



Handläggare  
Moa Öhman  
Kansli- och utvecklingsavdelningen

Diarienummer

## Godkännande av markanvisningsavtal avseende överlåtelse och utbyggnad i fabriksstaden och överenskommelse avseende överlåtelse av fastigheten Ösby 1:40

### Förslag till beslut

1. Markanvisningsavtalet mellan Värmdö kommun och Stena Fastigheter Stockholm Holding AB avseende överlåtelse och utbyggnad inom del av Gustavsberg 1:64, 1:315 och 1:317 godkänns.
2. Överenskommelse mellan Värmdö kommun och KB Josefina Ö avseende överlåtelse av fastigheten Ösby 1:40 godkänns.

### Beslutsnivå

Kommunstyrelsen

### Sammanfattning

KB Josefina Ö äger fastigheten Ösby 1:40, vilken är belägen i Gustavsbergs centrum och i dag nyttjas för lokaler. Kommunen planerar en omvandling runt centrum och avser förvärva fastigheten för att möjliggöra en utveckling av området.

Utbyggnaden av fabriksstaden kommer att påbörjas inom kort. Inom området ska kommunen förvärva mark för bostäder upplåtna med hyresrätt. Stena Fastigheter-koncernen, där KB Josefina Ö ingår, ska enligt villkor i förslag till markanvisningsavtal erhålla markanvisning för två kvarter inom detta område, under förutsättning att kommunen kan förvärva fastigheten i Gustavsbergs Centrum.

Förslaget till markanvisningsavtal reglerar förutsättningarna för överlåtelse och utbyggnad av de två bostadskvarteren inom fabriksstaden och överenskommelsen för Ösby 1:40 reglerar principerna för framtida överlåtelse av fastigheten till kommunen.

## Bakgrund

Kommunens ambition med utvecklingen av Gustavsberg är att skapa ett attraktivt sammanhållet bostads- och arbetsplatsområde med hög kvalitet i Stockholmsregionen. Området skall också inrymma service och verksamheter. Detaljplanen för fabriksstaden innebär en omvandling av fabriksområdet till ett attraktivt bostadsområde av hög kvalitet omfattande totalt ca 1400 lägenheter i både om- och nybyggnad. Genom förvärv av ett antal fastigheter inom detaljplaneområdet kan kommunen garantera att 20 procent av de tillkommande bostäderna i området ska utgöras av hyresrätter. Kommunen avser inte att bygga dessa själva.

Parallellt med att genomförande av fabriksstaden pågår så utreds också förutsättningarna att utveckla centrum i Gustavsberg där Stena Fastigheter-koncernens fastighet Ösby 1:40 är belägen.

## Ärendebeskrivning

Detaljplanen för fabriksstaden vann laga kraft 2013-07-25. I och med detta går projektet in i en genomförandefas och utbyggnaden av bostäder och anläggningar kommer att påbörjas inom kort. Exploateringsavtal med Villeroy & Boch och Landvik & Dahl reglerar förutsättningarna för kommunens förvärv av totalt fem kvarter i området för byggnation av bostäder. Genom förslag till markanvisingsavtal mellan kommunen och Stena Fastigheter-koncernen regleras överlåtelse och utbyggnad av två av de totalt fem kvarter som kommunen förvärvar. Avtalen reglerar bland annat beräkning av ersättning för område A, tomträttsavgäld för område B och hur kommunen och bolaget avser att gemensamt verka för utbyggnaden av området. Stena Fastigheter-koncernen avser att uppföra ca 150 hyreslägenheter. Områdena omfattar byggrätt om 9 000 kvm BTA och 5 800 kvm BTA.

En förutsättning för att Stena Fastigheter-koncernen anvisas två kvarter i fabriksområdet är att kommunen kan förvärva fastigheten Ösby 1:40 i Gustavsbergs centrum, vilken ägs av Bolaget. Genom att förvärva fastigheten underlättas den framtida utvecklingen av Gustavsbergs Centrum där ett detaljplanearbete pågår. Fastigheten består av butiks- och banklokaler i en våning. Byggnaden är uppförd 1967. Det finns inget akut underhållsbehov och fastigheten är i gott skick. Fastigheten har värderats. För närvarande finns en vakant lokal på 264 kvm av totalt 1421 kvm. Den genomsnittliga hyran är 1901 kr/kvm. En besiktning av fastigheten avses göras innan beslut om att godkänna överenskommelse avseende Ösby 1:40 behandlas.

## Ekonomiska konsekvenser

Ersättningen för område A, inom fabriksstaden beräknas enligt 3500 kr/BTA vilket motsvarar kommunens kostnad för förvärvet och överlåtelsen har därför inga ekonomiska konsekvenser för kommunen. Tomträttsavgälden beräknas efter 170 kr/kvm ljus BTA för område B vilket motsvarar marknadsvärdet. Så länge bostäderna upplåts med hyresrätt sätts avgälden ner och beräknas ge en årlig intäkt till kommunen på 522 000 kr. Enligt förslag till överenskommelse förvärvar kommunen fastigheten i centrum för 24,2 miljoner. En värdering av fastighetens marknadsvärde är gjord genom en marknadsanpassad flerårig avkastningskalkyl. Värderingen uppgår till 22 miljoner kronor. Osäkerheten i kalkylen kan sägas påverka marknadsvärdet +/- 10 procent. Den

överenskomna köpeskillingen ligger inom detta spann. Hyresintäkten på fastigheten i centrum är i dagsläget ca 2 miljoner kronor per år.

### **Konsekvenser för miljön**

Bolaget förbinder sig genom markanvisningsavtalet att följa upprättat miljöprogram för Gustavsberg där bland annat krav ställs på att byggnadernas energianvändning ska vara högst 66 Kwh/kvm.

### **Konsekvenser för medborgarna**

Överlåtelsen innebär att hyresbostäder kan byggas vilket är en tillgång för medborgarna.

### **Bedömning**

Anvisningen avseende två kvarter i fabriksstaden ger goda möjligheter att utveckla de i enighet med intentionerna om en variationsrik miljö vad gäller såväl gestaltning som upplåtelseform. Genom anvisningen kan utbyggnaden av hyresrätter i området påbörjas i ett tidigt skede och samordnas med närliggande bebyggelse och utbyggnad av infrastruktur. Område möjliggör ca 150 nya hyresrätter i området vilket också anses utgöra en lämplig förvaltningsenhet. Det kan bidra till god service till hyresgästerna. Avtalet reglerar även kommunens och bolagets gemensamma arbete vad gäller såväl projektering som vid själva utbyggnaden. Genom anvisningen ges även möjlighet för kommunen att förvärva fastigheten i centrum, vilket är strategiskt med utgångspunkt i det arbete som pågår för att utveckla Gustavsberg.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts inom Gustavsbergsprojektet.

### **Handlingar i ärendet**

| Nr | Handling                                      | Biläggs/Biläggs ej |
|----|---|--------------------|
| 1. | Markanvisningsavtal, med bilagor              | Biläggs            |
| 2. | Överenskommelse, med bilagor                  | Biläggs            |
| 3. | Värdeutlåtande avseende fastigheten Ösby 1:40 | Biläggs            |

Stellan Folkesson  
Kommundirektör

Maria Larsson Ajne  
Kontors-/Avdelningschef



Mellan Värmdö kommun, org nr 212000-0035, 134 81 Gustavsberg, ("**Kommunen**"), och Stena Fastigheter Stockholm AB, org nr 556089-5889, Box 16144, 103 23 Stockholm, ("**Bolaget**"), har träffats följande

## **MARKANVISNINGSAVTAL**

avseende överlåtelse och utbyggnad av två kvartersområden inom detaljplan för Fabriksstaden i Gustavsberg, Värmdö kommun.

### **§ 1. BAKGRUND**

En ny detaljplan för fabriksområdet i Gustavsberg benämnd Fabriksstaden antogs av Värmdö kommunfullmäktige 2011-12-14 och beslutet vann laga kraft 2013-07-25. Detaljplanen innebär en omvandling av fabriksområdet till ett attraktivt bostadsområde av hög kvalitet omfattande totalt ca 1400 lägenheter i både om- och nybyggnad. Detaljplanen benämns nedan "**Detaljplanen**".

Kommunens ambition med utveckling av Centrala Gustavsberg är att skapa ett attraktivt sammanhållet bostads- och arbetsplatsområde med hög kvalitet i Stockholmsregionen. Området skall också inrymma service och verksamheter.

Syftet med detta avtal är att reglera förutsättningarna för överlåtelse och utbyggnad av två bostadskvarter inom Detaljplanen.

### **§ 2. GILTIGHET**

Detta avtal är giltigt mellan parterna endast under förutsättning att Värmdö kommunstyrelse godkänner detsamma senast 2014-01-31.

Om ovan angiven förutsättning inte uppfylls är detta avtal förfallet i sin helhet utan ersättningskyldighet för någondera parten.

### **§ 3. MARKOMRÅDEN**

Detta avtal omfattar två markområden inom Detaljplanen, vilka har markerats med **A** respektive **B** på bifogat utdrag av plankartan, **bilaga 1 respektive 2**. Område A ("**Område A**") utgör del av fastigheterna Gustavsberg 1:64, 1:315 och 1:317 och ska förvärfvas av Kommunen från Landvik & Dahl Fastighets AB enligt exploateringsavtal. Området är planlagt för bostäder med en byggrätt om 9 000 kvm bruttoarea (BTA)

Område B ("**Område B**") omfattar del av fastigheten Gustavsberg 1:52 och ska förvärfvas av Kommunen från Villeroy & Boch Gustavsberg AB enligt exploateringsavtal. Området är planlagt för bostäder med en byggrätt om 5 800 kvm BTA.

#### **§ 4. MARKÖVERLÅTELSE**

Parterna är ense om att Kommunen till Bolaget skall överlåta Område A. Parterna ska gemensamt verka för att Bolaget inom området kan uppföra bostadsbebyggelse för hyresrätt om ca 110 lägenheter. Ersättning för överlåtelsen av Område A skall beräknas efter 3 500 kr/kvm ljus BTA byggrätt enligt Detaljplanen. Överlåtelsen ska avse färdig tomtmark för bebyggelse inklusive gatukostnadsersättning.

Område A skall överlåtas fri från markföreningar så att området kan nyttjas enligt Detaljplanens bestämmelser. Parterna kan överenskomma om nedsättning av köpeskilling med hänsyn till markföreningar. Område A skall vidare överlåtas fritt från penninginteckningar, servitut och andra belastningar eller rättigheter.

Särskilt köpeavtal ska träffas mellan parterna för marköverlåtelsen, se § 20. Bolaget har rätt att sätta annat bolag inom Stena Fastigheter-koncernen som köpare i sitt ställe.

#### **§ 5. TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE**

Kommunen skall till Bolaget upplåta Område B med tomträtt. Syftet med upplåtelsen är att Bolaget inom området skall uppföra bostadsbebyggelse för hyresrätt om ca 75 lägenheter. I tomträttsavtal skall avgälden för bostadsrätt beräknas efter 170 kr/kvm ljus BTA. Tomträttsavgälden skall i sidoavtal sättas ned till 90 kr/kvm ljus BTA så länge bostäderna upplåts med hyresrätt.

Tomträttsavtal skall träffas mellan parterna enligt § 20. Bolaget har rätt att sätta annat bolag inom Stena Fastigheter-koncernen som tomträttshavare i sitt ställe.

#### **§ 6. FASTIGHETSBLDNING**

Kommunen skall ansöka om och bekosta de fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för genomförande av överlåtelsen respektive upplåtelsen enligt § 4 och § 5 ovan.

Bolaget skall på egen bekostnad medverka till inrättande av sådana servitut, ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar etc som kan krävas enligt Detaljplanen avseende markområdena för genomförande av Detaljplanen och säkerställande av lämplig fastighetsindelning.

#### **§ 7. ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR**

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmänna anläggningar inom detaljplaneområdet såsom lokalgator, parker etc. Markområdenas andel av kostnaderna för dessa anläggningar ingår i köpeskilling respektive tomträttsavgäld enligt § 4 och § 5.

#### **§ 8. KVARTERSANLÄGGNINGAR**

Samtliga byggnader och anläggningar inom kvartersmark, inom Område A respektive B, enligt Detaljplanen utförs och bekostas av Bolaget. Bolaget ansvarar för och bekostar även

anslutning av dessa byggnader och anläggningar till allmän platsmark, exempelvis åtgärder vid entréer och infart till respektive område. Bolaget ansvarar för att nämnda kvartersmark bebyggs i enlighet med planbestämmelser och planbeskrivning.

## § 9. VA-ANLÄGGNINGAR OCH DAGVATTEN

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av allmänna vatten- och spillvattenledningar för anslutning av fastigheter inom planområdet till det allmänna VA-systemet. Kommunen ansvarar även för utbyggnad av nät för omhändertagande av dagvatten inom planområdet. För utjämning av dagvattenflöde kommer ett magasin anläggas centralt i Fabriksparken. Kommunen ska vara huvudman för dagvattensystem inklusive dagvattenmagasinet.

Dagvatten ska omhändertas lokalt inom kvartersmark där så är möjligt med bräddning till kommunalt dagvattennät. Bolaget förbinder sig att följa Kommunens dagvattenpolicy vid utbyggnad inom kvartersmark.

Bolaget ska till kommunen erlægga va-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa.

## § 10. GATUKOSTNADER

I överlåtelsen och tomträttsupplåtelsen enligt § 4 och § 5 ingår på respektive markområde belöpande gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen. Detta gäller inte ersättning för förbättring eller nyanläggning av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar i anslutning till Område A, som kan komma att krävas i framtiden efter det att Detaljplanen genomförts.

## § 11. BYGGLOVSAVGIFT

Bolaget skall i samband med att bygglov erhålles erlægga bygglovavgift enligt Kommunens bygglovtaxa. Planavgift enligt bygglovtaxa skall inte utgå.

## § 12. ANSLUTNINGSAVGIFTER

Samtliga avgifter för anslutning av vatten, avlopp, dagvatten, fjärrvärme, el och tele etc för markområdena skall betalas av Bolaget enligt gällande taxa vid anslutningstillfället.

## § 13. GESTALTNINGSANVISNINGAR

Parterna förbinder sig att följa de gestaltningsanvisningar som utgör del av planhandlingarna i samband med utbyggnad inom områdena, **bilaga 3**. Enligt gestaltningsanvisningar och Detaljplanen får bostadsgårdar inte stänglas in.

Parterna är ense om att Bolaget ska för utbyggnad av respektive kvarter välja arkitekt i samråd med Kommunen. Bolaget ska genomföra parallella skisser för kvarteren med minst två

arkitektkontor för val av arkitekt. De parallella uppdragen ska bl a belysa gestaltning, flexibilitet för lägenheter samt lägenhetsfördelning.

#### **§ 14. MILJÖPROGRAM**

Bolaget förbinder sig att följa av Kommunen upprättat miljöprogram för planering och utbyggnad inom Fabriksstaden. Miljöprogrammet redovisas i **bilaga 4**.

Fjärrvärme finns inom planområdet och Kommunen rekommenderar anslutning till fjärrvärmenätet för miljövänlig uppvärmning.

Den planerade bebyggelsen ska utföras klimateffektiv. Detta innebär att energianvändningen ska hållas så låg som möjlig. Bolaget ska vid projektering och utbyggnad av nya bostäder inom Område A och B säkerställa att byggnadernas energianvändning ska vara högst 66 Kwh/kvm Atemp.

Bolaget ska inom de nya fastigheterna anordna utrymme för avfallsåtervinning i olika fraktioner.

#### **§ 15. PARKERING**

Bolaget förbinder sig att följa kommunens parkeringsnorm vid utbyggnad inom markområdena. Parkeringsnorm för boendeparkering inom Fabriksstaden är 8 parkeringsplatser per 1 000 kvm BTA. För Område B ska parkering ske inom gemensamt garage i källarvåning i dels gamla fabriken och dels inom intilliggande kvarter. Bolaget förbinder sig att delta i sådan gemensamhetsanläggning eller motsvarande för att säkerställa parkeringsbehovet för Område B. Kostnaderna för gemensamhetsanläggningen ska fördelas enligt överenskommelse medlemmarna emellan eller enligt förrättningsbeslut. Parterna ska aktivt verka för att parkeringsplatser utnyttjas på ett effektivt sätt.

#### **§ 16. ETABLERINGSPLAN**

Utbyggnad inom området Fabriksstaden kommer att pågå under en lång tidsperiod. Parterna är ense om att det är viktigt att vid inflyttning så långt som möjligt erbjuda boende en god färdig boendemiljö. I god tid innan exploateringsarbeten påbörjas inom kvartersmark ska Bolaget därför upprätta skedesplaner inklusive etableringsplan för etappvis utbyggnad. Skedesplaner ska redovisa hur utbyggnaden inom kvartersmark fortskrider och bland annat visa etablering, skyddsåtgärder, transportvägar, vägar för kör- och gångtrafik, områden med byggverksamhet samt färdigställda ytor. Planerna ska skriftligen godkännas av Kommunen innan utbyggnaden påbörjas. Har Kommunen, utan godtagbart skäl, underlåtit att skriftligen godkänna en plan inom tre veckor efter att den kommit Kommunen tillhanda får utbyggnaden påbörjas utan sådant godkännande.

#### **§ 17. KOMMUNIKATIONSÅRÅD**



För information och marknadsföring av Framtidens Gustavsberg har ett kommunikationsråd inrättats. Rådet leds av Kommunen med medverkan från fastighetsägare, exploitörer m fl inom centrala Gustavsberg. Bolaget förbinder sig att delta i kommunikationsrådets arbete och i gemensam marknadsföring samt vid eget marknadsföringsarbete relatera till kommunikation för centrala Gustavsberg. Bolaget ska i detta arbete stå för kostnader för egen tid och del av gemensam informationsskylt för Fabriksstaden.

#### **§ 18. TIDSPLAN / UTBYGGNADSORDNING**

Preliminär tidsplan för utbyggnad av nya bostäder inom markområdena samt utbyggnad av kommunala allmänna anläggningar inom detaljplaneområdet redovisas i **bilaga 5**. Parterna förbinder sig att planera för utbyggnad enligt denna tidsplan och att samordna utbyggnad av bostäder och allmänna anläggningar för att åstadkomma en effektiv utbyggnadsprocess.

#### **§ 19. KÖPE- OCH TOMTRÄTTSAVTAL**

Parterna ska efter det att Kommunen har förvärvat Område A träffa köpeavtal avseende överlåtelse av området enligt § 4. Om Kommunen förvärvar området genom förvärv av ett bolag skall även Bolagets förvärv ske genom förvärv av bolag. Om Kommunen med anledning av detta erhåller rabatt på köpeskillingen jämfört med köpeskilling enligt § 4 ska Bolaget erhålla samma rabatt.

Tomträttsupplåtelse av Område B enligt § 5 ska ske i samband med Bolagets tillträde till området enligt tidsplan. Upplåtelsen ska avse en första upplåtelseperiod om 60 år och de följande om 40 år. Avgäldsregleringsperioderna skall vara 10 år. I övrigt ska avtalet innehålla sedvanliga villkor.

Det är parternas avsikt att köpeavtalet för Område A ska undertecknas inom två månader efter det att Värmdö kommunfullmäktige godkänt innehållet i detta avtal i enlighet med § 2 ovan. Tomträttsavtal för Område B ska träffas senast tre månader innan, och med upplåtelsestartpunkt, när Bolaget ska tillträda Område B för exploateringsarbeten. Bolaget har rätt att i respektive avtal sätta annat bolag inom Stena Fastigheter-koncernen i sitt ställe.

#### **§ 20. VILLKOR**

Detta avtal förutsätter att Kommunen förvärvar respektive område. Om nämnda förvärv inte kan genomföras upphör detta avtal att gälla utan ersättningsskyldighet för någondera parten.

Detta avtal förutsätter vidare att Kommunen kan förvärva fastigheten Ösby 1:40 i Gustavsbergs centrum. Om överenskommelse om sådant förvärv inte kan träffas faller detta avtal utan ersättningsskyldighet för någondera parten.

#### **§ 21. EXKLUSIVITET**

Parterna förbinder sig att inte, så länge detta avtal är gällande mellan parterna, initiera eller inleda diskussioner eller förhandlingar med tredje man avseende Område A och/eller B utöver vad som framgår av detta avtal.

## § 22. ÖVERLÅTELSE

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan skriftligt godkännande av Värmdö kommunstyrelse. Bolaget har dock rätt att överlåta avtalet till annat bolag inom Stena-koncernen utan sådant godkännande.

Vid överlåtelse av fastighet eller del därav som omfattas av detta avtal ska Bolaget förbinda den nye ägaren att iakttä vad som åvilar Bolaget enligt detta avtal, så att detta blir gällande mot varje kommande ägare av fastigheterna.

## § 23. TVIST

Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av svensk allmän domstol.

---

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Gustavsberg den  
Värmdö kommun

Stena Fastigheter Stockholm AB

.....

.....

Nils Pers

.....

.....

Christel Armstrong Darvik

Bevittnas

Bevittnas

.....

.....

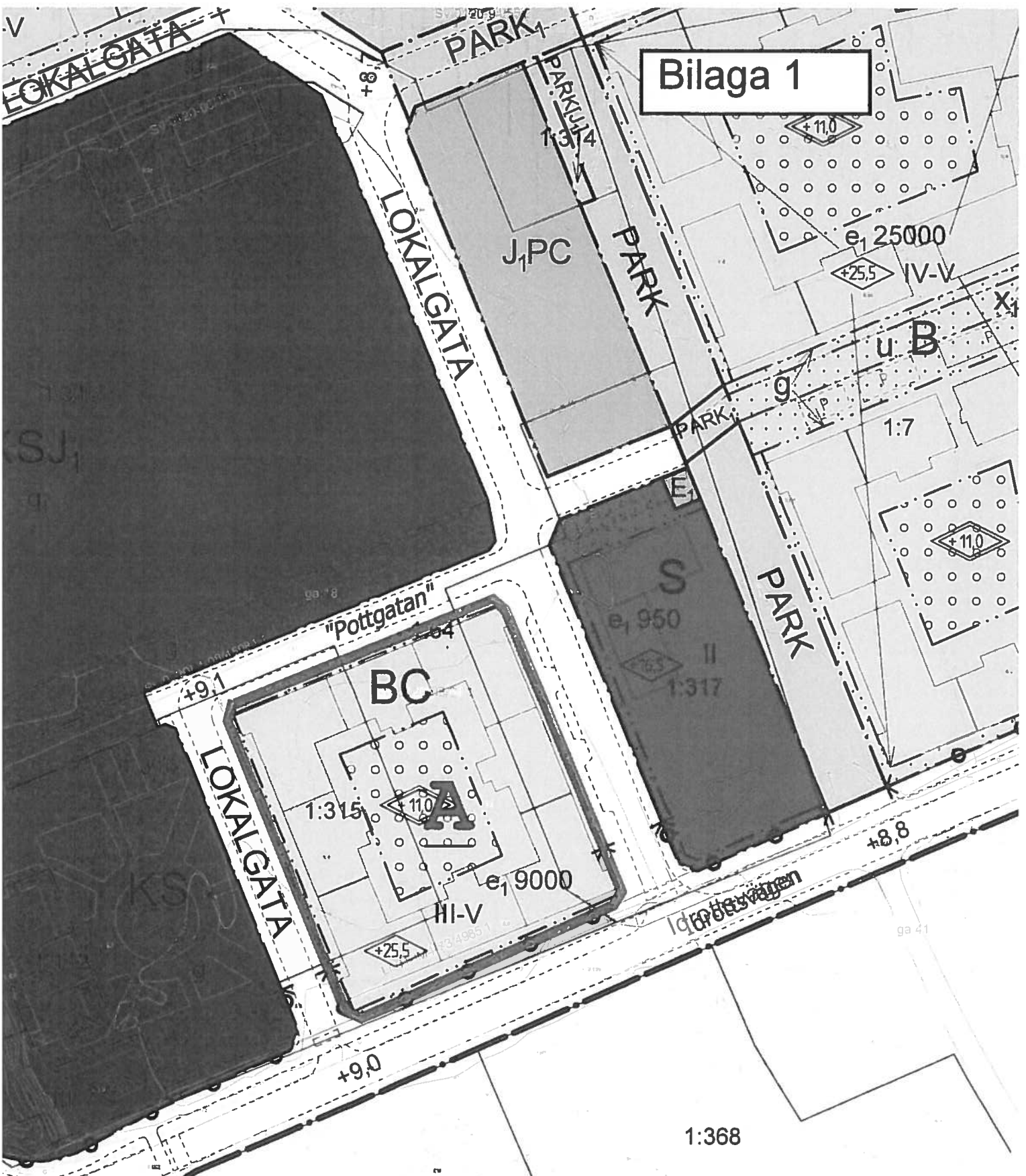
.....

.....

## BILAGOR

- 1 Område A
- 2 Område B
- 3 Gestaltningsanvisningar
- 4 Miljöprogram
- 5 Tidsplan
- 6

# Bilaga 1



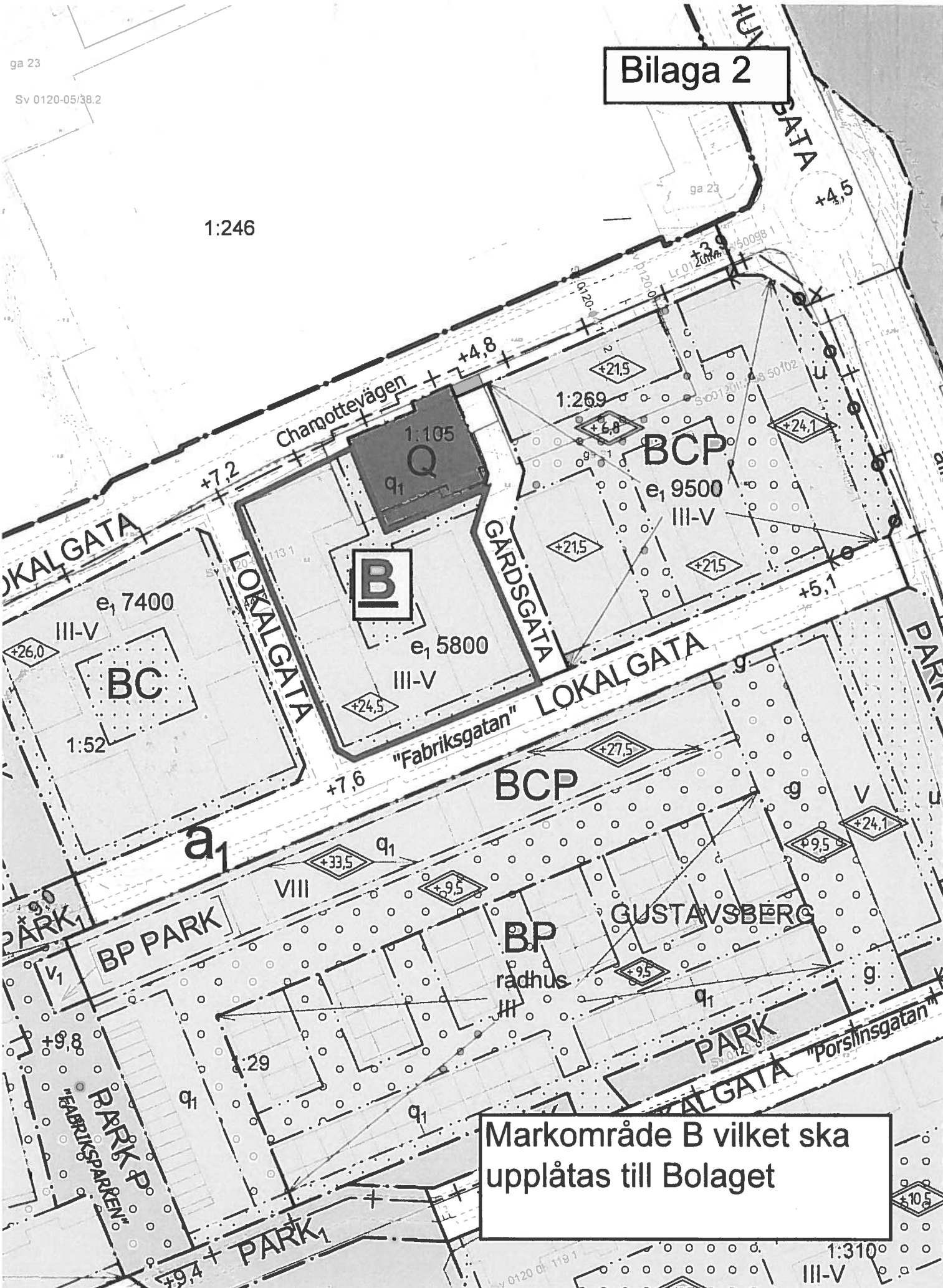
Markområde A, vilket ska överlåtas till Bolaget

1:367



# Bilaga 2

1:246



Markområde B vilket ska  
upplätas till Bolaget

1:310









KONCEPT 2013-10-10 rev 10-28/CH

Mellan Värmdö kommun, org nr 212000-0035, 134 81 Gustavsberg, ("**Kommunen**"), och KB Josefina Ö, org nr 969660-4991, c/o Fastighets AB Josefina, Box 31157, 400 32 Göteborg, ("**Bolaget**"), har träffats följande

## ÖVERENSKOMMELSE

avseende överlåtelse av fastigheten Ösby 1:40 mm ("**Fastigheten**") i Gustavsberg här i kommunen.

### § 1. BAKGRUND

Bolaget äger fastigheten Ösby 1:40, vilken ligger i Gustavsbergs centrum och nyttjas för lokaler. Kommunen planerar en omvandling runt centrum vilket bl a innebär att del av Fastigheten kan komma läggas ut som allmän platsmark. Fastigheten har markerats på bilagd karta, **bilaga 1**. I Fastigheten ingår även del av byggnad, vilken ligger inom fastigheten Ösby 1:1, Ösby 1:1 ägs av JM AB (?)

En ny detaljplan för området Fabriksstaden i Gustavsberg vann laga kraft 2013-07-25. Inom detta område ska Kommunen enligt exploateringsavtal förvärva mark för bostäder upplåtna med hyresrätt. Stena Fastigheter-koncernen ska enligt villkor i separat markanvisningsavtal, **bilaga 2** erhålla markanvisning för två kvarter benämnda A respektive B inom detta område. Område A omfattar byggrätt om 9 000 kvm BTA och område B omfattar byggrätt om 5 800 kvm BTA .

Syftet med detta avtal är att reglera principerna för framtida överlåtelse av Fastigheten till Kommunen.

### § 2. GILTIGHET

Detta avtal är giltigt mellan parterna endast under förutsättning att Värmdö kommunstyrelse godkänner detsamma senast 2014-01-31.

Om ovan angiven förutsättning inte uppfylls är detta avtal förfallet i sin helhet utan ersättningsskyldighet för någondera parten.

### § 3. ÖVERLÅTELSE

Bolaget ska till Kommunen överlåta Fastigheten för en överenskommen köpeskilling om (24 200 000) kronor.

Sedvanligt köpeavtal enligt § 6 ska träffas mellan parterna för genomförande av överlåtelsen.

### § 4. ÖVRIGA VILLKOR

KONCEPT 2013-10-10 rev 10-28/CH

Fastigheten ska överlåtas fri från penninginteckningar.

Bolaget garanterar att fastigheten inte är belastad med andra inteckningar, nyttjanderätter än hyresavtal för lokaler mm, servitut eller dylikt än de som framgår av bifogade utdrag ur fastighetsregistret, **bilaga 3**.

#### **§ 5. SAMRÅD**

Parterna ska innan tillträde till Fastigheten samråda rörande uppsägning och avtalsförlängning för gällande hyresavtal för att minimera Kommunens kostnader vid friställande av lokaler som krävs för genomförande av ny detaljplan. Bolaget förbinder sig att ej hyra ut lokaler inom Fastigheten utan att hyresgäst avsäger sig besittningsskydd.

#### **§ 6. KÖPEAVTAL**

Köpeavtal för Fastigheten ska undertecknas vid samma tidpunkt som köpeavtal för förvärv av markområde benämnt A, enligt bifogat markanvisningsavtal som träffats mellan parterna. Kommunens tillträde till Fastigheten ska ske vid samma tidpunkt som Bolaget tillträder markområde A.

#### **§ 7. ANSLUTNINGSAVGIFTER**

Bolaget garanterar att samtliga avgifter för anslutning fjärrvärme, el och tele etc. inom Fastigheten har betalats.

#### **§ 8. MARKFÖRORENINGAR**

Bolaget är ansvarigt för eventuella miljöskulder som kan belasta Fastigheten. Detta ska regleras närmare i köpeavtal enligt § 6. Innan köpeavtal tecknas ska Kommunen genomföra besiktning av byggnad inom Fastigheten som underlag för köpeavtal. Bolaget är ansvarig för eventuella åtgärder för markföroreningar för mindre känslig markanvändning inom Fastigheten upp till ett belopp om 150.000 kronor.

#### **§ 9. AVTALETS UPPHÖRANDE**

Detta avtal upphör att gälla i sin helhet, utan ersättningsskyldighet för någondera parten, om köpavtal enligt bifogat markanvisningsavtal för område A inte tecknats senast 2014-04-30.

#### **§ 10. TVIST**

Twist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal skall avgöras av svensk allmän domstol.

---

KONCEPT 2013-10-10 rev 10-28/CH

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt.

Värmdö den

För Värmdö kommun

För KB Josefina Ö gnm komplementären  
Fastighets AB Josefina

.....

.....  
Christel Armstrong Darvik

.....

.....

Claes-Göran Lyrhem

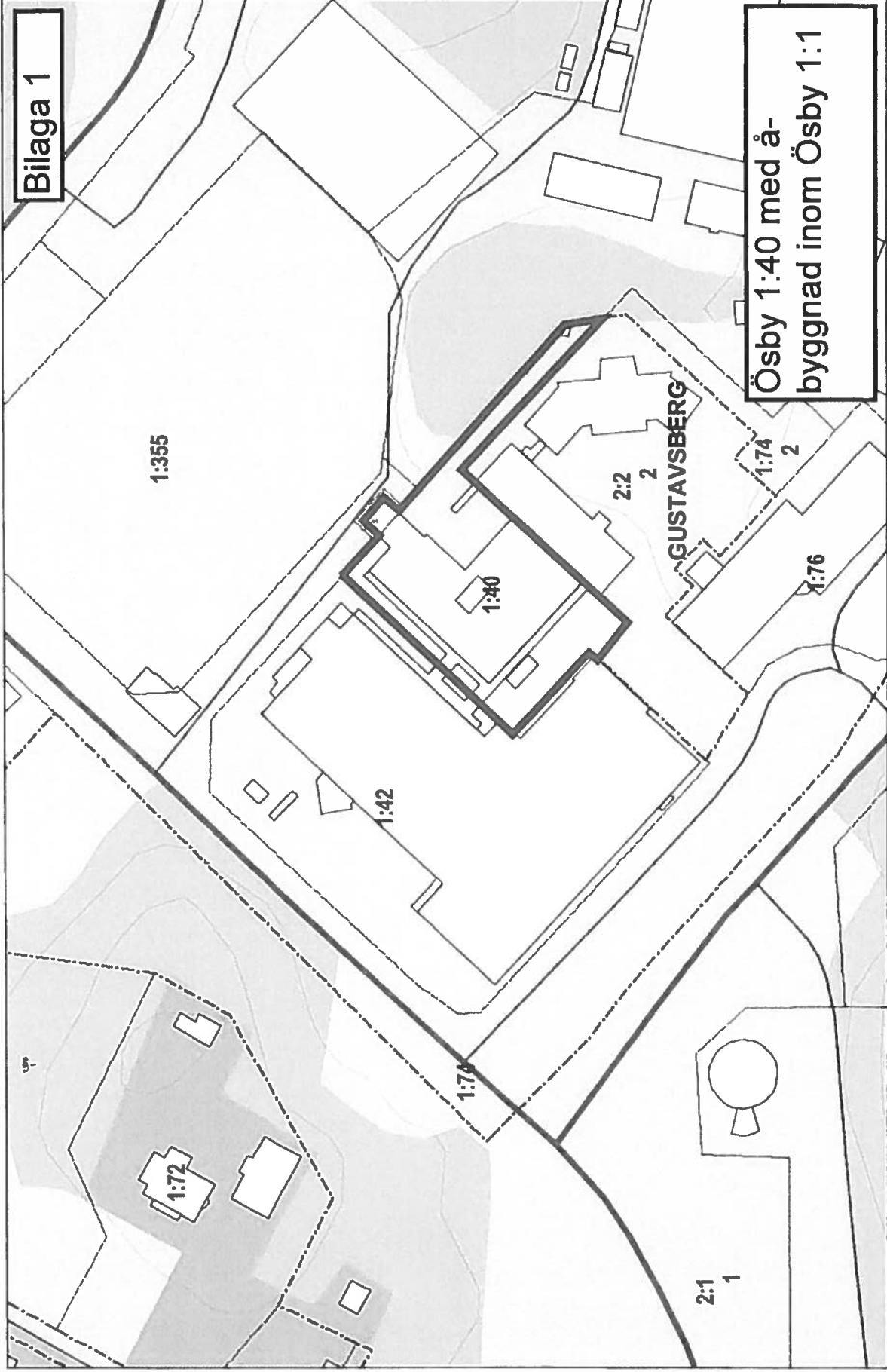
**BILAGOR:**

Bilaga 1    Fastigheten  
Bilaga 2    Markanvisningsavtal  
Bilaga 3    Fastighetsutdrag

Diarienummer



Bilaga 1



Ösby 1:40 med å-  
byggnad inom Ösby 1:1



# Värdeutlåtande

avseende fastigheten

## Ösby 1:40

Värmdö kommun



2013-09-02

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



## UPPDRAG

|                         |   |
|-------------------------|---|
| <i>Uppdragsgivare</i>   | Värmdö kommun<br>Skogsbovägen 9-11<br>134 81 Gustavsberg<br><br>genom Moa Öhman   |
| <i>Syfte</i>            | Att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och att utgöra underlag för eventuellt förvärv/byte.   |
| <i>Värderingsobjekt</i> | Ösby 1:40 i Värmdö kommun.  |
| <i>Värdetidpunkt</i>    | Värdetidpunkt är september 2013.  |
| <i>Förutsättningar</i>  | För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlå-<br>tande".<br><br>Alla intäkter är angivna exklusive mervärdesskatt. Kostnaderna inkluderar mervärdesskatt endast för bostäder och för lokaler där ej mervärdesskattepliktig verksamhet bedrivs.  |
| <i>Underlag</i>         | <ul style="list-style-type: none"><li>- Besiktning av värderingsobjektet 2013-08-23 av undertecknad tillsammans med förvaltare Kristina Lagerström, Stena Fastigheter, och fastighetsskötare Anders Wetterström.</li><li>- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).</li><li>- Hyreslista.</li><li>- Driftkostnadsstatistik.</li><li>- Taxeringsuppgifter.</li><li>- Marknadsinformation.</li><li>- Kartmaterial.</li></ul> |



## BESKRIVNING

- Lagfaren ägare** KB Josefina Ö c/o Fastighets AB Josefina (org.nr 969660-4991)
- Fastighetstyp** Butiksfastighet.
- Läge** Värderingsobjektet är beläget i Gustavsbergs Centrum, Värmdö, som en del i centrumanläggningen närmast bilparkeringen på baksidan. Avståndet till centrala Stockholm är ca 20 km.
- Näromgivningen utgörs av övrig centrumbebyggelse, en stor besöksparkering samt busstorget på centrumets framsida.
- Planförhållanden** Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan från 1968-04-11. 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<br>m <sup>2</sup> | Antal<br>% enheter |   |
|----------|--------------------------------------|--------------------|---|
| Kontor   | 792                                  | 56                 | 3 |
| Butiker  | 627                                  | 44                 | 4 |
| Övrigt   | 2                                    | 0                  | 2 |
| Summa    | 1 421                                | 100                | 9 |

”Kontor” avser två bankkontor och ett mäklarkontor. Areauppgifterna härrör från hyreslista samt uppgift från förvaltare. Kontrollmätning har ej utförts.

**Tomtbeskrivning** Värderingsobjektets areal uppgår till 3 603 kvm.

Befintlig bebyggelse upptar den största delen av tomten. Den obebyggda delen utgörs främst av plattsatta gångtytor.

*Byggnadsbeskrivning*

Värderingsobjektet är bebyggt med butikslokaler i en våning. Byggnaden är uppförd 1967. Tillbyggnad skedde enligt taxeringen 2002.

Byggnaden har stomme (pelardäck) av betong och fasader klädda med tegel. Fönstren är av tvåglastyp. Taket är täckt med papp.



Uppvärmningen sker med fjärrvärme via vattenradiatorer och ventilationsluft. Ventilationen utgörs av mekanisk till- och frånluft med viss värmeåtervinning. Banklokalerna har egen kyla.

Byggnaden inrymmer butiks- och banklokaler i en våning. Fläktrum finns på taket. På baksidan finns en lastkaj.

Byggnadens underhållsskick är normalgott för åldern och något akut underhållsbehov finns inte, förutom en mindre vattenskada i ett golv på g a en läckande toalett som bytts ut under sommaren.

Lokalernas standard är något skiftande, men huvudsakligen modern. Golven är belagda med marmor, parkett, linoleum, textilmatta och klinker. Taken har moderna undertak med infälld belysning. Kök/pentry skiljer sig något mellan lokalerna, från nytt till äldre. Fönsterbänkar är i marmor. Planlösningen är normalgod. Underhållsskicket är huvudsakligen gott.

## HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER

### Hyror

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

Hyrorna kan sammanfattas enligt tabellen.

| Lokaltyp           | Total area     | Uthyr Area     | Aktuell hyra (inkl tillägg) |           | Marknads-hyra (inkl tillägg) |           | Vakant Area    | Vakant m-hyra (inkl. tillägg) |         |
|--------------------|----------------|----------------|-----------------------------|-----------|------------------------------|-----------|----------------|-------------------------------|---------|
|                    | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | kr/m <sup>2</sup>           | kr        | kr/m <sup>2</sup>            | kr        | m <sup>2</sup> | kr/m <sup>2</sup>             | kr      |
| Kontor             | 792            | 792            | 2 001                       | 1 584 890 | 2 001                        | 1 584 890 | -              | -                             | -       |
| Butiker            | 627            | 363            | 1 671                       | 606 741   | 1 700                        | 617 053   | 264            | 1 500                         | 396 000 |
| Övrigt             | 2              | 2              | 4 026                       | 8 053     | 4 026                        | 8 053     | -              | -                             | -       |
| Genomsnitt / Summa | 1 421          | 1 157          | 1 901                       | 2 199 684 | 1 910                        | 2 209 996 | 264            | 1 500                         | 396 000 |

"Kontor" avser två bankkontor och ett mäklarkontor.

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

| Kontrakts-längd | Antal kontrakt | Andel av hyra % |
|-----------------|----------------|-----------------|
| <= 1 år         | 2              | 0               |
| > 1 - <= 3 år   | 3              | 63              |
| > 3 - <= 5 år   | 3              | 37              |
| > 5 - <= 10 år  | -              | -               |
| > 10 år         | -              | -               |
| Totalt          | 8              | 100             |

### Vakans / Hyresrisk

För närvarande är vakansläget som framgår av tabellen nedan.

| Lokaltyp   | % vid kalkylstart |      |
|------------|-------------------|------|
|            | Hyra              | Area |
| Kontor     | -                 | -    |
| Butiker    | 41                | 42   |
| Övrigt     | -                 | -    |
| Genomsnitt | 16                | 19   |

Vakansen utgörs av en del av Nordeas lokal som lämnades 2013-06-30.

Av tabellen framgår för vilka lokaler framtida vakansantaganden har gjorts.

| Hyresgäst etc.             | Lokal-<br>typ | Area<br>m <sup>2</sup> | Vakansantagande |            |
|----------------------------|---------------|------------------------|-----------------|------------|
|                            |               |                        | fr.o.m.         | t.o.m.     |
| Vakant (f d del av Nordea) | Butik         | 264                    | 2013-09-01      | 2014-04-30 |

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

| Vakans/hyresrisk (%) | Lång- |      |      |      |      |        |
|----------------------|-------|------|------|------|------|--------|
|                      | 2013  | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | siktig |
| Kontor               | -     | -    | 4,0  | 4,0  | 6,0  | 6,0    |
| Butiker              | 39,1  | 12,9 | 6,0  | 6,0  | 6,0  | 6,0    |
| Övrigt               | -     | -    | -    | -    | -    | -      |
| Totalt               | 15,3  | 5,0  | 4,8  | 4,8  | 6,0  | 6,0    |

#### Drift och underhåll

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på tidigare års utfall och erfarenhetssiffror. Kostnaderna bedöms utvecklas med inflationen. Kostnadsbedömningen framgår av tabellen.

| Lokaltyp         | D&U               |     | Drift & löp. UH   |                   |                   | Periodiskt        |
|------------------|-------------------|-----|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                  | Totalt            |     | Admin.            | Media             | Övr.              | UH                |
|                  | kr/m <sup>2</sup> | tkr | kr/m <sup>2</sup> | kr/m <sup>2</sup> | kr/m <sup>2</sup> | kr/m <sup>2</sup> |
| Kontor           | 545               | 432 | 30                | 330               | 110               | 75                |
| Butiker          | 520               | 326 | 30                | 330               | 100               | 60                |
| Övrigt           | -                 | -   | -                 | 330               | -                 | -                 |
| Genomsnitt/Summa | 533               | 758 | 30                | 330               | 105               | 68                |

*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 mervärdskatteregistrering. Vid vakanser väljer vi ibland att tillfälligt hålla ned kostnaden.*

Elkostnaden är mycket hög, 140 kr/kvm, och beror enligt fastighetsägaren främst på ventilationen.

#### Extraordinärt underhåll / Investeringar

Större hyresgäst Anpassningar bedöms utfalla enligt tabellen (redovisas antingen som extraordinärt underhåll eller som investering).

| Hyresgäst etc.             | Lokal-<br>typ | Area<br>m <sup>2</sup> | Hyresgäst-        | År   |
|----------------------------|---------------|------------------------|-------------------|------|
|                            |               |                        | passning<br>(tkr) |      |
| Vakant (f d del av Nordea) | Butik         | 264                    | 396               | 2014 |

### Fastighetsskatt

Bedömda taxeringsvärden enligt AFT13 samt bedömd fastighetsskatt framgår av tabellen.

|         | Taxeringsvärde, tkr |         | Fastighets-<br>skatt, tkr |
|---------|---------------------|---------|---------------------------|
|         | Mark                | Byggnad |                           |
| Lokaler |                     | 15 000  | 150                       |
| Summa   |                     | 15 000  | 150                       |

Värderingsobjektet är taxerat med typkod 325 (Hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler.). Värdeår är 1977. Detaljerade taxeringsuppgifter framgår i bilagda utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).

*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

Aktuella och bedömda intäkter och kostnader ger driftnetto enligt tabellen.

| Driftnetto               |                   |           |
|--------------------------|-------------------|-----------|
|                          | kr/m <sup>2</sup> | kr        |
| Aktuell hyra             | 1 534             | 2 179 145 |
| Drift & underhåll        | -533              | -757 680  |
| Fastighetsskatt          | -106              | -150 000  |
| Driftnetto år 1 (helår)  | 895               | 1 271 465 |
| Driftnetto, normaliserat | 1 085             | 1 542 475 |

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

## VÄRDERING

### Metodtillämpning

Syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden.

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

Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

### Marknadsanalys

#### Allmänt

Den svaga ekonomiska utvecklingen i omvärlden väntas fortsätta under lång tid framåt. De tidigare mycket dystra prognoserna har dock under senare tid reviderats något. Ett ökat inslag av positiva tecken kan idag noteras och framtidutsikterna är därmed något mer hoppfulla. Utvecklingen på många börser har varit mycket stark och den allvarliga skuldcrisen i södra Europa har reducerats till hanterbar makroekonomisk kris. Optimismen hos såväl företagare och konjunkturbedömare har ökat.

För svensk ekonomi är läget fortsatt förhållandevis gott. Tillväxten under 2013, bedöms av en enad analytikerkår, bli ett medelår kring 1,4 %. Det är bland annat låga räntenivåer, god tillgång på krediter och förväntningar om en väntad mer expansiv finanspolitik av regeringen som lägger grunden till den relativt positiva framtidsutsikten

Riksbanken sänkte styrräntan med 0,25 %-enheter till 1,0 % i december 2012. Möjligen kan det bli frågan om ytterligare en sänkning under 2013 men förväntningar om detta har minskat.

Den svenska fastighetsmarknaden kan, trots den ekonomiska osäkerheten, fortfarande beskrivas som tämligen stabil. Marknadens avkastningskrav har sedan 2012, generellt sett, legat på en relativt oförändrad nivå. Detta gäller framförallt för de större städerna och tillväxtregionerna. Inga signifikanta värdeförändringar för bostadshyresfastigheter och kommersiella fastigheter har skett på dessa delmarknader – i vissa fall till och med med sjunkande avkastningskrav. Det är få delmarknader som kan redovisa stigande avkastningskrav. Tillgången till krediter i samband med fastighetsköp har även ökat. Belåningsgraderna har dock sjunkit och en fastighetsinvestering kan idag kräva upp mot 40 procent eget kapital.

Fastighetsmarknaden brukar å andra sidan inte reagera förrän förutsättningarna i praktiken redan har förändrats.

Intresset för delmarknaderna utanför storstäderna och tillväxtregionerna ser också nu ut att öka även om skillnaderna mellan de olika marknaderna är stora. Bostadshyresfastigheter och samhällsfastigheter efterfrågas mest.

Aktiviteten på transaktionsmarknaden var mycket hög under sista kvartalet 2012 och den totala transaktionsvolymen för året uppgick till drygt 100 Mdr vilket är i linje med omsättningen 2011. Många marknadsbedömare räknar för innevarande år med en fortsatt god omsättning. Det första kvartalet uppvisade dock en relativt svag aktivitet. Noterbart är att drygt hälften gjordes i Stockholm och många försäljningar gjordes av utländska ägare.

#### *Hyresmarknaden*

Den tidigare positiva hyresutvecklingen för kontor och butiker stagnerade kring mitten av 2012. Bra belägna och moderna kontor i Stockholm och till viss del i Göteborg var dock undantaget – där fortsätter den positiva utvecklingen. Trenden att moderna, flexibla och yteffektiva kontorslokaler efterfrågas i högre grad fortsätter dock liksom det gör för så kallade "gröna lokaler".

Butikshyresnivåerna runt om i landet har under en tid generellt sett varit stillastående eller till och med sjunkande. Anledningen är främst den omfattande expansion som skett av butikslokaler och då särskilt i externa handelsområden. Detaljhandels försäljningsvolym har dock varit stigande under 2013.

Hyresnivåerna för industri- och lagerlokaler har generellt sett legat relativt stilla under ett antal år. Någon förändring från detta stabila läge ser inte ut att inträffa under närmsta framtiden.

#### *Handel*

Handels utredningsinstitut (HUI) bedömer att detaljhandeln kan återhämta sig under resterande delen av året och öka med 2,0 procent under 2013, trots den svaga inledningen på året. Förutsättningarna för konsumtion bedöms som goda och helårsprognosen ligger därmed kvar.

Den långsamma återhämtningen i Euro-området påverkar fortfarande konsumenterna. Hushållens förtroende för Sveriges ekonomi har dock ökat försiktigt under våren, i takt med minskat antal varsel. Givet att förtroendet fortsätter i rätt riktning bedömer HUI att de goda förutsättningarna för konsumtion långsamt kommer att ge utslag i butikernas försäljning. Den positiva bedömningen motiveras av svaga jämförelsetal från hösten 2012 samt det faktum att flera av detaljhandels omsättningsmässigt viktigare månader ännu ligger framför oss. Därmed behåller HUI helårsprognosen på 2,0 procent för detaljhandeln. Liksom tidigare är det till stor del dagligvaruhandeln som håller uppe detaljhandeln. HUI bedömer fortsatt att dagligvaruhandeln ökar med 3,0 procent i år, medan sällanköpsvaruhandeln ökar med 1,5 procent.

Flera av aktörerna i de mera kapitaltunga branscherna har det fortsatt motigt. Den svaga utvecklingen hittills i år inom elektronikhandeln gör att HUI sänker prognosen för elektronikhandeln från 0 procent till -2,0 procent för helåret 2013. Däremot börjar möbler och heminredning, två kapitaltunga branscher som utvecklades svagt 2012, nu visa tecken på återhämtning i takt med att aktiviteten på bostadsmarknaden ökar. Hälsotrenden fortsätter att gynna sporthandeln, men konkurrensen hårdnar i takt med att fler aktörer etablerat sig på marknaden. Tillväxttalen inom sporthandeln blir därför inte lika starka som under fjolåret.

Det har skett ett antal konkurser i detaljhandeln under senare år. Den kanske hittills mest uppmärksammade konkursen gäller elektronikkedjan OnOff som inträffade i juli i 2011 och Expert under hösten 2012. Inredningskedjan Stockhome gick i konkurs under första halvåret 2012 och sport- och fritidskedjan Usports (tre stora butiker) i mars 2013. Vissa butikskedjor samt vissa segment utvecklas dåligt och det är hög konkurrens inom många branscher. En viss utslagning kan nog förväntas inom heminredning, byggvaror, beklädnad, elektronik och eventuellt ytterligare inom sport och fritid. Apoteken har överetablerat sig i vissa geografiska lägen.

#### *Banksektorn*

I banksektorn har under lång tid sammanslagningar pågått, inte minst under 1980- och 90-talen, vilket lett till den oligopol-situation som idag råder där de fyra storbankerna dominerar. Samtidigt har antalet bankkontor minskat kraftigt, i synnerhet på mindre orter. I början av 1970-talet fanns ca 4 500 bankkontor i landet, vilket till mitten av 2000-talet sjunkit till runt 2 000 st. Enligt Svenska Bankföreningen fanns det år 2012 1 830 bankkontor i Sverige.

En parallell trend är att kontanthantering minskar i samhället, vilket leder till minskad kontant-service hos bankerna. Samtidigt ökar de löpande banktjänsterna via internet och telefon, vilket även banat väg för nya banker och ökad konkurrens.

#### *Värmdö*

Värmdö är en expansiv skärgårdskommun med gott pendlingsläge till Stockholm. I huvudorten Gustavsberg byggs för närvarande ett stort antal nya bostäder, och fler väntas i en nära framtid, inte minst i det gamla fabriksområdet vid Gustavsbergs hamn.

Befolkningen i Värmdö kommun uppgick 2013-06-30 till ca 39 600 personer. Folkökningen under 2012 var 1,3 %.



De starkaste butikslägena i kommunen får anses vara externhandelsområdena Värmdö Köpcentrum i Mölnvik (ca 70 butiker) och Värmdö Marknad vid Gustavsbergsvägen (11 butiker) samt Gustavsbergs Centrum (ca 25 butiker). Det sistnämnda har i viss mån påverkats av utbyggnaden i främst Mölnvik, men har den bästa tillgängligheten för icke bilburna invånare.

## Ortspris

Intresset för att förvärva handelsfastigheter är för närvarande stort. Även de utländska investerarna har åter börjat titta på detta marknadssegment. Det är inte bara de största städerna som står i centrum utan intresset gäller även regionstäder och större orter. Det som eftersöks är bra lägen och kvalitet. Det finns ett allt tydligare mönster kring att det är moderna fastigheter i de bästa lägena som drar till sig det största intresset. Objekt i sämre lägen är mer svårsålda. Enstaka "handelslådor" med mindre kända hyresgäster tillhör också den kategorin. Till viss del kan detta förklaras av långivarnas alltmer restriktiva hållning till investeringar med högre risk.

Ett ortsprismaterial avseende handels- och kontorsfastigheter som sålts i kranskommuner till Stockholm har tagits fram. Antalet direkt jämförbara objekt är starkt begränsat.

| Kommun     | Område              | Fast. bet./Portfölj/Anv    | Objekt                                    | Förv-d     | Kök (tj)  | kr/kvm | Dir avk | LOA    | BOA | Byggår  | Ren. år   | Köpare   | Säljare                     |
|------------|---------------------|----------------------------|---|------------|-----------|--------|---------|--------|-----|---------|-----------|--|-----------------------------|
| Tyresö     | Tyresö centrum      | Fören 17<br>Borinora 2.300 | Handel 3D                                 | 2011-02-18 | 750 000   | 28 786 | 8,20    | 28 000 |     | 1985    | 2009/2010 | ING REWA ESCF                                  | Unibel-Rodamco              |
| Järfälla   | Källhäll centrum    | Källhäll 1.29              | Handel Kontor butiker +18 lgh             | 2011-09-02 | 39 000    | 7 446  | 7,50    | 4 130  | 705 | 1971    |           | HSB Nera Stor-Stockholm Jarfallabygdens Hus AB |                             |
| Täby       | Gribbylunds ind omr | Lansen 11                  | Kontor Kontor kontorshotell               | 2011-09-30 | 7 500     | 9 987  | 7,30    | 751    |     | 1987    |           | Active Fastigheter i Stock Kraflex AB          |                             |
| Täby       | Akerby ind omr      | Fuxen 1                    | Kontor Inrepecta                          | 2011-12-12 | 11 700    | 9 582  | 7,40    | 1 221  |     | 1977    |           | Ocenco Incorporated                            | Det Norske Veritas Inspectu |
| Täby       | Amingo              | Beamanet 6                 | Handel Elgiganten, Stadium                | 2012-02-10 | 139 060   | 26 470 | 6 1-6 3 | 5 250  |     | 2005    |           | Schroders                                      | Ingen uppgift               |
| Sigtuna    | Centrale Sigtuna    | Koppardasan 2              | Kontor Butik, restaurang, gym kontor bost | 2012-05-07 | 28 250    | 18 116 |         | 1 310  | 130 | 1941    | 1980      | Ekinghundra AB                                 | Ingen uppgift               |
| Järfälla   | Beijerby handelsomr | 4 fastigheter              | Handel Mio Mediamarkt Jula Elektro+homs   | 2012-05-15 | 592 000   | 25 606 | 6 00    | 22 799 |     | 2003/08 |           | Invesco Real Estate                            | Commerz Real                |
| Sollentuna | Haggviks handelsomr | Stedet 1                   | Handel ICA Maxi Elgiganten                | 2012-07-30 | 441 000   | 27 583 | 6 15    | 16 000 |     | 1972    | 1989      | Ancora Fastigheter                             | Vasakronan                  |
| Sollentuna | Silverdal           | Malten 1                   | Kontor Pfizer svenska huvudkontor         | 2012-12-13 | 186 000   | 10 375 |         | 16 000 |     | 2005    |           | CapMan   | Pfizer                      |
| Huddinge   | Kungens kunn        |                            | Handel Hem.nedringsgalleria               | 2012-12-20 | 2 600 000 | 17 931 | 6-6 25  | 14 970 |     |         |           | SvaReol (delvis intem)                         | Fortin AS (delvis intem)    |
| Täby       | Amingo              | Vattencaset 1              | Handel Handelsfastighet Willys mli        | 2013-02-05 | 250 000   | 19 841 | 7 25    | 12 800 |     | 2006    |           | NREP Nordic Retail 2                           | K/S Arringe Storbutiker     |
| Täby       | Akerby ind omr      | Härgsten 1                 | Kontor Lakemedelsfretaget Novartis        | 2013-01-04 | 90 000    | 14 577 | 7 00    | 6 174  |     | 1999    |           | Kamstenens Fast AB                             | Vasakronan                  |

Fastigheterna i ortsprismaterialet har köpts till priser mellan 7 400 och 27 600 kr/kvm. Direktavkastningarna bedöms ligga mellan 6,0 och 7,5 %. Skillnaderna i läge och användning är stora mellan jämförelseobjekten. Värderingsobjektet bedöms läges- och kvalitetsmässigt ligga i mittendelen av intervallet.

## Omdöme om värderingsobjektet

Värderingsobjektet utgörs av en handelsfastighet i Gustavsbergs centrum i Värmdö kommun. Butiksläget är gott men i viss mån påverkat av de externhandelsområden som byggts i kommunen under senare år. Ett tecken på detta är den större vakans som finns i grannfastighetens innercentrum, enligt uppgift sedan ca två år. Dragare i centrumet är bl a Coop Konsum, Systembolaget och Apoteket.

Kommunikationsläget är gott med det livligt trafikerade busstorget på framsidan av centrumet och den stora (kommunägda) bilparkeringen på baksidan med tre timmars fri parkering.

De utgående hyrorna bedöms vara marknadsmässiga.

De två största hyresgästerna utgörs av banker, varav den ena (Nordea) vid halvårsskiftet lämnade drygt halva ytan.

Flera intressenter finns till den lokal om 264 kvm som därmed blev vakant.

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

Den mest sannolika köparen av värderingsobjektet är ett mindre eller medelstort fastighetsbolag eller fastighetsutvecklare. Sammantaget innebär värderingsobjektets läge och kontraktsstruktur att det är någorlunda attraktivt på marknaden. Mest gynnsamt vore om värderingsobjektet och grannfastigheten med innercentrumet hade samma ägare.

Det ovanstående indikerar sammantaget att direktavkastningskravet för värderingsobjektet bör ligga i intervallet 6,75 – 7,25 % och värdet i intervallet 14 000 – 17 000 kr/kvm.

## Kassaflödesanalys

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

*Kalkylränta/  
Direktavkastningskrav*

| Kassaflödesindata                                  |        |
|--|--------|
| Direktavkastning restvärde                         | 7,00 % |
| - Kontor   | 7,00 % |
| - Butiker  | 7,00 % |
| - Övrigt   | 7,00 % |
| Kalkylränta på totalt kapital                      | 9,02 % |
| Inflation/KPI: 0,5% 2013, och därefter 2% per år.  |        |
| Kalkylperiod: Cirka 5 år (2013-09-01 - 2017-12-31) |        |

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

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

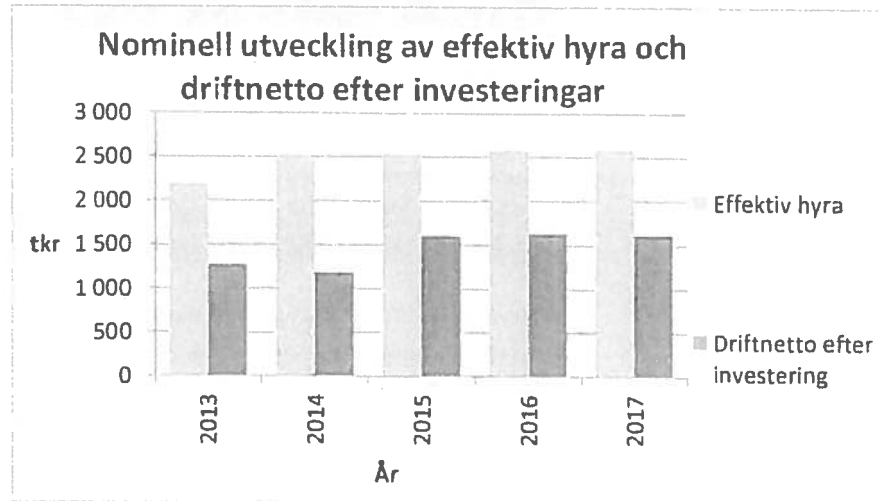
*Nyckeltal*

Kassaflödeskalkylen ger med givna förutsättningar resultat enligt tabellen.

| Nyckeltal                       |                          |
|---------------------------------|--------------------------|
| Marknadsvärde                   | 22 000 000 kr            |
| - Nuvärde av restvärde          | 16 425 459 kr            |
| - Nuvärde av driftnetton        | 5 408 665 kr             |
| Direktavkastning, år 1          | 5,78 %                   |
| Direktavkastning vid kalkylslut | 7,00 %                   |
| Värde kr/m <sup>2</sup>         | 15 482 kr/m <sup>2</sup> |
| Värde/taxeringsvärde            | 1,47                     |

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

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



### Känslighetsanalys

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

| Parameter                              | Ändring indata |       | Värdetförändring |     |
|--|----------------|-------|------------------|-----|
|  | enhet          | antal | tkr              | %   |
| Marknadshyra för lokaler (ej bostäder) | %              | 10    | 2 672            | 12  |
| Vakansgrad                             | %-enheter      | 10    | -3 756           | -17 |
| Drift & underhåll                      | kr/kvm         | 25    | -514             | -2  |
| Inflation                              | %-enheter      | 1     | 31               | 0   |
| Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut  | %-enheter      | 1     | -2 707           | -12 |
| Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut  | %-enheter      | -1    | 3 618            | 17  |


## MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Ösby 1:40** i **Värmdö kommun** bedöms vid värdetidpunkten september 2013 till:

**Tjugotvå miljoner kronor**  
**[ 22.000.000 kr ]**

Stockholm 2013-09-02

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

  
Sofia Moberg  
Civilingenjör

AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE



Bilagor:

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

# KASSAFLÖDESKALKYL

Bilaga 1

Ösby 1:40, Värmdö kommun

| Kalkylresultat vid värdetidpunkten september 2013 (kalkylstart 2013-09-01) |                   |
|--|-------------------|
| Nuvärde av driftnetton efter investeringar                                 | 5 409 tkr         |
| Nuvärde av restvärde   | 16 425 tkr        |
| <b>SUMMA</b>   | <b>21 834 tkr</b> |
| <b>MARKNADSVÄRDE (avrundat)</b>  | <b>22 000 tkr</b> |

## Kassaflöde

(Nominella belopp i tusentals kronor)

| ÅR  | 2013 del      | 2014         | 2015         | 2016                              | 2017          |
|---|---------------|--------------|--------------|-----------------------------------|---------------|
| Bedömd helårsinflation<br><i>kr/kvm 2013</i>  | 0,50          | 2,00         | 2,00         | 2,00                              | 2,00          |
| Hyor, lokaler<br><i>1 703</i>                 | 809           | 2 460        | 2 499        | 2 542                             | 2 583         |
| Vakans/hyresrisk, lokaler<br><i>-279</i>      | -132          | -131         | -127         | -129                              | -164          |
| Hyor, mark, garage mm<br><i>-</i>             | 3             | 8            | 8            | 8                                 | 9             |
| Vakans/hyresrisk, mark m<br><i>-</i>          | 0             | 0            | 0            | 0                                 | 0             |
| Ers. fastighetskatt<br><i>103</i>             | 49            | 147          | 147          | 155                               | 155           |
| Effektiv hyra<br><i>1 534</i>                 | 728           | 2 483        | 2 527        | 2 576                             | 2 583         |
| Drift & löpande underhåll<br><i>-465</i>      | -221          | -664         | -677         | -691                              | -705          |
| Periodiskt underhåll<br><i>-68</i>            | -32           | -98          | -99          | -101                              | -103          |
| Fastighetskatt etc<br><i>-106</i>             | -50           | -150         | -150         | -159                              | -159          |
| Kostnader<br><i>-639</i>                      | -303          | -911         | -927         | -951                              | -967          |
| <b>Driftnetto</b><br><i>895</i>               | <b>425</b>    | <b>1 572</b> | <b>1 600</b> | <b>1 625</b>                      | <b>1 615</b>  |
| Investeringar<br><i>0</i>                     | 0             | -397         | 0            | 0                                 | 0             |
| <b>Driftnetto efter invest.</b><br><i>895</i> | <b>425</b>    | <b>1 175</b> | <b>1 600</b> | <b>1 625</b>                      | <b>1 615</b>  |
| <i>Initialt driftnetto, helår (tkr)</i>       | <i>1 292</i>  |              |              |                                   | <i>5,87</i>   |
| <i>Norm. driftnetto, helår (tkr)</i>          | <i>1 542</i>  |              |              |                                   |               |
| <i>Kalkylränta driftnetton, snitt (%)</i>     | <i>9,02</i>   |              |              |                                   |               |
| <i>Kalkylränta restvärde (%)</i>              | <i>9,02</i>   |              |              | <i>Värde/area (kr/kvm)</i>        | <i>15 482</i> |
| <i>Dir. avkastn. kalkylslut (%)</i>           | <i>7,00</i>   |              |              | <i>Värde/taxeringsvärde (V/T)</i> | <i>1,47</i>   |
| <i>Restvärde kalkylslut (tkr)</i>             | <i>23 698</i> |              |              |                                   |               |
| <i>Värdetförändring (snitt%/år)</i>           | <i>1,7</i>    |              |              |                                   |               |

## HYRESGÄSTSPECIFIKATION

| Hyresgäst etc.                             | Lokal-<br>typ | Total<br>area<br>m <sup>2</sup> | Löptid<br>t.o.m. | Aktuell hyra              |                          | Bedömd marknadshyra |                           | Not       |                      |                      |       |           |       |
|--|---------------|---------------------------------|------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------|---------------------------|-----------|----------------------|----------------------|-------|-----------|-------|
|  |               |                                 |                  | Hyra (exkl tillägg)<br>kr | index%<br>m <sup>2</sup> | Skattetillegg<br>kr | Hyra (inkl tillägg)<br>kr |           | (exkl tillägg)<br>kr | (inkl tillägg)<br>kr |       |           |       |
| Handelsboden i Årsta AB                    | Butik         | 45                              | 15-03-31         | 64 285                    | 100                      | 6 000               | 133                       | 70 285    | 1 562                | 64 285               | 1 429 | 70 285    | 1 562 |
| Mälarna På Orten AB                        | Kontor        | 68                              | 17-01-31         | 104 962                   | 100                      | 9 000               | 132                       | 113 962   | 1 676                | 104 962              | 1 544 | 113 962   | 1 676 |
| Svenska Handelsbanken                      | Kontor        | 493                             | 15-03-31         | 909 319                   | 70                       | 67 500              | 137                       | 976 819   | 1 981                | 909 319              | 1 844 | 976 819   | 1 981 |
| Hemmakväll AB rabatt 2013                  | Butik         | 182                             | 15-04-30         | 316 250                   | 75                       | 23 595              | 130                       | 339 845   | 1 867                | 316 250              | 1 738 | 339 845   | 1 867 |
| Nordea Bank AB (minskat fr 495 kvm) Kontor | Kontor        | 231                             | 18-06-30         | 474 744                   | -                        | 19 365              | 84                        | 494 109   | 2 139                | 474 744              | 2 055 | 494 109   | 2 139 |
| Söder Optik AB                             | Butik         | 136                             | 16-09-30         | 185 849                   | 100                      | 21 075              | 155                       | 206 924   | 1 521                | 185 849              | 1 367 | 206 924   | 1 521 |
| Vakant (f d del av Nordea)                 | Butik         | 264                             | -                | -                         | -                        | -                   | -                         | -         | -                    | 396 000              | 1 500 | 396 000   | 1 500 |
| Prylboden i Hemmesta                       | Skylt         | 1                               | 14-03-31         | 1 000                     | -                        | -                   | -                         | 1 000     | 1 000                | 1 000                | 1 000 | 1 000     | 1 000 |
| Clear Channel Sverige AB löpande           | Skylt         | 1                               | 13-09-30         | 7 053                     | 100                      | -                   | -                         | 7 053     | 7 053                | 7 053                | 7 053 | 7 053     | 7 053 |
| Summor / Genomsnitt                        |               | 1 421                           |                  | 2 063 461                 | 1 783                    | 146 535             | 103                       | 2 209 996 | 1 910                | 2 459 461            | 1 731 | 2 605 996 | 1 834 |

Allmän fastighetsinformation, Taxeringsinformation 2013-08-22

**Fastighet**

**Beteckning**  
Värmdö Ösby 1.40

**Senaste ändringen i  
allmänna delen**  
1997-06-02

**Senaste ändringen i  
inskrivningsdelen**  
2012-10-23

**Aktualitetsdatum i  
inskrivningsdelen**  
2013-08-08

**Nyckel:**  
010265940  
**Församling**  
Gustavsberg-Ingårö  
Socken: Gustavsberg

**Observera**

Pågående ärenden

**Status**

Lantmätningsförhandling pågår

**Ärende**

10 2831

**Läge, karta**

| Område | N (SWEREF 99 TM) | E (SWEREF 99 TM) | N (SWEREF 99 18 00) | E (SWEREF 99 18 00) | Registerkarta |
|--------|------------------|------------------|---------------------|---------------------|---------------|
| 1      | 6581380.6        | 693024.1         | 6570160.4           | 172367.1            | VARMDO        |

**Areal**

**Område Totalareal**  
Totalt 3 603 kvm

**Därav landareal**  
3 603 kvm

**Därav vattenareal**

**Lagfart**

**Ägare**  
969660-4991  
Kb Josefina Ö  
C/O Fastighets AB Josefina  
Box 31157  
400 32 Göteborg

**Andel**  
1/1

**Inskrivningsdag**  
2000-11-02

**Akt**  
23875

Köp (även transportköp) 2000-10-02  
Köpeskilling: 12 000 000 SEK, avser hela fastigheten.  
Anmärkning: Beviljad 10/17147

**Anteckningar**

Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljad anteckning



#### Inteckningar

Totalt antal inteckningar 3

Totalt belopp 10 000 000 SEK

| Nr   | Belopp        | Inskrivningsdag | Akt   |
|--|---------------|-----------------|-------|
| 4  | 1.000 000 SEK | 1969-11-26      | 5721  |
| Innehavare: 83/32924 Konsumentkooperationens Pensionskassa/avd I Box 2207 103 15 Stockholm |               |                 |       |
| Anmärkning:<br>Relax 83/32923  |               |                 |       |
| 5  | 750.000 SEK   | 1969-11-26      | 5722  |
| Anmärkning:<br>Relax 83/32925  |               |                 |       |
| 6  | 8.250 000 SEK | 2004-07-26      | 36454 |
| Anmärkning:<br>Beviljad 12/36158   |               |                 |       |

#### Inskrivningar

| Nr | Inskrivningar                    | Inskrivningsdag | Akt  |
|----|----------------------------------|-----------------|------|
| 1  | Avtalsservitut kraftledning      | 1921-12-30      | 206  |
| 2  | Avtalsservitut kraftledning      | 1939-11-15      | 6590 |
| 3  | Avtalsservitut<br>kopplingskiosk | 1941-07-09      | 1844 |

#### Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

| Ändamål                    | Rättsförhållande | Rättighetstyp         | Rättighetsbeteckning |
|----------------------------|------------------|-----------------------|----------------------|
| Kraftledning               | Last             | Avtalsservitut        | 01-IM4-2 I/2068 1    |
| Kraftledning               | Last             | Avtalsservitut        | 01-IM4-39/6590,1     |
| Kopplingskiosk             | Last             | Avtalsservitut        | 01-IM4-41/1844 1     |
| Väg                        | Last             | Officialservitut      | 0120-85/25,1         |
| Ledning expr<br>fullbordad | Last             | Officialnyttjanderätt | 01-IM4-40/797 2      |

#### Planer, bestämmelser och fornlamningar

| Planer                         | Datum      | Akt                   |
|--------------------------------|------------|-----------------------|
| Stadsplan Gustavsbergs centrum | 1968-04-11 | 01-GUB-480<br>0120 S8 |

Taxeringsuppgifter

|   |                    |                |                  |
|---|--------------------|----------------|------------------|
| Taxeringsenhet  |                    |                |                  |
| Hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler (325)              |                    |                |                  |
| 140015-1  |                    | Uppgiftsår     | Taxeringsår      |
| Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet |                    | 2012           | 2010             |
| Taxeringsvärde  |                    | därav          | därav markvärde  |
| 10 006 000 SEK  |                    | byggnadsvärde  |                  |
|   |                    | 7.400.000 SEK  | 2.606 000 SEK    |
| Taxerad Ägare   | Andel              | Juridisk form  | Ägandetyp        |
| 969660-4991   | 1/1                | Handelsbolag,  | Lagfart, taxerad |
| Kb Josefina Ö   |                    | kommanditbolag |                  |
| C/O Fastighets AB Josefina                              |                    |                |                  |
| Box 31157   |                    |                |                  |
| 400 32 Göteborg   |                    |                |                  |
| Värderingsenhet lokalmark 077247043.                    |                    |                |                  |
| Taxeringsvärde  | Riktvärdeområde    |                |                  |
| 2.606 000 SEK   | 0120278            |                |                  |
| Byggrätt ovan mark                                      | Riktvärde byggrätt |                |                  |
| 1 533 kvm   | 1.700 SEK/kvm      |                |                  |
| Värderingsenhet lokaler 077246043.                      |                    |                |                  |
| Taxeringsvärde  | Lokalarea          |                |                  |
| 7.400.000 SEK   | 1 392 kvm          |                |                  |
| Årtal för hyresnivå                                     | Hyra               | Under byggnad  |                  |
|   | 1.252.000 SEK/år   | Nej            |                  |
| Nybyggnadsår  | Tillbyggnadsår     | Vardeår        |                  |
| 1967  | 2002               | 1977           |                  |

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

| Fastighetsrättsliga åtgärder | Datum      | Akt        |
|------------------------------|------------|------------|
| Avstyckning                  | 1966-04-07 | 01-GUB-475 |
| Fastighetsreglering          | 1983-04-15 | 0120-83/22 |
| Fastighetsreglering          | 1984-12-07 | 0120-84/98 |
| Fastighetsreglering          | 1985-04-22 | 0120-85/25 |
| Fastighetsreglering          | 1997-06-02 | 0120-97/33 |

Avskild mark

Värmdö Ösby 1:42, 1:75

Ursprung

Värmdö Ösby 1:1

Tidigare Beteckning

| Beteckning              | Omregistreringsdatum | Akt         |
|-------------------------|----------------------|-------------|
| A-Gustavsberg Ösby 1:40 | 1981-07-01           | 01-VÄM-3311 |

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Adress  
Lantmäteriet  
Fastighetsinskrivning Norrtälje  
Box 252  
761 23 Norrtälje

Kontorbeteckning: A124  
Telefon: 0771-636363

## ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CB Richard Ellis AB, DTZ 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 ASPECT och är avsedda för auktoriserade värderare inom ASPECT. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomtsträtter, 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, samälligheter 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 emottagit beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

### 2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrende-förhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsställstånd 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 uttåelse 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.

