

# Värdeutlåtande (förenklad redovisning)

## Tomträtten till Stockholm Avhoppet 2

Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm  
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



## Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av tomträtten till Stockholm Avhoppet 2 belägen i Bromma.

Inom värderingsobjektet inryms hyresbostäder.

Den totala uthyrbara arean uppgår till 367 kvadratmeter fördelad enligt nedan:

| Lokaltyp           | Uthyrbar area   |            |          |
|--------------------|-----------------|------------|----------|
|                    | *m <sup>2</sup> | %          | Antal    |
| Bostäder           | 347             | 95         | 8        |
| Lager              | 20              | 5          | -        |
| Garage/P-platser   | -               | -          | 4        |
| <b>Summa/Medel</b> | <b>367</b>      | <b>100</b> | <b>4</b> |

\*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

Bostadsarean fördelar sig på 8 lägenheter med en genomsnittlig bostadsarea om 43 kvadratmeter.

## Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret.

## Tomträttsinnehavare

Tomträttsinnehavare till värderingsobjektet är Christensson Monika Elisabeth.

## Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Nybrovikens Förvaltning genom Petter Ström.

## Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Marknadsvärdet är 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 handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som internt beslutsunderlag.

Uppdragsgivaren har beställt en förenklad redovisning och är av Svefa informerad och medveten om att detta värdeutlåtande inte är tillräckligt omfattande (enligt Svenska Bankföreningens "Värdeutlåtande i samband med kreditgivning") för att kunna ligga till grund inför en kreditbedömning av värderingsobjektet.

## Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2025-03-14.

## Särskilda förutsättningar och värderingsunderlag

Svefa har inte värderat objektet tidigare.

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2025-03-06 av Katharina Lindskog på Svefa. Vid besiktningen deltog Petter Ström som representant för fastighetsägaren.

Följande uppgifter har erhållits från uppdragsgivaren:

- Hyresdebiteringslista
- Uppgifter om faktiska drift- och underhållskostnader
- Tagna investeringar
- Inhämtade tekniska uppgifter från uppdragsgivaren vid besiktning

Vidare har underlag inhämtats och bearbetats från kommunens planarkiv, fastighetsregistret samt offentlig statistik från SCB med flera.

## Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet har ett attraktivt läge, vilket bedöms som ett A-läge för bostäder i Stockholms kommun.

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms sammantaget som bra. Sannolik köparkategori bedöms främst vara lokal aktör, regional aktör och privatperson.

Ett bedömt rimligt intervall inom vilket direktavkastningskravet för närvarande varierar för fastigheter liknande värderingsobjektet bedöms till mellan 1,9 och 2,1 %.

## Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2025-03-14 till:

**20 000 000 kr**

Tjugo miljoner kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

|                                                             |        |
|-------------------------------------------------------------|--------|
| Marknadsvärde / m <sup>2</sup>                              | 54 496 |
| Marknadsvärde / taxeringsvärde                              | 1,72   |
| Bruttokapitalisering, år 1                                  | 28,0   |
| (marknadsvärde / årshyra år 1)                              |        |
| Direktavkastning, initialt driftnetto                       | 1,91%  |
| (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)                       |        |
| Direktavkastning, initialt driftnetto (beaktat investering) | 1,91%  |
| (driftnetto år 1 / marknadsvärde)                           |        |
| Direktavkastning, marknadsmässigt driftnetto                | 1,91%  |
| (Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)                |        |
| Åsatt direktavkastning för restvärdeberäkning               | 2,00%  |

Stockholm, 2025-03-14



Katharina Lindskog  
Civilingenjör  
av Samhällsbyggarna auktoriserad  
fastighetsvärderare

## Bilagor

|          |                                                       |
|----------|-------------------------------------------------------|
| Bilaga 1 | Kassaflödesanalys, hyresgästförteckning samt tabeller |
| Bilaga 2 | Foton                                                 |
| Bilaga 3 | Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor       |
| Bilaga 4 | Allmänna villkor för värdeutlåtande                   |

KASSAFLÖDESANALYS

Tomträtten till: Stockholm Avhoppet 2

Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

|                                               |                     |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|-----------------------------------------------|---------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Start kalkyl: 2025-04-01                      |                     |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Värdeår: 1935                                 |                     |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Tax. Värde (tkr): 11 600                      |                     |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Typkod: 320                                   |                     |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|                                               | 2025                | 2026  | 2027  | 2028  | 2029  | 2030  | 2031  | 2032  | 2033  | 2034  | 2035  |       |
| Inflation                                     | 1,50%               | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| Viktad direktavkastning                       | 2,00%               | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| Kalkylränta                                   | 3,53%               | 4,04% | 4,04% | 4,04% | 4,04% | 4,04% | 4,04% | 4,04% | 4,04% | 4,04% | 4,04% | 4,04% |
| Åsatt direktavkastning för restvärdeberäkning |                     |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 2,00% |
| Ekonomisk vakans                              |                     |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Bostäder                                      | 0,0%                | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%  |
| Lokaler                                       | 52,1%               | 5,0%  | 5,0%  | 5,0%  | 5,0%  | 5,0%  | 5,0%  | 5,0%  | 5,0%  | 5,0%  | 5,0%  | 5,0%  |
| Garage / P-platser                            | 26,1%               | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%  |
| Totalt                                        | 2,6%                | 0,1%  | 0,1%  | 0,1%  | 0,1%  | 0,1%  | 0,1%  | 0,1%  | 0,1%  | 0,1%  | 0,1%  | 0,1%  |
| Delår                                         |                     |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Kassaflöde (tkr)                              | År 1 (kr/m², styck) | 2025  | 2026  | 2027  | 2028  | 2029  | 2030  | 2031  | 2032  | 2033  | 2034  | 2035  |
| Hyra bostäder (+)                             | (1 961)             | 513   | 701   | 715   | 729   | 744   | 759   | 774   | 789   | 805   | 821   | 838   |
| Hyra lokaler (+)                              | (1 000)             | 15    | 20    | 21    | 21    | 22    | 22    | 22    | 23    | 23    | 24    | 24    |
| Hyra garage mm (+)                            | (8 550)             | 26    | 35    | 35    | 36    | 37    | 38    | 38    | 39    | 40    | 41    | 41    |
| Hyresrisk/vakans bostäder (-)                 |                     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Hyresrisk/vakans lokaler (-)                  | -(521)              | -8    | -1    | -1    | -1    | -1    | -1    | -1    | -1    | -1    | -1    | -1    |
| Hyresrisk/vakans garage mm (-)                | -(2 232)            | -7    | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Tillägg (+)                                   | (0)                 | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Rabatt (-)                                    | (0)                 | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Effektiv hyra                                 | (1 949)             | 539   | 755   | 770   | 785   | 801   | 817   | 833   | 850   | 867   | 884   | 902   |
| Drift och underhåll (-)                       | -(673)              | -186  | -251  | -256  | -261  | -266  | -272  | -277  | -283  | -288  | -294  | -300  |
| - varav Administration (-)                    |                     | -14   | -19   | -19   | -19   | -20   | -20   | -21   | -21   | -21   | -22   | -22   |
| - varav Drift & Löpande UH (-)                |                     | -132  | -178  | -182  | -186  | -189  | -193  | -197  | -201  | -205  | -209  | -213  |
| - varav Periodiskt UH (-)                     |                     | -40   | -54   | -55   | -56   | -57   | -58   | -59   | -61   | -62   | -63   | -64   |
| Fastighetsskatt (-)                           | -(38)               | -10   | -14   | -14   | -15   | -15   | -15   | -16   | -16   | -16   | -16   | -17   |
| Fastighetsskatt åter (+)                      |                     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Tomträttsavgäld (-)                           | -(196)              | -54   | -72   | -72   | -72   | -72   | -79   | -82   | -85   | -88   | -91   | -91   |
| Driftnetto före investeringar/HGA             | (1 042)             | 288   | 418   | 428   | 438   | 448   | 451   | 459   | 467   | 475   | 483   | 495   |
| Investeringar och HGA                         | (0)                 | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| - varav Investeringar (-)                     |                     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| - varav HGA (-)                               |                     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Driftnetto efter investeringar/HGA            | (1 042)             | 288   | 418   | 428   | 438   | 448   | 451   | 459   | 467   | 475   | 483   | 495   |

|                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| Nuvärde driftnetto               | 3 599  |
| Nuvärde restvärde                | 16 403 |
| Marknadsbaserat avkastningsvärde | 20 002 |

Nyckeltal (resulterande):

|                                                             |        |
|-------------------------------------------------------------|--------|
| Marknadsbaserat avkastningsvärde kr / m²                    | 54 502 |
| Marknadsbaserat avkastningsvärde / taxeringsvärde           | 1,72   |
| Bruttokapitalisering, år 1                                  | 28,0   |
| Direktavkastning, initialt driftnetto                       | 1,91%  |
| Direktavkastning, initialt driftnetto (beaktat investering) | 1,91%  |
| Direktavkastning, marknadsmässigt driftnetto                | 1,91%  |

Nyckeltal (åsatt):

|                                               |       |
|-----------------------------------------------|-------|
| Åsatt direktavkastning för restvärdeberäkning | 2,00% |
|-----------------------------------------------|-------|



| Hyresgästförteckning   |          | Tomträtten till: Stockholm Avhoppet 2 |        |            |            |         |        |                   |       |      |     |     |        |                                               |       |       |              |        |       |                         |       |                     |                    |                                           | Bilaga 1:2         |                                  |                      |     |    |     |
|------------------------|----------|---------------------------------------|--------|------------|------------|---------|--------|-------------------|-------|------|-----|-----|--------|-----------------------------------------------|-------|-------|--------------|--------|-------|-------------------------|-------|---------------------|--------------------|-------------------------------------------|--------------------|----------------------------------|----------------------|-----|----|-----|
| Hyresgäst              | Lokaltyp | Lokalanvändning                       | Area   | Löptid     | Löptid     | Bashyra | Bastal | Index-<br>tillägg | Värme | Kyla | EI  | VA  | Övrigt | Utg. total hyra inkl. ev.<br>driftstillägg *) |       |       | Marknadshyra |        |       | Fastighetsskatt<br>åter |       | Moms-<br>pliktig HG | Ingår<br>värme **) | Uppsagt för<br>avflytt /<br>omförhandling | Egen-<br>användare | Vakanstid efter<br>avtalets slut | Bedömd HG-anpassning |     |    | Not |
|                        |          |                                       | m², st | Fr o m     | T o m      | Tkr     |        | Tkr               | Tkr   | Tkr  | Tkr | Tkr | Tkr    | Tkr                                           | Kr/m² | Index | Tkr          | Kr/m²  | Index | Tkr                     | Kr/m² | (J / N)             | (J / N)            | (A / O)                                   | (J / N)            | Månader                          | Kr/m²                | Tkr | År |     |
| Bostäder, 8 lägenheter | Bo       | Bostäder                              | 347    | 2025-04-01 | 2025-12-31 | 680     | 415,51 | 0                 | 0     | 0    | 0   | 0   | 0      | 680                                           | 1 961 | 100%  | 680          | 1 961  | 100%  | 0                       | 0     | 0                   | 0                  | -                                         | N                  | 0                                | -                    | -   |    |     |
| Förråd                 | La       | Lager                                 | 20     | 2025-04-01 | 2025-06-30 | 0       | 415,51 | 0                 | 0     | 0    | 0   | 0   | 0      | 0                                             | 0     | 100%  | 20           | 1 000  | 100%  | 0                       | 0     | 0                   | 0                  | -                                         | N                  | 0                                | -                    | -   | 1  |     |
| Garage                 | G        | Garage - varm under mark              | 1      | 2025-04-01 | 2025-06-30 | 0       | 415,51 | 0                 | 0     | 0    | 0   | 0   | 0      | 0                                             | 0     | 100%  | 18           | 18 000 | 100%  | 0                       | 0     | 0                   | 0                  | -                                         | N                  | 0                                | -                    | -   | 2  |     |
| P-platser, 3 st        | G        | P-platser - oklassad                  | 3      | 2025-04-01 | 2025-12-31 | 16      | 415,51 | 0                 | 0     | 0    | 0   | 0   | 0      | 16                                            | 5 400 | 100%  | 16           | 5 400  | 100%  | 0                       | 0     | 0                   | 0                  | -                                         | N                  | 0                                | -                    | -   | 3  |     |
| Summa/Medel            |          |                                       | 367    |            |            | 697     |        | 0                 | 0     | 0    | 0   | 0   | 0      | 697                                           | 1 961 |       | 735          | 1 908  |       | 0                       | 0     |                     |                    |                                           |                    |                                  |                      |     | 0  |     |

\*) I utgående hyra ingår bashyra, eventuell indexuppräknig samt driftrelaterade tillägg som värme, kyla o.d. \*\*) Med ingår värme (J) avses att värme har inkluderats i såväl utgående hyra som marknadsmässig hyra samt drift- och underhållskostnader.

\*NOTER:  
1 Nyttjas internt, men bedöms kunna hyras ut från halvårsskiftet.  
2 Nyttjas internt, men bedöms kunna hyras ut från halvårsskiftet.  
3 En plats outhyrd, men bedöms som uthyrd från kalkylstart.



Tomträtten till: Stockholm Avhoppet 2

Bilaga 1:3

| Lokaltyp           | Uthyrbar area   |            |          | Uthyrd area    |           |          | Outhyrd area   |          |          | Ekonomisk vakans |             |
|--------------------|-----------------|------------|----------|----------------|-----------|----------|----------------|----------|----------|------------------|-------------|
|                    | *m <sup>2</sup> | %          | Antal    | m <sup>2</sup> | %         | Antal    | m <sup>2</sup> | %        | Antal    | Aktuell %        | Marknad %   |
| Bostäder           | 347             | 95         | 8        | 347            | 100       | -        | 0              | 0        | -        | 0,0%             | 0,0%        |
| Lager              | 20              | 5          | -        | 0              | 0         | -        | 20             | 100      | -        | 100,0%           | 5,0%        |
| Garage/P-platser   | -               | -          | 4        | -              | -         | 3        | -              | -        | 1        | 52,6%            | 0,0%        |
| <b>Summa/Medel</b> | <b>367</b>      | <b>100</b> | <b>4</b> | <b>347</b>     | <b>95</b> | <b>3</b> | <b>20</b>      | <b>5</b> | <b>1</b> | <b>5,2%</b>      | <b>0,1%</b> |

\*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

| Lokaltyp           | Utgående hyra |                   |              | Marknadsmässig hyra |                   |              |              |                   |               | Totalt     |                   |              |
|--------------------|---------------|-------------------|--------------|---------------------|-------------------|--------------|--------------|-------------------|---------------|------------|-------------------|--------------|
|                    |               |                   |              | Uthyrd area         |                   |              | Vakanta ytor |                   |               |            |                   |              |
|                    | Tkr           | Kr/m <sup>2</sup> | Kr/plats     | Tkr                 | Kr/m <sup>2</sup> | Kr/plats     | Tkr          | Kr/m <sup>2</sup> | Kr/plats      | Tkr        | Kr/m <sup>2</sup> | Kr/plats     |
| Bostäder           | 680           | 1 961             | -            | 680                 | 1 961             | -            | 0            | -                 | -             | 680        | 1 961             | -            |
| Lager              | 0             | 0                 | -            | 0                   | 0                 | -            | 20           | 1 000             | -             | 20         | 1 000             | -            |
| Garage/P-platser   | 16            | -                 | 5 400        | 16                  | -                 | 5 400        | 18           | -                 | 18 000        | 34         | -                 | 8 550        |
| <b>Summa/Medel</b> | <b>697</b>    | <b>1 961</b>      | <b>4 050</b> | <b>697</b>          | <b>1 961</b>      | <b>5 400</b> | <b>38</b>    | <b>1 000</b>      | <b>18 000</b> | <b>735</b> | <b>1 908</b>      | <b>8 550</b> |

| Lokaltyp           | Bedömt initialt D&U |                    |            | Varav                       |                    |            |                      |                    |          |                |                    |          |
|--------------------|---------------------|--------------------|------------|-----------------------------|--------------------|------------|----------------------|--------------------|----------|----------------|--------------------|----------|
|                    |                     |                    |            | Drift och löpande underhåll |                    |            | Periodiskt underhåll |                    |          | Administration |                    |          |
|                    | Tkr                 | *Kr/m <sup>2</sup> | Kr/plats   | Tkr                         | *Kr/m <sup>2</sup> | Kr/plats   | Tkr                  | *Kr/m <sup>2</sup> | Kr/plats | Tkr            | *Kr/m <sup>2</sup> | Kr/plats |
| Bostäder           | 243                 | 700                | -          | 174                         | 500                | -          | 52                   | 150                | -        | 17             | 50                 | -        |
| Lager              | 3                   | 150                | -          | 1                           | 50                 | -          | 1                    | 50                 | -        | 1              | 50                 | -        |
| Garage/P-platser   | 1                   | -                  | 313        | 1                           | -                  | 313        | 0                    | -                  | 0        | 0              | -                  | 0        |
| <b>Summa/Medel</b> | <b>247</b>          | <b>670</b>         | <b>313</b> | <b>176</b>                  | <b>475</b>         | <b>313</b> | <b>53</b>            | <b>145</b>         |          | <b>18</b>      | <b>50</b>          |          |

\* Kostnad/m<sup>2</sup> inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S.

| Lokaltyp           | Bedömt långsiktigt D&U |                    |            | Varav                       |                    |            |                      |                    |          |                |                    |          |
|--------------------|------------------------|--------------------|------------|-----------------------------|--------------------|------------|----------------------|--------------------|----------|----------------|--------------------|----------|
|                    |                        |                    |            | Drift och löpande underhåll |                    |            | Periodiskt underhåll |                    |          | Administration |                    |          |
|                    | Tkr                    | *Kr/m <sup>2</sup> | Kr/plats   | Tkr                         | *Kr/m <sup>2</sup> | Kr/plats   | Tkr                  | *Kr/m <sup>2</sup> | Kr/plats | Tkr            | *Kr/m <sup>2</sup> | Kr/plats |
| Bostäder           | 243                    | 700                | -          | 174                         | 500                | -          | 52                   | 150                | -        | 17             | 50                 | -        |
| Lager              | 3                      | 150                | -          | 1                           | 50                 | -          | 1                    | 50                 | -        | 1              | 50                 | -        |
| Garage/P-platser   | 1                      | -                  | 313        | 1                           | -                  | 313        | 0                    | -                  | 0        | 0              | -                  | 0        |
| <b>Summa/Medel</b> | <b>247</b>             | <b>670</b>         | <b>313</b> | <b>176</b>                  | <b>475</b>         | <b>313</b> | <b>53</b>            | <b>145</b>         |          | <b>18</b>      | <b>50</b>          |          |

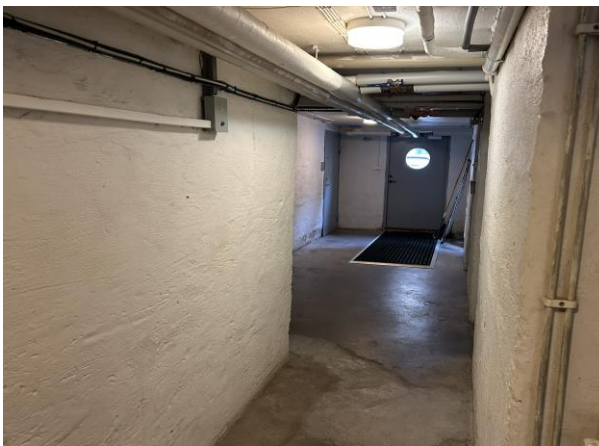
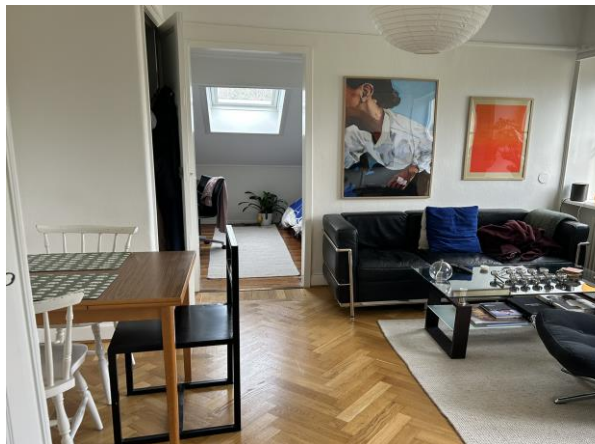
\* Kostnad/m<sup>2</sup> inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S.

| Långsiktiga drift- och underhållskostnader (kr/kvm, år) |           |            |            |                    |
|---------------------------------------------------------|-----------|------------|------------|--------------------|
| Kostnadsslag                                            | Kommentar | A          | B          | Andel av total (%) |
| Administration                                          |           | 0          | 50         | 7%                 |
| Försäkring                                              |           | 0          | 30         | 4%                 |
| Värme                                                   |           | 357        | 250        | 36%                |
| Fastighetsel                                            |           | 0          | 40         | 6%                 |
| Kyla                                                    |           | 0          | 0          | 0%                 |
| Vatten och avlopp                                       |           | 59         | 60         | 9%                 |
| Tillsyn och skötsel                                     |           | 0          | 30         | 4%                 |
| Reparationer                                            |           | 0          | 25         | 4%                 |
| Sophämtning                                             |           | 36         | 35         | 5%                 |
| Städning (fastighet)                                    |           | 0          | 30         | 4%                 |
| Planerat/periodiskt underhåll                           |           | 0          | 150        | 21%                |
| <b>Totalt</b>                                           |           | <b>452</b> | <b>700</b> | <b>100%</b>        |

A) Uppdragsgivarens uppgifter (utfall/budget)

B) Svefas bedömning







| FASTIGHET                                                                                                                        |                                    |                                       |                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|
| Beteckning                                                                                                                       | Senaste ändringen i allmänna delen | Senaste ändringen i inskrivningsdelen | Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen |
| STOCKHOLM AVHOPPET 2<br>Nyckel: 010059137<br>UUID: 909a6a41-35e1-90ec-e040-ed8f66444c3f<br>Fastigheten är upplåten med tomträtt. |                                    | 2019-02-08 11:49                      | 2025-03-05                           |

| ADRESS                                                             |  |  |  |
|--------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| Västerled 45<br>167 55 Bromma<br>Distrikt: Västerled<br>Nr: 215012 |  |  |  |

| LÄGE, KARTA |                  |                  |
|-------------|------------------|------------------|
| Område      | N (SWEREF 99 TM) | E (SWEREF 99 TM) |
| 1           | 6580421.8        | 668736.1         |

| AREAL  |            |                 |                   |
|--------|------------|-----------------|-------------------|
| Område | Totalareal | Därav landareal | Därav vattenareal |
| Totalt | 908 kvm    | 908 kvm         | 0 kvm             |

| LAGFART                                                                                                                                                                                                |       |                 |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------|--------|
| Ägare                                                                                                                                                                                                  | Andel | Inskrivningsdag | Akt    |
| 802000-8598<br>STOCKHOLMS KOMMUN/ EXPLOATERINGSKONTORET<br>BOX 8189<br>104 20 STOCKHOLM<br>Köp: 1905-01-02 Andel: 1/1<br>Ingen köpeskilling redovisad.<br>Lagfartsanmärkning: Anmärkning Akt: 84/18570 | 1/1   | 1905-12-23      | 05/229 |

| TOMTRÄTTSINNEHAV                                                                                               |       |                 |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------|-------------------|
| Ägare                                                                                                          | Andel | Inskrivningsdag | Akt               |
| 19400403-0682<br>Christensson, Monika Elisabeth<br>PALETTGRÄND 5<br>168 50 BROMMA<br>Bouppteckning: 2015-11-19 | 1/1   | 2016-02-29      | D-2016-00086700:1 |

| TIDIGARE BETECKNING    |                      |              |
|------------------------|----------------------|--------------|
| Beteckning             | Omregistreringsdatum | Akt          |
| A-STOCKHOLM AVHOPPET 2 | 1980-04-01           | 0180-15/1980 |

| TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE                                                                                                              |                                 |                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Upplåtelsedag                                                                                                                    | Inskrivningsdag                 | Akt                                                             |
| 1930-07-01                                                                                                                       | 1930-06-02                      | 30/7                                                            |
| Ändamål                                                                                                                          | Avgäld                          |                                                                 |
| BOSTÄDER                                                                                                                         | 72 000 SEK                      |                                                                 |
| Avgäldsperiod                                                                                                                    | Perioddatum från                |                                                                 |
| 10 år                                                                                                                            | 2020-07-01                      |                                                                 |
| Tidigaste uppsägningsdatum                                                                                                       | Efterföljande uppsägningsperiod | Inskränkningar                                                  |
| 1990-07-01                                                                                                                       | 40 år                           | Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas |
| Anmärkning: ÄNDRING I UPPLÅTELSEN TILL NY LAG saknas, NY AVGÄLD 09/2857, RÄTTAT 90/13358, NY AVGÄLD 90/13359, NY AVGÄLD 99/15731 |                                 |                                                                 |

| ANTECKNINGAR och AVTALS RÄTTIGHETER                                                |  |
|------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Fastigheten besväräs inte av sökt eller beviljad anteckning eller avtalsrättighet. |  |

| INTECKNINGAR                  |                                           |                                               |                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------|
| Totalt antal inteckningar: 18 |                                           |                                               |                     |
| Totalt belopp: 1 000 000 SEK  |                                           |                                               |                     |
| Nr                            | Information                               | Belopp                                        | Inskrivningsdag Akt |
| 1                             | Datapantbrev                              | 35 000 SEK                                    | 1930-06-10 30/22    |
| 2                             | Datapantbrev                              | 5 000 SEK                                     | 1930-09-15 30/32    |
| 3                             | Datapantbrev                              | 4 000 SEK                                     | 1930-09-15 30/33A   |
| 4                             | Datapantbrev                              | Utbyte: 30/33<br>3 000 SEK                    | 1930-09-15 30/33B   |
| 5                             | Datapantbrev                              | Utbyte: 30/34<br>Utbyte: 46/439<br>8 000 SEK  | 1930-09-15 30/33C   |
| 6                             | Datapantbrev                              | Utbyte: 30/34<br>Utbyte: 46/439<br>11 000 SEK | 1930-09-29 30/26    |
| 7                             | Datapantbrev<br>Anmärkning: BELOPP 46/626 | 1 000 SEK                                     | 1930-09-29 30/27    |
| 8                             | Datapantbrev                              | 5 000 SEK                                     | 1952-10-22 52/1751  |
| 9                             | Datapantbrev                              | 5 000 SEK                                     | 1952-10-22 52/1752  |
| 10                            | Datapantbrev                              | 5 000 SEK                                     | 1952-10-22 52/1753  |
| 11                            | Datapantbrev                              | 5 000 SEK                                     | 1952-10-22 52/1754  |
| 12                            | Datapantbrev                              | 5 000 SEK                                     | 1952-10-22 52/1755  |
| 13                            | Datapantbrev                              | 5 000 SEK                                     | 1952-11-26 52/2197  |
| 14                            | Datapantbrev                              | 100 000 SEK                                   | 1981-10-19 81/59462 |

| INTECKNINGAR |              |             |            |                   |
|--------------|--------------|-------------|------------|-------------------|
| 15           | Datapantbrev | 106 000 SEK | 1983-12-21 | 83/74861          |
| 16           | Datapantbrev | 45 400 SEK  | 1983-12-21 | 83/74862          |
| 17           | Datapantbrev | 272 500 SEK | 2003-09-04 | 03/24749          |
| 18           | Datapantbrev | 379 100 SEK | 2015-03-30 | D-2015-00124234:1 |

| PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR   |                                |                    |
|------------------------------------------|--------------------------------|--------------------|
| <b>Planer</b>                            | <b>Datum</b>                   | <b>Akt</b>         |
| stadsplan: KV AVHOPPET MM gällande       | 1928-09-06                     | 0180-516           |
| Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT | Senast ajourföring: 1981-09-28 | 0180 KGL.BREV5P311 |

| TAXERINGSINFORMATON                                                                                                                                           |                                            |                                                           |                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Taxeringsenhet</b><br>HYRESHUSENHET, HUVUDSAKLIGEN BOSTÄDER (320)<br>411226-8<br>Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet. |                                            |                                                           | <b>Taxeringsår</b><br>2022 |
| <b>Taxvärde</b><br>11 600 000 SEK                                                                                                                             | <b>Taxvärde byggnad</b><br>5 000 000 SEK   | <b>Taxvärde mark</b><br>6 600 000 SEK                     | <b>Areal</b><br>907 kvm    |
| <b>Taxerad ägare</b><br>19400403-0682<br>Christensson, Monika Elisabeth<br>PALETTGRÄND 5<br>168 50 BROMMA                                                     | <b>Andel</b><br>1/1                        | <b>Ägartyp</b><br>Lagfaren ägare /<br>Tomträttsinnehavare | <b>Juridisk form</b>       |
| <b>Värderingsenhet hyreshusmark för bostäder 37695044</b>                                                                                                     |                                            |                                                           |                            |
| <b>Taxvärde</b><br>6 600 000 SEK                                                                                                                              | <b>Riktvärdeområde</b><br>180134           | <b>Justeringsorsak</b>                                    |                            |
| <b>Yta byggrätt</b><br>490 kvm                                                                                                                                | <b>Riktvärde byggrätt</b><br>13800 SEK/kvm |                                                           |                            |
| <b>Värderingsenhet hyreshusbyggnad för bostäder 37694044</b>                                                                                                  |                                            |                                                           |                            |
| <b>Id hyresmark: 37695044</b>                                                                                                                                 |                                            |                                                           |                            |
| <b>Taxvärde</b><br>5 000 000 SEK                                                                                                                              | <b>Riktvärdeområde</b><br>180134           | <b>Justeringsorsak</b>                                    |                            |
| <b>Värdeår</b><br>1935                                                                                                                                        | <b>Nybyggnadsår</b><br>1935                | <b>Tillbyggnadsår</b>                                     |                            |
| <b>Bostadsyta</b><br>347 kvm                                                                                                                                  | <b>Under byggnad</b><br>Nej                | <b>Hyra</b><br>572 000 SEK/år                             |                            |

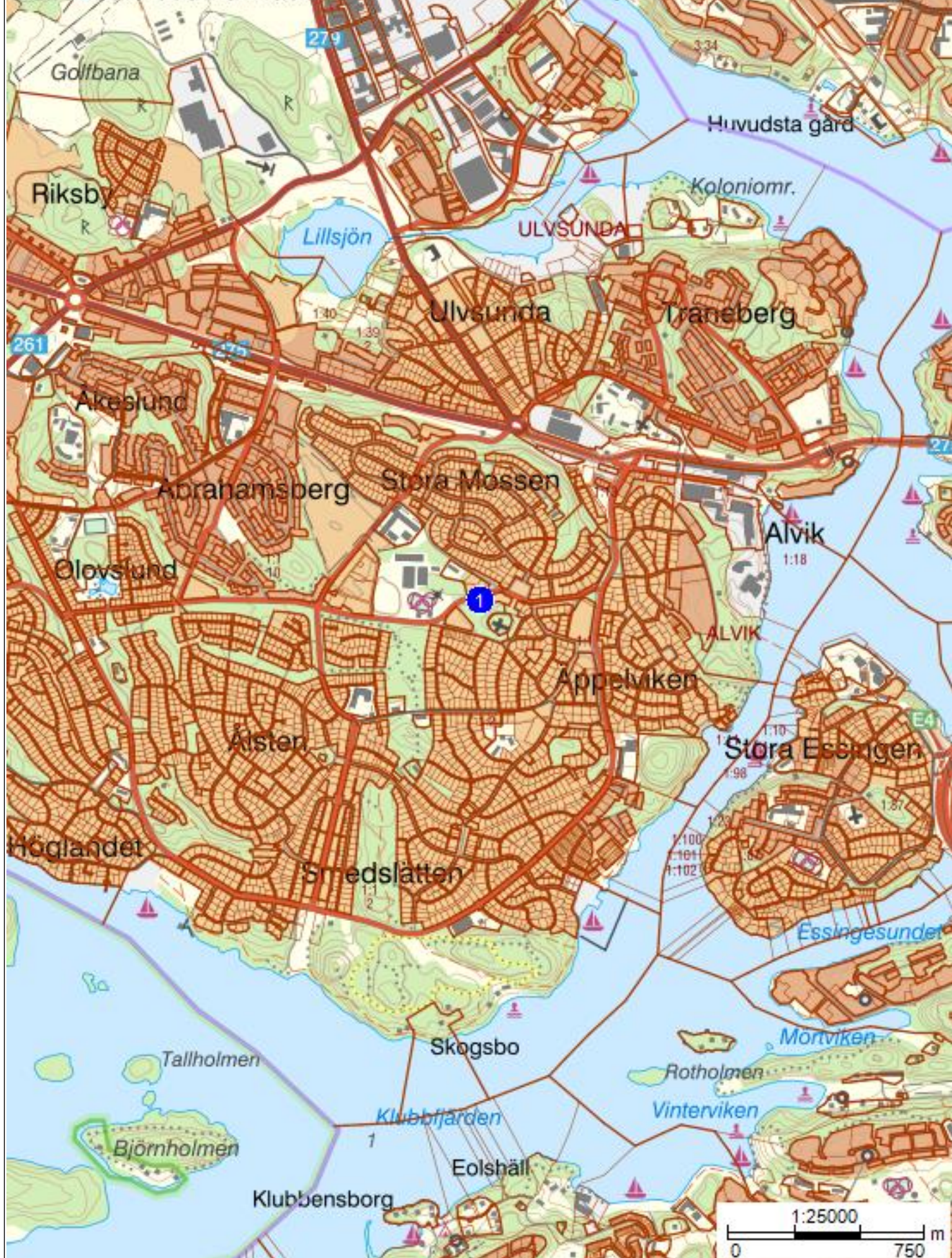
| ÅTGÄRDER                            |              |                |
|-------------------------------------|--------------|----------------|
| <b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b> | <b>Datum</b> | <b>Akt</b>     |
| tomtmätning                         | 1928-05-10   | 0180-128:5P285 |
| införd i tomtboken                  | 1930-05-28   |                |

| URSPRUNG               |
|------------------------|
| STOCKHOLM ULVSUNDA 1:1 |

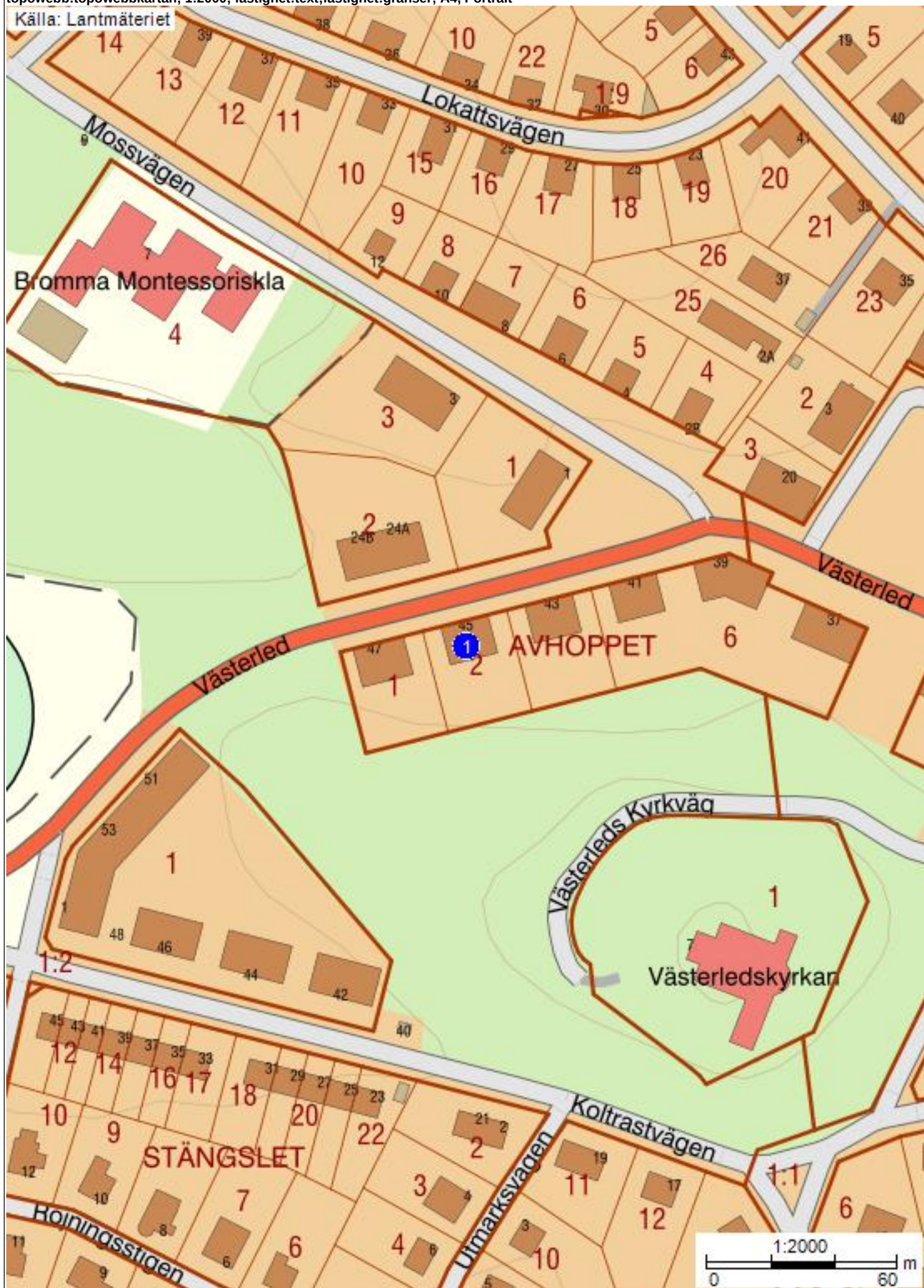


Källa: Lantmäteriet

## Ulvsunda industriområde



Källa: Lantmäteriet



# 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 2023-04-06 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

## 1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

## 2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.
- 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.
- 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 förutsatts 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.
  - Brister 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.

