

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

Till
Styrelsen för AB Stockholmsbostadsstyrelse

HEMLIG

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

Försäljning av fastigheten Kammarlåset 1

Förslag till beslut

Styrelsen för Stockholmsbostadsstyrelse beslutar följande.

1. Erbjudande fastigheten Kammarlåset 1 Rågsvedsvägen 66-80, Sköllerstagatan 35-55 i Rågsved till försäljning till bostadsrättsföreningen Kammarlåset 1 till köpeskillingen 265 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 Stockholmsbostadsstyrelse 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 Kammarlåset 1 inkom den 20 december 2019 med intresseanmälan om ombildning. Intresseanmälan konstaterades vara komplett samma dag då den omfattade 65 hyresgäster eller 51 % av de boende. Bolaget beställde därefter värdering av fastigheten av Stockholm Stadshus AB. Den värderingen ligger till grund för erbjudandet.

Bilagor

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

Kammarlåset 1 Fastighetsdata

Fasadbild



Fastighetsdata

Fastighet	Kammarlåset 1
Adress	Rågsvedsvägen 66-80, Sköllerstagatan 35-55
Markupplåtelse	Äganderätt
Byggår	1959 Ombyggd 2010
Antal lägenheter	128 lägenheter varav 9 ettor, 65 tvåor, 39 treor och 15 fyror
Antal lokaler	0
Bokfört värde	42 918 000 kronor
Bedömt marknadsvärde	265 000 000 kronor, Tvåhundrasextiofem miljoner kronor (30 100kr/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 Rågsved. Avståndet till Stockholm city är ca 12 km. Gatuadressen är Rågsvedsvägen 66-80, Sköllerstagatan 35-55.

Näromgivningen utgörs av flerbostadshus och Rågsved centrum. I Rågsved centrum finns tillgång till viss service samt tunnelbane-station. Restiden med tunnelbanan till T-centralen är ca 22-23 min.

Lägeskarta



Värdeutlåtande

avseende fastigheten

Kammarlåset 1

Stockholms kommun



2020-08-17

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, ombildningskostnader 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>	Kammarlåset 1 i Stockholms kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är 2020-06-30.
<i>Underlag</i>	- Besiktning av värderingsobjektet 2020-05-25 av Helena Edberg. Vid besiktningstillfället besöktes tre lägenheter. - Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS). - Hyreslista.

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

BESKRIVNING

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

Fastighetstyp Bostadshyresfastighet.

Läge Värderingsobjektet är beläget i Rågsved. Avståndet till Stockholm city är ca 12 km. Gatuadressen är Rågsvedsvägen 66-80, Sköllerstagatan 35-55.

Näromgivningen utgörs av flerbostadshus och Rågsved centrum. I Rågsved centrum finns tillgång till viss service samt tunnelbanestation. Restiden med tunnelbanan till T-centralen är ca 22-23 min.



Planförhållanden Värderingsobjektet omfattas av en stadsplan från 1955-12-30. 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	8 796	93	128
Kontor	161	2	2
Lager/Förråd	345	4	32
Industri	141	1	2
Garage/parkering	-	-	77
Summa	9 443	100	241

Areauppgifterna härrör från hyreslistan. Kontrollmätning har ej utförts.

Utöver areorna i tabellen finns 17 st garageplatser och 60 st parkeringsplatser som ej redovisas med area.

Tomtbeskrivning

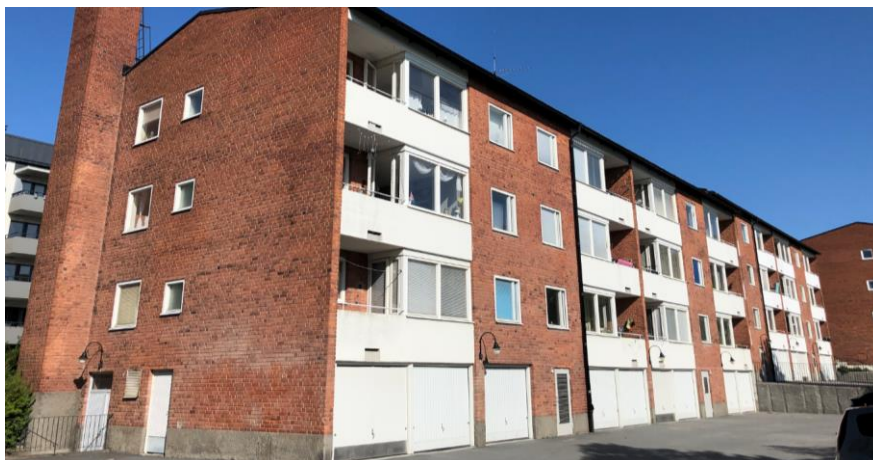
Värderingsobjektets areal uppgår till 12 625 kvm.

Befintlig bebyggelse upptar ca 30 % av tomten. Den obebyggda delen utgörs av gräsmattor, asfalterade körytor och parkeringsplatser.

Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet är bebyggt med fem byggnader i tre våningar och halvkällare alternativt suterräng. Byggnaderna är uppförda 1959. Ombyggnad av s.k. ROT-omfattning skedde 2012.

Byggnaden är grundlagd på platta på berg. Stommen utgörs av betong med bjälklag i betong. Fasaderna är klädda med tegel. Fönstren är av äldre 2-glastyp. Taket är täckt med plåt.



Uppvärmningen sker med fjärrvärme via vattenradiatorer. Ventilationen utgörs av mekanisk frånluft i en av byggnaderna och självdrag i de övriga byggnaderna samt tilluft via fönsterventiler. Hiss saknas. Byggnaden är ansluten till nät för el, VA, gas och värme. Fastigheten är kopplad till en sopsugsanläggning.

Byggnaden inrymmer 128 st bostadslägenheter i tre våningar och suterräng samt 29 lokaler källarplan. I källaren finns undercentral, lägenhetsförråd, skyddsrum, cykelrum och tvättstuga.

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

Bostadslägenheterna har huvudsakligen enkel standard. Äldre kök från byggnadsåret med gasspis alternativ elspis (flerparten av lägenheterna har gasspis) samt kyl- och frysskåp. Badrum från 2012 med badkar alternativt duschplats, WC och tvättställ samt klinker på golven och kakel på väggarna. Övriga rum har golv belagda med parkett eller linoleum och väggar klädda med tapeter. Samtliga lägenheter har balkong eller uteplats. Planlösningen är normalgod.



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		Vakant Area m ²	Vakant m-hyra	
			Totalt kr/m ²	kr	Totalt kr/m ²	kr		Totalt kr/m ²	kr
Bostäder	8 796	8 796	1 151	10 126 344	1 151	10 126 344	-	-	-
Kontor	161	78	843	65 781	843	65 781	83	850	70 550
Lager/Förråd	345	210	659	138 290	659	138 290	135	520	70 265
Industri	141	141	931	131 222	931	131 222	-	-	-
Garage/parkering	-	-	-	405 240	-	405 240	-	-	-
Genomsnitt / Summa	9 443	9 225	1 178	10 866 877	1 178	10 866 877	218	646	140 815

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.

Vakans/hyresrisk (%)	Lång-				
	2020	2021	2022	2023	2024 siktig
Bostäder	-	-	-	-	-
Kontor	51,7	13,0	5,0	5,0	5,0
Lager/Förråd	33,7	10,2	5,0	5,0	5,0
Industri	-	5,0	5,0	5,0	5,0
Garage/parkering	-	3,0	3,0	3,0	3,0
Totalt	1,3	0,5	0,3	0,3	0,3

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	3 870	25	195	120	100
Kontor	380	61	25	195	80	80
Lager/Förråd	280	97	25	195	20	40
Industri	280	39	25	195	20	40
Garage/parkering	-	-	-	-	-	-
Genomsnitt/Summa	431	4 068	25	195	114	97

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	60 526	77 352	137 878	183
Summa	60 526	77 352	137 878	183

Värderingsobjektet är taxerat med typkod 321 (Hyreshusenhet, bostäder och lokaler). Värdeår är 1959.

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	1 151	10 866 877
Drift & underhåll	-431	-4 067 500
Fastighetsskatt	-19	-182 912
Driftnetto år 1 (helår)	701	6 616 465
Driftnetto, normaliserat	712	6 721 317

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 marknadsandelsskrig 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.

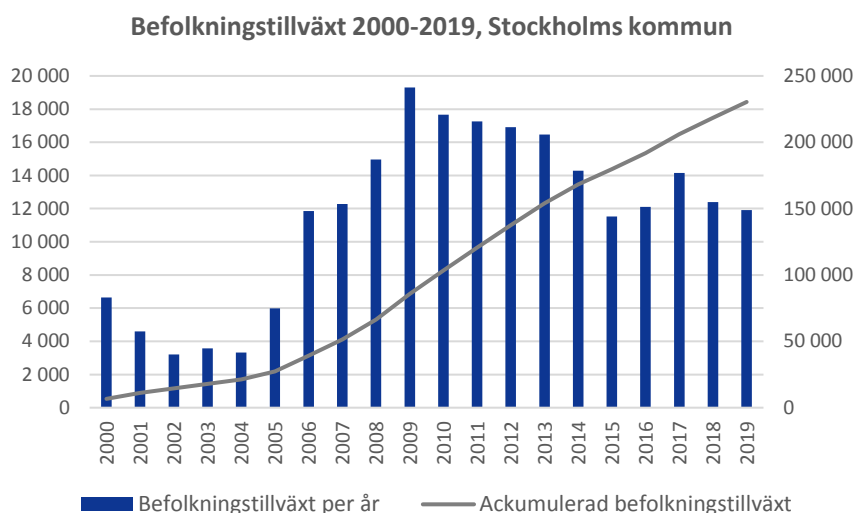
Framöver kommer vi sannolikt se en större prisskillnad mellan primära och sekundära delmarknader. Konjunkturedgången bedöms slå hårdast mot hotell- och handelsfastigheter (ej livsmedel) medan främst samhällsfastigheter och även bostadshyresfastigheter väntas få minst påverkan.

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.

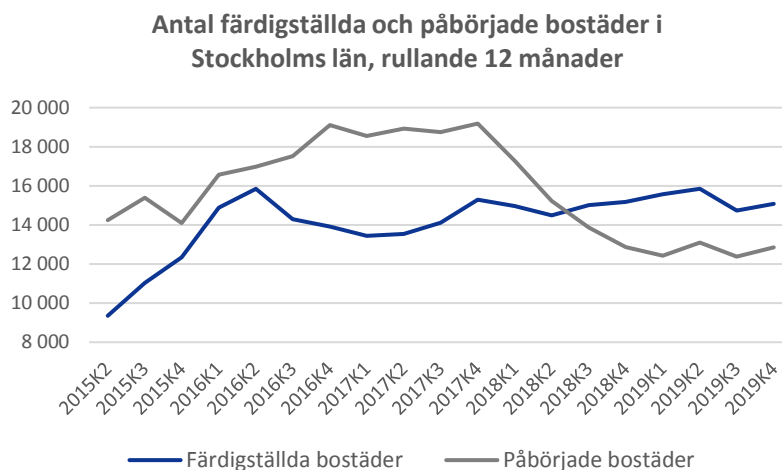
Stockholm är en av de fem snabbast växande regionerna i Europa. Tidigare har utvecklingen av Stockholmsregionen främst riktat sig mot innerstaden men i takt med befolkningstillväxten, behöver nya regionala stadskärnor växa fram. Idag samarbetar regionen med att utveckla och förbättra åtta regionala stadskärnor; 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.

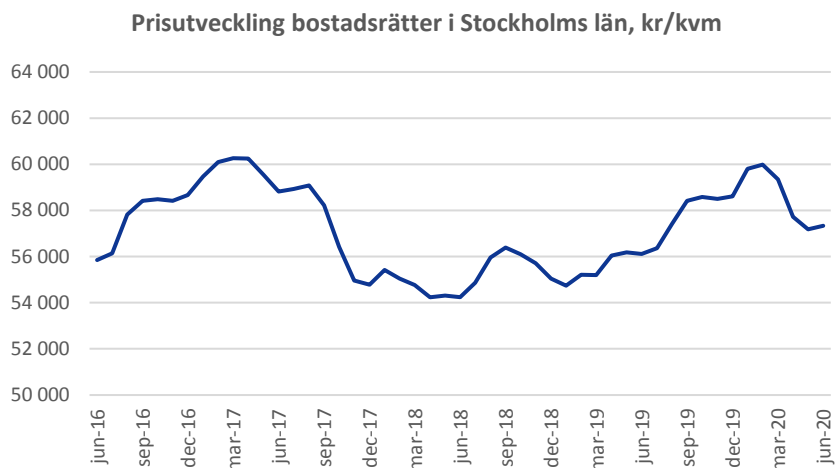


Under 2019 byggstartades 12 860 nya bostäder i Stockholmsregionen vilket är i nivå med 2018.



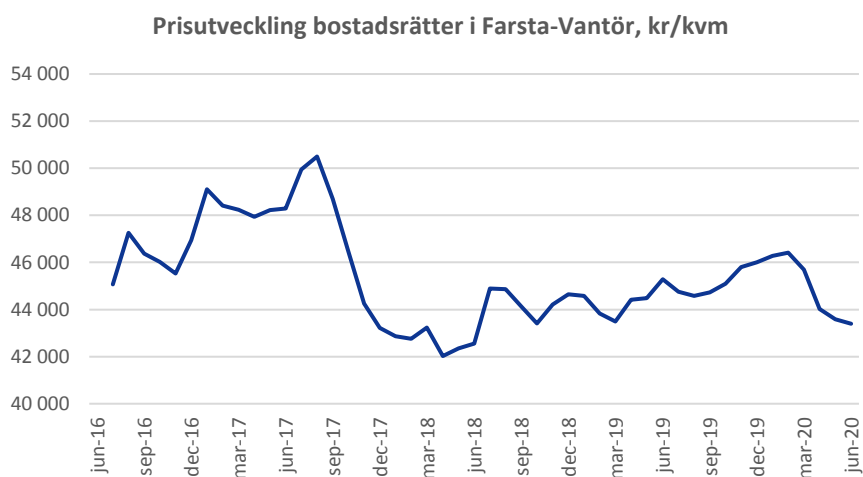
Marknaden inom Stockholms kommun har tidigare dominerats av försäljningar till bostadsrättsföreningar, men under senare år har andelen förvärv av investerare ökat kraftigt. I dagsläget är bostadsrättsföreningen en av många budgivare vid en försäljning av ett flerbostadshus.

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 Farsta och Vantör (källa Mäklarstatistik). De försäljningar som skett i närheten av värderingsobjektet visar på en lägre nivå (exkl nyproduktion).



Sedan januari 2020 har 20 försäljningar gjorts avseende bostadslägenheter i liknande storlek inom värderingsobjektets närområde

(nyproducerade har exkluderats). Köpeskillingarna för bostadsrättslägenheterna ligger mellan 18 767 och 40 476 kr/kvm med ett medeltal kring ca 30 700 kr/kvm. Den genomsnittliga månadsavgiften i statistiken uppgår till 708 kr/kvm/år. Samtliga utgörs av tomt-rätter och stambytta.

Förening	Adress	Area m ²	Byggår	Avgift Kr/kvm/år	Köpeskilling (snitt)	
					Kr	kr/kvm
Brf Porlarbacken 1	Porlarbacken 37	70	1958	876	1 990 000	28 428
Brf Dörrhaken 1	Vintrosagatan 50	73	1959	666	1 370 000	18 767
Brf Dörrhaken 1	Vintrosagatan 50	80	1959	614	2 100 000	26 250
Brf Porlarbacken 1	Porlarbacken 35	70	1957	876	2 000 000	28 571
Brf Ringlåset 1	Göksholmsbacken 22	56	1958	654	2 020 000	35 879
Brf Ringlåset 1	Göksholmsbacken 28	87	1958	654	2 575 000	29 734
Brf Lerlåset	Lerbäcksgård 30	78	1959	692	2 550 000	32 692
Brf Stockelden	Porlarbacken 15	97	1958	762	3 050 000	31 443
Brf Stockelden	Porlarbacken 1	42	1958	910	1 700 000	40 476
Brf Lerlåset	Lerbäcksgård 28	73	1959	733	2 100 000	28 767
Brf Ringlåset 1	Vedevågslingan 6	56	1958	658	2 050 000	36 607
Brf Lerlåset	Lerbäcksgård 22	60	1959	763	2 100 000	35 000
Brf Ringlåset 1	Göksholmsbacken 28	86	1958	659	2 600 000	30 232
Brf Dörrhaken 1	Vintrosagatan 56	74	1959	627	2 355 000	31 824
Brf Lerlåset	Lerbäcksgård 26	73	1959	733	2 525 000	34 589
Brf Ringlåset 1	Göksholmsbacken 26	86	1958	659	2 600 000	30 232
Brf Ringlåset 1	Vedevågslingan 14	75	1958	655	2 300 000	30 666
Brf Lerlåset	Lerbäcksgård 9	73	1959	733	2 300 000	31 506
Brf Lerlåset	Lerbäcksgård 5	85	1959	682	2 240 000	26 352
Brf Ringlåset 1	Göksholmsbacken 24	56	1958	658	2 020 000	36 071
		72		708		30 723

PRIS VID EXKLUSIV FÖRSÄLJNING TILL BRF

Priset av fastigheten **Kammarlåset 1 i Stockholms kommun** bedöms enligt förutsättningar ovan vid värdetidpunkten 2020-06-30 till 265 miljoner kr motsvarande ca 30 100 kr/kvm (uthyrningsbar yta för bostäder).

**Tvåhundrasextiofem miljoner kronor
[265 000 000 kr]**

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Stockholm 2020-08-17

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 2020-05-25

Fastighet

Beteckning Stockholm Kammarlåset 1	Senaste ändringen i allmänna delen 2017-02-16	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2017-02-15	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2020-05-20
Nyckel: 010091918	UUID: 909a6a41-b5ed-90ec-e040-ed8f66444c3f		
Distrikt Vantör	Distriktskod 212093	Län- och kommunkod 0180	

Adress

Adress

Rågsvedsvägen 66-80
124 65 Bandhagen

Sköllerstagatan 35-55
124 65 Bandhagen

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6572583.6	672318.4

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 2625 kvm	1 2625 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556035-9555	1/1	2000-01-10	00/1028

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: 6.618.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	6.618.000 SEK	2000-09-11	00/52246

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
2	Avtalsservitut ledningar för fjärrvärme	2000-09-28	00/59833
3	Avtalsservitut va-ledningar	2001-03-13	01/25101
4	Avtalsservitut	2017-02-08	D-2017-00051993:1

Anmärkning:
Ändamål fjärrvärmeledning

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last Bildningsåtgärd: Uppgift saknas Beskrivning: Ledningar för fjärrvärme	Avtalsservitut	01-IM2-2000/59833.1
Se beskrivning	Last Bildningsåtgärd: Uppgift saknas Beskrivning: Va-ledningar	Avtalsservitut	01-IM2-2001/25101.1
Se beskrivning	Last Bildningsåtgärd: Uppgift saknas Beskrivning: Fjärrvärmeledning	Avtalsservitut	D201700051993:1.1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Rågsveds centrum	1955-12-30	0180-4401 0180 E3/1956

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Tomtindelning: Kammarlåset t 1	1956-02-13	0180-B36/1956
--------------------------------	------------	---------------

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

150181-1

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde
2019	137.878.000 SEK

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

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Stockholm Slagfjädem GA:1

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1956-02-27	0180-A113/1956
Införd i tomtboken	1956-03-29	
Fastighetsreglering	1981-02-11	0180-A31/1981
Anläggningsåtgärd	2009-06-08	0180K-2008-22003

Ursprung

Stockholm Brännkyrka 1:178

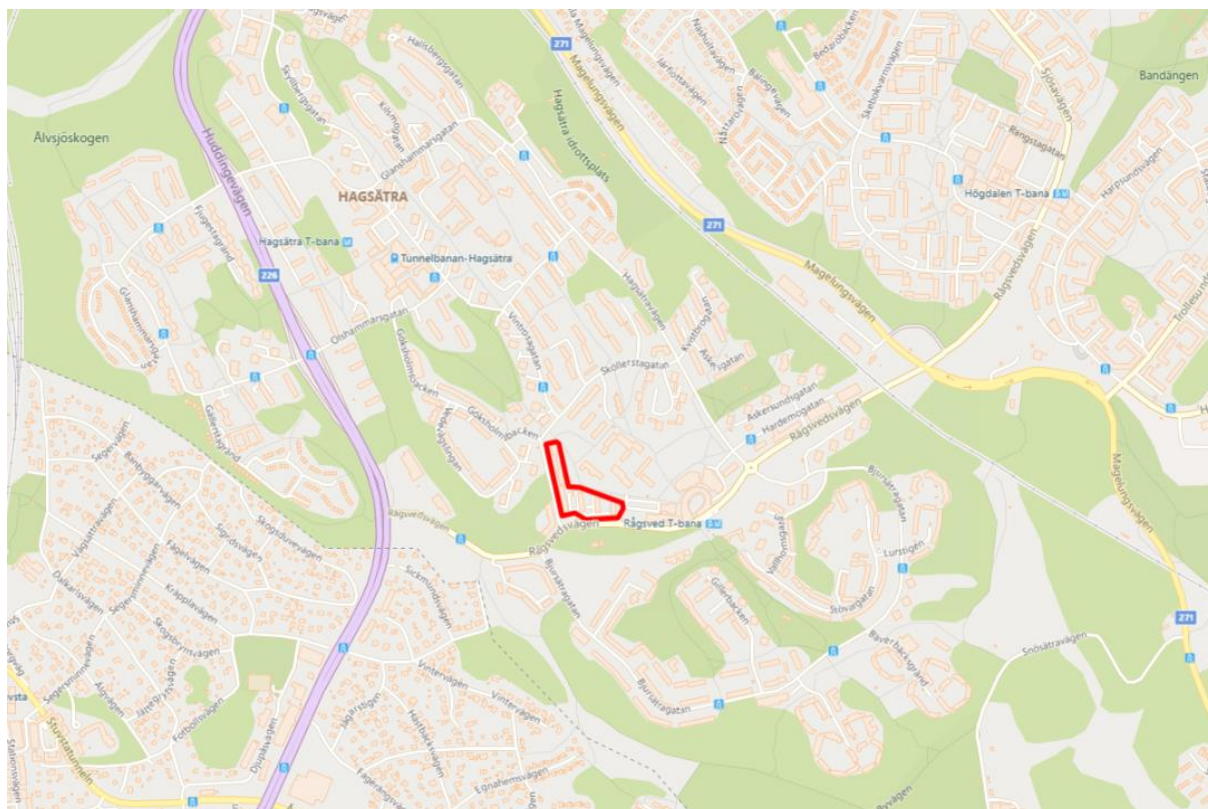
Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Stockholm Kammarlåset 1	1980-04-01	0180-15/1980

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:
Nortälje
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