

Värdeutlåtande avseende kompletterande ytor inom råvind

STOCKHOLM KRÄKLAN 6



**Husabyvägen 13 - 21
126 50 Hägersten**

2023-12-22



Värdeutlåtande avseende råytor

i vindsplan i fastigheten Kräklan 6 med adress Husabyvägen 13 – 21, i Aspudden, Stockholm

Uppdrag

Uppdragsgivare

Brf Kräklan 6
Husabyvägen 19
126 50 Hägersten

Uppdragsnummer

23138

Uppdrag

Att bedöma marknadsmässigt pris för råvind högst upp i byggnaden i föreningens fastigheten Stockholm Kräklan 6. Värdet anges i två komponenter:

- Marknadsmässigt pris i kr/kvm preliminär BOA
- Marknadsmässigt pris i kr/kvm preliminär golvyta under snedtak som ej mätvärt utrymme enligt SS 21054:2020

Värdebedömningen avser **befintligt skick** och är gjord utifrån speciella förutsättningar, se särskilt punkt nedan.

Syfte

Som underlag för interna beslut inom bostadsrättsföreningen inför en eventuell försäljning av ytorna till underliggande lägenhetsinnehavare.

Värdetidpunkt

december 2023

Förutsättningar

Inför värderingen finns följande förutsättningar:

- Att bygglov kan ges för inredande av förrådsyta inom resp. råvindsyta.
- Att bygglov kan ges för att skapa en trapp mellan resp delyta i råvind till underliggande lägenhet.
- Att bygglov kan ges för takfönster som ger ljusinsläpp till resp. råyta i färdigbyggt skick.
- Att ytan efter förvärv upplåts med bostadsrätt.
- Att månadsavgiften till föreningen så som upplåten bostadsrätt blir ca 700 till 800 kr/m² BOA.
- Att ingen ytterligare insats eller upplåtelseavgift utgår utöver det som betalas för ytan.
- Endast en av råytorna är besökta. Värderingen förutsätter att alla andra ytor har samma egenskaper som den besökta råvinden.

I bilaga återfinns allmänna villkor för uppdraget.

Underlag

Underlag för utlåtandet utgörs av följande:

- Platsbesök, 2023-12-08
- Lägenhetsförteckning för Brf Kräklan 6
- Årsredovisning för räkenskapsåret 2022
- Information om försäljningar av andra råytor
- Information om försäljningar av bostadsrättslägenheter

Beskrivning av värderingsobjekten

Läge

Värderingsobjektet består av en råttor i vindsplanet i byggnaden som är uppförd på fastigheten Stockholm Kräklan 6 med adress Husabyvägen 13 – 21 i Aspudden i Stockholms södra närförorter, se bifogade kartor.

Omgivningen består av bostadsområden med såväl flerbostadshus som villakvarter. Husabyvägen har flerbostadshus med byggnadskroppar om ca 3 våningsplan uppförda under efterkrigstiden (ca 1940-tal). Just denna del av Husabyvägen har ett högt läge. I närbelägna Aspuddens centrum (ca 400 m) finns kommersiell service och tunnelbanestation. I Liljeholmens centrum finns en butiksgalleria med komplett service. Kommunal service finns inom Aspudden.

Bostadsläget bedöms som gott i Stockholms närförorter innerstad.

Fastigheten

Fastigheten Kräklan 6 är upplåten med äganderätt. På tomten finns en ett flerbostadshus i 3 våningar med källare och inredd vind uppförd 1945. Totalt finns 35 st bostadslägenheter på fastigheten med en sammanlagd storlek om 1 642 m² BOA och en lokal om 34 m² LOA. Byggnaden bedöms ha ett normalt skick stambytt 2002-2003, nytt tak och ny fasad 2006 osv. Uppvärmning sker genom fjärrvärme.

Totalt finns fyra st trapphus med 2 – 3 lägenheter per våningsplan i varje trapphus. Inget av trapphusen har hiss.

Brf Kräklan 6

Brf Kräklan 6 består av 34 st lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Det finns ytterligare en lägenhet i fastigheten som är upplåten med hyresrätt.

Vi har tagit del av föreningens årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Genomsnittlig avgiftsnivå i föreningen är 703 kr/m²/år vilket kan vara förändrad sedan dess, men bedöms vara normalt för stadsdelen. Föreningen har en likviditet om ca 289 % vilket bedöms som normalt. Soliditeten är 82 %. Beräknas den istället på fastighetens verkliga marknadsvärde, uppgår soliditeten till ca 94 % vilket bedöms som normalt. Föreningen har lån hos bank om ca 3 275 000 kr, motsvarande ca 2 000 kr/m² bostadsrättsarea vilket bedöms som normalt.

Råttor (värderingsobjektet),

Värderingsobjektet ligger i vindsplanet i byggnaden med adress Husabyvägen 13 - 21, se bifogade ritningar som definierar vilken yta som avses.

Råttan är i dag helt oinredd och utgör en kallvind som sträcker över hela byggnadskroppen i två olika nivåer. Ytorna nås idag från underliggande trapphus genom vindslucka med nedfällbar vindstrapp. Tak är osolerat och saknar uppvärmning. Yttertak uppges vara omlagt ca 2006. Inga fönster finns och således ej heller något ljusinsläpp. Takhöjden i utrymmet är relativt begränsat där endast en mindre del övergår 1,90 m. I utrymmet finns takbjälkar som håller upp ovanförliggande tak vilka måste byggas om för att frigöra utrymmet och för att hålla uppe taket. Ingen el eller VA är indragen i vindsplanet. Ingen förberedelse är gjord med VA-stammar upp till vindsplanet. För att anslutning till underliggande lägenheter ska vara möjliga behövs håltagning göras i vindsbjälklaget.

Vi bedömer att byggbarheten är sämre än normalt men med normal byggnadsteknisk komplexitet.

Råttornas egenskaper gör att det ej lämpar sig för att inreda dessa till enskilda lägenheter. Vår uppfattning är att det inte ens skulle vara möjligt att erhålla

bygglov för detta.

Råttorna skulle i inrett skick kunna utgöra komplement till underliggande lägenheter. Bygglov förutsätts finnas för inredande till förrådsyta med trapp till underliggande lägenhet. Hur sedan ytorna används är svårt för myndigheter att reglera varvid det är högst sannolikt att en inredd yta skulle kunna utgöra ett extra sovrum, tv-rum eller barnrum t.ex. på samma sätt som i de ytor som inretts i grannfastigheten Kråklan 5 med adress Husabyvägen 23 – 29.

I färdigbyggt skick bedöms endast en bredd om ca 1 – 1,5 m i längsgående riktning överstiga 1,90 m.

Värdebedömning

Allmänt

För värdering av råttor/-vindar lämpliga för ombyggnad till enskilda bostadslägenheter eller som kompletterande yta till intilliggande lägenhet, nyttjas normalt två metoder, antingen en orsprismetod eller en exploateringsmetod, eller en kombination av de båda.

Orsprismetoden innefattar att jämföra värderingsobjektet med kända genomförda transaktioner avseende jämförbara objekt i närtid. Jämförelsen görs hur värderingsobjektet står sig i fråga om attraktivitet för en byggherre bl.a. genom byggbarhet, hur den färdigbyggda produkten kan bli samt vad den kan tänkas säljas för i färdigbyggt skick, vilka kostnader och risker som finns förknippade med exploateringen.

Exploateringsmetoden är en enklare byggherrekalkyl där en bedömning görs av marknadsvärdet för den färdigbyggda lägenheten, vilken risk som finns med en exploatering t.ex. att de initiala bedömningarna/beräkningarna är felaktiga samt vilken kostnad som är förknippad med att förverkliga projektet från befintligt skick fram till färdigbyggt skick.

En viktig utgångspunkt vid värdebedömning av råttor är vilka förutsättningar som finns för ytan kan avsättas på den öppna marknaden, dvs. om den kan utgöra en egen framtida lägenhet, eller om det endast är möjligt att sälja ytan till existerande lägenhet (där då råttan utgör kompletterande yta).

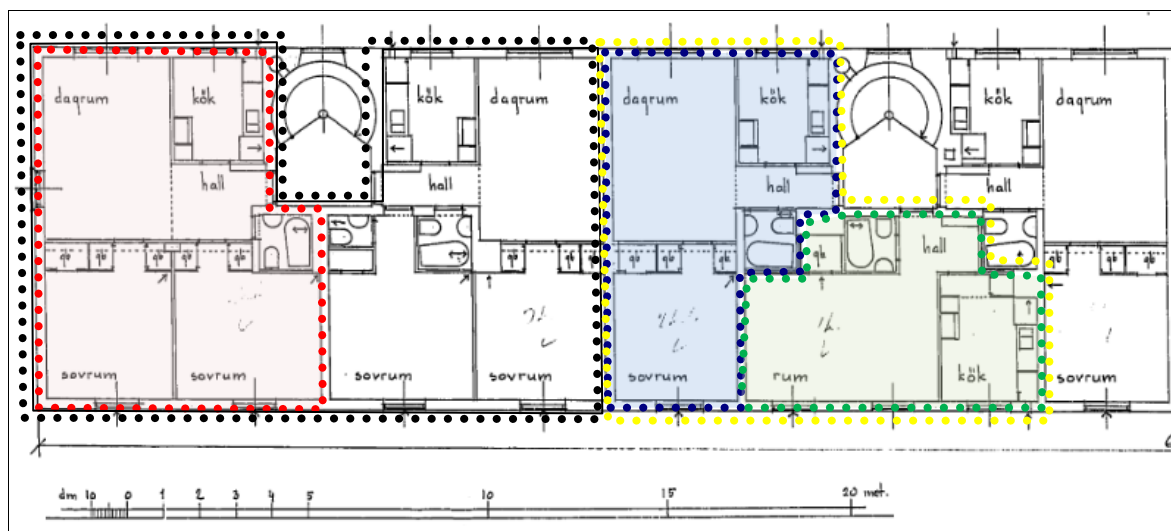
Vi konstaterar direkt att endast alternativet när ytorna utgör komplement till existerande lägenheter är aktuellt att utreda i denna värdering.

Med marknadsvärde menas *det mest sannolika priset som skulle erhållas om objektet såldes på en öppen och fri marknad utan partsrelationer och med normala marknadsföringsåtgärder*. Värdebedömningen skall utgå från ett hypotetiskt fall med återupprepade försäljningar och inte enstaka prisnoteringar. Vidare förutsätts att både den hypotetiska säljaren och den hypotetiska köparen är villiga att sälja/köpa.

Eftersom inte kriteriet för marknadsvärde är uppfyllt (att objekten kan säljas på en öppen och fri marknad) så används istället begreppet *marknadsmässigt pris* som istället är ett pris som grundar sig på marknadsmässiga grunder.

Råvindsdelar

Nedanstående skiss visar lägenhetsindelning på underliggande våningsplan (2 tr) i den del av byggnaden som har adress Husabyvägen 19 – 21 (två trappuppgångar). Lägenhetsindelningen i översta plan i del av byggnadskroppen som har adress Husabyvägen 15 – 17 ges samma förutsättningar som för Husabyvägen 19.



Planlösning för underliggande våningsplan i Husabyvägen 19 - 21

Flera olika möjliga fall och kombinationer kommer att vara möjliga när föreningen erbjuder råvindar till underliggande lägenheters bostadsrättsinnehavare. Dessa olika "typfall" presenteras nedan. Beroende på hur underliggande lägenheter är utformade och i vilket läge de har så kommer de vindspartier som ligger ovan ha olika egenskaper. Den främsta skillnaden bedöms vara den begränsning som grön yta får som bara vänder sig mot en långsida som därmed innebär att det parti som har hög takhöjd blir smalt.

Namn	Färgkod	Beskrivning	Golvyta
DELYTA 1	Röd punktstreckning	Ovan lägenheter om 3 rok och 65 kvm. Ytan sträcker sig från långsida till långsida av ytterfasad.	ca 7 x 6 m
DELYTA 2	Blå punktstreckning	Ovan lägenheter om 2 rok om 45 kvm. Ytan sträcker sig från långsida till långsida av ytterfasad.	ca 7 x 4 m
DELYTA 3	Svart punktstreckning	Ovan ett helt våningsplan i ett trapphus. Ytan sträcker sig från långsida till långsida av ytterfasad.	ca 14 x 6 m
DELYTA 4	Gul punktstreckning	Ovan lägenheter om 1 rok och 35 kvm. Ytan sträcker sig längs en långsida av ytterfasad.	ca 8 x 5 m
DELYTA 5	Gul punktstreckning	Ovan ett helt våningsplan i ett trapphus. Ytan sträcker sig från långsida till långsida av ytterfasad.	

Indelning i olika delytor (typfall)

Ortsprismetoden

De ortpridförsäljningar som finns av råttor är så pass beroende av vilka förut-sättningar som var och en av överlåtelseerna har så att de är meningslösa att presentera eftersom de inte är tillämplbara på just denna värderingssituation.

Råvindar-/yttor i motsvarande lägen i Stockholmsområdet (Stockholms när-förorter) har under de senaste åren sålts för mellan ca 1 000 och 30 000 kr/kvm. Den senaste försäljningen som vi känner till avseende försåld råtta i närom-rådet är på Hägerstensvägen precis vid Aspuddens centrum där en yta om 424 kvm under 2022 såldes för 3 Mkr motsvarande ca 7 000 kr/kvm. Ombyggnads-kostnaden för detta projekt beräknades till ca 40 000 kr/kvm. Denna prisnote-ring avser en yta som inte har många likheter med värderingsobjektet varvid den inte på något sätt är tillämplbar för värdering i detta uppdrag.

Vi har dock studerat försäljningar av bostadsrättslägenheter i denna del av Aspudden genomförda under det senaste året. Flera urvalskriterier har använts för att gallra bort köp. Vi är främst intresserade av lägenheter som liknar dels existerande lägenheter, dels sådana som skulle skapas efter ombyggnad i ett framtida färdigbyggt skick. Såväl inom bostadsrättsföreningen som i grannskap-et finns många försäljningar som ger en bra bild över marknadsvärdet för exist-erande lägenheter.

I grannföreningen (Brf Husabyvägen) med adress Husabyvägen 23 – 29 har mot-varande vindsinredning gjorts där existerande lägenheter har utökats. Under 2021 såldes en lägenhet högst upp i byggnaden med adress Husabyvägen 23 med möjlighet till förvärv av vinden ovan där föreningen begärde **10 000 kr/m²** för den yta om 8 kvm preliminär BOA som även inkluderade golvyta under sned-tak som inte är mätvärt utrymme. År 2021 var det två lägenheter i samma före-ning som tidigare inrett vindsyta och ytterligare två st hade förvärvat vindsyta för inredande av vind.

Några av dessa objekt är försålda varvid de kan tjäna som utgångspunkt för vilket värdetillskott som råttan vid färdigställande skulle ge till underliggande lägenheter. Lägenhet nr 00134 med adress Husabyvägen 29 har en storlek om 59 kvm (+ 14 kvm ej mätvärt golvyta) fördelat på 3 rok varav ett av rummen återfinns i ett övre etageplan. Uppgiven storlek i lägenhetsregistret är 47 kvm. Lägenheten är i ett gott skick, har ett högt läge med utsikt och dessutom med balkong. Det övre planet nås via en trapp från köket. Utrymmet har tre tak-fönster och tjänar som ett extra sovrum. Försäljningsprospekt finns att beskåda här: https://historiskahem.se/object/sald-hagersten-aspudden-husabyvagen-29-OBJ18440_1861670170. Objektet såldes 2021-09-06 för 6,55 Mkr motsvar-ande 111 tkr/kvm. Tre månader senare såldes lägenheten mittemot som är lika stor för 4,2 Mkr, varvid värdetillskottet av det tillkommande yta inom övre etageplan skulle kunna ses som maximalt 2,25 Mkr (med hänsyn tagen till pris-utveckling). Lägenheten tycks ha varit tillförsäljning igen tidigare under 2023 men vi kan inte hitta någon prisnotering. Det kan även finnas andra skillnader mellan lägenheterna som slår igenom i prisskillnaden t.ex. skillnader i skick och standard vilket är sannolikt i detta fall. Vår bedömning är att värdetillskottet av inrett övre etage uppgår till **ca 1,5 Mkr** motsvarande ca 125 000 kr/kvm BOA (12 kvm) eller ca 57 700 kr/kvm golvyta (59 – 47 + 14 kvm). På marginalen bedöms därmed tillkommande yta i övre etageplan ha ett värde som är högre än ursprunglig del i under etageplan vilket kan förklaras med den attraktiva karaktär som lägenheten får med vindsinredningen.

Utifrån direkta prisobservation och erfarenhetsmässig kunskap görs följande värdebedömningar avseende ett antal olika skick vilka vi behöver för den

fortsatta värdebedömningen:

Typ	Råvyta (ca total golvyta)	Marknadsvärde för befintlig lägenhet innan införlivande av råvind	Marknadsvärde för lägenhet efter införlivande av råvind	Värdetillskott av råvind (kr resp. kr/kvm golvyta)
Lägenhet, 3 rok om 65 kvm / Lägenhet, 4 rok om ca 80 kvm + ca 16 kvm ej mätvärt	ca 31 kvm	5 500 000 kr	7 000 000 kr	1 500 000 kr 48 387 kr
Lägenhet, 2 rok om 45 kvm / Lägenhet, 3 rok om ca 57 kvm + ca 14 kvm ej mätvärt	ca 26 kvm	4 000 000 kr	5 500 000 kr	1 500 000 kr 57 692 kr
Lägenhet, 3 rok om 65 kvm / Lägenhet, 4 rok om ca 95 kvm + ca 30 kvm ej mätvärt	ca 60 kvm	5 500 000 kr	8 000 000 kr	2 500 000 kr 41 667 kr
Lägenhet, 1 rok om 35 kvm / Lägenhet, 2 rok om ca 40 kvm + ca 18 kvm ej mätvärt	ca 23 kvm	2 750 000 kr	4 000 000 kr	1 250 000 kr 54 348 kr
Lägenhet, 2 rok om 45 kvm / Lägenhet, 3 rok om ca 62 kvm + ca 29 kvm ej mätvärt	ca 46 kvm	4 000 000 kr	6 000 000 kr	2 000 000 kr 43 478 kr

Tabell Värdebedömningar för befintligt skick, färdigbyggt skick och värdetillskott av vind

I tabellen ovan har följande värdebedömningar gjorts:

- Ungefärlig tillkommande golvyta i råvind i färdigbyggt skick (dvs. BOA + ej mätvärd golvyta).
- Marknadsvärdet i befintligt skick för underliggande lägenhet.
 - Vi förutsätter en för området normal standard och skick
- Marknadsvärdet i färdigbyggt skick ("framtida värdet") efter införlivande av råvind till underliggande lägenhet.
- Värdetillskott av råvind i färdigbyggt skick

Utifrån ovanstående förutsättningar så är vår uppfattning att råvindens värde tillgår till någonstans kring ca 4 000 till 5 000 kr/m² golvyta.

Exploateringsmetod

Vi ställer upp en enklare byggherrekalkyl för att bedöma marknadsvärdet för råttorna genom en alternativ värderingsmetod som många gånger är väl så bra som ortsprismetoden.

Marknadsvärdet i befintligt skick bedöms enligt följande:

$$MV_{\text{befintligt skick}} = \left(\frac{MV_{\text{färdigbyggt skick}}}{(1 - \text{risk i } \%)} \right) - \text{färdigställandekostnad}$$

För att ges marknadsvärdet i befintligt skick behöver vi därför bedöma marknadsvärdet i färdigbyggt skick, åsätta en marknadsmässig riskpremie som är kopplad till projektets komplexitet, hur säker bedömningarna av värdet i färdigbyggt skick och färdigställandekostnaden, samt slutligen bedöma färdigställandekostnaden från dagens skick till färdigbyggt skick.

Råttorna bedöms i befintligt skick ha en sämre byggbarhet än normalt. Hiss saknas i trapphuset varvid rivnings- och byggnadsmaterial måste bortforslas

antingen genom trapphuset eller genom att hål tas upp i tak (möjligen i läge för takfönster). Dagens takkonstruktion måste byggas om underifrån där existerande takbjälkar tas bort och växlas av mot nya bärande bjälkar. Genomföring i vindsbjälklag är nödvändig för att kunna förbinda existerande lägenheter med vindsplan. Inga förråd finns som behöver flyttas, ingen hiss behöver dras upp i trapphus.

Vår uppfattning är att ett riskavdrag om 25 – 30 % är tillämpligt.

En normal byggkostnad för inredande av råyta till färdigställd bostadslägenhet ligger erfarenhetsmässigt mellan ca 15 000 – 50 000 kr/m² preliminär BOA, i de allra flesta fall mellan 25 000 – 35 000 kr/m². Inga offerter finns som indikerar på **färdigställande-/ombyggnadskostnader** i detta fall.

Sett till faktiska förutsättningar/förhållanden bedömer att en rimlig färdigställandekostnad för råytorna som kompletterande yta till existerande lägenhet till **ca 28 000 – 36 000 kr/m²**. I dessa fall förutsätts att inga ny VA-installationer görs. Det går inte att utesluta att kostnaden kommer att avvika från dessa bedömningar.

Därefter följer värdebedömningen för respektive typfall:

Typ	Råvyta (ca total golvyta)	Marknadsvärde för befintlig lägenhet <u>innan</u> införlivande av råvind	Marknadsvärde för lägenhet <u>efter</u> införlivande av råvind	Värdetillskott av råvind (kr resp. kr/kvm golvyta)	Bedömd byggkostnad i kr resp. kr/kvm	Råvindsvärde i kr resp. kr/kvm
Lägenhet, 3 rok om 65 kvm / Lägenhet, 4 rok om ca 80 kvm + ca 16 kvm ej mätvärt	ca 31 kvm	5 500 000 kr	7 100 000 kr	1 600 000 kr 51 613 kr	1 050 000 kr 34 000 kr	180 000 kr 5 806 kr
Lägenhet, 2 rok om 45 kvm / Lägenhet, 3 rok om ca 57 kvm + ca 14 kvm ej mätvärt	ca 26 kvm	4 000 000 kr	5 500 000 kr	1 500 000 kr 57 692 kr	940 000 kr 36 000 kr	210 000 kr 8 077 kr
Lägenhet, 3 rok om 65 kvm / Lägenhet, 4 rok om ca 95 kvm + ca 30 kvm ej mätvärt	ca 60 kvm	5 500 000 kr	8 000 000 kr	2 500 000 kr 41 667 kr	1 680 000 kr 28 000 kr	320 000 kr 5 333 kr
Lägenhet, 1 rok om 35 kvm / Lägenhet, 2 rok om ca 40 kvm + ca 18 kvm ej mätvärt	ca 23 kvm	2 750 000 kr	3 850 000 kr	1 100 000 kr 47 826 kr	690 000 kr 30 000 kr	160 000 kr 6 957 kr
Lägenhet, 2 rok om 45 kvm / Lägenhet, 3 rok om ca 62 kvm + ca 29 kvm ej mätvärt	ca 46 kvm	4 000 000 kr	6 000 000 kr	2 000 000 kr 43 478 kr	1 530 000 kr 34 000 kr	70 000 kr 1 522 kr

Tabell Värdebedömningar för befintligt skick, färdigbyggt skick, värdetillskott, byggkostnad samt råvind

Byggkostnad samt riskavdrag har bedömts något olika för olika råvindsdelar.

Ingående bedömningar har hög inboende osäkerhet. Värdebedömningen av råutrymmet är residulen av många andra bedömningar i föregående led. Vår uppfattning är därför att denna indelning mellan olika delar av råvinden och olika värden för olika delar ger sken av att värdebedömningen ger en falsk bild av hur träffsäker värderingen är.

Sammanfattning

Undertecknad har fått i uppdrag att bedöma marknadsvärdet för råvindsytor i fastigheten Stockholm Kräklan 6 med adress Husabyvägen 13 – 21 i Aspudden, Stockholm. Råytan är i dag uppvärmd och oanvänd och kan inte säljas på den öppna marknaden utan endast som komplement till underliggande lägenheter.

Värderingen förutsätter en rad förutsättningar vilka särskilt skall beaktas, se inledande kapitel.

I värderingen har två metoder använts:

- En ortprismetod som visar på ett marknadsvärde om ca 9 000 till 10 000 kr/m² preliminär BOA vilket det finns stöd för i grannföreningen (vilket har ett något bättre läge med utsikt).
- En exploateringskalkyl som visar på ett marknadsvärde för olika delar av råvinden på mellan ca 1 500 och 8 000 kr/m² golvyta (dvs. BOA samt ej mätvärt utrymme under snedtak).

Ortprismetoden har en stor brist genom att endast representera en prisnotering men förutsättningarna för denna jämförelse och värderingsobjekten är däremot mycket likartade. Det pris som är satt i grannföreningen är översatt till den storleksenhet som priset i detta fall har valts till.

Exploateringsmetoden har ingående bedömningar med mycket stor osäkerhet där värderingen utgör det sista steget varvid osäkerheten är ännu större.

Vi har gjort en överslagsräkning över normal relation mellan BOA och total golvyta i vindsplanet för en normalstor lägenhet. Genomsnittlig relation mellan BOA och total golvyta är ca 1:1

Typ	Råvindsvärde i kvm BOA	Råvindsvärde i kvm ej mätvärd golvyta under snedtak
Lägenhet, 3 rok om 65 kvm / Lägenhet, 4 rok om ca 80 kvm + ca 16 kvm ej mätvärt	6 500 kr	2 000 kr
Lägenhet, 2 rok om 45 kvm / Lägenhet, 3 rok om ca 57 kvm + ca 14 kvm ej mätvärt	6 500 kr	2 000 kr
Lägenhet, 3 rok om 65 kvm / Lägenhet, 4 rok om ca 95 kvm + ca 30 kvm ej mätvärt	6 500 kr	2 000 kr
Lägenhet, 1 rok om 35 kvm / Lägenhet, 2 rok om ca 40 kvm + ca 18 kvm ej mätvärt	6 500 kr	1 750 kr
Lägenhet, 2 rok om 45 kvm / Lägenhet, 3 rok om ca 62 kvm + ca 29 kvm ej mätvärt	6 500 kr	2 000 kr

Tabell Bedömda marknadsvärden för ingående råvindsytor

Exemplifierat: Tabellen skall tolkas som att värdet för råvind ovan typlägenhet 1 (lägenhet 3 rok om 65 km) beräknas genom summan av:

- ca 6 500 kr/kvm x 15 kvm preliminär ny BOA
- ca 2 000 kr/kvm x 16 kvm ej mätvärd golvyta under snedtak
- **ca 130 000 kr vilket** motsvarar i genomsnitt ca 8 600 kr/kvm preliminär BOA.

Fördelningen mellan BOA och ej mätvärd golvyta under snedtak och slutgiltigt värde/pris kan fastställas efter att byggnationer har färdigställts.

Värdebedömningen är behäftad med stor osäkerhet.

Värdebedömningen avser värdetidpunkten **december 2023**.

AB Svensk Fastighetsvärdering i Stockholm

Stockholm 2023-12-22



Petter Jonsson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor:

Fotografier

Kartor

Allmänna villkor för uppdraget

Fotografier



Fotografi 1

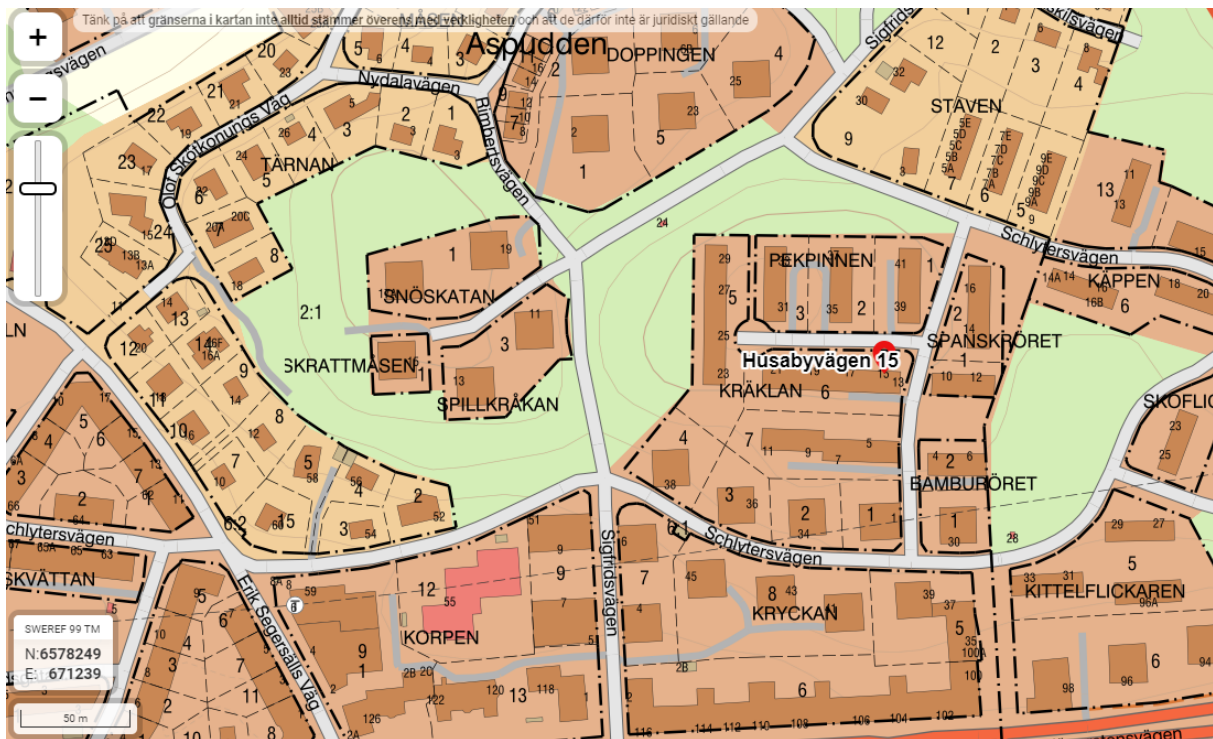


Fotografi 2 - 3

Kartor



Karta 1 Stockholms sydvästra närförorter. Värderingsobjekten ligger på Aspudden inom markerat område förstorat nedan.



Karta 2 Del av Aspudden med värderingsobjektens läge.

Allmänna villkor för värdeutlåtande

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom/tomträtt med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsdatasystemet (FDS).

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 FDS. Den information som erhållits genom FDS 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 FDS har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från FDS samt av uppgifter uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, gränsar fastighetsägarens rådhög 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 Värderingen avser ett sk förhandsvärde, dvs. så som fastigheten såldes med det skick som är beskrivet. Värdet avser därmed ett sk. framtida värde och utgör inte ett marknadsvärde för fastigheten i befintligt skick.

2.2 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 rimlighetskontroll. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.3 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom ritningsunderlag om inte annat anges. I de fall där vi har uppskattat ytornas storlek tas inget ansvar för dessa uppgifter. Objektets uthyrningsbara ytor storlek rekommenderas att mätas upp enligt gällande standard. Om det efter en sådan uppmätning skulle visa sig finnas en stor avvikelse gentemot angivna eller uppskattad storlek så bör värderingen göras om med denna nya information.

2.4 Småhusfastigheter förutsätts säljas utan belastande hyresgäster. Finns hyresgäster förutsätts dessa vara utflyttade vid en försäljningssituation.

3 Miljöfrågor (Miljöbalken 1998:808 m.fl.)

3.1 Kontroll av eventuellt förekommande miljöskador eller annan negativ miljöpåverkan på värderingsobjektet eller intilliggande fastigheter har inte utförts. 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 som exempelvis kan innebära att ett efterbehandlingsansvar eller någon annan påföljd enligt miljöbalken kan komma fråga.

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 värdebedömning är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på ett förutsatt skick.

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, rör-ledningar eller elektriska komponenter, eftersom inga tekniska tester genomförts.

4.3 Värderingsobjektet förutsätts uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd (inkl. bygglov) för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

5 Ansvar

5.1 Eventuella krav mot värderingsmannen till följd av fel i värderingsutlåtandet skall anmälas (reklamas) till denne inom skälig tid efter det att skadan märkts eller bort märkas. Reklamation får dock inte ske senare än **ett år** efter värderingsdagen. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad oavsett grunden för anspråket.

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är **arvodet för uppdraget**.

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.

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. Användning av utlåtandet till något annat syfte är ej möjligt.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 6.1. 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.

Version 2021-11-01