



Handläggare
Moa Öhman
Kansli- och utvecklingsavdelningen

Diarienummer

Överenskommelse avseende förvärv av fastigheten Ösby 1:40

Förslag till beslut

Överenskommelse mellan Värmdö kommun och KB Josefina Ö avseende förvärv av fastigheten Ösby 1:40 godkänns.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

Sammanfattning

KB Josefina Ö äger fastigheten Ösby 1:40, vilken är belägen i Gustavsbergs centrum som i dag nyttjas för lokaler. Kommunen planerar en omvandling runt centrum och avser förvärva fastigheten för att möjliggöra en utveckling av området. Förslag till överenskommelse mellan kommunen och KB Josefina Ö reglerar förutsättningar för kommunens förvärv av fastigheten Ösby 1:40.

Bakgrund

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

I den fördjupade inriktningen för planeringen av Gustavsberg, som antogs av kommunfullmäktige 2009, beskrivs det framtida Gustavsbergs centrum en ny stadsdel med klimatsmart, spännande och modern bostadsbebyggelse. Den 23 januari 2014 beslutade kommunstyrelsens Gustavsbergsutskott om en inriktning för detaljplanarbetet i centrum. I inriktningsbeslutet lades bland annat fast är tillskapandet av gröna stråk in emot och genom centrum en prioriterad fråga. Planeringen av Gustavsberg centrum ska resultera i en trygg plats med bostäder, utvecklad handel, service med livsmedelshandel mm, överskådlighet och god tillgänglighet för allmänheten. Kommunen förvärvar fastigheten i syfte att utveckla centrumområdet enligt tidigare beslut.

Parallellt med planering av Gustavsbergs centrum pågår också genomförande av

detaljplanen för Fabriksstaden där Stena sfären (där KB Josefina ingår) enligt separata beslut ska förvärva mark för bostäder upplåtna med hyresrätt. Det sker under förutsättning att kommunen kan förvärva fastigheten i Gustavsbergs Centrum.

Ärendebeskrivning

Överenskommelse avseende överlåtelse av fastigheten Ösby 1:40 reglerar principerna för framtida överlåtelse av fastigheten till kommunen. Kommunen förvärvar fastigheten för en överkommen köpeskillning om 24 mnkr.

Köpeavtal för fastigheten ska undertecknas vid samma tidpunkt som köpeavtal för förvärv av markområden för bostäder upplåtna med hyresrätt i Porslins kvarteren.

Fastigheten Ösby 1:40 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 och en inventering av PCB har gjorts i fastigheten. För närvarande finns en vakant lokal på 264 kvm av totalt 1421 kvm men intressenter finns för denna. Den genomsnittliga hyran är 1901 kr/kvm. En besiktning av fastigheten har gjorts och köpeskillningen har anpassats efter underhållsbehov som kan betraktas utöver normalt.

Ekonomiska konsekvenser

Enligt förslag till överenskommelse förvärvar kommunen fastigheten i centrum för 24 miljoner kronor. 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 överkomna köpeskillningen ligger inom detta spann. Hyresintäkten på fastigheten i centrum är i dagsläget ca 2 miljoner kronor per år.

Konsekvenser för miljön

Förslag till beslut har inga direkta konsekvenser för miljön.

Konsekvenser för medborgarna

Förslag till beslut har inga direkta konsekvenser för medborgarna men i förlängningen innebär kommunens förvärv av fastigheten att möjligheterna att omvandla centrum ökar vilket är positivt för medborgarna.

Bedömning

Genom att förvärva fastigheten underlättas den framtida utvecklingen av Gustavsbergs centrum där ett detaljplanearbete pågår.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1.	Överenskommelse, med bilagor	Biläggs (avtalsbilaga 2 och 3 biläggs ej)
2.	Värdeutlåtande avseende fastigheten Ösby 1:40	Biläggs

Stellan Folkesson
KommundirektörMaria Larsson Ajne
Kansli- och utvecklingschef

SLUTVERSION 2014-03-19/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, ("**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**.

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. Josefina-koncernen ska enligt villkor i separata markanvisningsavtal, **Bilaga 2 och 3**, 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 avtalet senast 2014-05-31.
- Bolagets styrelse godkänner avtalet senast 2014-05-31

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

§ 3. ÖVERLÅTELSE

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

Sedvanligt köpeavtal enligt § 7 ska träffas mellan parterna för genomförande av överlåtelsen.

§ 4. ÖVRIGA VILLKOR

Fastigheten ska överlåtas fri från penninginteckningar.

SLUTVERSION 2014-03-19/CH

Bolaget garanterar att Fastigheten inte är belastad med andra inteckningar, nyttjanderätter, servitut eller dylikt än de som framgår av bifogade utdrag ur fastighetsregistret, **Bilaga 4**.

Med undantag för det ovan stadgade är Fastigheten belastad med lokalhyresavtal, **Bilaga 5**, vilka Kommunen har tagit del av i dess helhet.

§ 5. MERVÄRDESSKATT

Om Kommunen så önskar ska Parterna i köpeavtalet skriftligen avtala att den frivilliga skattskyldigheten för mervärdesskatt inte ska övergå på Kommunen.

§ 6. 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.

§ 7. KÖPEAVTAL

Köpeavtal för Fastigheten ska undertecknas vid samma tidpunkt som köpeavtal för förvärv av markområde benämnt A enligt bifogat markanvisningsavtal, bilaga 2, som träffats mellan parterna. Kommunens tillträde till Fastigheten ska ske senast vid samma tidpunkt som Bolaget tillträder markområde A samt tomträttsavtal har tecknats för markområde B enligt bifogat markanvisningsavtal, bilaga 3.

§ 8. ANSLUTNINGSAVGIFTER

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

§ 9. FASTIGHETENS SKICK

Fastigheten överlåtes i det skick den befinner sig på tillträdesdagen. Kommunen har genomfört en besiktning av Fastigheten, **Bilaga 6**. Med undantag för vad Bolaget uttryckligen garanterat eller åtagit sig i detta Avtal friskriver Kommunen Bolaget från allt ansvar för köprättsliga fel, faktiska och rättsliga fel och/eller brister, rådighetsfel, miljöföroreningar och utredning av dessa samt eventuellt ansvar för s.k. dolda fel enligt jordabalken och allt ansvar som eventuellt skulle kunna åläggas Bolaget på grund av lag, handelsbruk, övriga åtaganden eller på annan grund, däri inbegripet köplagen, miljöbalken och jordabalken.

Bolaget har genomfört en utredning avseende PCB-förekomst i Fastigheten genom vilken konstaterats att uppmätta värden vad avser PCB i Fastigheten understiger tillåtna gränsvärden., se rapport **Bilaga 7**. Bolaget har inget ansvar eller kostnadsskyldighet avseende sanering av PCB.

SLUTVERSION 2014-03-19/CH

Eventuella ålägganden avseende sanering av PCB som framställs av miljömyndighet före Kommunens tillträde till Fastigheten ska dock bekostas av Bolaget.

Med undantag för det ovan stadgade åtar sig Bolaget att bekosta eventuell sanering av markföroreningar inom Fastigheten upp till ett belopp om 150.000 kronor.

§ 10. AVTALETS UPPHÖRANDE

Detta avtal upphör att gälla i sin helhet, utan ersättningsskyldighet för någondera parten, om köpavtal respektive tomträttsavtal enligt bifogade markanvisningsavtal för område A respektive B inte tecknats senast 2014-12-31.

§ 11. TVIST

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

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

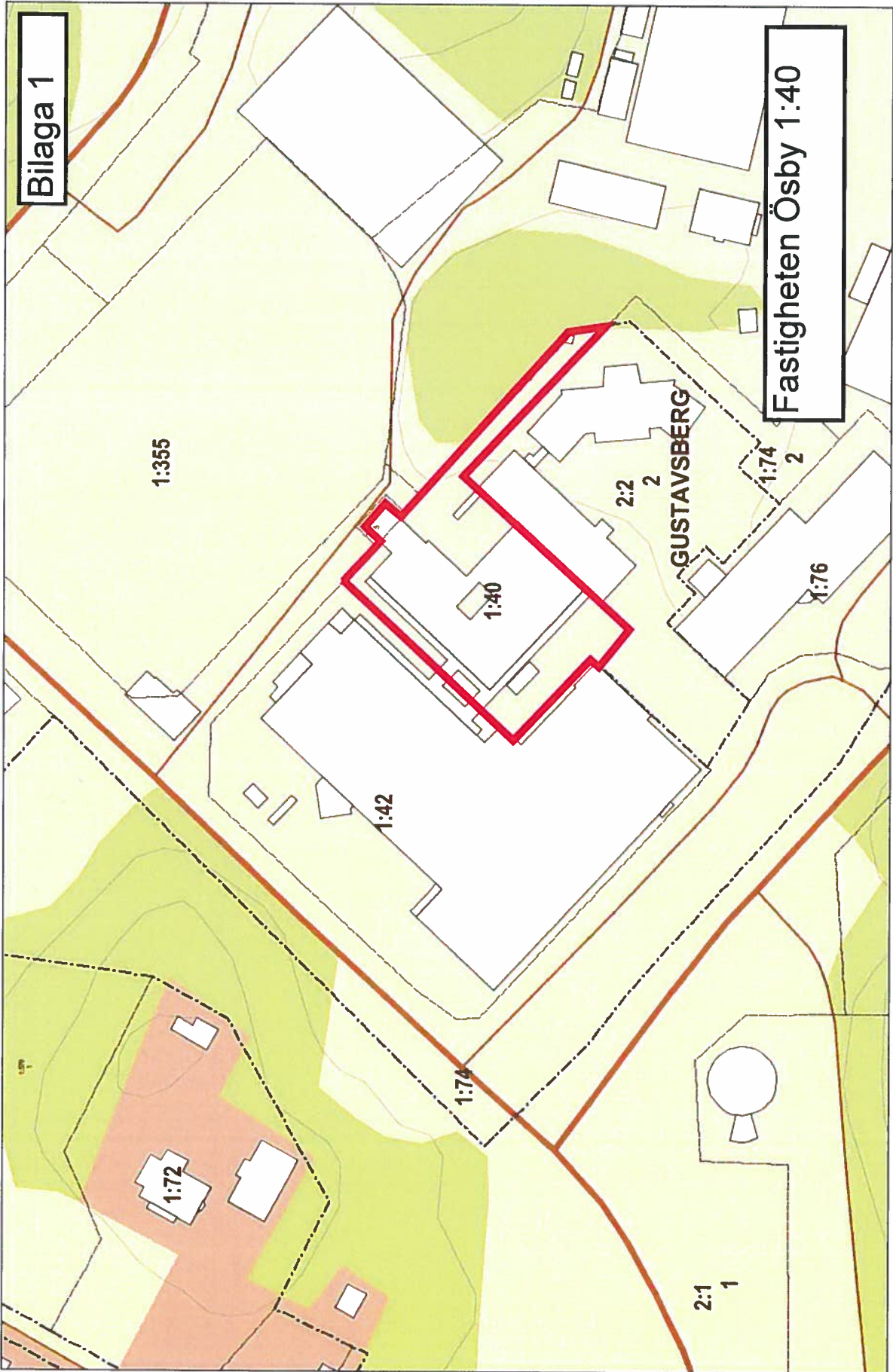
.....

.....
Claes-Göran Lyrhem

BILAGOR:

- Bilaga 1 Fastigheten
- Bilaga 2 Markanvisningsavtal område A
- Bilaga 3 Markanvisningsavtal område B
- Bilaga 4 Fastighetsutdrag
- Bilaga 5 Hyresavtal
- Bilaga 6 Besiktningsprotokoll
- Bilaga 7 Rapport PCB

Bilaga 1



Fastigheten Ösby 1:40



Allmän fastighetsinformation 2014-02-27

Fastighet

Beteckning Värmdö Ösby 1:40	Senaste ändringen i allmänna delen 2014-02-18	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2012-10-23	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2014-02-07
Nyckel: 010265940			
Församling Gustavsberg-ingarö Socken: Gustavsberg			

Varning

Fastigheten har ännu ej ajourförts av Inskrivningsmyndigheten efter avisering från Lantmäterimyndigheten.

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	6579160.4	172367.1	VÄRMDÖ

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	3 706 kvm	3 706 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
969660-4991 Kb Josefina Ö C/O Fastighets AB Josefina Box 31157 400 32 Göteborg	1/1	2000-11-02	23875

Köp (även transportköp): 2000-10-02

Köpeskilling: 12.000.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anmärkning: Beviljad 10/17147**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: Relax 83/32923			
5	750.000 SEK	1969-11-26	5722
Anmärkning: Relax 83/32925			
6	8.250.000 SEK	2004-07-26	36454
Anmärkning: Beviljad 12/36158			

Inskrivningar

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

kopplingskiosk

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Kraftledning	Last	Avtalsservitut	01-IM4-21/206B.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 fullbordad	Last	Officialnyttjanderätt	01-IM4-40/797.2

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Gustavsbergs centrum	1968-04-11	01-GUB-480 0120 S8

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler (325)
140015-1

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Uppgiftsår

2013

Taxeringsår

2013

Taxeringsvärde

16.159.000 SEK

därfav byggnadsvärde

13.400.000 SEK

därfav markvärde

2.759.000 SEK

Taxerad Ägare

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

Andel

1/1

Juridisk form

Handelsbolag,
kommanditbolag

Ägandetyp

Lagfart, taxerad

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
Fastighetsreglering	2014-02-18	0120-13/142

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: AI24

Telefon: 0771-636363

BILAGA 5

Aktuella hyresavtal inom fastigheten Ösby 1:40, Gustavsbergs Centrum

Objekt 80775-	Användning	Area	Hyresgäst	Uppsägn /förlängn	Aktuell hyresperiod	Uppsägning senast
21500	Butik	45	Handelsboden i Årsta AB	9/36	2012-04-01 - 2015-03-31	2014-06-30
21502	Kontor	68	Mäklarna på orten AB	9/36	2014-02-01 - 2017-01-31	2016-04-30
21504	kontor	493	Svenska Handelsbanken	9/36	2012-03-31 - 2015-03-31	2014-06-30
21506	Butik	182	Hemmakväll AB	9/36	2012-05-01 - 2015-04-30	2014-07-31
21507	Butik	231	Nordea Bank AB	9/36	2013-07-01 - 2018-06-30	2017-09-30
51508	Butik	136	Söder Optik AB	9/36	2013-01-01 - 2016-09-30	2015-12-31
21509	Butik	264	outhyr			
21901	Skyltar mm	1	Prylboden i Hemmesta	3/_12	2013-04-01 - 2014-03-31	2013-12-31
21902	Skyltar mm	18	Clear Channel Sverige AB	0/0	2013-08-31	2013-08-31
22601	Skyltar mm	0	Värmdö Företagarförening	0/0	1995-12-31	1995-12-31

TEDD Rapport

Ösby 1:40

Gustavsberg

Värmdö Kommun

TEDD Rapport

Ösby 1:40, Gustavsberg, Värmdö

Datum 2013-11-25
Uppdragsnummer 1320004246
Utgåva/Status För information

Ciarán Creegan
Uppdragsledare

Kristina Englund
Granskare

Ramboll Sverige AB
Division.Projektledning
Box 17009, Krukmakargatan 21
104 62 Stockholm

Telefon 010-615 60 00
Fax 010-615 20 00
www.ramboll.se

Innehållsförteckning

1.0	Inledning, syfte	1
2.0	Förutsättningar	1
3.0	Besiktningsprotokoll.....	2
	Besiktningsprotokoll Bygg	
	Besiktningsprotokoll Miljö.....	
	Foton	

TEDD rapport Ösby 1:40, Gustavsberg, Värmdö

1. Inledning, syfte

Ramböll Projektledning AB har, på uppdrag av Moa Öhman på Värmdö kommun, att utföra en Technical and Environmental Due Diligence, statusbesiktning av en byggnad i Gustavsbergs centrum. Fastigheten byggdes cirka 1966 och byggnaden är en del av ett köpcentrum med flera affärer som hyresgäster. Värmdö kommun planerar att köpa fastigheten för att bättre kunna styra utvecklingen i centrum. Det kan komma att bli aktuellt att riva delar av fastigheten för att kunna ordna en väg genom centrum. På grund av detta behövs mer information gällande bygg-teknik och byggnads-miljö.

2. Förutsättningar

Underlag till denna rapport är:

- Besiktning på plats 2013-11-12
- 9 st. originalritningar (begränsad information) och protokoll gällande VVS besiktning 2001-18-06.
(tillhandahållas av Kristina Lagerström, Stena Fastigheter)
- Muntlig information från fastighetskötare under besiktningen
(Fastighetskötare: Anders Wetterström 070 888 51 89)

Rambölls besiktningsgrupp bestod av:

Byggteknik	Ciarán Creegan
Miljö	Mikael Teorin

Besiktningen på plats bestod av en okulärbesiktning under fyra timmar. Inga materialprover eller detaljundersökningar har utförts.

3. Besiktningsprotokoll

Besiktningsprotokoll Bygg.....

Besiktningsprotokoll Miljö

Foton.....

Besiktningssprotokoll Bygg

Fastighet/Byggnad: Ösby 1:40, Gustavsberg, Värmdö

Besiktningens datum: 2013-11-12

Upprättad av: Ciarán Creegan

Byggdelsbeskrivning	Status			Rekommenderad åtgärd	Utföres inom			Bedömd kostnad
	Dålig	Normal	Bra		0-2 år	3-5 år	6-10 år	
<p>Byggår: 1966-1967</p> <p>En L-formad byggnad på en våning, förutom fläktrummet på baksidan vilket har 2 våningar. Tegel fasad och ett platt tak med papptak ytskikt. Ett ny fläktrum tillsattes cirka. 1987. Ytterliggare en utbyggnad märks på byggnadens nordöstra sida.</p>								
<p>Mark</p> <ul style="list-style-type: none"> - Information gällande geotekniska förhållanden var inte tillgänglig. - Marken omkring byggnaden är gågata och är täckt med betongplattor. En lastkaj och leveransgård finns på baksidan (sydöst) vilken är asfalterad. 		X		- Delar av leveransgårdens asfalt behöver repareras. Leveransgårdens bakre mur behöver repareras. - Underhåll av underjordiska dräneringsrör behövs. - Geoteknisk information behövs.	X			75k

Tak, avvattning	- Tätskikt av papp med bitumenimpregnering och finkrossad skiffer. Taksiktet är i ok skick. Ett antal tidigare smålagningar finns. Stående vatten finns på vissa ställen. Ett läckage fanns. Takfläktar finns. Invändiga och utvändiga stuprör finns.		X		- Rensning av dräneringssystemet behövs. Läckage undersökning och reparation behövs.	X			50k
Fönster och ytterdörrar	- Befintliga fönster och ytterdörrar har antingen trä eller metall stomme och de flesta verkar vara ursprungliga.		X		- Fönsterbyte till nya 3-glasfönster i hela byggnaden.		X		800k
Lokaler, Ytskikt	- Lokalerna är inredda till en bra standard.		X						

Åtgärdskostnader	
Summa åtgärder inom 0-2 år	1575kkr
Summa åtgärder inom 3-5 år	800kkr
Summa åtgärder inom 6-10 år	-

Sammanfattning Byggnadsteknik	Helhet, status	
Dokumentationen gällande byggnaden är bristfällig. Väldigt få ritningar finns. Det kollapsade taket är i akut behov av åtgärd och det är omöjligt att ge en korrekt kostnadsuppskattning utan en detaljerad undersökning vilket innefattar hela taket. I övrigt är byggnaden i ok skick och endast förväntade underhålls och uppdateringsarbete krävs.	Dålig (Tak)	X
	Normal	X
	Bra	

Besiktningsprotokoll Miljö

Fastighet/Byggnad: Ösby 1:40, handelsbyggnad med byggår 1966-67

Besiktningsdatum: 2013-11-12

Upprättad av: Mikael Theorin

3.12

Byggdelsbeskrivning	Förorening			Rekommenderad åtgärd			Utföres		
	Identifierad	Risk	Ej påträffad				Omgående	Vid rivning	Ingen åtgärd
<p>Tak</p> <p>Tätskikt av papp med bitumenimpregnering och finkrossad skiffer. Taket har troligen lagts om men det kan finnas äldre takpapp med innehåll av miljöstörande stenkols tjära (PAH). Vid renovering ska prover på äldre takpapp analyseras för innehåll av PAH och vid påvisad förekomst över gränsen för farligt avfall(FA) ska utsortering i särskild FA-fraktion göras.</p> <p>Plåtar vid övergångar till brandmur, sidofasad, annan byggnad hade tätningar med mjukfog. Äldre mjukfog kan innehålla PCB och bly.</p>		X		Bedöms av byggt teknik.					X
		X		Kontroll av PAH vid rivning.		X			
		X		Dokumentation om tidigare undersökningar ska tas fram annars krävs en PCB-inventering enligt gällande PCB-lagstiftning.		X			
<p>Takavvattning</p> <p>Utvändig och invändig, i behov av rensning, rengöring för att säkerställa rätt funktion och längre livslängd. Otillräcklig funktion observerades på flera platser och skador på byggnadsdelar kunde observeras på flera ställen. Sönderfrusna tegelstenar och murstensfogar samt fuktinträngning i grundmurar observerades.</p>	X			Åtgärda och reparera takavvattning samt skador på fasaden.	X				

Fönster och dörrar	Flertalet fönster är troligen från byggnadsåret. Några fönster var utbytta till isolerglas av nyare modell.		X	Fuktsäkerhetsutredning av hela byggnaden bör göras inför en renovering	X		
	Mjukfogar fanns runt samtliga fönster. Det fanns äldre mjukfogar som var spröda och spruckna och i behov av renovering. Det fanns även nyare mjukfogar i bra skick. Ur fuktsäkerhetsaspekt behövs en översyn och renovering av fogarna mellan fönster och dörrar. Se avsnitt om mjukfogar och PCB för mer information.		X	Genomgång, kontroll och renovering av mjukfogar, dilatationsfogar och tätningar behövs. Dokumentation om PCB-förekomst alternativt PCB-inventering krävs enligt gällande lagstiftning.	X		
	Branddörrar sedan byggåret vilket innebär risk med förekomst av asbest.	X		Vid byte av dörrar måste anmälan om asbestsanering göras till arbetsmiljöverket.		X	
Fasad	Murverksfasad i tegelsten med lokalt förekommande skador orsakade av dåligt fungerande takavattning. Viss mikrobiell påväxt kunde ses. Stor risk ur fuktsäkerhetsaspekt.		X	Kontroll och reparation av fasad. Risk ur fukt och hållfasthetsaspekt. Kan ge inomhusmiljö problem.	X		
	Identifierad förekomst av mjukfogar mellan brandmurarna och övrig fasad. Detta innebär risk för PCB och bly i byggmaterialet. Mycket sprickor i fogarna ger dessutom ökad risk för inträngning av vatten och fuktskador.	X		Dokumentation om tidigare PCB-inventering måste tas fram alternativt ska en PCB inventering utföras enligt gällande PCB-lagstiftning.	X		
Grundläggning	Hanteras av Byggnadsteknik besiktning.						
Mjukfogar - utvändigt	Byggår 1967-68 och mjukfogar identifierade på flera ställen visar att det finns stor risk för PCB-förekomst i byggnaderna.	X		PCB inventering måste utföras enligt gällande PCB-lagstiftning om inte dokumentation om PCB-inventering kan hittas.	X		

Mark	Ingen oljetank eller oljeavskiljare påträffad vid inventeringen. Marken närmast byggnaderna utgjordes av asfalt, sten och betong.			X				X
	<p>Marken i kryputrymmet under byggnaderna var kraftigt nedsmutsad av utrivet material, förpackningar mm. från tidigare renoveringsarbeten. Här finns risk för asbest, PAH och tungmetaller från tidigare termisk isolering och annat material från VVS installationer. Petroleumbaserade produkter, isolering av typen PUR-fogskum med isocyanater, bromerade flamskyddsmedel och CFC kan förekomma.</p> <p>Vid förekomst av PCB, bly eller andra föroreningar i byggmaterial och där risk för läckage till mark föreligger ska en miljöteknisk markundersökning göras enligt gällande miljölagstiftning.</p>	X			Städning och sanering av marken krävs för att minska spridningsrisken vid brand, ta bort risken för fukt och påväxt av mögel och svampar i kvarlämnat material och för att undersöka risken för möjlig markförorening.	X		
Allmänna utrymmen	Undercentral för EI-installation och fjärrvärme fanns isolering kring VVS-rör med trolig förekomst av asbest.		X		Vid renovering måste förekomst av asbest kontrolleras med en miljökontroll.			X
	Mycket skräp och nedsmutsat i kryppgrunden vid pumpgropen och fjärrvärmecentralen.		X		Rensning och sanering av marken krävs för att undersöka risken för möjlig markförorening.	X		
Keramiska plattor	Ja, med risk för asbest i äldre kvarvarande plattor, fix och fogmassa. Plattor påträffade i våtrum och kök.		X		Se Asbest nedan för information.			X
VVS installation	Isolering av VVS installationsrör innehåller sannolikt asbest i T-kopplingar, rörböjar.	X			Vid renovering måste förekomst av asbest kontrolleras med en miljökontroll.			X
EL installation								

Asbest	Byggår och materialtyp indikerar eller visar på förekomst.		X	Vid renovering måste förekomst av asbest kontrolleras med en miljökontroll. Sanering av asbest kan krävas. Detta ska anmälas till arbetsmiljöverket och miljöförvaltningen i kommunen.		X	
PCB	Byggår och materialtyp/läge indikerar på förekomst.		X	I första hand ska genomgång av fastighetens dokumentation utföras. Saknas dokumentation ska PCB inventering utföras enligt gällande PCB-lagstiftning. Sanering av PCB kan krävas. Anmälan ska göras till miljöförvaltningen och sanering fogmassor ska utföras senast 30 juni 2014 enligt gällande lagstiftning.	X		
Dokumentation	<p>Uppgifter om tidigare statusbesiktningar saknas. Uppgifter från Värmdö kommuns arkiv för fastigheten berör remissärenden vid bygglov samt en anmälan om fukt och mögelproblem i fastigheten som ankom till miljöförvaltningen i juli 2006.</p> <p>Uppgifter om tidigare material- och miljöinventeringar avseende föroreningar asbest och PCB eller annat saknas.</p>						

Sammanfattning miljö	Helhet, status	
	Dålig	X
<p>Bristen på dokumentation om fastigheten ger att riskerna för att påträffa miljö- och hälsostörande material och ämnen måste bedömmas efter byggnadsår och observationer från statusbesiktningen.</p> <p>Besiktningen visar att byggnaden är i stort behov av renovering. Det finns tydliga fukt- och vattenrelaterade skador på fasad och grundmur med stor risk för ytterligare skador i underliggande konstruktion. Risken är stor att underliggande armering i betong har skadats med risk för ytterligare skador på konstruktionen som följd. Med längre tid innan fasaden ses över och åtgärdas ökar risken för mer fuktpåvekan och fuktskador även invändigt med kostsam materialförstörelse och innemiljöproblem som följd. Kostnaden för dessa skador är svåröverskådliga.</p> <p>Farliga ämnen som PCB, asbest och bly förekommer med mycket stor sannolikhet eftersom mjukfogar och termisk rörisolering påträffats i stor omfattning. Särskild lagstiftning om PCB och asbest innebär att byggnader ska undersökas och saneras vid misstanke om förorenade material. PCB-inventering ska utföras och sanering måste utföras senast 30 juni 2014 enligt gällande PCB-förordning. Ingen tidigare kontroll av PCB eller asbest finns dokumenterad.</p> <p>Krypgrunden måste rensas, städas och ev. undersökas vidare och saneras.</p>		X
Kostnadsbedömning miljö	kkkr	
Kryputrymme städning och upprepning	20-40	
Markundersökning vid misstanke om förorening från kryputrymmet	60-75	
Sanering av förorenad mark om förorening påträffas	50-500	
Asbestsanering vid renovering av VVS-installationer (uppskattning 75 st. rördelar med asbest) plus kostnader för miljökontroll och myndigheters avgifter	50-75	
Material och miljöinventering med provtagning och analys avseende PCB måste göras enligt gällande lagstiftning eftersom risk för förorening konstaterats.	60-80	
PCB-sanering vid förekomst av PCB från PCB-inventering beräknat på 100 lpm mjukfog inkl. miljökontroll och myndigheters avgifter	100-150	
Merkostnad för hantering av farligt avfall vid byte av takpapp	20-30	
Total (Byggnadsmiljö)	360-950	

Gällande lagtext för PCB i byggnader:

Fog- och golvmassor som innehåller PCB i halter över 0,05 viktprocent ska enligt ändring (2010:963) i PCB-förordningen saneras till följande datum:

- Annan byggnad eller anläggning än industribyggnad (med undantag för en- och tvåbostadshus som är indelade som småhus enligt fastighetstaxeringslagen) som uppförts eller renoverats 1956–1969 ska vara sanerad senast 30 juni 2014.
- Om byggnaden eller anläggningen uppförts eller renoverats 1970–1973 är slutdatum den 30 juni 2016.

Foton inkluderas i separat dokument



Projekt
 Bestnr 65278
 Registrerad 2014-01-21
 Utfärdad 2014-01-28

Byggsnabben AB
 Urban Johansson
 Box 920 77
 120 07 Stockholm

Analys av fog/byggmaterial

Er beteckning	1. Dillfog tegel innerhörn				
Labnummer	O10565731				
Parameter	Resultat	Enhet	Metod	Utf	Sign
PCB 28	<1.00	mg/kg	1	1	ULKA
PCB 52	<1.00	mg/kg	1	1	ULKA
PCB 101	<1.00	mg/kg	1	1	ULKA
PCB 118	<1.00	mg/kg	1	1	ULKA
PCB 138	<1.00	mg/kg	1	1	ULKA
PCB 153	<1.00	mg/kg	1	1	ULKA
PCB 180	<1.00	mg/kg	1	1	ULKA
PCB, summa 7*	ej det	mg/kg	1	1	ULKA
beräknat PCB-totalhalt*	-----	mg/kg	1	1	ULKA

Er beteckning	2. Ovan dörr vid lastkaj				
Labnummer	O10565732				
Parameter	Resultat	Enhet	Metod	Utf	Sign
PCB 28	<0.10	mg/kg	1	1	ULKA
PCB 52	<0.10	mg/kg	1	1	ULKA
PCB 101	<0.10	mg/kg	1	1	ULKA
PCB 118	<0.10	mg/kg	1	1	ULKA
PCB 138	<0.10	mg/kg	1	1	ULKA
PCB 153	<0.10	mg/kg	1	1	ULKA
PCB 180	<0.10	mg/kg	1	1	ULKA
PCB, summa 7*	ej det	mg/kg	1	1	ULKA
beräknat PCB-totalhalt*	-----	mg/kg	1	1	ULKA

Er beteckning	3. Fönster					
Labnummer	O10565733					
Parameter	Resultat	Osäkerhet (±)	Enhet	Metod	Utf	Sign
PCB 28	<0.10		mg/kg	1	1	ULKA
PCB 52	<0.10		mg/kg	1	1	ULKA
PCB 101	<0.10		mg/kg	1	1	ULKA
PCB 118	<0.10		mg/kg	1	1	ULKA
PCB 138	0.21	0.08	mg/kg	1	1	ULKA
PCB 153	0.14	0.06	mg/kg	1	1	ULKA
PCB 180	<0.10		mg/kg	1	1	ULKA
PCB, summa 7*	0.35		mg/kg	1	1	ULKA
beräknat PCB-totalhalt*	1.1		mg/kg	1	1	ULKA



Er beteckning	4. Fasad hörn/fog				
Labnummer	O10565734				
Parameter	Resultat	Enhet	Metod	Utf	Sign
PCB 28	<0.10	mg/kg	1	1	ULKA
PCB 52	<0.10	mg/kg	1	1	ULKA
PCB 101	<0.10	mg/kg	1	1	ULKA
PCB 118	<0.10	mg/kg	1	1	ULKA
PCB 138	<0.10	mg/kg	1	1	ULKA
PCB 153	<0.10	mg/kg	1	1	ULKA
PCB 180	<0.10	mg/kg	1	1	ULKA
PCB, summa 7*	ej det	mg/kg	1	1	ULKA
beräknat PCB-totalhalt*	-----	mg/kg	1	1	ULKA

Er beteckning	5. Fönster videobutik					
Labnummer	O10565735					
Parameter	Resultat	Osäkerhet (±)	Enhet	Metod	Utf	Sign
PCB 28	<0.10		mg/kg	1	1	ULKA
PCB 52	0.36	0.14	mg/kg	1	1	ULKA
PCB 101	1.72	0.69	mg/kg	1	1	ULKA
PCB 118	0.60	0.24	mg/kg	1	1	ULKA
PCB 138	4.65	1.86	mg/kg	1	1	ULKA
PCB 153	3.46	1.38	mg/kg	1	1	ULKA
PCB 180	2.52	1.01	mg/kg	1	1	ULKA
PCB, summa 7*	13		mg/kg	1	1	ULKA
beräknat PCB-totalhalt*	40		mg/kg	1	1	ULKA



* efter parameternamn indikerar icke ackrediterad analys.

	Metod
1	<p>Paket OG-2 Bestämning av polyklorerade bifenyl, PCB (7 st enligt ICES, International Council for Exploration of the Seas). Mätning med GC-ECD.</p> <p>Total PCB-halt beräknas genom att multiplicera summan av de 7 PCB (indikatorföreningarna) med en faktor som är karakteristisk för den aktuella produkten (Enl. Schulz DE, Petrick G, Duinker JC, Environ. Sci. Technol., 23, 852-859). När produkten är okänd används faktorn för produkten Aroclor 1242 (8,2). "Ej det" betyder att PCB ej har kunnat påvisas. 10000 mg/kg motsvarar 1 %.</p> <p>Förhöjd rapporteringsgräns kan förekomma och beror då på bakgrundsstörning från provet. Om orsaken är annan kommenteras detta på rapporten.</p> <p>Samlingsprov görs i fall provet består av flera bitar.</p>

	Godkännare
ULKA	Ulrika Karlsson

	Utf ¹
1	<p>För mätningen svarar ALS Laboratory Group, Na Harfê 9/336, 190 00, Prag 9, Tjeckien, som är av det tjeckiska ackrediteringsorganet CAI ackrediterat laboratorium (Reg.nr. 1163). CAI är signatär till ett MLA inom EA, samma MLA som SWEDAC är signatär till. Laboratorierna finns lokaliserade i; Prag, Na Harfê 9/336, 190 00, Praha 9, Ceska Lipa, Bendlova 1687/7, 470 03 Ceska Lipa, Pardubice, V Raji 906, 530 02 Pardubice.</p> <p>Kontakta ALS Täby för ytterligare information.</p>

Mätosäkerheten anges som en utvidgad osäkerhet (enligt definitionen i "Guide to the Expression of Uncertainty in Measurement", ISO, Geneva, Switzerland 1993) beräknad med täckningsfaktor lika med 2 vilket ger en konfidensnivå på ungefär 95%.

Mätosäkerhet från underleverantör anges oftast som en utvidgad osäkerhet beräknad med täckningsfaktor 2. För ytterligare information kontakta laboratoriet.

Denna rapport får endast återges i sin helhet, om inte utfärdande laboratorium i förväg skriftligen godkänt annat. Resultaten gäller endast det identifierade, mottagna och provade materialet.
Beträffande laboratoriets ansvar i samband med uppdrag, se aktuell produktkatalog eller vår webbplats www.alsglobal.se

Den digitalt signerade PDF filen representerar originalrapporten. Alla utskrifter från denna är att betrakta som kopior.

¹ Utförande teknisk enhet (inom ALS Scandinavia) eller anlitat laboratorium (underleverantör).

Värdeutlåtande

avseende fastigheten

Ösby 1:40

Värmdö kommun



2013-09-02

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Värmdö kommun Skogsbovägen 9-11 134 81 Gustavsberg 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 värdeutlåtande". Alla intäkter är angivna exklusive mervärdesskatt. Kostnaderna inkluderar mervärdesskatt endast för bostäder och för lokaler där ej mervärdesskattepliktig verksamhet bedrivs.
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none">- Besiktning av värderingsobjektet 2013-08-23 av undertecknad tillsammans med förvaltare Kristina Lagerström, Stena Fastigheter, och fastighetsskötare Anders Wetterström.- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).- Hyreslista.- Driftkostnadsstatistik.- Taxeringsuppgifter.- Marknadsinformation.- Kartmaterial.

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 m ²	Antal % 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 gångytor.

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 p 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 (Hyresgästspecifikation).

Hyrorna kan sammanfattas enligt tabellen.

Lokaltyp	Total area m ²	Uthyrtd Area m ²	Aktuell hyra		Marknads- hyra (inkl tillägg)		Vakant Area m ²	Vakant m-hyra (inkl. tillägg)	
			kr/m ²	kr	kr/m ²	kr		kr/m ²	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- typ	Area m ²	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-					siktig
	2013	2014	2015	2016	2017	
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 UH kr/m ²
	Totalt		Admin. kr/m ²	Media kr/m ²	Övr. kr/m ²	
	kr/m ²	tkr				
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- typ	Area m ²	Hyresgäst- passning (tkr)	År

Fastighetsskatt

Bedömda taxeringsvärden enligt AFT13 samt bedömd fastighetsskatt framgår av tabellen.

	Taxeringsvärde, tkr		Fastighets- 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 ²	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 skuldkrisen 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. Detaljhandelns 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

Handelns 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 detaljhandelns 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 frididskedjan 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 oligopolsituation 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 kontantservice 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./Portföj	Anv.	Objekt	Förv-d	Kak (kr)	kr/kvm	Dir avk	LOA	BOA	Byggår	Ren. år	Köpare	Säljare
Tyresö	Tyresö centrum	Forellen 17, Bolnora 2.585	Handel	3D	2011-02-18	750 000	26 786	6,20	28 000			1985 2009/2010	ING REIM / ESCF	Unibail-Rodamco
Järfälla	Kallhäll centrum	Kallhäll 1.29	Handel	Kontor, butiker +16 lgh	2011-09-02	38 000	7 446	7,50	4 130	705	1971		HSB Nora Stor-Stockholm Järfälla Byggnads Hus AB	
Täby	Gilbylundens ind. omr.	Larsen 11	Kontor	Kontor, kontorshotell	2011-09-30	7 500	9 987	7,30	751		1987		Actia Fastigheter i Stockh Kraftlex AB	
Täby	Akerby ind. omr.	Fuxen 1	Kontor	Inspecta	2011-12-12	11 700	9 582	7,40	1 221		1977		Ocenco Incorporated	Det Norske Veritas Inspecta
Täby	Arninge	Beamanet 6	Handel	Eligiganten, Stadium	2012-02-10	139 000	26 476	8,1-8,3	5 250		2005		Schroders	Ingen uppgift
Sigtuna	Centrala Sigtna	Koppardosan 2	Kontor	Butik, restaurang, gym, kontor, bost	2012-05-07	26 250	18 118		1 310	139	1941	1960	Erikinghundra AB	Ingen uppgift
Järfälla	Barkarby handelsomr.	4 fastigheter	Handel	Mo, Mediamarkt, Jula, Elestrolux home	2012-05-15	592 000	25 966	6,00	22 799		2005/06		Invesco Real Estate	Commerz Real
Sollentuna	Haggvika handelsomr.	Stådet 1	Handel	ICA Maxi, Eligiganten	2012-07-30	441 000	27 563	6,15	16 000		1972	1989	Ancora Fastigheter	Vasakronan
Sollentuna	Svëndal	Malten 1	Kontor	Pfizers svenska huvudkontor	2012-12-13	166 000	10 375		16 000		2005		CepMan	Pfizer
Huddinge	Kungens kuno		Handel	Heminredningsgalleria	2012-12-20	2 600 000	17 931	8-8,25	14 970				SueaReal (delvis internt)	Fortin AS (delvis internt)
Täby	Arninge	Vattenpasset 1	Handel	Handelsfastighet, Willys mll	2013-02-05	250 000	19 841	7,25	12 600		2006		NREP Nordic Retail 2	K/S Arninge Storbutikker
Täby	Akerby ind. omr.	Hingsien 1	Kontor	Läkemedelsföretaget Novartis	2013-04-04	90 000	14 577	7,00	6 174		1999		Kvarstenens 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 innecentrum, 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 innecentrumet 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 värde tillägg 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.

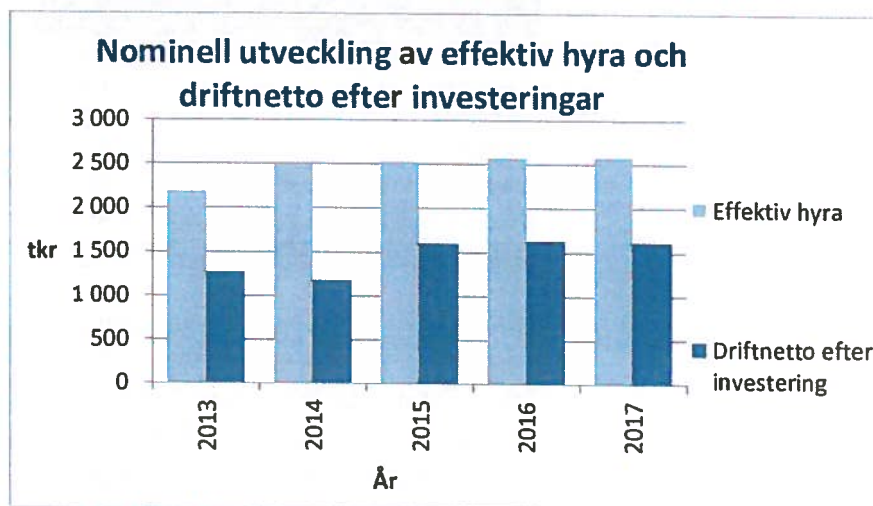
Nyckeltal

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 ²	15 482 kr/m ²
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		Värdeförändring	
	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
SUMMA		21 834 tkr
MARKNADSVÄRDE (avrundat)		22 000 tkr

Kassaflöde

(Nominella belopp i tusentals kronor)

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

HYRESGÄSTSPECIFIKATION

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Total area m ²	Löptid t.o.m.	Aktuell hyra		Bedömd marknadshyra		Not						
				Hyra (inkl tillägg) kr/m ²	index%	Skattetillegg kr/m ²	Hyra (inkl tillägg) kr/m ²		(exkl tillägg) kr/m ²	(inkl tillägg) kr/m ²				
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	-
Mälkarna 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 49S kvm)	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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		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-ingarö
Socken: Gustavsberg

Observera

Pågående ärenden

Status

Lantmätningsföretag 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	6579160.4	172367.1	VÄRMDÖ

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 31 157
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: Relax 83/32923			
5	750.000 SEK	1969-11-26	5722
Anmärkning: Relax 83/32925			
6	8.250.000 SEK	2004-07-26	36454
Anmärkning: Beviljad 12/36158			

Inskrivningar

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

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Kraftledning	Last	Avtalsservitut	01-IM4-21/206B.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 fullbordad	Last	Officialnyttjanderätt	01-IM4-40/797.2

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Gustavsbergs centrum	1968-04-11	01-GUB-480 0120 S8

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler (325)

140015-1

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet

Uppgiftsår

2012

Taxeringsår

2010

Taxeringsvärde

10.006.000 SEK

därav

byggnadsvärde

7.400.000 SEK

därav markvärde

2.606.000 SEK

Taxerad Ägare

969660-4991

Kb Josefina Ö

C/O Fastighets AB Josefina

Box 31157

400 32 Göteborg

Värderingsenhet lokalmark 077247043.

Taxeringsvärde

2.606.000 SEK

Byggrätt ovan mark

1 533 kvm

Värderingsenhet lokaler 077246043.

Taxeringsvärde

7.400.000 SEK

Årtal för hyresnivå

Nybyggnadsår

1967

Andel

1/1

Juridisk form

Handelsbolag,
kommanditbolag

Ägandetyp

Lagfart, taxerad

Riktvärdeområde

0120278

Riktvärde byggrätt

1.700 SEK/kvm

Lokalyta

1 392 kvm

Hyra

1.252.000 SEK/år

Tillbyggnadsår

2002

Under byggnad

Nej

Värdeår

1977

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Fastighetsreglering

Fastighetsreglering

Fastighetsreglering

Fastighetsreglering

Datum

1966-04-07

1983-04-15

1984-12-07

1985-04-22

1997-06-02

Akt

01-GUB-475

0120-83/22

0120-84/98

0120-85/25

0120-97/33

Avskild mark

Värmdö Ösby 1:42, 1:75

Ursprung

Värmdö Ösby 1:1

Tidigare Beteckning

Beteckning

A-Gustavsberg Ösby 1:40

Omregistreringsdatum

1981-07-01

Akt

01-VÅM-3311

Ajourforande 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, tomträtter, byggnader på öfri 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 förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

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

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

4 Besiktning, tekniskt skick

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

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon 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.

