

Värdeutlåtande Förhandsvärdering

avseende fastigheten

Tingshuset 2

Huddinge kommun



2025-04-04

FORUM FASTIGHETSEKONOMI

Tingshuset 2
Tingshuset 2

Tingshuset 2

UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Titania Holding AB genom Einar Janson.
<i>Syfte</i>	Att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och att utgöra underlag för kreditbedömningar samt interna bedömningar.
<i>Värderingsobjekt</i>	Tingshuset 2 i Huddinge kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är 2025-04-04.
<i>Förutsättningar</i>	För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande". Miljöfrågor hanteras enligt "Allmänna villkor för värdeutlåtande", Punkt 3.1, dvs om ej annat framgår av värdeutlåtandet så förutsätts att "mark och byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning". Alla intäkter är angivna exklusive mervärdesskatt. Kostnaderna inkluderar mervärdesskatt endast för bostäder och för lokaler där ej mervärdesskattepliktig verksamhet bedrivs. Värdebedömningen förutsätter att de av uppdragsgivaren angivna hyresnivåer för år 2025 erhålls, att byggnationen erhåller slutintyg och att samtliga bostadslägenheter, lokaler och garageplatser hyrs ut. Byggnaderna kommer att färdigställas under 2028 men hyror för 2025 har beaktats för att bedöma ett förhandsvärde. Värdet är bedömt utifrån 2025 års marknadsläge. Avkastningskrav, hyresnivåer samt marknadsläge garanteras inte av Forum Fastighetsekonomi och kan komma att förändras fram till färdigställande 2028 vilket kan föranleda ett annat slutvärde.
<i>Underlag</i>	- Besiktning av värderingsobjektet har inte genomförts inom ramen för detta uppdrag. - Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS). - Hyreslista. - Uppgifter om drift- och underhållskostnader. - Taxeringsuppgifter. - Skriftliga uppgifter om fastigheten från uppdragsgivaren. - Utdrag ur detaljplan. - Marknadsinformation.

BESKRIVNING

<i>Lagfaren ägare</i>	Brf. H Alm Taket 39	(Org.nr 769631 - 9438)
<i>Fastighetstyp</i>	Bostadshyresfastighet.	
<i>Läge</i>	Värderingsobjektet är beläget i Huddinge centrum. Avståndet till Stockholm C är ca 20 km. Gatuadressen är i dagsläget Huddinge Stationsväg 3 men förväntas fördelas på de tilltänkta trapphusen. Näromgivningen utgörs av liknande flerbostadsbebyggelse, Huddinge Centrum samt pendeltågsstationen. Alla servicefunktioner, trafikleder och kollektiva kommunikationer finns på nära avstånd.	



Planförhållanden

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan från 2022-10-17. Genomförandetiden går ut 2032-11-17.



Servitut, samfälligheter,
inteckningar etc.

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

Uthyrningsbara areor

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

Lokaltyp	Uthyrningsbar area		Antal enheter
	m ²	%	
Bostäder	18 350	97	414
Butiker	505	3	3
Summa	18 855	100	417

Areauppgifterna härrör från hyreslistan. Kontrollmätning har ej utförts.

Utöver areorna i tabellen finns 134 st garageplatser samt 17 parkeringsplatser som ej redovisas med area.

Tomtbeskrivning

Värderingsobjektets areal uppgår till 9 131 kvm.

Den planerade bebyggelsen kommer att uppta ca 30 % av tomten.
Den obebyggda delen kommer att anläggas med gräsmattor samt innergårdar.



Byggnadsbeskrivning

Fastigheten kommer att bebyggas med ett kvarter innehållandes tolv flerbostadshus. Projektet förväntas ha hög nyproduktionsstandard som man kan förvänta sig vid färdigställandeåret.



HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyror

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

Lokaltyp	Total area m ²	Uthyrd Area m ²	Aktuell hyra		Marknads- hyra	
			Totalt kr/m ²	kr	Totalt kr/m ²	kr
Bostäder	18 350	18 350	3 876	71 130 296	3 876	71 130 296
Butiker	505	505	3 024	1 527 310	3 024	1 527 310
G-plats / P-plats	-	-	-	2 628 000	-	2 628 000
Genomsnitt / Summa	18 855	18 855	3 993	75 285 606	3 993	75 285 606

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

Kontrakts- längd	Antal kontrakt	Andel av hyra %
<= 1 år	2	63
> 1 - <= 3 år	-	-
> 3 - <= 5 år	2	32
> 5 - <= 10 år	-	-
> 10 år	1	5
Totalt	5	100

Vakans / Hyresrisk

Inga vakanser finns för närvarande.

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

	Vakans/hyresrisk (%)										Lång- siktig
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
Bostäder	-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Butiker	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
G-plats / P-plats	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	-	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9

Drift och underhåll

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

Vid specifika förhållanden kan vi välja att reducera avsättningen till periodiskt underhåll. Det gäller främst vid nyproducerade eller nyligen totalrenoverade byggnader. Reduceringens storlek och antal år framgår av kassaflödet.

Lokaltyp	D&UH Totalt kr/m ² tkr		Drift & löp. UH			Periodiskt UH kr/m ²
			Admin. kr/m ²	Media kr/m ²	Övr. kr/m ²	
Bostäder	445	8 166	15	210	120	100
Butiker	375	189	15	210	80	70
G-plats / P-plats	-	-	-	-	-	-
Genomsnitt/Summa	443	8 355	15	210	119	99

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

Fastighetsskatt etc

Med hjälp av nyckeltal från Skatteverkets hemsida har en bedömning av taxeringsvärden skett. Därmed beräknad fastighetsskatt och/eller kommunal fastighetsavgift framgår av tabellen.

	Taxeringsvärde, tkr			Fastighets- skatt, tkr
	Mark	Byggnad	Totalt	
Bostäder	125 000	872 000	997 000	-
Lokaler	-	1 231	1 231	12
Summa	125 000	873 231	998 231	12

Värderingsobjektet är taxerat med typkod 321 (Hyreshusenhet, bostäder och lokaler). Värdeår är 2025.

Initialt utgår ingen kommunal fastighetsavgift för värderingsobjektet. Detta eftersom nyare bostäder med värdeår 2012 eller yngre är helt befriade från fastighetsavgiften under de första femton åren.

För bostäder utgår en kommunal fastighetsavgift som baseras på ett indexreglerat belopp per bostadslägenhet (f.n. 1 724 kr per år för hyreshus och 10 074 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

Aktuella och bedömda intäkter och kostnader ger driftnetto enligt tabellen.

Driftnetto		
	kr/m ²	kr
Aktuell hyra	3 993	75 285 606
Drift & underhåll	-344	-6 484 775
Fastighetsskatt	-1	-12 310
Driftnetto år 1 (helår)	3 648	68 788 521
Driftnetto, normaliserat	3 474	65 502 814

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 bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har kunnat handla kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

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 ortsprisanalys av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Marknadsanalys

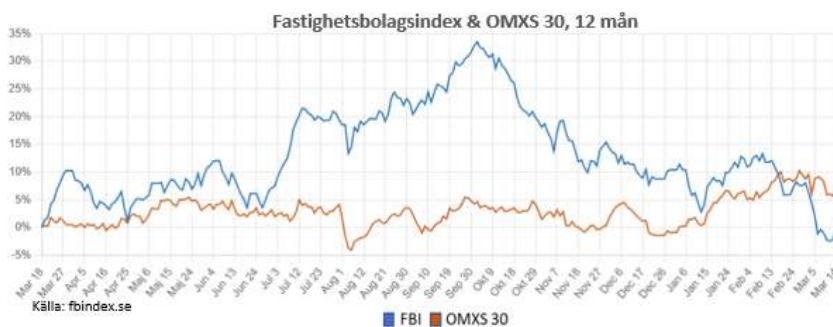
Allmänt

Svensk ekonomi befinner sig i en utdragen lågkonjunktur där hög inflation och osäkerhet om den framtida ekonomiska utvecklingen håller tillbaka konsumtionen och investeringar. Osäkerheten kring geopolitiken och handelspolitiken i omvärlden väntas också dämpa återhämtningen. Efterfrågan på arbetskraft är fortsatt svag och arbetslösheten är hög. Inflationen i Sverige har varit på förhöjda nivåer under inledningen av året och Riksbanken bedömer

att inflationen kommer vara något högre än målet under 2025. Inflationen väntas stabiliseras nära inflationsmålet 2026. Hushållen hade ett starkt stämningsläge i slutet av 2024 men stämningsläget har skiftat och hushållens förväntan är nu mindre optimistisk. Näringslivets stämningsläge har stabiliserats.

Riksbanken har gradvis lättat på den svenska penningpolitiken. Räntesänkningarna gav ett positivt avtryck i svensk ekonomi, men har ännu inte haft full genomslagskraft. Riksbanken har lämnat styrräntan oförändrad på 2,25% med bedömning att räntan kommer ligga kvar på nuvarande nivå framåt.

I början av året följde fastighetsbolagen börsens index, en nedgång har noterats senaste tiden. Nedgången har främst drivits av stigande långräntor. Det finns en alltmer positiv syn på de svenska noterade fastighetsbolagen under året.



Obligationsmarknaden har stärkts och volymerna för nytgivna obligationer är åter på höga nivåer. Fler fastighetsbolag har återvänt till obligationsmarknaden där det under 2024 emitterades mer än en fördubbling jämfört med 2023.



Fastighetsmarknaden

Bostadspriserna har de senaste tolv månaderna ökat med 4,9% för bostadsrätter och med 3,1% för villor i hela riket. Från pristoppen våren 2022 har priserna för bostadsrätter gått ner cirka 6,5% och villapriserna gått ner cirka 10%. Under 2024 har 15% fler bostäder sålts jämfört med 2023.

Under 2024 har marknaden präglats av en gradvis återhämtning styrd av lägre ränta och bättre tillgång till finansiering. Fram till våren 2024 var kapitalmarknaden i stort sett i stiltje på den nordiska fastighetsmarknaden. Under denna period finansierades obligationsförfallen av banklån, nyemissioner samt att vissa bolag sålt fastigheter. Nu har fastighetsbolagens villkor på obligationsmarknaden förbättrats vilket har lett till en dryg dubbling i andelen emitterade obligationer under 2024. Detta i kombination med att bolagen kan finansiera sig billigare ger goda förutsättningar för transaktionsmarknaden framåt.

Köpare och säljare har anpassat sig till det nya marknadsläget vilket har ökat transaktionsvolymen med drygt 40% under 2024. Marknaden har ökat, dock mindre än väntat, och transaktionsvolymen är fortsatt låg jämfört med historiskt normalläge. Prognoser för 2025 års transaktionsvolym är ytterligare ökning. Utländska investerare, som utgjorde en rekordstor andel av köpsidan med cirka 30% 2023 har minskat sin andel till cirka 10% under 2024. Samtidigt har flera svenska noterade fastighetsbolag återvänt till köpsidan till följd av den mer fördelaktiga finansieringen. Direktavkastningskraven, som pressats uppåt under en tid, har stabiliserats och nu syns tendenser till att de sjunker framåt. Enligt en sammanställning av European Valuers' alliance (EVA) har samma trend noterats även inom övriga Europa.

Bland investerarna har det länge varit störst efterfrågan på bostadsfastigheter och särskilt för nyproducerade fastigheter. Historiskt har kontor- och bostadssegmenten varit de mest transaktionsintensiva. Under 2023 var dock lager/logistik det mest omsatta segmentet tack vare den stora andelen utländska köpare då logistik anses vara det mest internationella segmentet. Under 2024 var det största segmentet åter bostäder och kontor följt av lager/logistik. Kontorsmarknaden har på internationell nivå haft en negativ prägel men utvecklingen har sett annorlunda ut i Sverige.

Hyresmarknaden

Kontorshyresgäster efterfrågar främst yteffektiva lokaler i etablerade kontorsområden med bra kollektivtrafik/tillgänglighet. Företag söker i allt högre grad mindre mer centralt belägna kontor till följd av ökat distansarbete. Detta har lett till att vakansgraden

ökat mer i sämre kontorslägen jämfört med CBD-lägen. På grund av den ökade konkurrensen erbjuder många fastighetsägare hyresrabatter för att attrahera hyresgäster.

På butikshyresmarknaden råder en tudelad bild beroende på vilken typ av handel som avses. Hyresnivåerna i stadskärnorna är fortsatt pressade och vakansgraden något hög. Livsmedelshandeln, lågprishandel och bostadsnära handel har haft en bättre utveckling.

E-handels snabba tillväxt har skapat en stor efterfrågan på moderna logistiklokaler, vilket har lett till stigande hyror för segmentet. Med en stor andel nyproducerade logistikanläggningar, där ett antal dessutom byggts på spekulation, har nu vakansgraden ökat inom segmentet. Även om hyresutvecklingen nu har stagnerat har hyrorna för nyproducerade lokaler ökat på grund av högre byggkostnad. Under de senaste fem åren har cirka en fjärdedel så mycket industri som logistik uppförts. Vilket har lett till att industrifastigheter är ett starkt segment med låga vakanser och nya hyresavtal som ingås på höga nivåer. Industrisegmentet har dessutom haft en stabil hyresutveckling. Den låga vakansen och stabila hyresutvecklingen drivs bland annat av en brist på nybyggda industrilokaler.

Inflationstakten har de senaste två åren varit över Riksbankens mål om 2% men har nu stabiliserats på nivåer under målet. Detta har lett till att KPI i oktober 2024 är 1,6% vilket medför att de indexerade lokalhyrorna höjs med motsvarande under året.

Fastighetsägarnas förhandling med hyresgästföreningen resulterade i att bostadshyrorna i snitt höjts med 5% 2024. Flertalet förhandlingar skickades till en skiljeman till följd av att ingen överenskommelse kunnat nås. De bolag som tecknade tvåårsavtal kommer ha en genomsnittlig hyreshöjning för 2025 på 4,6% vilket är i linje med prognosen om genomsnittlig hyreshöjning på 4,7% för 2025.

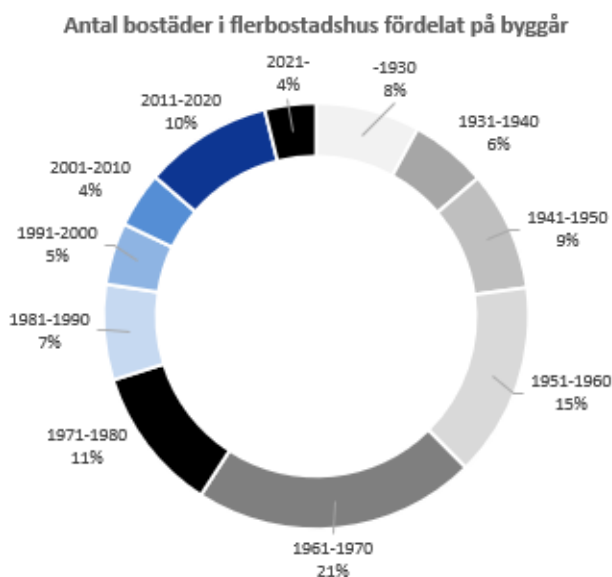
Allmänt bostäder

Bostadssegmentet har länge varit ett av de mer transaktionsintensiva segmenten på den svenska fastighetsmarknaden. De senaste årens dämpade ekonomiska förutsättningar har fått transaktionsvolymerna att minska genomgående inom samtliga segment. Men under 2024 vände volymerna och har nu ökat. Däremot är det fortsatt låga volymer gentemot ett historiskt normalläge. Under 2024 är åter bostadssegmentet och kontorssegmentet de mest

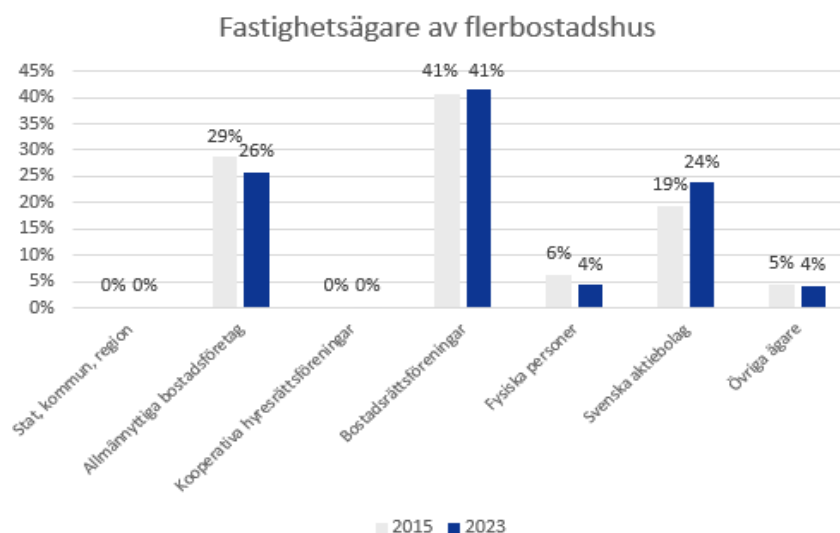
transaktionsintensiva. Marknaden för flerbostadshus har varit tuff med stigande kapitalkostnaderna i kombination med allt svagare förutsättningar på marknaden har det medfört en lägre aktivitet för att påbörja nya projekt tillika ett minskat investeringsintresse. Under föregående år påbörjade Riksbanken sänkning av styrräntan vilket har lett till ett ökat intresse på marknaden. Med en dämpad inflation blir hyreshöjningen för 2025 högre än inflationen vilket kommer gynna segmentet ur en investeringssynpunkt. SCB har tillsammans med Fastighetsägarna tagit fram ett fastighetsförvaltningsindex för bostäder. Mellan oktober 2023 och 2024 minskade kostnaderna med 1%, mycket på grund av att kapitalkostnaderna haft en markant förändring gentemot föregående år.

Kostnadsslag	Förändring okt 2023-2024	Vikt
Kapitalkostnader	-14,8%	14,2%
Administration	3,4%	10,7%
Fastighetsavgift	3,6%	3,5%
Tomträttsavgäld	1,6%	1,8%
Försäkring	8,6%	0,9%
Värmeenergi	18,5%	14,3%
Elenergi	-13,1%	4,1%
Vattenförbrukning	13,0%	4,0%
Fastighetsskötsel	2,6%	12,8%
Övrigt	1,6%	3,2%
Underhållskostnader	1,7%	30,5%
Totalt	-1,0%	100,0%

I Sverige finns ca 2,71 miljoner bostäder i flerbostadshus. I diagrammet nedan visas andelen bostäder uppförda mellan olika årtionden.



58 % av samtliga bostäder i flerfamiljshus utgörs av hyresrätter och 42 % av bostadsrätter. Allmännyttan äger 44% av hyresrätterna vilket är en minskning med 4 procentenheter sedan 2015



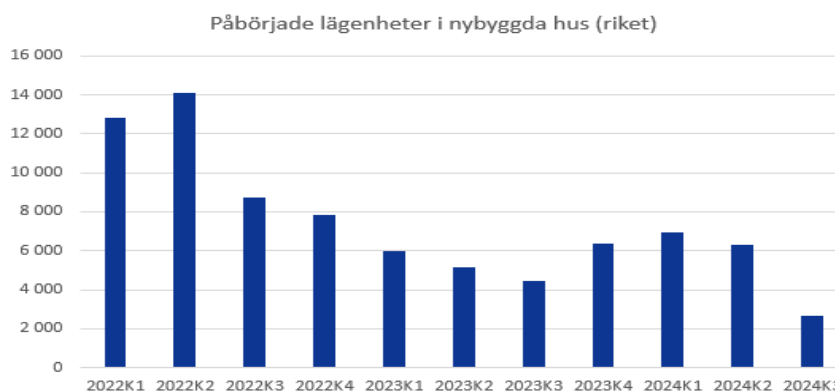
Nyproduktion

Efter en tid av ett försämrat konjunkturläge syns nu tendenser till återhämtning på marknaden. Riksbanken har sänkt styrräntan vilket bedöms öka bostadsproduktionen. Enligt framtagna statistik från SCB sjönk byggkostnadsindex i december med 0,6% jämfört med november. Det finns en fortsatt osäkerhet och eftersläpning

på bostadsproduktionen i landet men antalet påbörjade bostäder bedöms öka till följd av mer gynnsamma förutsättningar på marknaden. Enligt Boverket påbörjades 31 600 nya bostäder under 2023 varav 28 300 genom nybyggnad och 3 300 genom ombyggnad. Under 2024 påbörjades cirka 31 000 bostäder, varav cirka 28 600 genom nybyggnad och cirka 2 300 genom ombyggnad. Under 2025 har Boverket prognostiserat att det kommer påbörjas totalt 34 800 nya bostäder.

Under våren 2022 började priserna på bostäder sjunka till följd av stigande räntor. Priskorrigeringen på andrahandsmarknaden sker succesivt och relativt snabbt till följd av lägre betalningsvilja. Utgångspriserna för nyproduktionen för bostäder har emellertid ökat vilket ytterligare minskar intresset för privatpersoner att investera. Detta innebär att när priserna på successionsmarknaden minskar och priserna för nyproduktionen ökar bildas ett större gap mellan de olika segmenten. Detta leder till minskat intresse för hushållen att investera i nyproduktion. Under 2024 har priserna på successionsmarknaden stabiliserats och ökat vilket kan ge framtida incitament till ökad nyproduktion. Antalet mäklarsålda nyproduktionsbostäder har minskat markant sedan noterade toppnivåer men har ökat marginellt under 2024 jämfört med 2023. Nyproduktionsmarknaden har inte fullt kommit igång till trots för genomförda räntesänkningar. Prisskillnaden mellan successionsmarknaden och nyproduktionsmarknaden är för stor. En stor andel nyproduktionsprojekt pausas idag snarare än att sänka priserna för att kalkylerna inte går ihop i samma utsträckning.

Under det första halvåret 2024 påbörjades byggnationen av cirka 13 000 nya lägenheter som går att jämföra mot samma halvår rekordåret 2021 då hela 28 390 nya lägenheter påbörjades under perioden.



Under pandemin steg priserna för småhus mer än för bostadsrätter vilket har inneburit att småhuspriserna också har fallit mer sedan toppen i början av 2022. Under 2021 noterades försäljningsrekord för småhustomter i landet vilket pressade priserna uppåt. Till följd av det ekonomiska läget har antalet sålda småhustomter minskat samtidigt som utbudet till viss del ökat. Ökade byggkostnader har också påverkat försäljningen av småhustomter. Boverket bedömer att efterfrågan på nyproducerade småhus kan komma att öka under 2025.

Hyror

Bostadshyrorna kan sättas på fyra olika sätt, bruksvärdeshyra, presumtionshyra, egensatta hyror eller genom ett hyrestak p.g.a. att investeringsstöd betalats ut.

För hyresrätter inom den befintliga stocken sätts hyran genom kollektiva förhandlingar mellan fastighetsägare och hyresgästföreningar enligt bruksvärdesprincipen, d.v.s. likvärdiga lägenheter ska ha lika hyra. Med likvärdiga lägenheter avses i första hand lägenheter vars hyra har bestämts genom förhandlingsöverenskommelser. Från och med 2011 saknar det betydelse om det är en privat hyresvärd eller kommunal som har ingått överenskommelserna. För nyproduktion av hyresrätter kan hyran förutom sedvanlig förhandling, sättas med hjälp av presumtionshyror. Detta innebär att hyran för en nybyggd lägenhet skall täcka fastighetsägarens kostnader för att producera den. Dock måste en hyresgästförening godkänna nivån samt måste överenskommelsen träffas innan det har ingåtts hyresavtal för någon av lägenheterna. Presumtionen gäller under 15 år och därefter skall hyran bestämmas enligt de vanliga bruksvärdesreglerna.

Om fastighetsägare och hyresgästföreningen inte kan komma överens i en förhandling, kan fastighetsägaren själv bestämma hyresnivån. Dock löper fastighetsägaren en risk att en hyresgäst vänder sig till Hyresnämnden för att få ärendet prövat.

Om investeringsstöd ges får normhyran ej överstiga 1 550 kr/kvm i Stockholmsregionen, 1 450 kr/kvm i Stockholmsnära kommuner samt i Göteborgs- och Malmöregionen. I övriga landet får normhyran ej överstiga 1 350 kr/kvm.

Under sommaren 2022 kom två nya prejudicerande domar från Hovrätten avseende utvecklingen av presumtionshyror. Domen fastställde att presumtionshyror får höjas hälften av den allmänna

hyresutvecklingen för bruksvärdeshyrorna upp till 3%, om höjningen överstiger 3% får presumtionshyran höjas med 0,75 av den del som överstiger 3%. Vid hyresförhandling appliceras inte alltid domen vilket resulterat i hyreshöjningar högre än domen.

Storstockholm

Stockholm är en av de fem snabbast växande regionerna i Europa. Tidigare har utvecklingen av Stockholmsregionen främst riktat sig mot innerstaden men i takt med befolkningstillväxten, behöver nya regionala stadskärnor växa fram. Idag samarbetar regionen med att utveckla och förbättra åtta regionala stadskärnor; Barkarby-Jakobsberg, Kista-Sollentuna-Häggvik, Arlanda-Märsta, Täby-Arninge, Kungens kurva-Skärholmen, Flemingsberg, Haninge centrum och Södertälje. Dessa utvalda områden skall vara knutpunkter i trafiksystemet samtidigt som bebyggelsen skall förtätas och få ett ökat inslag av stadsqualiteter. Till följd av konjunkturläget har bostadsbyggandet minskat markant. Enligt en undersökning utförd av Boverket råder ingen brist i Storstockholm på attraktiv detaljplanlagd mark.

I Stor-Stockholm var priset på småhus och bostadsrätter stort sedan toppen i mars 2022. Detta efter en lång period med stark prisutveckling. Med ett stabilare och lägre ränteläge har prisnivån haft en stabilisering under 2024 men på nivåer under toppnivåerna våren 2022.

Ortspris

Ett ortsprismaterial har framtagits avseende nyproducerade bostadsfastigheter som försålts under 2024 inom Storstockholm.

Kommun	Fastighet	Huvudsaklig användning	Yta		Datum	Pris		Dir.avk	Köpare
			Lokaler	Bostäder		Tkr	kr/m ²		
Stockholm	3 Fastigheter	Bostäder	290	19 886	2025-03	1 290 000	63 937	4,00	Willhem
Sundbyberg	Brygghuset 1-3	Bostäder	1 605	18 515	2024-11	1 160 000	57 654	4,10	Hemvist
Järfälla	Barkarby 2:62	Bostäder	1 800	11 400	2024-10	683 000	51 742	4,5-4,75	Niam
Södertälje	Sågverket 12	Bostäder		4 373	2024-10	209 000	47 793	5,50	Telge Bostäder
Haninge	Kolartorp 1:360 & 1:366	Bostäder		9 558	2024-09	618 000	64 658	4,65	Willhem
Järfälla	Jakobsberg 2:2873	Bostäder		9 065	2024-06	497 000	54 826	4,5-4,75	
Norrtälje	Journalisten 1 & Handelsmannen 1	Bostäder	2 241	26 559	2024-06	1 286 000	44 653	4-4,25	Genova/Nrep
Sundbyberg	Lådmakaren 5	Bostäder	51	7 434	2024-04	410 000	54 776	4,15-4,25	Bonnier Fastigheter
Stockholm	Fulufjället 1	Bostäder		1 623	2024-04	93 000	57 301	3,6-3,75	SEFAB
Stockholm	Två fastigheter	Bostäder		12 407	2024-02	725 000	58 435	4,4-4,5	Svenska Bostäder

Fastigheterna i ortsprismaterialet, bland vilka orena köp kan finnas, har köpts till priser mellan 44 700 och 64 700 kr/kvm med ett medeltal kring 54 600 kr/kvm.

Direktavkastningarna bedöms ligga mellan 4,0 och 4,75 %. Värderingsobjektet är klart bättre än snittet i ortsprismaterialet med hög hyresnivå samt små enheter varför värdet bedöms kunna sökas över värdeintervallet.

Den senaste överlåtelsen av 371 lägenheter i Bandhagen som Wilhelm köpte har klart sämre läge än värderingsobjektet. En av de tre försålda objekten i affären utgörs av en tomträtt samt lägenheter-
nas snittstorlek är avsevärt större än värderingsobjektet vilket påverkar den aktuella hyran samt köpeskillingen negativt.

De noterade direktavkastningarna är antingen från Forums egna analyser eller från annan offentlig information.

En stor del av alla fastighetsförvärv sker numera i bolagsform innebärande att köpeskillingen inte blir offentlig via lagfarten. Vidare sker många fastighetsförvärv i "portföljform". Detta innebär var för sig och sammantaget att information om köpeskillingar för de enskilda fastigheterna och portföljerna får sökas direkt från initierade parter eller andra tillförlitliga källor.

Omdöme om värderingsobjektet

Den mest sannolika köparen av värderingsobjektet är ett fastighetsbolag eller en internationell fond med inriktning på bostadsfastigheter, alternativt en bostadsrättsförening. Hyresnivån och kassaflödet pekar på att en fond troligtvis hade varit den mest sannolika köparen. Försäljningstiden bedöms vara ca. 6 månader.

Projektet faller inom ramen för ESG (Environmental, social and governance) med sin unika utformning som bidrar till områdets sociala status och gentrifiering. Utöver den socioekonomiska aspekten utrustas byggnaderna med självdebitering för värme samt vatten och elen kommer från en solcellsanläggning. ESG är mycket eftertraktat hos finansiella institut samt investerare 2025 eftersom finansiärerna idag söker incitament till riskbegränsning i sina investeringar. Det saknas överlåtelser av fastigheter med byggnader i hög arkitektonisk standard med tydlig ESG profil innehållandes smålägenheter med höga hyror varpå värdet till största del är baserat på den avkastningskalkyl som har genomförts. Att bygga attraktiva byggnader har historiskt sett flertalet gånger visat sig vara lönsamt vilket trycker ned hyresrisken eftersom efterfrågan ökar.

Ovanstående indikerar sammantaget att direktavkastningskravet för värderingsobjektet bör ligga kring 4,5 % och värdet bedöms kunna sökas kring 80 000 kr/kvm.

Kassaflödesanalys

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

Kalkylränta / Direktavkastningskrav

Kassaflödesindata	
Direktavkastning restvärde	4,57 %
- Bostäder	4,50 %
- Butiker	6,00 %
- G-plats / P-plats	6,00 %
Kalkylränta på totalt kapital	
Inflation/KPI: 1,5% 2025, och därefter 2% per år.	
Kalkylperiod: Cirka 15 år (2025-05-01 - 2039-12-31)	

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av realränta, compensation 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.

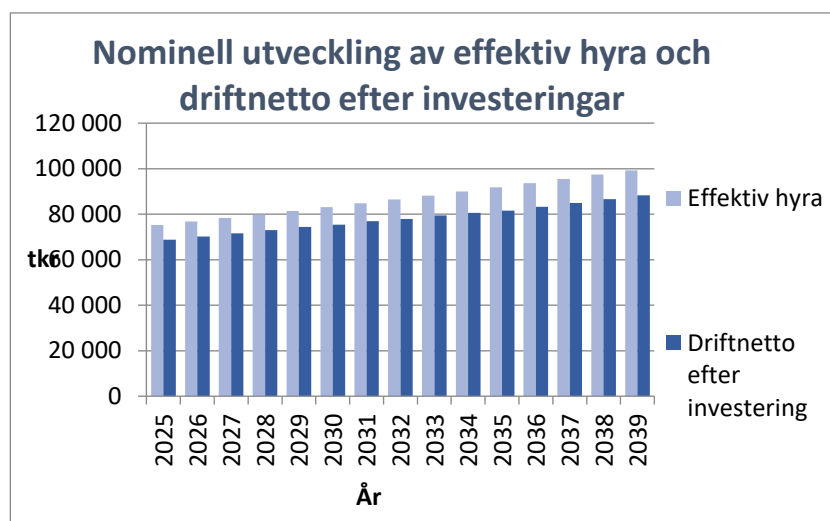
Nyckeltal

Kassaflödeskalkylen ger med givna förutsättningar resultat enligt tabellen.

Nyckeltal	
Marknadsvärde	1 504 000 000 kr
- Nuvärde av restvärde	771 957 024 kr
- Nuvärde av driftnetton	731 363 830 kr
Direktavkastning, år 1	4,57 %
Direktavkastning vid kalkylslut	4,57 %
Värde kr/m ²	79 767 kr/m ²
Värde/taxeringsvärde	1,51

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

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



Känslighetsanalys

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

Parameter	Ändring indata		Värdetförändring	
	enhet	antal	tkr	%
Marknadshyra för lokaler (ej bostäder)	%	10	6 185	0
Vakansgrad	%-enheter	10	-169 401	-11
Drift & underhåll	%	10	-8 660	-1
Inflation	%-enheter	1	172 333	11
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	10	-159 408	-11
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	-10	197 935	13

Värdebedömning 2 – GDV Assuming VP

Utöver ovanstående marknadsvärdesbedömning av förhandsvärdet som fullt uthyrt vid färdigställande ingår i uppdraget att bedöma marknadsvärdet som att objektet är helt vakant vid färdigställande.

Hyror

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

Lokaltyp	Total area m ²	Uthyrd Area m ²	Aktuell hyra		Marknads- hyra Totalt		Vakant Area m ²	Vakant m-hyra	
			Totalt		Totalt			Totalt	
			kr/m ²	kr	kr/m ²	kr		kr/m ²	kr
Bostäder	18 350	-	-	-	-	-	18 350	3 876	71 124 600
Butiker	505	-	-	-	-	-	505	3 024	1 527 310
G-plats / P-plats	-	-	-	-	-	-	-	-	2 412 216
Genomsnitt / Summa	18 855	-	-	-	-	-	18 855	3 981	75 064 126

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

Kontrakts- längd	Antal kontrakt	Andel av hyra %
<= 1 år	-	-
> 1 - <= 3 år	-	-
> 3 - <= 5 år	-	-
> 5 - <= 10 år	-	-
> 10 år	-	-
Totalt	-	-

Vakans / Hyresrisk

För närvarande är vakansläget som framgår av tabellen nedan.

Lokaltyp	% vid kalkylstart	
	Hyra	Area
Bostäder	100	100
Butiker	100	100
G-plats / P-plats	100	-
Genomsnitt	100	100

Av tabellen framgår för vilka lokaler framtida vakansantaganden har gjorts.

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Area m ²	Vakansantagande	
			fr.o.m.	t.o.m.
414 bostadslägenheter	Bostäder	18 350	2025-05-01	2026-04-30
Lokal	Butik	67	2025-05-01	2026-01-31
Lokal	Butik	413	2025-05-01	2026-01-31
Lokal	Butik	25	2025-05-01	2026-01-31
17 parkeringsplatser	P-platser	-	2025-05-01	2026-01-31
134 garageplatser	Garagepl.	-	2025-05-01	2026-01-31

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

Vid specifika förhållanden kan vi välja att reducera avsättningen till periodiskt underhåll. Det gäller främst vid nyproducerade eller nyligen totalrenoverade byggnader. Reduceringens storlek och antal år framgår av kassaflödet.

Vakans/hyresrisk (%)											Lång-
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	siktig
Bostäder	100,0	33,5	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Butiker	100,0	8,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
G-plats / P-plats	100,0	8,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	100,0	32,2	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9

Drift och underhåll

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på utfall/budget-prognoser samt erfarenhetsmässiga grunder. Kostnaderna bedöms komma att utvecklas med inflationen. Kostnadsbedömningen framgår av tabellen.

Lokaltyp	D&UH		Drift & löp. UH			Periodiskt UH
	Totalt kr/m ²	tkr	Admin. kr/m ²	Media kr/m ²	Övr. kr/m ²	
Bostäder	445	8 166	15	210	120	100
Butiker	375	189	15	210	80	70
G-plats / P-plats	-	-	-	-	-	-
Genomsnitt/Summa	443	8 355	15	210	119	99

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

Driftnetto

Aktuella och bedömda intäkter och kostnader ger driftnetto enligt tabellen.

Driftnetto		
	kr/m ²	kr
Aktuell hyra	-	-
Drift & underhåll	-344	-6 484 775
Fastighetsskatt	-1	-12 310
Driftnetto år 1 (helår)	-345	-6 497 085
Driftnetto, normaliserat	3 462	65 281 417

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

VÄRDERING

Flerårig avkastningsanalys

Kalkylränta/ Direktavkastningskrav

Kassaflödesindata	
Direktavkastning restvärde	4,81 %
- Bostäder	4,75 %
- Butiker	6,15 %
- G-plats / P-plats	6,15 %
Kalkylränta på totalt kapital	
Inflation/KPI: 1,5% 2025, och därefter 2% per år.	
Kalkylperiod: Cirka 15 år (2025-05-01 - 2039-12-31)	

Nyckeltal

Nyckeltal	
Marknadsvärde	1 352 000 000 kr
- Nuvärde av restvärde	705 808 741 kr
- Nuvärde av driftnetton	646 576 514 kr
Direktavkastning, år 1	-0,48 %
Direktavkastning vid kalkylslut	4,81 %
Värde kr/m ²	71 705 kr/m ²
Värde/taxeringsvärde	1,35

Känslighetsanalys

Parameter	Ändring indata		Värdeförändring	
	enhet	antal	tkr	%
Marknadshyra för lokaler (ej bostäder)	%	10	6 241	0
Vakansgrad	%-enheter	10	-160 463	-12
Drift & underhåll	%	10	-8 163	-1
Inflation	%-enheter	1	160 390	12
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	10	-150 072	-11
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	-10	186 447	14

KASSAFLÖDESKALKYL GDV/VP

Värdetidpunkt 2025-04-04 (kalkylstart 2025-05-01)

Nuvärde av driftnetton (tkr)	646 577
Nuvärde av restvärde (tkr)	705 809
SUMMA (tkr)	1 352 385

MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr) 1 352 000

Nyckeltal GDV/VP

Initialt driftnetto, helår (tkr)	-6 497	Restvärde kalkylslut (tkr)	1 866 042
Norm. driftnetto, helår (tkr)	65 281		
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	6,88		
Kalkylränta restvärde (%)	6,88	Marknadsvärde kr/m ²	71 705
Direktavkastning, initial, %	-	Marknadsvärde/taxeringsvärde (V/T)	1,35
Direktavkastning vid kalkylslut, %	4,81		

Kassaflöde GDV/VP

		ÅR 2025 del	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Bedömd helårsinflation		1,50	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
	kr/m² 2025														
Hyror, bostäder	3 876	47 741	73 258	74 724	76 218	77 742	79 297	80 883	82 501	84 151	85 834	87 550	89 302	91 088	92 900
Vakans/hyresrisk, bost.	-3 876	-47 741	-24 571	-736	-751	-766	-781	-797	-813	-829	-846	-863	-880	-898	-915
Hyror, lokaler	3 000	1 017	1 538	1 568	1 600	1 632	1 664	1 698	1 732	1 766	1 802	1 838	1 874	1 912	1 950
Vakans/hyresrisk, lokaler	-3 000	-1 017	-131	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hyror, mark, garage mm	-	1 619	2 448	2 497	2 547	2 598	2 650	2 703	2 757	2 812	2 869	2 926	2 985	3 044	3 103
Vakans/hyresrisk, mark mm	-	-1 619	-208	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ers. Fastighetsskatt	-	-	11	12	13	13	13	14	14	14	15	15	15	16	16
Effektiv hyra	-	-	52 346	78 065	79 627	81 219	82 844	84 501	86 191	87 914	89 673	91 466	93 295	95 162	97 075
Drift & Löpande underhåll	-344	-4 353	-6 582	-6 714	-6 848	-6 985	-7 125	-7 267	-7 412	-7 561	-7 712	-7 866	-8 023	-8 184	-8 349
Periodiskt underhåll	-	-	-	-	-	-	-514	-524	-1 069	-1 090	-1 668	-2 269	-2 314	-2 360	-2 406
Fastighetsskatt etc	-1	-8	-12	-12	-13	-13	-13	-14	-14	-14	-15	-15	-15	-16	-16
Kostnader	-345	-4 361	-6 594	-6 726	-6 861	-6 998	-7 651	-7 805	-8 495	-8 665	-9 395	-10 150	-10 352	-10 560	-10 766
Driftnetto	-345	-4 361	45 751	71 339	72 766	74 221	75 192	76 696	77 695	79 249	80 278	81 317	82 943	84 602	86 309

FÖRHANDSVÄRDE

Förhandsvärdet (GDV) av fastigheten **Tingshuset 2 i Huddinge kommun** bedöms vid värdetidpunkten 2025-04-04 till:

**En miljard femhundrafyra miljoner kronor
[1 504 000 000 kr]**

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Förhandsvärdet (GDV Assuming VP) av fastigheten **Tingshuset 2 i Huddinge kommun som vakant** bedöms vid värdetidpunkten 2025-04-04 till:

**En miljard trehundraftemtio två miljoner kronor
[1 352 000 000 kr]**

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Stockholm 2025-04-04

FORUM FASTIGHETSEKONOMI



Casper Dudarenko
Fastighetsekonom



Bilagor;

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

KASSAFLÖDESKALKYL GDV

Kalkylresultat GDV

Värdetidpunkt 2025-04-04 (kalkylstart 2025-05-01)

Nuvärde av driftnetton (tkr)	731 364
Nuvärde av restvärde (tkr)	771 957
SUMMA (tkr)	1 503 321

MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr) 1 504 000

Nyckeltal GDV

Initialt driftnetto, helår (tkr)	68 789	Restvärde kalkylslut (tkr)	1 972 203
Norm. driftnetto, helår (tkr)	65 503		
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	6,63		
Kalkylränta restvärde (%)	6,63	Marknadsvärde kr/m ²	79 767
Direktavkastning, initial, %	4,57	Marknadsvärde/taxeringsvärde (V/T)	1,51
Direktavkastning vid kalkylslut, %	4,57		

Kassaflöde GDV

	ÅR 2025 del	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Bedömd helårsinflation	1,50	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
<i>kr/m² 2025</i>															
Hyror, bostäder	3 876	47 745	73 264	74 729	76 224	77 749	79 304	80 890	82 507	84 158	85 841	87 558	89 309	91 095	92 917
Vakans/hyresrisk, bost.	-	-	-722	-736	-751	-766	-781	-797	-813	-829	-846	-863	-880	-898	-916
Hyror, lokaler	3 000	1 017	1 518	1 522	1 526	1 531	1 664	1 698	1 732	1 766	1 802	1 838	1 874	1 912	1 950
Hyror, mark, garage mm	-	1 764	2 667	2 721	2 775	2 831	2 887	2 945	3 004	3 064	3 125	3 188	3 252	3 317	3 383
Ers. Fastighetsskatt	24	8	12	12	13	13	13	14	14	14	15	15	15	16	16
Effektiv hyra	3 993	50 534	76 740	78 248	79 787	81 357	83 087	84 749	86 444	88 172	89 936	91 735	93 569	95 441	97 350
Drift & Löpande underhåll	-344	-4 353	-6 582	-6 714	-6 848	-6 985	-7 125	-7 267	-7 412	-7 561	-7 712	-7 866	-8 023	-8 184	-8 348
Periodiskt underhåll	-	-	-	-	-	-	-514	-524	-1 069	-1 090	-1 668	-2 269	-2 314	-2 360	-2 408
Fastighetsskatt etc	-1	-8	-12	-12	-13	-13	-13	-14	-14	-14	-15	-15	-15	-16	-16
Kostnader	-345	-4 361	-6 594	-6 726	-6 861	-6 998	-7 651	-7 805	-8 495	-8 665	-9 395	-10 150	-10 352	-10 560	-10 771
Driftnetto	3 648	46 173	70 146	71 522	72 926	74 359	75 435	76 944	77 949	79 508	80 542	81 585	83 217	84 881	86 579

HYRESGÄSTSPECIFIKATION GDV

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Total area m²	Löptid t.o.m.	Aktuell hyra (för uthyrda lokaler)								Bedömd marknadshyra								Not
				Exkl. tillägg		Hyrestillägg	Skattetillägg		Totalt		Exkl. tillägg		Totalt exkl. f-skatt		Totalt					
				kr	kr/m² index/%	kr/m²	kr	kr/m²	kr	kr/m²	kr	kr/m²	kr	kr/m²	kr	kr/m²				
414 bostadslägenheter	Bostäder	18 350	25-12-31	71 130 296	3 876	-	-	-	-	71 130 296	3 876	71 130 296	3 876	71 130 296	3 876	71 130 296	3 876	71 130 296	3 876	-
Lokal	Butik	67	35-12-31	201 000	3 000	100	-	1 633	24	202 633	3 024	201 000	3 000	201 000	3 000	202 633	3 024	202 633	3 024	-
Lokal	Butik	413	29-12-31	1 239 000	3 000	-	-	10 067	24	1 249 067	3 024	1 239 000	3 000	1 239 000	3 000	1 249 067	3 024	1 249 067	3 024	-
Lokal	Butik	25	29-12-31	75 000	3 000	-	-	609	24	75 609	3 024	75 000	3 000	75 000	3 000	75 609	3 024	75 609	3 024	-
17 parkeringsplatser	P-platser	-	25-12-31	216 000	-	-	-	-	-	216 000	-	216 000	-	216 000	-	216 000	-	216 000	-	-
134 garageplatser	Garagepl.	-	25-12-31	2 412 000	-	-	-	-	-	2 412 000	-	2 412 000	-	2 412 000	-	2 412 000	-	2 412 000	-	-
Summor / Genomsnitt		18 855		75 273 296	3 992		-	12 310	1	75 285 606	3 993	75 273 296	3 992	75 273 296	3 992	75 285 606	3 993	75 285 606	3 993	

036 Allmän 2025-04-03

Fastighet

Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Huddinge Tingshuset 2	44009240-e696-083d-e053-7e44ed8f6523	2024-11-21
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
010532716	0126	2024-11-21
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Huddinge	212076	2025-04-02

Adress

Adress
Huddinge Stationsväg 3
141 35 Huddinge

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6570553.6	670043.7

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	9 131 kvm	9 131 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769631-9438	1/1	2016-12-30	D-2016-00596649:1
H Alm Taket 39 Ekonomisk Förening			
C/O Klöver Kungsgatan 5 111 43 Stockholm			

Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen H Alm Taket 39

Köp (även transportköp): 2016-12-27
Köpeskilling: 1.000 SEK, avser hela fastigheten.

Metria FastighetSök - Huddinge Tingshuset 2

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Ersättningsbeslut till ägaren av huddinge fullersta gård 1:170 betalas 28202273 sek senast den 30 maj 2024.	2024-05-21	D-2024-00156650:2

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut vattenanläggning	2024-11-08	D-2024-00375819:1
Anmärkning: Ändamål väg			

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	D202400375819:1.1
Beskrivning: Väg, vattenanläggning, avloppsanläggning			
Gångväg	Förmån	Officialservitut	0126K-16320.1
Bildningsåtgärd: Avstyckning			
Beskrivning: Rätt att nyttja gångväg till entré, inom område x på ka1, samt rätt till passage genom byggnad i ungefärlig sträckning y på ka1.			

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Detaljplan för tingshuset 1 & 2 m.fl.	2022-10-17 Laga kraft: 2022-11-17	0126K-17215
Genomf. start: 2022-11-18 Genomf. slut: 2032-11-17		

Metria FastighetSök - Huddinge Tingshuset 2

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, tomtmark (310)

739684-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår

2022

Taxeringsvärde

2.832.000 SEK

Taxerad Ägare

Andel

Juridisk form

Ägandetyp

769631-9438

1/1

Bostadsrättsförening

Lagfart eller Tomträtt

Bostadsrättsföreningen

H Alm Taket

C/O Klöver

Kungsgatan 5

111 43 Stockholm

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Huddinge Tingshuset GA:1, GA:2

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Datum

Akt

Avstyckning Anläggningsåtgärd

2016-12-20

0126K-16320

Ledningsåtgärd

2017-08-31

0126K-16475

Fastighetsreglering

2024-05-20

0126K-17315

Ursprung

Huddinge Tingshuset 1

Ajourforande Inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

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 Advisory Sweden 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 2022-01-27 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 fastighetsstillbehör och byggnads-tillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.1 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 fastighets-ägarens 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. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.

1.2 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 mått 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".

2.2 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.

2.3 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsstillstånd 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.

3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

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 den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

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

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

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.

7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

2022-01-27

VÅRA KONTOR

Stockholm

Kungsgatan 29, 111 56 Stockholm
Tel 08 696 95 50

Göteborg

Kyrkogatan 24, 411 15 Göteborg
Tel 031 10 78 50

Malmö

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

Norrköping

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

Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping
Tel 0155 778 70

Sundsvall

Klökanvägen 8, 857 53 Sundsvall
Tel 070 229 05 15

Umeå

Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck
Tel 076 846 99 55

Västerås

Skomakargatan 2, 722 11 Västerås
Tel 021 665 53 15

Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund
Tel 076 114 99 88

Kalmar

Kaggensgatan 17, 392 32 Kalmar
Tel 0480 42 00 73

Växjö

Boda, 355 94 Vederslöv
Tel 073 209 61 11

Kristianstad

Norretullsvägen 15, 291 32 Kristianstad
Tel 044 21 00 90

Värnamo/Jönköping

Järnvägsplan 1C, 331 37 Värnamo
Tel 0370 69 10 50