

# Värdeutlåtande

avseende fastigheten

## **Glanskisen 1**

Stockholms kommun



2019-11-18

**FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB**

## UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Stockholms Stadshus AB  genom Eva Nygren
<i>Syfte/Förutsättningar</i>	<p>Forum har fått i uppdrag av Stockholms Stadshus AB att bedöma värdet av fastigheten vid en exklusiv försäljning till en bostadsrättsförening. Detta värde ska inte innehålla tillkommande kostnader som föreningen kan få betala utöver värdet som tex separeeringskostnader, kostnader för stämpelskatt eller andra kostnader.</p> <p>Värdebedömning av värderingsobjektet avser byggnad/byggnader i befintligt skick.</p> <p>Eventuella vakanta bostadslägenheter har förutsatts vara uthyrda.</p> <p>En förskolebyggnad är belägen inom värderingsobjektet. Vid en försäljning till bostadsrättsförening förutsätts det att förskolebyggnaden med tillhörande mark har avstyckats och utgör en egen fastighet.</p> <p>För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".</p>
<i>Värderingsobjekt</i>	Glanskisen 1 i Stockholms kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är november 2019.
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Besiktning av värderingsobjektet 2019-11-13 av undertecknad tillsammans med representanter för fastighetsägaren samt för bostadsrättsföreningen.</li><li>- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).</li><li>- Hyreslista.</li><li>- Uppgifter om drift- och underhållskostnader.</li><li>- Taxeringsuppgifter.</li><li>- Skriftliga uppgifter om större historiska underhållsåtgärder.</li><li>- Utdrag ur detaljplan.</li><li>- Byggnadsritningar.</li><li>- Marknadsinformation.</li><li>- Kartmaterial.</li></ul>

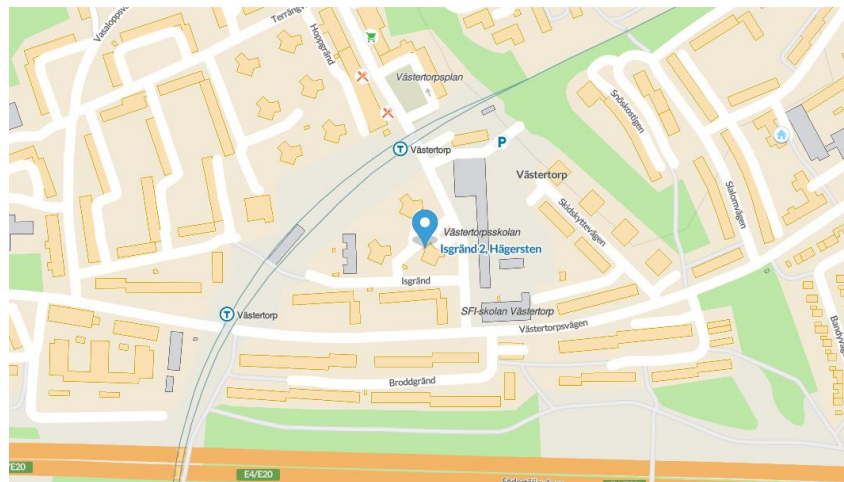
## BESKRIVNING

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

*Fastighetstyp* Bostadshyresfastighet.

*Läge* Värderingsobjektet är beläget i Västertorp inom Hägersten församling. Avståndet till Södermalm är ca 5 km. Gatuadressen är Isgränd 2-6, Störtloppsvägen 5-7.

Näromgivningen utgörs av flerbostadshus, skola samt Västertorps centrum. Alla servicefunktioner och kollektiva kommunikationer finns inom gångavstånd. Trafikleder nås på nära avstånd.



*Planförhållanden* Värderingsobjektet omfattas av fyra detaljplaner från 1947-02-28, 1948-07-16, 1948-07-30 samt 1993-11-15. Genomförandetiden för samtliga planer har gått ut.

*Servitut, samfälligheter, inteckningar etc.*

Eventuella servitut, nyttjanderätter, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och inteckningar etc. framgår översiktligt av bilagda utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).

*Uthyrningsbara areor* De uthyrningsbara areorna fördelade på lokaltyp och antalet enheter per lokaltyp framgår av tabellen.

Lokaltyp	Uthyrningsbar area	Antal
	m <sup>2</sup>	% enheter
Bostäder	6 184	93 90
Kontor	202	3 1
Lager	168	3 5
Industri	93	1 1
Övrigt	-	- 2
Summa	6 647	100 99

Areauppgifterna härrör från hyreslistan. Kontrollmätning har ej utförts.

*Tomtbeskrivning* Värderingsobjektets areal bedöms uppgå till ca 7 200 kvm efter genomförd avstyckning, se förutsättningar ovan.

Befintlig bebyggelse upptar ca 15 % av tomten. Den obebyggda delen utgörs av gräsmattor, asfalterade parkeringsplatser samt asfalterade kör- och gångytor.

*Byggnadsbeskrivning* Värderingsobjektet är bebyggt med tre punkthus i 8-9 våningar, källare och vind. Byggnaderna är uppförda 1951. Byte av värmekulvert skedde 2011. Nya elserviser installerades 2012. Ombyggnad av s.k. ROT-omfattning, renovering av hissar samt två av tre tak på punkthusen skedde 2013.

Byggnaderna är grundlagda på betongplatta på berg. Stommen utgörs av betong med bjälklag i betong. Ytterväggarna är av tegel. Fönstren är av äldre 2-glastyp isolerglastyp. Taken är täckta med papp.

Uppvärmningen kommer ske med fjärrvärme (efter avskiljning från nuvarande distributör) via vattenradiatorer. Ventilationen utgörs av mekanisk frånluft. Hissar finns i alla trapphus. Byggnaden är ansluten till nät för el, VA och värme.

Byggnaderna inrymmer 90 bostadslägenheter i 8-9 våningar samt tre lokaler i en våning samt källare.

Byggnadernas underhållsskick är i huvudsak gott. Underhållsbehov föreligger för fönster samt ett tak på ett av punkthusen. OVK-besiktningen är ej godkänd i två av tre byggnader.

Bostadslägenheterna har normalgod standard. Kök av varierande standard med elspis och kyl-/frysåp. Badrum av 2010-talstyp med duschplats, WC och tvättställ samt klinker på golven och kachel på väggarna. Övriga rum har golv belagda med parkett, linoleum alternativt plast. Väggar klädda med tapeter. Samtliga lägenheter har balkong. Planlösningen är god. Underhållsskicket är gott.



Lokalerna har varierande standard, från låg till normalgod. Golven är belagda med linoleum, väggarna är målade. Personallokaler finns i form av lunchrum med trinettenhet och toaletterum. Planlösningen är varierande från mindre bra till normalgod. Lokalerna är allmängiltiga. Underhållsskicket är varierande från gott till något eftersatt.



## HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER

### Hyror

Värderingsobjektets aktuella hyror som hyresrätter och bedömda marknadshyror.

Hyrorna kan sammanfattas enligt tabellen.

Lokaltyp	Total area m <sup>2</sup>	Uthyrd Area m <sup>2</sup>	Aktuell hyra Totalt		Marknads- hyra Totalt	
			kr/m <sup>2</sup>	kr	kr/m <sup>2</sup>	kr
Bostäder	6 184	6 184	1 079	6 672 228	1 079	6 672 228
Kontor	202	202	1 071	216 373	1 071	216 373
Lager	168	120	955	114 596	955	114 596
Industri	93	93	818	76 068	818	76 068
Övrigt	-	-	-	230 823	-	230 823
Genomsnitt / Summa	6 647	6 599	1 108	7 310 088	1 108	7 310 088

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

Kontraktslängd	Antal kontrakt	Andel av hyra %
<= 1 år	3	11
> 1 - <= 3 år	5	89
> 3 - <= 5 år	-	-
> 5 - <= 10 år	-	-
> 10 år	-	-
Totalt	8	100

### Vakans / Hyresrisk

För närvarande är vakansläget som framgår av tabellen nedan.

Lokaltyp	% vid kalkylstart	
	Hyra	Area
Bostäder	-	-
Kontor	-	-
Lager	-	29
Industri	-	-
Övrigt	-	-
Genomsnitt	-	1

Av tabellen framgår för vilka lokaler framtida vakansantaganden har gjorts.

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Area m <sup>2</sup>	Vakansantagande	
			fr.o.m.	t.o.m.
Vakanta lägenhetsförråd, 16 st Förråd		48	2020-01-01	2045-12-31

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

Lokal- typ	Vakans/hyresrisk (%)										Lång- siktig	
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029		
Bostäder	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kontor	-	3,8	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Lager	7,5	9,3	12,6	12,5	12,4	12,6	12,5	12,3	12,6	12,5	12,3	12,3
Industri	-	-	1,3	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Övrigt	0,4	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
<b>Totalt</b>	<b>0,1</b>	<b>0,4</b>	<b>0,5</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>

### Drift och underhåll

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

Lokal- typ	D&UH		Drift & löp. UH			Periodiskt UH
	Totalt	tkr	Admin.	Media	Övr.	
	kr/m <sup>2</sup>		kr/m <sup>2</sup>	kr/m <sup>2</sup>	kr/m <sup>2</sup>	kr/m <sup>2</sup>
Bostäder	515	3 185	25	270	120	100
Kontor	445	90	25	270	100	50
Lager	355	60	25	270	30	30
Industri	355	33	25	270	30	30
Övrigt	-	-	-	-	-	-
<b>Genomsnitt/Summa</b>	<b>507</b>	<b>3 367</b>	<b>25</b>	<b>270</b>	<b>116</b>	<b>96</b>

*I kostnaderna ingår ej kostnader för eftersatt underhåll eller hyresgästanpassningar 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.*



*Fastighetsskatt etc*

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

	Taxeringsvärde, tkr			Fastighets- skatt, tkr
	Mark	Byggnad	Totalt	
Bostäder	64 000	61 000	125 000	129
Lokaler	1 956	7 000	8 956	90
Summa	65 956	68 000	133 956	218

Värderingsobjektet är taxerat med typkod 321 (Hyreshusenhet, bostäder och lokaler). Värdeår är 1951.

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

*För lokaler och industri utgår fastighetsskatt uppgående till taxeringsvärdet multiplicerat med skattesatsen (f.n. 1 % för lokaler och 0,5 % för industri). Taxeringsvärdet förutsätts förändras vid de tillfällen regelverket medger detta och i linje med översiktligt bedömd fastighetsprisutveckling. Nuvarande skattesatser förutsätts gälla under hela kalkylperioden.*

*Driftnetto  
förvaltningsobjekt*

Aktuella och bedömda intäkter och kostnader ger driftnetto enligt tabellen.

Driftnetto		
	kr/m <sup>2</sup>	kr
Aktuell hyra	1 100	7 309 176
Drift & underhåll	-507	-3 367 305
Fastighetsskatt	-33	-218 170
Driftnetto år 1 (helår)	410	2 723 701
Driftnetto, normaliserat	556	3 693 547

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



## VÄRDERING

### Metodtillämpning

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

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

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

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

### Marknadsanalys

#### *Allmänt bostäder*

Bostadspriserna har utvecklats svagt positivt under året och omsättningen ligger på en stabil nivå. Marknaden för nyproducerade bostäder har det dock betydligt tuffare än bostäder i det befintliga beståndet, särskilt i Stockholmsregionen. I marknader med lägre prisnivå går däremot försäljningen av nyproducerade bostäder bättre.

Under 2018 färdigställdes ca 54 900 bostäder via nyproduktion, vilket var knappt 14 % fler än 2017. Enligt Boverkets prognoser beräknas ca 60 000 bostäder färdigställas i år och ca 57 000 nästa år. Antalet påbörjade bostäder har däremot minskat kraftigt. Under 2018 minskade antalet påbörjade bostäder med 19 % och i år beräknas det minska med ytterligare 11 %.

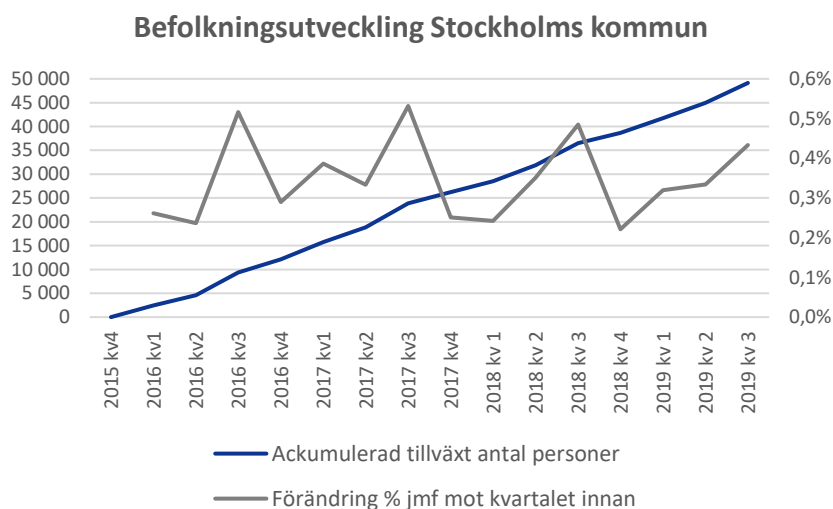
Nedgången på nyproduktionsmarknaden har slagit hårdast mot bostadsrätter som påverkats av tuffare finansieringsvillkor. Nyproduktionen har i stor utsträckning haft kapitalstarka hushåll som målgrupp vilka haft möjlighet att köpa dyra bostadsrätter och teckna hyresavtal med hög hyresnivå. När bostadsmarknaden började vackla tecknade allt färre förhandsavtal och lägenheterna blev svårsålda. Flera byggherrar har valt att avvakta med planerade projekt i väntan på att marknaden ska stabiliseras, alternativt har ändrat upplåtelseformen från bostadsrätt till hyresrätt.

För närvarande är bankerna väldigt restriktiva avseende projekt, vare sig det rör sig om hyresrätter, bostadsrätter eller kommersiellt om det inte finns kassaflöden. En del av bostadsutvecklingsbolagen har valt att inte starta planerade projekt då de har problem med finansiering.

### Stockholm

Stockholm är en av de fem snabbast växande regionerna i Europa och beräknas år 2020 vara en miljonstad. Tidigare har utvecklingen av Stockholmsregionen främst riktat sig mot innerstaden men i takt med befolkningstillväxten, behöver nya regionala stadskärnor växa fram. Idag samarbetar regionen med att utveckla och förbättra åtta regionala stadskärnor; Barkarby-Jakobsberg, Kista-Sollentuna-Häggvik, Arlanda-Märsta, Täby-Arninge, Kungens kurva-Skärholmen, Flemingsberg, Haninge centrum och Södertälje. Dessa utvalda områden skall vara knutpunkter i trafiksystemet samtidigt som bebyggelsen skall förtätas och få ett ökat inslag av stadskvaliteter.

Stockholms kommun har ca 972 650 invånare. Sedan årsskiftet 2015/2016 har befolkningen växt med nästan 50 000 invånare.

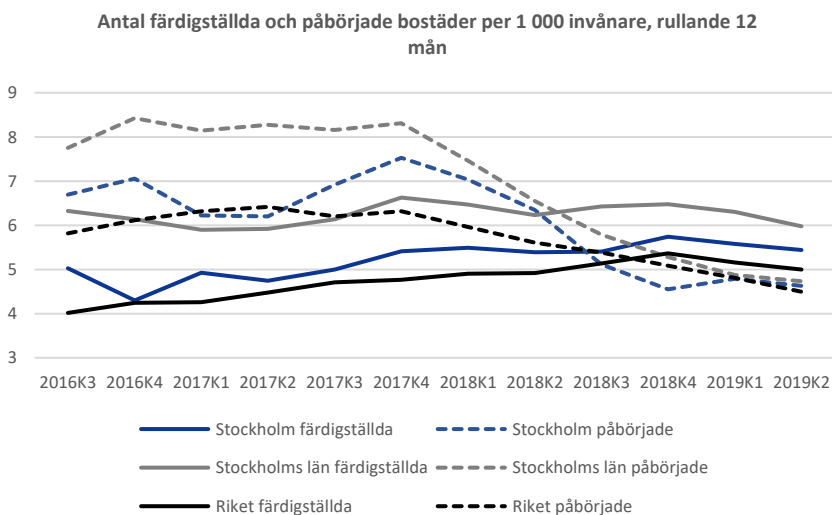


Marknaden inom Stockholms kommun har tidigare dominerats av försäljningar till bostadsrättsföreningar, men under senare år har andelen förvärv av investerare ökat kraftigt. I dagsläget kan en bostadsrättsförening vara en av många budgivare vid en försäljning av ett flerbostadshus.

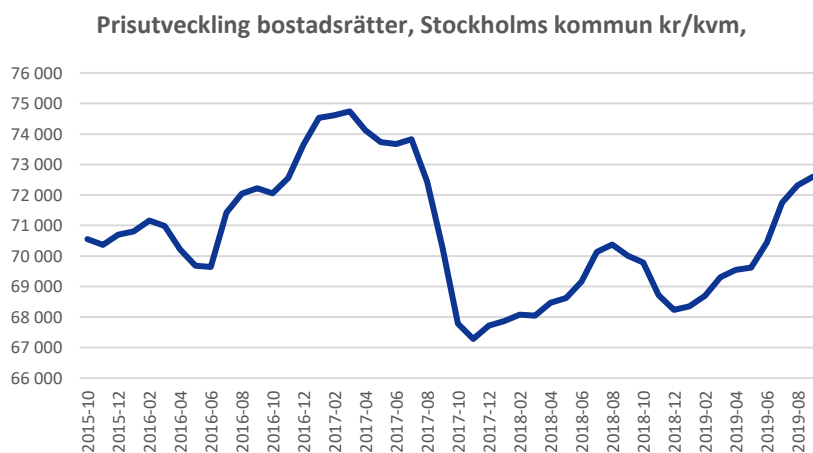
Nyproduktionen har legat på en relativt jämn nivå under de senaste åren. I juni 2019 hade det under en 12-månadersperiod färdigställts ca 5 300 nya bostäder i Stockholms kommun vilket motsvarar ca 5,4 nya bostäder per 1 000 invånare. Antalet påbörjade bostäder har dock minskat kraftigt under de senaste kvartalen. I juni hade det

under en 12-månaders period påbörjats ca 4 500 nya bostäder vilket motsvarar 4,6 bostäder per 1 000 invånare.

Under de senaste 12 månaderna utgjordes ca 59 % av de färdigställda bostäderna av bostadsrätter och 39 % av hyresrätter.

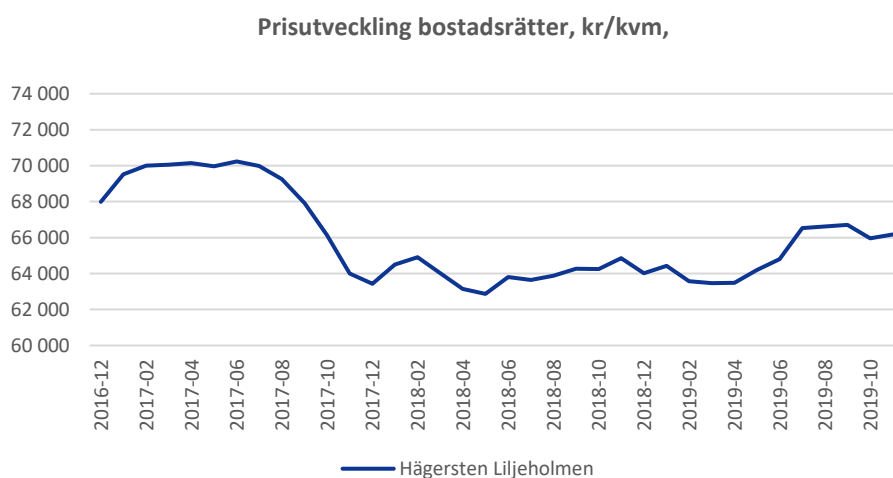


Bostadsrättspriserna stod som högst i Stockholms kommun i februari 2017 med ett genomsnittligt pris om ca 74 600 kr/kvm (källa Mäklarstatistik), därefter följde ett prisfall om nästan ca 10 %. Under 2019 har priserna återhämtat sig något och uppgick september 2019 i snitt till ca 72 600 kr/kvm.



## Försäljning exklusivt till bostadsrättsförening

En beräkning av vad fastigheten är värd vid en exklusiv försäljning till en bostadsrättsförening för ombildning till bostadsrätt har gjorts. Priset bedöms utifrån en analys av jämförbara transaktioner av bostadsrätter i närområdet. En viktig parameter vid ombildning är anslutningsgraden. En generell bedömning görs utifrån aktuellt område. Nedan redovisas försäljningspris från december 2016 inom Hägersten-Liljeholmen (källa Mäklarstatistik). De försäljningar som skett i Västertorp visar på en lägre nivå.



Sedan maj 2019 har det sålts 30 lägenheter inom närområdet för ett genomsnitt om ca 50 500 kr/kvm och med en genomsnittlig månadsavgift om ca 540 kr/kvm/år. Då priserna i området är relativt homogena bedöms lägenhetsförsäljningarna vara väl jämförbara med värderingsobjektet.

Förening	Adress	Area m <sup>2</sup>	Antal rum	Våning	Avgift Kr/kvm/år	Byggår	Datum	Köpeskilling	
								Kr	kr/kvm
BRF Nedslaget 1	Isjaksgränd 33	71	3	3	655	1949-1950	19-nov	3 500 000	49 295
Brf Kälkbacken 1	Störtloppsvägen 3	56	2	0	725	1951	19-nov	2 700 000	48 214
Brf Västertorp i Stockholm	Broddgränd 10	58	2	1	606	1949-1950	19-okt	2 620 000	45 172
Brf Störtloppsvägen 36-46	Störtloppsvägen 42, vån 3 av 3	91	4	3	643	1956	19-okt	4 250 000	46 703
Brf Bandyn 1	Västertorpsvägen 20A	75	3	0	530	1949	19-okt	3 700 000	49 333
Brf Måldomaren	Bandyvägen 44	78	3	1	615	1953	19-okt	4 050 000	51 923
Brf Slalombacken	Skidvägen 16	55	2	3	677	1949	19-okt	2 870 000	52 181
Brf Skridskoprinsessan	Skridskovägen 9E	101	4	4	655	1956	19-okt	5 550 000	54 950
Brf Slalombacken	Slalomvägen 20	65	3	1	704	1950	19-okt	3 550 000	54 615
Brf Slalomsvägen 2	Störtloppsvägen 24, 2tr	55	2	2	610	1951	19-okt	3 125 000	56 818
Brf Bandyn 1	Slalomvägen 7, 1tr	55	2	1	639	1949	19-okt	2 900 000	52 727
Brf Skidtränaren	Terrängvägen 63	55	2	2	592	1950	19-okt	2 390 000	43 454
Brf Västertorp i Stockholm	Puckgränd 13	56	2	1	598	1950	19-sep	2 575 000	45 982
Brf Nedslaget 1	Vasaloppsvägen 63	68	3	0	655		19-sep	3 750 000	55 147

Förening	Adress	Area m <sup>2</sup>	Antal rum	Våning	Avgift Kr/kvm/år	Byggår	Datum	Köpeskilling	
								Kr	kr/kvm
Brf Slalombacken	Slalomvägen 42	65	3	2	676	1949	19-sep	3 700 000	56 923
Brf Stavgränd	Stavgränd 16	59	2	1	631		19-sep	3 210 000	54 406
Brf Skidtränaren 1	Terrängvägen 63, 1 tr	55	2	1	592		19-sep	2 640 000	48 000
Brf Störtloppsvägen 36-46	Störtloppsvägen 40	79	3	2	641	1956	19-aug	3 630 000	45 949
Brf Västertorp	Puckgränd 14	58	2	2	616	1950	19-aug	2 800 000	48 275
BRF Snöflingan	Snöflingebacken 9, vån 6 av 6	77	3	6	669	1950	19-aug	4 100 000	53 246
Brf Lilla Isprinsessan	Skridskovägen 9A, vån 2	67	2	2	782		19-jul	3 515 000	52 462
Brf Västertorp i Stockholm	Puckgränd 16	58	2	3	616	1949	19-jul	2 775 000	47 844
Brf Skidtränaren 1	Terrängvägen 55	55	2	1	592	1949	19-jul	2 750 000	50 000
Brf Västertorp	Puckgränd 15	56	2	2	623	1950	19-jun	2 400 000	42 857
Brf Skidtränaren 1	Terrängvägen 61	55	2	1	592	1949	19-jun	2 900 000	52 727
Brf Isprinsessan 3	Slalomvägen 4	68	3	1	667	1950	19-jun	3 660 000	53 823
Brf Isprinsessan 3	Slalomvägen 4	68	3	2	667	1950	19-jun	3 600 000	52 941
Brf Störtloppsvägen 36-46	Störtloppsvägen 38, 1tr	62	2	0	650	1956	19-maj	3 000 000	48 387
Brf Slalombacken	Slalomvägen 46, 1tr	65	3	0	676		19-maj	3 710 000	57 076
Brf Skidtränaren 1	Terrängvägen 51, vån 3	55	2	3	592	1949	19-maj	2 850 000	51 818

## PRIS VID EXKLUSIV FÖRSÄLJNING TILL BRF

Priset av fastigheten **Glanskisen 1 i Stockholms kommun** bedöms enligt förutsättningar ovan vid värdetidpunkten november 2019 till 246 000 000 kronor motsvarande ca 39 700 kr/kvm (uthyrningsbar yta för bostäder).

**Tvåhundrafyrtiosex miljoner kronor  
[ 246 000 000 kr ]**

*OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.*

Stockholm 2019-11-18

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

  
**Jonas Petersson**  
Civilingenjör

AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE



Bilagor;

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

038 Allmän+Taxering 2019-11-21

<b>Fastighet</b>			
Beteckning Stockholm Glanskisen 1	Senaste ändringen i allmänna delen 1994-01-21	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2000-09-08	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2019-11-21
Nyckel: 010083734	UUID: 909a6a41-95f6-90ec-e040-ed8f66444c3f		
Distrikt Brännkyrka	Distriktskod 212096	Län- och kommunkod 0180	
<b>Adress</b>			
Adress			
Isgränd 2-6 129 46 Hägersten			
Störtloppsvägen 5-7 129 46 Hägersten			
<b>Läge, karta</b>			
Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6576226.2	E (SWEREF 99 TM) 669038.2	
<b>Areal</b>			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	9 457 kvm	9 457 kvm	
<b>Lagfart</b>			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556035-9555	1/1	2000-05-24	25866
Aktiebolaget Stockholmshem Box 9003 102 71 Stockholm			
Inskrivet ägamamn: AB Stockholmshem			
Köp (även transportköp): 1999-10-01 Ingen köpeskilling redovisad.			
<b>Inteckningar</b>			
Totalt antal inteckningar: 1			
Totalt belopp: 1.474.300 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1.474.300 SEK	2000-09-08	51695



<b>Planer, bestämmelser och fornlämningar</b>		
<b>Planer</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Stadsplan: Västberga, Hägersten, Mälarhöjden	1947-02-28	0180-3285A E116/1947 0180
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Stadsplan: Kv vasaloppet, Kälkbacken	1948-07-16	0180-3525 E42/1948 0180
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Stadsplan: Del av västberga, Västertorp	1948-07-30	0180-3500A E45/1948 0180
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Detaljplan: Kv iskarnevalen mm	1993-11-15 Genomf. start: 1993-12-15 Genomf. slut: 2007-12-31	0180-92009

## Taxeringsuppgifter

### Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

163194-1

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

### Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2019	133.956.000 SEK	68.000.000 SEK	65.956.000 SEK

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

### Värderingsenhet bostadsmark 179039043.

Taxeringsvärde 64.000.000 SEK	Riktvärdeområde 0180240
Byggrätt ovan mark 7 730 kvm	Riktvärde byggrätt 8.400 SEK/kvm

### Värderingsenhet lokalmark 179040043.

Taxeringsvärde 1.956.000 SEK	Riktvärdeområde 0180240
Byggrätt ovan mark 978 kvm	Riktvärde byggrätt 2.000 SEK/kvm

### Värderingsenhet bostäder 179037043.

Taxeringsvärde 61.000.000 SEK	Bostadsyta 6 184 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 6.685.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1951	Tillbyggnadsår	Värdeår 1951

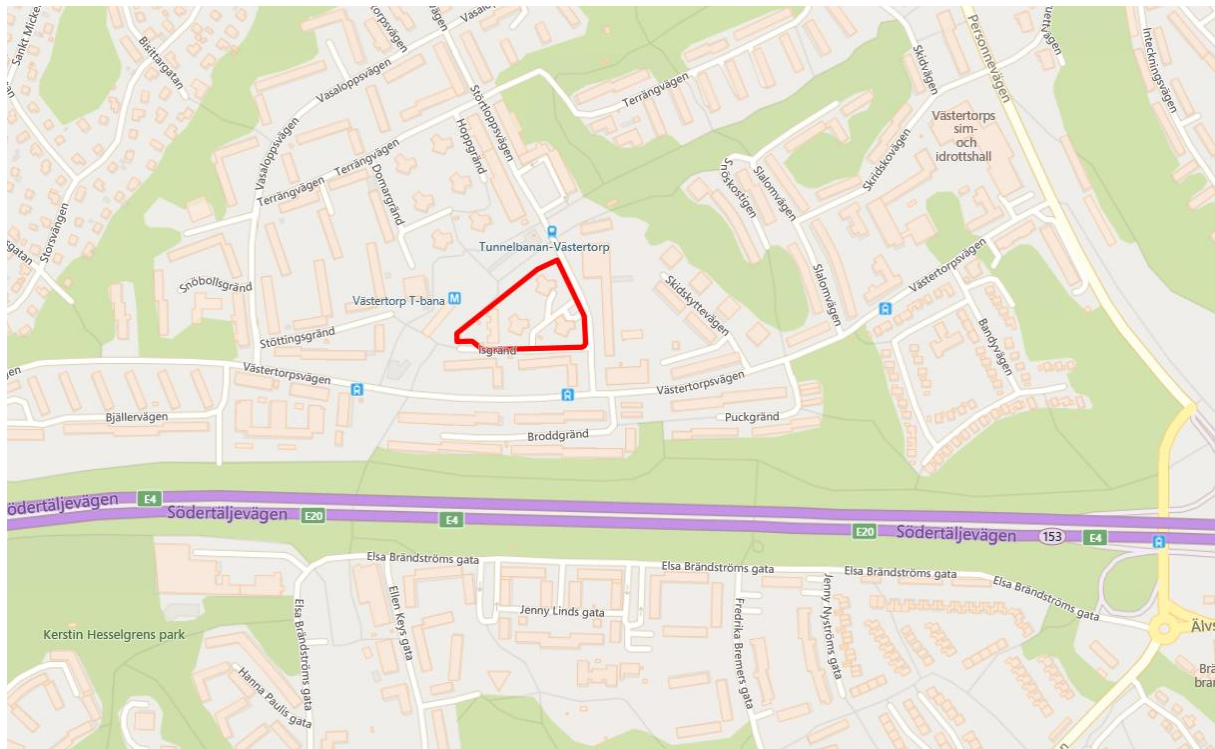
### Värderingsenhet lokaler 179038043.

Taxeringsvärde 7.000.000 SEK	Lokalyta 899 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 1.486.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1951	Tillbyggnadsår	Värdeår 1951

### Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1949-04-29	0180-A595/1949
Sammanläggning	1949-06-01	

<b>Ursprung</b> Stockholm Brännkyrka 1:4, 1:5		
<b>Tidigare Beteckning</b>		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Stockholm Glanskisen 1	1980-04-01	0180-15/1980
<b>Ajourforande inskrivningsmyndighet</b>		
Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Norrälje Telefon: 0771-63 63 63	



## ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

### 1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

### 2 Förutsättningar för värdeutlåtande

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

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

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

2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

### 3 Miljöfrågor

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

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

### 4 Besiktning, tekniskt skick

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

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

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

### 5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

### 6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

### 7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

## VÅRA KONTOR

### Stockholm

Kungsgatan 29, Box 7044, 103 86 Stockholm  
Tel 08 696 95 50

### Göteborg

Drottninggatan 36, 411 14 Göteborg  
Tel 031 10 78 50

### Malmö

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

### Norrköping

Kungsgatan 56 C, 601 86 Norrköping  
Tel 011 12 61 21

### Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping  
Tel 0155 778 70

### Sundsvall

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

### Umeå

Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck  
Tel 076 846 99 55

### Västerås

Sigurdsgratan 23, 721 30 Västerås  
Tel 021 665 53 15

### Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund  
Tel 076 114 99 88