. Denna typ av politisk risk är svår för investerare att hantera.

En stor andel av skol- och omsorgsfastigheter ägs av egenanvändare begränsar hyresmarknaden då dessa lokaler därmed inte hyrs ut på den externa marknaden. Eventuella hyresavtal är ofta så kallade internhyresavtal där hyran inte nödvändigtvis är satt utifrån marknadsmässiga villkor.

Marknadsmässiga hyrorna varierar inom ett stort intervall, till stor del beroende på lokalernas anpassning till aktuell verksamhet (funktionalitet), genomförda investeringar, hyresavtalets löptid och ansvars-/kostnadsfördelning mellan hyresgäst och fastighetsägare, med mera. Marknaden är inte lika konjunkturberoende som för kommersiella lokaler i övrigt. Några betydande upp- eller nedgångar på hyresmarknaden är därmed svåra att notera.

Den marknadsmässiga vakans-/hyresrisken bedöms vara mycket låg. Risk för långsiktiga vakanser uppkommer främst om lokalerna inte längre är ändamålsenlig för aktuell verksamhet. Då blir möjlig alternativanvändning av stor vikt. Då lokalerna ofta är uppförda direkt för aktuell verksamhet, eller specialanpassade i efterhand, kan kostnaderna för omställning till annan verksamhet vara betydande.

Lokala marknadsförutsättningar

Transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden i Stockholms län avseende förskole- och skolfastigheter har det senaste året varit oförändrad jämfört med samma period tidigare år. Prognosen för det närmaste året är fortsatt god transaktionsvolym. Detta då segmentet, relativt till andra segment, påverkas mindre av konjunktursvängningar.

Hyresnivån för förskole/skollokaler bedöms ha varit relativt konstant under en längre period, medan avkastningskravet för fastighetsinvesteringar minskat under senare år. För vissa fastighetstypar förutspås relativt stora förändringar i utbud och efterfrågan med anledning av COVID-19 effekter. Denna negativa effekt bedöms dock inte påtagligt beröra fastigheter likt värderingsobjektet.

För förskole-, och skolfastigheter i Stockholms län bedöms marknadsmässiga hyresnivåer normalt ligga i intervallet 1 000 – 2 000 kr/kvm uthyrbar area och den marknadsmässiga vakans-/hyresrisken bedöms normalt ligga i intervallet 3 – 6 %.

Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet har ett bra läge.

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms sammantaget som bra. Sannolik köparkategori bedöms främst vara lokal-, eller regional aktör.

Nedan redovisas en sammanfattning avseende värderingsobjektets styrkor och svagheter:

Styrkor och möjligheter:

- Bra skick och standard
- Bra kommunikationer
- Positiv befolkningsökning i kommunen

Svagheter och hot:

- Relativt kort (3-årigt) hyresavtal
- Relativt svag utgående hyresnivå (ca 1 350 kr/kvm, varmhya)

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

6. Värdering

Ortsprismetod

Svefa har kännedom om ett antal i sammanhanget intressanta affärer:

Fastigheten Erstavik 26:248 i Fisksätra med adress Brantvägen 1 förvärvades av Josefina Fisksätra skola AB under september månad 2019 till ett underliggande fastighetsvärde av 60 mkr. Säljare var Nacka kommun. Objektet omfattar cirka 5543 kvadratmeter och innehåller skollokaler. Investering ska ske under 2019 och 2020 för att byggnaden ska kunna inrymma 540 elever. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 11 200 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 5,5 %.

Fastigheten Hallonet 1 i Sollentuna med adress Mullevägen 3 förvärvades under maj månad 2018 till en köpeskillning om 23,5 mkr. Köpare var Hemfosa Fastighets AB och säljare var Sollentuna kommun. Objektet omfattar cirka 900 kvadratmeter och innehåller förskoleverksamhet. Inspira Förskolor & Skolor AB är största hyresgäst. Byggnaden på objektet uppfördes 2001. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 26 200 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 5,9 %.

Fastigheten Morteln 1 i Sollentuna med adress Silverbäcksvägen 1 förvärvades under maj månad 2018 till en köpeskillning om 58,2 mkr. Köpare är Hemfosa Fastighets AB och säljare är Sollentuna kommun. Objektet omfattar cirka 2 015 kvadratmeter och innehåller både förskoleverksamhet och skolverksamhet. Inspira Förskolor & Skolor AB är största hyresgäst. Byggnaden på objektet uppfördes 2006. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 28 900 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 5,9 %.

Fastigheten Edsberg 10:30 i Sollentuna med adress Kvarnskogsvägen 2 förvärvades under maj månad 2018 till en köpeskilling om 19,5 mkr. Köpare är Hemfosa Fastighets AB och säljare är Sollentuna kommun. Objektet omfattar cirka 813 kvadratmeter och innehåller förskoleverksamhet. Futuraskolan AB är största hyresgäst. Byggnaden på objektet uppfördes 2005. Objektet bedöms som helhet ha ett gott skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 24 000 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 6,0 %.

Fastigheten Vinbäret 1 i Viby, Sollentuna med adress Rävårdsvägen 15 förvärvades under maj månad 2018 till en köpeskilling om 7,4 mkr. Köpare är Hemfosa Fastighets AB och säljare är Sollentuna kommun. Objektet omfattar cirka 397 kvadratmeter och innehåller förskoleverksamhet. Inspira Förskolor & Skolor AB är största hyresgäst. Byggnaden på objektet uppfördes 1983. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 18 537 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 6,0 %.

Fastigheten Rotebro 3:4 i Sollentuna med adress Fältvägen 3 förvärvades under maj månad 2018 till en köpeskilling om 12,9 mkr. Köpare är Hemfosa Fastighets AB och säljare är Sollentuna kommun. Objektet omfattar cirka 760 kvadratmeter och innehåller förskoleverksamhet. Frilufts Förskolor i Stockholm AB är största hyresgäst. Byggnaden på objektet uppfördes 1971 och är tillbyggd 1990. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 16 900 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 6,0 %.

Fastigheten Mörten 3 i Sollentuna med adress Idrottsvägen 17 B förvärvades under februari månad 2018 till ett underliggande fastighetsvärde av 17 mkr och har ingått i en portfölj om tre fastigheter till en total köpeskilling om 66,8 mkr. Köpare är Atvexa AB och säljare är Sollentuna kommun. Objektet omfattar cirka 650 kvadratmeter och innehåller både förskoleverksamhet och skolverksamhet i årskurs F-3. Rälsen AB är största hyresgäst. Byggnaden på objektet uppfördes 1992 och fick en tillbyggnad 2014/2015. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 26 200 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 4,8 %.

Fastigheten Vitsippan 2 i Sollentuna med adress Fagottvägen 16 förvärvades under februari månad 2018 till en köpeskilling om 20,9 mkr och har ingått i en portfölj om tre fastigheter till en total köpeskilling om 66,8 mkr. Köpare är Atvexa AB och säljare är Sollentuna kommun. Objektet omfattar cirka 1 054 kvadratmeter och innehåller förskoleverksamhet samt skolverksamhet för årskurs F-5. Rälsen AB är största hyresgäst. Byggnaden på objektet uppfördes 2001. Objektet bedöms som helhet ha ett gott skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 22 200 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 5,3 %.

En fastighetsportfölj inrymmandes totalt 23 skol- och förskoleobjekt i Stockholms kommun förvärvades under slutet av 2019 av SBB till ett underliggande fastighetsvärde av 421,5 Mkr. Säljare var SISAB och fastigheterna var upplåtna med tomträtt. Portföljen innehöll i huvudsak förskolor i Stockholms närförorter. Hyresgästerna utgörs av privata aktörer på i huvudsak korta avtal. Priset för portföljen motsvarar cirka 23 800 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 4,2 %. Svefa bedömer att det finns en portföljefekt.

En fastighetsportfölj inrymmandes totalt 9 skol- och förskoleobjekt i Huddinge kommun förvärvades under juni 2017 av SBB till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 200 mkr. Säljare var Huga Fastigheter AB. Portföljen omfattar cirka 8750 kvadratmeter och håller generellt en normal standard och är i normalgott skick. Byggnadsåret varierar i portföljen varierar kraftigt och men består i huvudsak av modern bebyggelse från 200-talet blandat med äldre bebyggelse från 60- och 70-talet. Priset motsvarar cirka 25 600 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 5,3 %.

Resultat

Med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper, vilka redovisats i objektets marknadsförutsättningar ovan, anses värderingsobjektets värde sammantaget ligga i den nedre delen av det ovan redovisade prisintervallet. Detta då fastigheten inrymmer större andel lokaler så som idrottshall och matsal än ovan presenterade objekt, vilka ger en lägre hyra per kvadratmeter.

Flertalet av redovisade ortspriser bedöms ha en något högre hyresnivå än värderingsobjektet.

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

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde mellan 17 000 – 18 000 kr/kvm, vilket motsvarar ett totalt värde i intervallet om cirka 10 000 000 – 12 000 000 kronor.

Avkastningsmetod

Kalkylperioden

Kalkylperioden löper på 10 år från och med 2021-01-15.

Inflation

Under 2021 har använts ett inflationstagande om 1,5 %. 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/lokalerna har åsatts differentierade direktavkastningskrav utifrån dess riskperspektiv, vilket sammantaget viktas till cirka 5,25 %.

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 5,25 %.

Hyror

Tabellen nedan visar utgående hyra samt marknadshyra per lokaltyp. Utgående hyresnivåer bedöms till viss del understiga marknadsmässiga nivåer. Efter gällande kontrakt slut har en marknadsmässig nivå bedömts.

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
Vård eller barnomsorg	841	1 336	-	944	1 500	-	0		-	944	1 500	-
Summa/Medel	841	1 336		944	1 500	0	0	0	0	944	1 500	

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

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

Vakanser

Värderingsobjektet har idag inga vakanta lokaler.

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	*m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Vård eller barnomsorg	629	100	-	629	100	-	0	0	-	0,0%	4,0%
Summa/Medel	629	100	0	629	100	0	0	0	0	0,0%	4,0%

Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för lokalerna har i genomsnitt bedömts till 4 %.

Drift och underhåll

Resultaträkning för år 2019 samt uppgift om 2018 års nivåer, bl.a. innehållande kostnader avseende värme, fastighetsel, vatten och avlopp och sophantering etc. har erhållits från fastighetsägaren. 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					
	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats
Vård eller barnomsorg	276	439	-	201	319	-	63	100	-	13	20	-
Summa/Medel	276	439		201	319		63	100		13	20	

Kostnadsutvecklingen har under kalkylperioden bedömts följa förväntad inflationsutveckling.

Taxeringsvärde och fastighetsskatt-/avgift

Värderingsobjektet har åsatts typkod 823 (Specialenhet, vårdbyggnad), och betalar således ingen fastighetsskatt.

Taxeringsvärden (kr)	
Markvärde	0
Byggnadsvärde	0
Totalt	0
Varav bostad	0
Varav lokaler	0
Totalt	0

Resultat

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till 17 593 kr/kvm uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om 11 066 000 kronor (se bilaga 1:1).

Känslighetsanalys

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

Variabel	Förändring %	Värdeförändring	
		Tkr	%
Hyra lokaler	%	1 626	14,7%
Drift och underhåll	%	-260	-2,3%
Inflation	%-enheter	546	4,9%
Vakans lokaler	%-enheter	-847	-7,7%
Kalkylränta	%-enheter	-795	-7,2%
Direktavk. för restv.	%-enheter	-1 068	-9,6%

7. Slutsatser

Resultat

Ortsprismetoden cirka 10 000 000 – 12 000 000 kronor

Avkastningsmetoden cirka 11 000 000 kronor

I den sammanlagda marknadsvärdebedömningen beaktas resultatet från båda metoderna.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2021-01-15 till:

11 000 000 Kronor

Elva miljoner Kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

Marknadsvärde / m ²	17 488
Marknadsvärde / taxeringsvärde	-
Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	13,6
Direktavkastning, initial (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	5,13%
Direktavkastning, år 1 (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	4,83%
Marknadsmässig direktavkastning (Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	5,77%

2021-01-22

Staffan Bäckman
Civilingenjör, lantmäteri
av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor

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

KASSAFLÖDESANALYS

Fastighet: Österåker Säby 2:30

Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2021-01-15												
Värdeår: -												
Tax. värde: -												
Typkod: 823												
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
Inflation	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	
Viktad direktavkastning	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	
Kalkylränta	6,83%	7,36%	7,36%	7,36%	7,36%	7,36%	7,36%	7,36%	7,36%	7,36%	7,36%	
Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning:											5,25%	
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	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	
Garage / P-platser												
Totalt	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	
Helår												
Kassaflöde (tkr)	År 1 (kr/m ² , styck)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Hyra bostäder (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra lokaler (+)	1 336	841	850	968	983	998	1 013	1 028	1 043	1 059	1 075	1 091
Hyra garage mm (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans bostäder (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans lokaler (-)	-53	-34	-34	-39	-39	-40	-41	-41	-42	-42	-43	-44
Hyresrisk/vakans garage mm (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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		1 283	807	816	930	944	958	972	987	1 002	1 017	1 032
Drift och underhåll (-)		-439	-276	-280	-286	-292	-303	-309	-316	-322	-328	-335
- varav Administration (-)			-13	-13	-13	-13	-14	-14	-14	-15	-15	-15
- varav Drift & Löpande UH (-)			-201	-204	-208	-212	-216	-220	-225	-229	-234	-239
- varav Periodiskt UH (-)			-63	-64	-65	-66	-68	-69	-70	-72	-73	-75
Fastighetskatt (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetskatt åter (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto före investeringar		844	531	536	644	652	660	669	677	686	695	703
Återstående investeringar		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto efter investeringar		844	531	536	644	652	660	669	677	686	695	703

Nuvärde driftnetto	4 393
Nuvärde restvärde	6 673
Marknadsbaserat avkastningsvärde	11 066

Nyckeltal (resulterrande):

Marknadsbaserat avkastningsvärde kr / m ²	17 593
Marknadsbaserat avkastningsvärde / taxeringsvärde	-
Bruttokapitalisering, år 1	13,7
Direktavkastning, initial	5,10%
Direktavkastning, år 1	4,80%
Marknadsmässig direktavkastning	5,74%

Hyresgäsförteckning															Fastighet: Österåker Säby 2:30			Bilaga 1:2			
Hyresgäst	Lokaltyp	Lokalanvändning	Area	Löptid		Utg. total hyra inkl. ev. drifttillägg *)			Marknadshyra			Fastighetskatt åter		Moms-pliktig HG (J / N)	Ingår värme **) (J / N)	Uppsagt för avflytt / omförhandling (A / O)	Egen-användare (J / N)	Bedömd HG-anpassning			Not
				Fr o m	T o m	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²					Kr/m²	Tkr	År	
Säby-Norrö Förskola	V	Förskola, friliggande	629	2021-01-15	2022-12-31	841	1 336	75%	944	1 500	75%	0	0	N	J	-	J	-	-	-	-
Summa/Medel			629			841	1 336		944	1 500		0	0		J		J				0

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



Fastighet: Österåker Säby 2:30

Bilaga 1:3

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	*m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Vård eller barnomsorg	629	100	-	629	100	-	0	0	-	0,0%	4,0%
Summa/Medel	629	100	0	629	100	0	0	0	0	0,0%	4,0%

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

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
Vård eller barnomsorg	841	1 336	-	944	1 500	-	0	-	-	944	1 500	-
Summa/Medel	841	1 336		944	1 500	0	0	0	0	944	1 500	

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
Vård eller barnomsorg	276	439	-	201	319	-	63	100	-	13	20	-
Summa/Medel	276	439		201	319		63	100		13	20	

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

Lokaltyp	Bedömd långsiktig D&U			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
Vård eller barnomsorg	276	439	-	201	319	-	63	100	-	13	20	-
Summa/Medel	276	439		201	319		63	100		13	20	

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

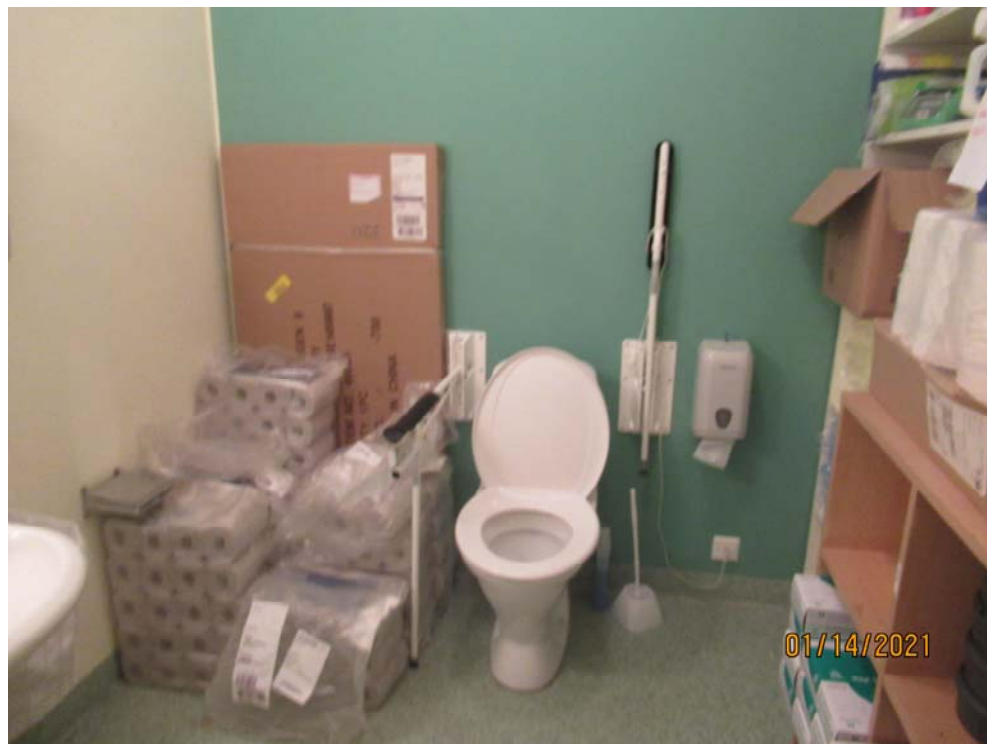
Lokaltyp	Bedömd initial D&U			Bedömd långsiktig D&U		
	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats
Vård eller barnomsorg	276	439	-	276	439	-
Summa/Medel	276	439		276	439	

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









FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
ÖSTERÅKER SÄBY 2:30 Nyckel: 010209505 UUID: 909a6a43-6318-90ec-e040-ed8f66444c3f Socken: Österåker Distrikt: Österåker-Östra Ryd Nr: 215046	2011-05-04	2013-09-19 13:00	2020-12-22

ADRESS	
Adress	Norrövägen 3 184 42 Åkersberga

LÄGE, KARTA			
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6599590.5	685378.9	

AREAL			
Område	Totalareal	Därv landareal	Därv vattenareal
Totalt	4 177 kvm	4 177 kvm	0 kvm

LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556791-2596 Armada Kommunfastigheter AB C/O ARMADA FASTIGHETS AB BOX 505 184 25 ÅKERSBERGA Övriga fångeshandlingar: 2009-10-16 Andel: 1/1 Lagfartsanmärkning: Namn Akt: 13/30302	1/1	2009-10-29	09/41038

ANTECKNINGAR, INTECKNINGAR och AVTALS RÄTTIGHETER	
Fastigheten är gravationsfri.	

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer	Datum	Akt
Detaljplan: SÄBY INDUSTRIOMRÅDE	2006-02-21 Laga kraft: 2006-03-28 Genomf. start: 2006-03-29 Genomf. slut: 2011-03-28 Registrerad: 2006-09-18	0117-P06/0221/3 0117 404

TAXERINGINFORMATON			
Taxeringsenhet			Taxeringsår
SPECIALENHET, VÅRDBYGGNAD (823) 111224-5 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			2019
Taxvärde			Areal
			4177 kvm
Taxerad ägare	Andel	Ägartyp	Juridisk form
556791-2596 Armada Kommunfastigheter AB c/o ARMADA FASTIGHETS AB BOX 505 184 25 ÅKERSBERGA	1/1	Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Övriga aktiebolag

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER	
Gemensamhetsanläggningar	
ÖSTERÅKER NORRÖ GA:1	

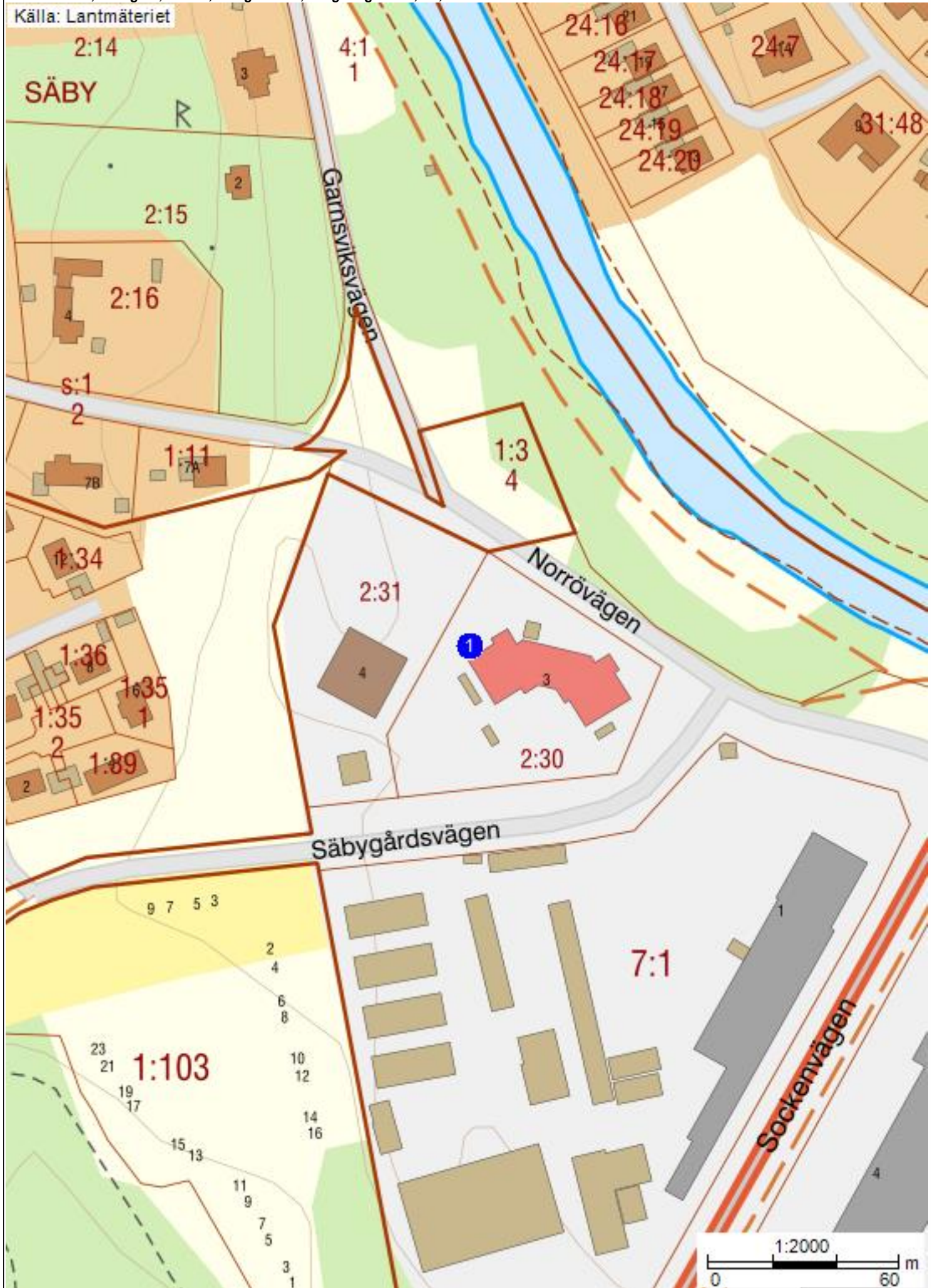
ÅTGÄRDER		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1977-03-10	01-ÖST-3934
Fastighetsreglering	1981-09-04	01-ÖST-4147
Ändrat andelstal	2011-05-04	0117-11/7

TIDIGARE BETECKNING		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-ÖSTERÅKER SÄBY 2:30	1981-04-01	01-VAL-1665
VAXHOLM SÄBY 2:30	1983-01-10	0117-83/1

URSPRUNG	
ÖSTERÅKER SÄBY 2:4	



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 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 värdeutlåtandet

- 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 arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

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

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

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

