

Handläggare: Magnus Ljungkvist
E-post: magnus.ljungkvist@stockholmshem.se
Telefon: 08-508 391 14

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

HEMLIG

Enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen

Försäljning av fastigheten Kanslisten 2

Förslag till beslut

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande.

1. Erbjudande fastigheten Kanslisten 2 Lillåvägen 48-50, Svartågatan 11-13 i Bagarmossen till försäljning till bostadsrättsföreningen Kanslisten 2 till köpeskillingen 208 miljoner kronor jämte separationskostnader.
2. Häva sekretessen på ärendet
3. Omedelbart justera ärendet

Anette Sand
VD

Bakgrund

Ärendet har handlagts i enlighet med koncernstyrelsens direktiv avseende ombildning till bostadsrätter i de kommunala bostadsbolagens bestånd i ytterstaden t o m den 31 december 2019, vilka antogs av styrelsen för Stockholms Stadshus AB den 18 mars 2019.

Förslaget har tagits fram baserat på det principärende som antogs av styrelsen för Aktiebolaget Stockholmshem den 5 december 2019. I principärendet framgår hur pris och försäljningsvillkor ska upprättas i försäljningsärenden relaterat till ombildningar. I ärendet kan man läsa:

”I respektive styrelseärende tar styrelsen ställning till VDs förslag om erbjudande till bostadsrättsförening om förvärv för ombildning. Styrelseärendet ska innehålla förslag till köpeskillning och en övergripande beskrivning av fastigheten. Köpeskillingen ska baseras på en av Stockholms Stadshus AB beställd värdering utförd av värderingsfirma vars tjänster upphandlats av Stockholms Stadshus AB. Värdering ska avse exklusiv försäljning till bostadsrätt. Erbjuden köpeskillning bör inte avvika från värderingen. Tillkommande kostnader för bostadsrättsföreningen kan emellertid finnas avseende till exempel:

- Separeringskostnader
- Kostnad för bredbandsinstallation
- Ersättning för uttagna pantbrev
- Stämpelskatt
- Ersättning för lägenheter som är tomma eller uppsagda vid tillträdet

Eventuellt tillkommande kostnader specificeras inte till belopp i styrelseärendet, då detta ingår i VDs uppdrag och kostnaderna ofta inte är klara vid styrelsens beslut om erbjudande.”

Internt inom Stockholmshem har ärendet beretts av VD-stab i samråd med Ekonomiavdelningen.

Ärendet

Bostadsrättföreningen Kanslisten 2 inkom den 18 december 2019 med intresseanmälan om ombildning. Intresseanmälan konstaterades vara komplett samma dag då den omfattade 40 hyresgäster eller 57 % av de boende. Bolaget beställde därefter värdering av fastigheten av Stockholm Stadshus AB. Den värderingen ligger till grund för erbjudandet.

Bilagor

1. Kanslisten 2 fastighetsdata
2. Värderingsutlåtandet Kanslisten 2
3. Principbeslut tillvägagångssättet BRF-försäljningar inklusive mall för köpekontrakt

Kanslisten 2 Fastighetsdata

Fasadbild



Fastighetsdata

Fastighet	Kanslisten 2
Adress	Lillåvägen 48-50, Svartågatan 11-13, Bagarmossen
Markupplåtelse	Äganderätt
Byggår	1990
Antal lägenheter	70 lägenheter varav 33 tvåor, 20 treor och 3 fyror och 14 femmor
Antal lokaler	0
Bokfört värde	51 360 000 kronor
Bedömt marknadsvärde	208 000 000 kronor, Tvåhundraåtta miljoner kronor (36 400kr/kvm)
Värderingsföretag	Forum Fastighetsekonomi AB (Upphandlat av Stockholms stadshus AB) Forum Fastighetsekonomi är ett partnerägt bolag och helt fristående från externa intressen. Företaget handlägger inga bostadsrättsombildningar eller andra liknande ärenden i anslutning till ombildningarna i Stockholm

Värderingsmetod

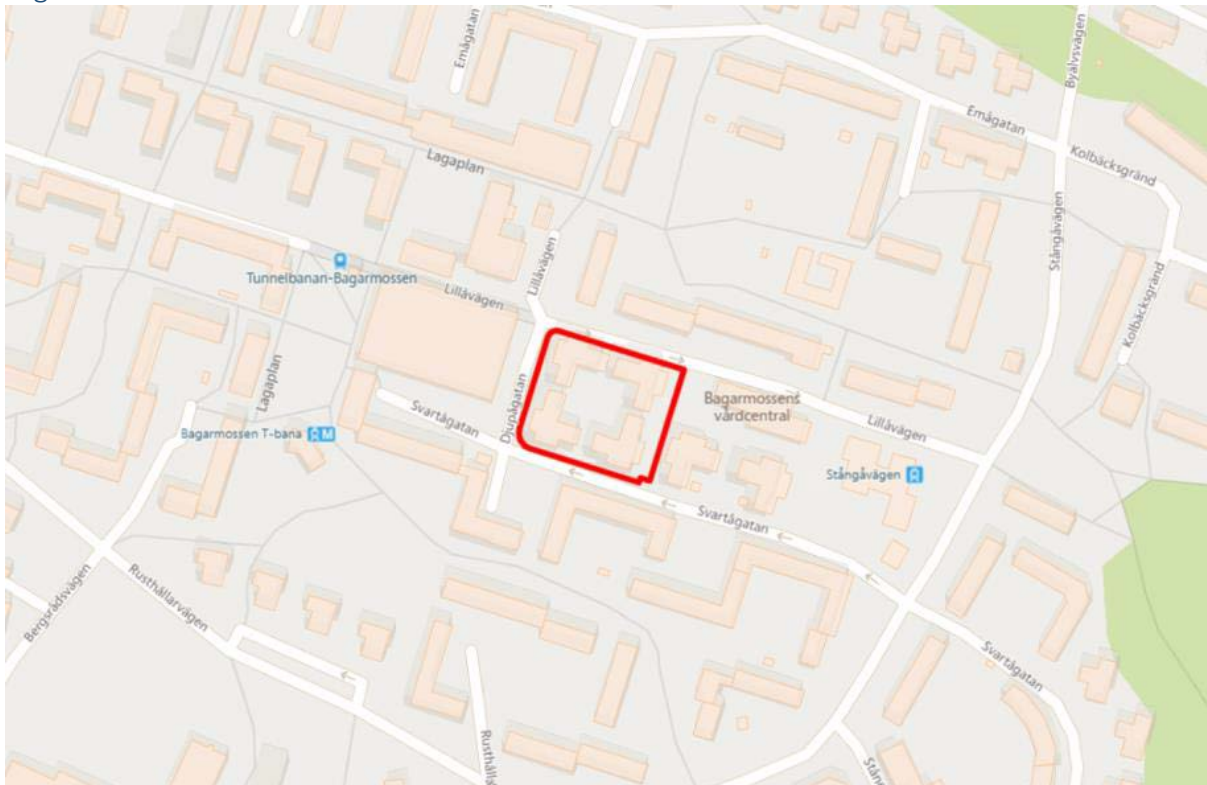
Priset bedöms med ortsprismetoden där bostadsrättsföreningens betalningsvilja baseras på försäljningar av bostadsrättslägenheter i närområdet.

Med hjälp av det framtagna ortspriset bedöms marknadspriset per lägenhet mätt i kr/kvm.

Utdrag ur värderingen

Värderingsobjektet är beläget i centrala Bagarmossen. Avståndet till Stockholm City är ca 10 km. Gatuadressen är Lillåvägen 48-50 och Svartågatan 11-13.

Näromgivningen utgörs av flerbostadshus, centrumbebyggelse samt tunnelbanestation. Vissa servicefunktioner finns i närområdet. Restiden med tunnelbanan till T-centralen är ca 17-18 min.

Lägeskarta

Värdeutlåtande

avseende fastigheten

Kanslisten 2

Stockholms kommun



2020-08-19

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Stockholm Stadshus AB genom Eva Nygren.
<i>Syfte/förutsättningar</i>	Forum har fått i uppdrag av Stockholms Stadshus AB att bedöma priset av värderingsobjektet vid en exklusiv försäljning till en bostadsrättsförening. Marknadspriset på värderingsobjektet finansieras via insatser för de ombildande lägenheterna samt via lån i föreningen. Det bedömda marknadspriset utgår från sålda bostadsrättslägenheter i närområdet. Föreningens finansieringsutrymme påverkas dock av faktorer såsom anslutningsgrad, framtida driftnetton för eventuella lokaler, parkeringsplatser och kvarvarande hyresrätter. Finansieringsutrymmet påverkas även av bankernas regler för utlåning vid ombildning. Prisbedömningen beaktar värdepåverkande faktorer, som tex teknisk avskiljning, stamreovering eller byggnation av en ny tvättstuga. Det erbjudna priset nedan avser dock exklusive kostnader för lagfart, pantbrev, utbildningskostnader samt kostnader teknisk avskiljning etc. Den totala bedömda betalningsförmågan för föreningen (insatser och lån i föreningen) är summan av det bedömda priset och de tillkommande kostnaderna enligt ovan. Värdebedömning av värderingsobjektet avser byggnad/byggnader i befintligt skick. Eventuella vakanta bostadslägenheter har förutsatts vara uthyrda och eventuella bostäder uthyrda till stadsdelsförvaltningen beaktas i den bedömda anslutningsgraden. För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".
<i>Värderingsobjekt</i>	Kanslisten 2 i Stockholms kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är 2020-06-30.
<i>Underlag</i>	- Besiktning av värderingsobjektet 2020-05-28 av Helena Edberg. - Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS). - Hyreslista. - Uppgifter om drift- och underhållskostnader.

- Taxeringsuppgifter.
- Utdrag ur detaljplan.
- Marknadsinformation.
- Kartmaterial.

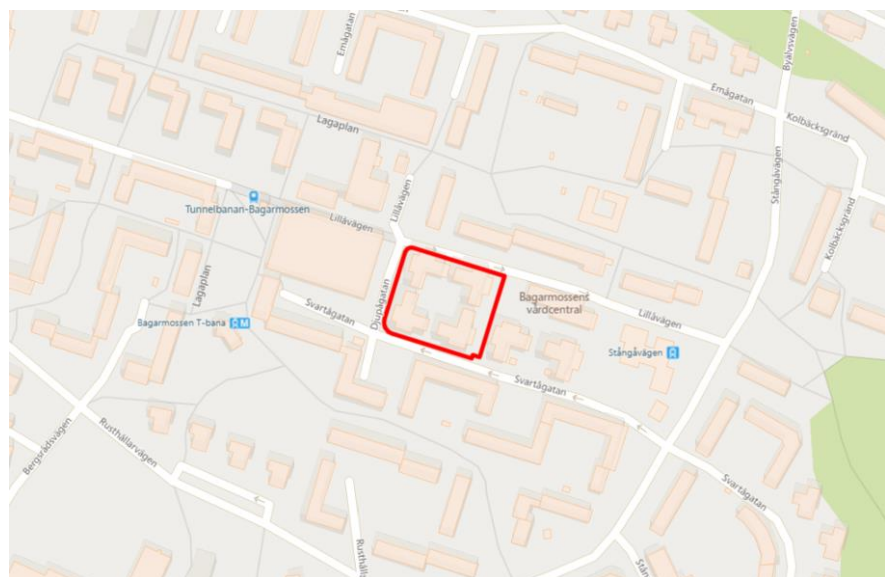
BESKRIVNING

Lagfaren ägare Aktiebolaget Stockholmshem (Org.nr 556035-9555)

Fastighetstyp Bostadshyresfastighet.

Läge Värderingsobjektet är beläget i centrala Bagarmossen. Avståndet till Stockholm City är ca 10 km. Gatuadressen är Lillåvägen 48-50 och Svartågatan 11-13.

Näromgivningen utgörs av flerbostadshus, centrumbebyggelse samt tunnelbanestation. Vissa servicefunktioner finns i närområdet. Restiden med tunnelbanan till T-centralen är ca 17-18 min.



Planförhållanden Värderingsobjektet omfattas av en stadsplan från 1987-12-11. 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		Antal enheter
	m ²	%	
Bostäder	5 719	96	70
Vård	217	4	1
Förråd	38	1	13
Summa	5 974	100	84

Areauppgifterna härrör från fastighetsägaren. Kontrollmätning har ej utförts.

Tomtbeskrivning

Värderingsobjektets areal uppgår till 4 430 kvm.

Befintlig bebyggelse upptar ca 45 % av tomten. Den obebyggda delen utgörs av planteringar och stenbelagda ytor.

Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet är bebyggt med fyra flerbostadshus i 4-6 våningar, källare och vind. Byggnaderna är uppförda 1991.

Byggnaderna är grundlagda på betongplatta. Stommen utgörs av betong med bjälklag i betong. Fasaderna är klädda med tegel. Fönstren är av isolerglastyp. Taket är täckt med tegelpannor.



Uppvärmningen sker med fjärrvärme via vattenradiatorer. Ventilationen utgörs av mekanisk frånluft och tilluft via fönsterventiler. Hiss finns i alla byggnader. Fastigheten är kopplad till en sopssugsanläggning. Byggnaderna är anslutna till nät för el, VA och värme. Fastigheten saknar egen undercentral. Det finns två tvättstugor.

Byggnaderna inrymmer 70 st bostadslägenheter i 4-6 våningar. I markplan finns vårdlokaler. Källaren utgörs av en krypgrund med sopsugsanläggning. På vinden finns maskinrum och fläktrum. Lägenhetsförråd utgörs av en blandning av interna förråd i bostäderna och av externa förråd (vilka finns på i de olika våningsplanen).

Byggnadens underhållsskick är normalgott för åldern. OVK-besiktningen förutsätts vara godkänd.

Bostadslägenheterna har 90-talsstandard. Kök med elspis, fläkt och kyl-/frysåskåp. Bad/Duschrum av med badkar alternativt duschplats, WC och tvättställ samt plastmatta på golven och kakel på väggarna. Övriga rum har golv belagda med parkett eller linoleum. Samtliga lägenheter har balkong eller uteplats. Planlösningen är god. Underhållsskicket är normalgott för åldern.

Vårdlokalerna har 1990-talsstandard. Golven är belagda med linoleum och väggarna är klädda med målad väv. Personallokaler finns i form av lunchrum med enkel köksutrustning och toaletterum.



HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyror

Värderingsobjektets aktuella hyror som hyresrätter och bedömda marknadshyror.

Hyrorna kan sammanfattas enligt tabellen.

Lokaltyp	Total area m ²	Uthyrd Area m ²	Aktuell hyra		Marknads- hyra	
			Totalt kr/m ²	kr	Totalt kr/m ²	kr
Bostäder	5 719	5 719	1 201	6 869 448	1 201	6 869 448
Vård	217	217	1 670	362 352	1 670	362 352
Förråd	38	38	649	24 660	649	24 660
Genomsnitt / Summa	5 974	5 974	1 215	7 256 460	1 215	7 256 460

Vakans / Hyresrisk

Samtliga bostäder förutsätts vara uthyrda, se förutsättningar.

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

Lång-	Vakans/hyresrisk (%)				
	2020	2021	2022	2023	2024
Bostäder	-	-	-	-	-
Vård	-	3,0	3,0	3,0	3,0
Förråd	-	5,0	5,0	5,0	5,0
Totalt	-	0,2	0,2	0,2	0,2

Drift och underhåll

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på års faktiska utfall samt på erfarenhetsmässiga grunder och avser kostnader som belöper på fastighetsägaren och exkluderar kostnader som betalas av hyresgästen. Kostnaderna bedöms komma att utvecklas med inflationen. Kostnadsbedömningen framgår av tabellen.

Lokaltyp	D&UH		Drift & löp. UH			Periodiskt UH
	Totalt kr/m ²	tkr	Admin. kr/m ²	Media kr/m ²	Övr. kr/m ²	
Bostäder	440	2 516	25	195	120	100
Vård	360	78	25	195	60	80
Förråd	280	11	25	195	20	40
Genomsnitt/Summa	436	2 605	25	195	117	99

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

Fastighetsskatt etc

Gällande taxeringsvärden samt nuvarande fastighetsskatt och/eller kommunal fastighetsavgift framgår av tabellen.

	Taxeringsvärde, tkr			Fastighets- skatt, tkr
	Mark	Byggnad	Totalt	
Bostäder	35 540	54 071	89 611	100
Summa	35 540	54 071	89 611	100

Värderingsobjektet är taxerat med typkod 321 (Hyreshusenhet, bostäder och lokaler). Värdeår är 1991.

För bostäder utgår en kommunal fastighetsavgift som baseras på ett indexreglerat belopp per bostadslägenhet (f.n. 1 429 kr per år för hyreshus och 8 349 kr per år för småhus). Den kommunala fastighetsavgiften kan dock inte bli högre än taxeringsvärdet multiplicerat med skattesatsen (0,3% för hyreshus och 0,75% för småhus). Taxeringsvärdet förändras vid de tillfällen regelverket medger detta och i linje med översiktligt bedömd fastighetsprisutveckling. Nuvarande skattesatser och regler om indexreglering av beloppet per bostadslägenhet förutsätts gälla under hela kalkylperioden.

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 tillfällen regelverket medger detta och i linje med översiktligt bedömd fastighetsprisutveckling. Nuvarande skattesatser förutsätts gälla under hela kalkylperioden.

Driftnetto Förvaltningsobjekt

Aktuella och bedömda intäkter och kostnader ger driftnetto enligt tabellen.

Driftnetto		
	kr/m ²	kr
Aktuell hyra	1 215	7 256 460
Drift & underhåll	-436	-2 605 120
Fastighetsskatt	-17	-100 030
Driftnetto år 1 (helår)	762	4 551 310
Driftnetto, normaliserat	760	4 539 206

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

VÄRDERING

Metodtillämpning

Syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets pris vid en exklusiv försäljning till bostadsrättsförening.

Priset bedöms med ortsprismetoden där bostadsrättsföreningens betalningsvilja baseras på försäljningar av bostadsrättslägenheter i närområdet.

Med hjälp av det framtagna ortspriset bedöms marknadspriset per lägenhet mätt i kr/kvm.

Förvärvet av värderingsobjektet skall finansieras med hjälp av insatser för de lägenheter som kommer ombildas samt med lån i bostadsrättsföreningen. Föreningens lån skall även finansiera kvarvarande hyresrätter samt eventuella lokaler.

Marknadsanalys

Allmänt

Covid-19 pandemin har medfört att den svenska ekonomin på mycket kort tid har hamnat i en djup lågkonjunktur. Hushållens efterfrågan har sjunkit kraftigt med ändrade konsumtionsvanor, stora prisfall på aktiemarknaden och högre arbetslöshet. Om bostadspriserna dessutom börjar sjunka kommer hushållens konsumtion att dämpas ytterligare. Näringslivet har drabbats av leveransproblem som gör det svårt för tillverkningsindustrin att hålla igång produktionen. Omvärldens omfattande åtgärder för att stoppa smittspridningen med minskad efterfrågan och stängda gränser har dessutom påverkat Sveriges export.

Osäkerheten hur den svenska och globala ekonomin kommer att utvecklas framöver är stor. Utöver covid-19 har ett oljepris- och marknadsandelskrig mellan Ryssland och Saudiarabien blossat upp. Den tidigare handelskonflikten mellan USA och Kina riskerar att ta fart igen och spridas till andra länder. Svaga statsfinanser i Italien (och även i andra länder) medför att möjligheterna att motverka nedgången i ekonomin begränsas. Förhandlingarna om hur handelsrelationerna mellan Storbritannien och EU ska se ut i framtiden riskerar dessutom att dra ut på tiden. En ljusglimt i tillvaron är dock att det ser ut som om att södra Europa börjar närma sig kulmen för smittspridningen.

Fastighetsmarknaden

Under 2019 omsattes fastigheter till ett värde av ca till 225 miljarder kr, vilket överstiger rekordåret 2016 (ca 200 miljarder kr). Omfattningen var fortsatt stor under det första kvartalet 2020 men under det kommande halvåret bedöms transaktionsvolymen sjunka.

Tillgången till finansiering på obligationsmarknaden och genom preferensaktier har minskat och bankerna har blivit försiktigare i sin utlåning. Finansiering med egna aktier har också försämrats då fastighetsaktierna på börsen har nästan halverat sitt värde sedan februari, där de största kursfallen avser bolag som har stor exponering mot branscher som påverkats av covid-19 (ex Pandox med hotellfastigheter). Den svaga kronan kan dock bidra till att intresset bland de utländska investerarna håller i sig men restriktioner kopplat till coronapandemin från de utländska myndigheterna försvårar för närvarande genomförandet av affärer.

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. Aktiviteten på transaktionsmarknaden har sjunkit och som tillsammans med de förändrade förutsättningarna gör att mindre vikt bör läggas vid tidigare genomförda affärer som ligger till grund för värdebedömningen.

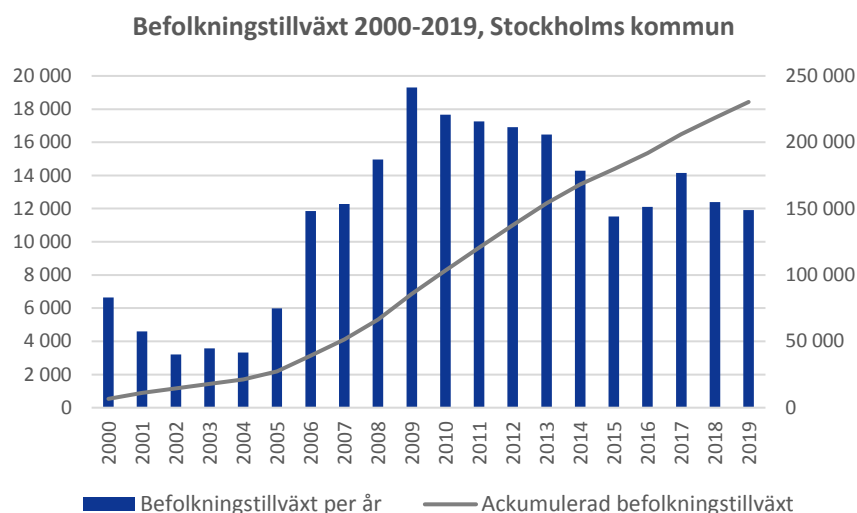
Framöver kommer vi sannolikt se en större prisskillnad mellan primära och sekundära delmarknader. Konjunkturedgången bedöms slå hårdast mot hotell- och handelsfastigheter (ej livsmedel) medan främst samhällsfastigheter och även bostadshyresfastigheter väntas få minst påverkan.

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.

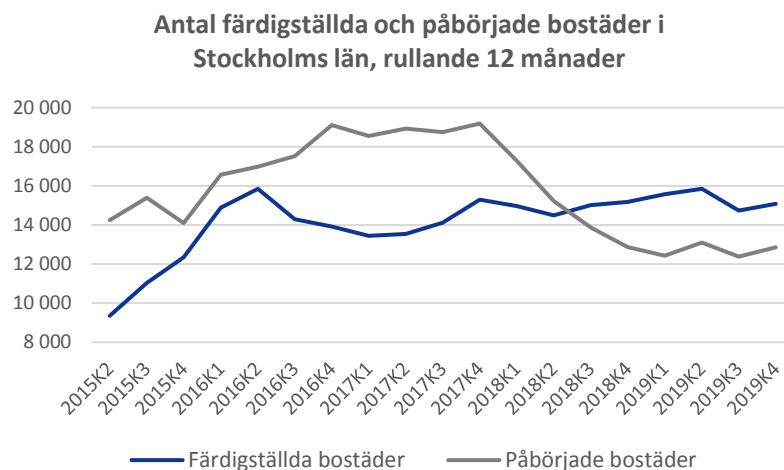
Stockholm är en av de fem snabbast växande regionerna i Europa. Tidigare har utvecklingen av Stockholmsregionen främst riktat sig mot innerstaden men i takt med befolkningstillväxten, behöver nya regionala stadskärnor växa fram. Idag samarbetar regionen med att utveckla och förbättra åtta regionala stadskärnor; Barkarby-Jakobsberg, Kista-Sollentuna-Häggvik, Arlanda-Märsta, Täby-Arninge, Kungens kurva-Skärholmen, Flemingsberg, Haninge centrum och

Södertälje. Dessa utvalda områden skall vara knutpunkter i trafiksystemet samtidigt som bebyggelsen skall förtätas och få ett ökat inslag av stadskvaliteter.

Stockholms kommun har ca 974 000 invånare (dec 2019) och befolkningen har växt med ca 230 400 sedan årsskiftet 1999/2000.

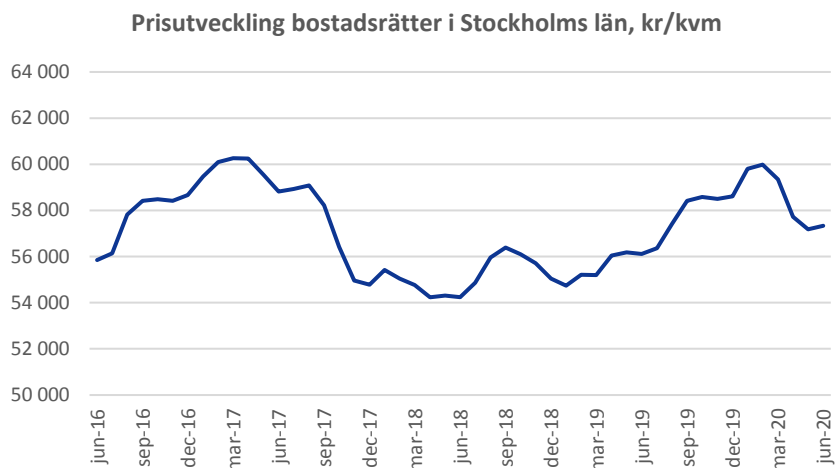


Under 2019 byggstartades 12 860 nya bostäder i Stockholmsregionen vilket är i nivå med 2018.



Marknaden inom Stockholms kommun har tidigare dominerats av försäljningar till bostadsrättsföreningar, men under senare år har andelen förvärv av investerare ökat kraftigt. I dagsläget är bostadsrättsföreningen en av många budgivare vid en försäljning av ett flerbostadshus.

Bostadsrättspriserna i Stockholms län uppgick juni 2020 i snitt till ca 57 300 kr/kvm, vilket är 4,4 % lägre än februari 2020.



Försäljning exklusivt till bostadsrättsförening

En beräkning av vad fastigheten är värd vid en exklusiv försäljning till en bostadsrättsförening för ombildning till bostadsrätt har gjorts. Priset bedöms bland annat utifrån en analys av jämförbara transaktioner av bostadsrätter i närområdet. En viktig parameter vid ombildning är anslutningsgraden. En generell bedömning görs utifrån aktuellt område. Nedan redovisas försäljningspris från juni 2016 inom Enskede och Skarpnäck (källa Mäklarstatistik).



Bostadsrättslägenheter i Bagarmossen är främst belägna i 1950-talsbyggnader och sedan januari 2020 har det i närområdet sålts 28 bostadsrättslägenheter. Köpeskillingarna låg i snitt på 52 183 kr/kvm.

Mellan Kärrtorp och Bagarmossen har under motsvarande period en bostadsrättslägenhet sålts i ett 1990-talshus vilken såldes för 38 988 kr/kvm. Inom samma område har tre bostadsrättslägenheter i byggnader uppförda 1952 sålts för i snitt 48 968 kr/kvm.

I centrala Skarpnäck har 48 bostadsrättslägenheter sålts i byggnader uppförda mellan 1983-1989. Köpeskillingarna uppgick i snitt till 36 757 kr/kvm.

Samtliga fastigheter i ortspriset utgörs av tomträtter.

Område	Tomträtt/ äganderätt	Antal försäljningar	Area, snitt m ²	Byggår	Avgift Kr/kvm/år	Köpeskilling (snitt) Kr/kvm
Bagarmossen	Tomträtt	28	71	1952-1954	788	52 183
Kärrtorp/Bagarmossen	Tomträtt	3	63	1952	688	48 968
Kärrtorp/Bagarmossen	Tomträtt	1	84	1997	715	38 988
Skarpnäck	Tomträtt	48	76	1983-1989	747	36 757

PRIS VID EXKLUSIV FÖRSÄLJNING TILL BRF

Priset av fastigheten **Kanslisten 2 i Stockholms kommun** bedöms enligt förutsättningar ovan vid värdetidpunkten 2020-06-30 till 208 miljoner kr motsvarande ca 36 400 kr/kvm (uthyrningsbar yta för bostäder).

**Tvåhundraåtta miljoner kronor
[208 000 000 kr]**

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Stockholm 2020-08-19

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB


Helena Edberg
Civilekonom


Jonas Petersson
Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilagor;

1. Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS)
2. Kartor
3. Allmänna villkor för värdeutlåtande

036 Allmän 2020-06-08

Fastighet			
Beteckning Stockholm Kanslisten 2	Senaste ändringen i allmänna delen 2001-02-19	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2001-02-08	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2020-06-05
Nyckel: 010092072	UUID: 909a6a41-b687-90ec-e040-ed8f66444c3f		
Distrikt Skarpnäck	Distriktskod 212095	Län- och kommunkod 0180	
Adress			
Adress			
Lillåvägen 48-50 128 45 Bagarmossen			
Svartågatan 11-13 128 45 Bagarmossen			
Läge, karta			
Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6575018.2	E (SWEREF 99 TM) 678542.0	
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	4 430 kvm	4 430 kvm	
Lagfart			
Ägare 556035-9555	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2000-01-10	Akt 00/1013
Aktiebolaget Stockholmshem Box 9003 102 71 Stockholm			
Inskrivet ägamamn: AB Stockholmshem			
Köp (även transportköp): 1999-10-01 Ingen köpeskilling redovisad.			
Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 1 Totalt belopp: 427.500 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	427.500 SEK	2000-06-26	00/32552
Inskrivningar			
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
2	Avtalsservitut tunnel för avloppsvatten	2001-02-08	01/14241

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	01-IM2-2001/14241.1
	Bidningsåtgärd: Uppgift saknas		
	Beskrivning: Tunnel för avloppsvatten		

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Kv kanslisten m m	1987-12-11 Genomf. start: 1987-12-11 Genomf. slut: 1992-06-30	0180-8252

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

159135-1

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde	Taxeringsvärde
Taxeringsår	
2019	89.611.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper
556035-9555 Aktiebolaget Stockholmshem Box 9003 102 71 Stockholm	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1952-10-17	0180-A551/1952
Införd i tomtboken	1952-10-25	
Fastighetsreglering *a1	1988-04-08	0180-A68/1988

Ursprung

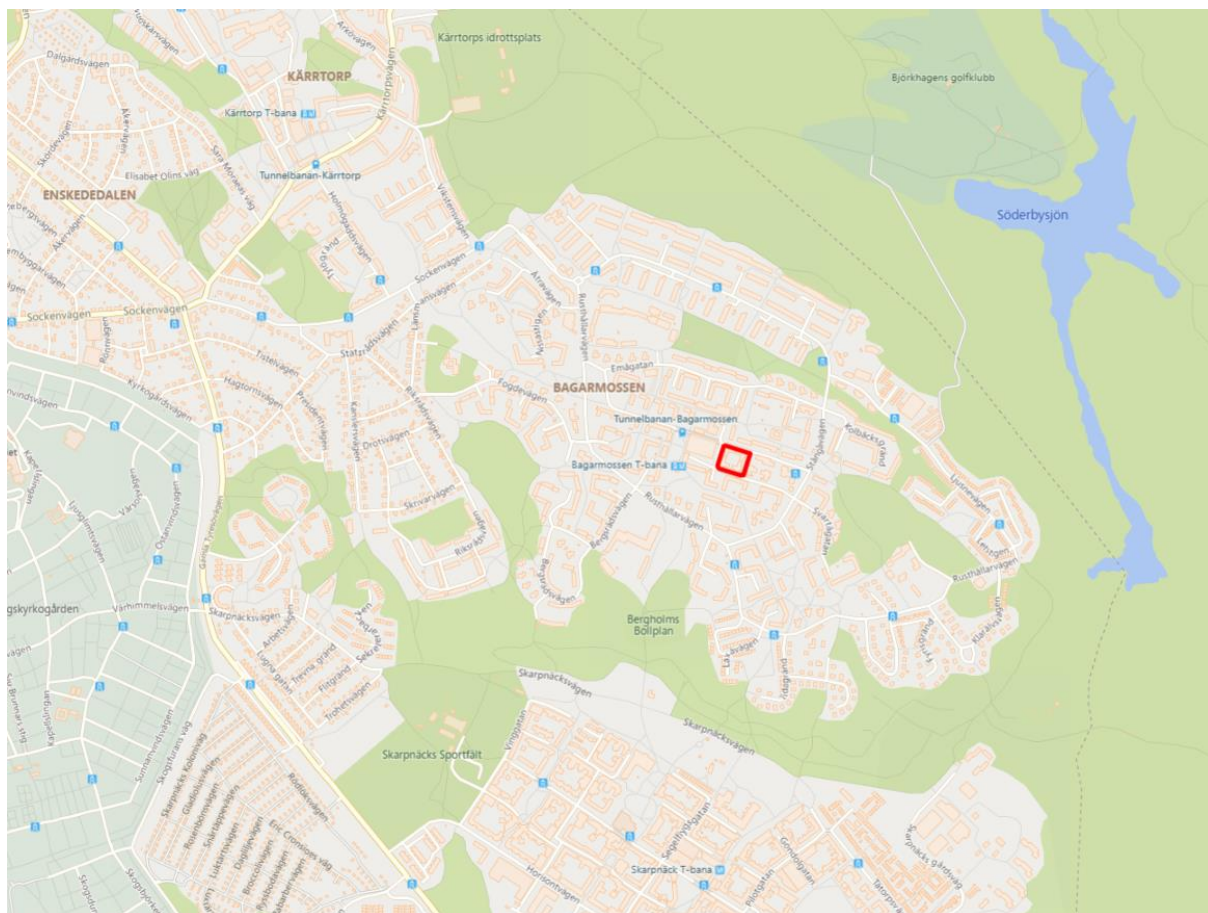
Stockholm Brännkyrka 1:214

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Stockholm Kanslisten 2	1980-04-01	0180-15/1980

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbetäckning: Norrälje Telefon: 0771-63 63 63
--------------	---



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 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 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 okulär besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

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

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

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

Södra Promenaden 59, 211 38 Malmö
Tel 040 12 60 70

Norrköping

Sankt Persgatan 27, 602 33 Norrköping
Tel 011 12 61 21

Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping
Tel 0155 778 70

Sundsvall

Södra Förmansvägen 12, 857 53 Sundsvall
Tel 070 229 05 15

Umeå

Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck
Tel 076 846 99 55

Västerås

Sigurdsgatan 23, 721 30 Västerås
Tel 021 665 53 15

Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund
Tel 076 114 99 88