

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten **Ekerö Närlunda 6:3**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-2646-25-01

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	1
Sammanfattning	2
1 Uppdragsbeskrivning	3
2 Värderingsobjektet.....	4
Läge.....	4
Tomt	5
Planförutsättningar	5
Uthyrbar area.....	6
Byggnadsbeskrivning.....	6
Investeringsbehov	6
Bilder	7
Ritningar	8
Energideklaration.....	8
3 Generella marknadsförutsättningar	9
4 Objektets marknadsförutsättningar	10
Transaktionsmarknaden	10
Hyresmarknaden.....	11
5 Värderingsmetodik	12
6 Ortsprismetod	13
7 Avkastningskalkyl.....	15
8 Resultat.....	17

Sammanfattning

Värderingsobjekt	Ekerö Närlunda 6:3
Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten
Uppdrag	Marknadsvärdering
Värdetidpunkt	31 mars 2026
Syfte	Exekutiv försäljning
Rapport utförd	2026-03-31
Ansvarig värderare	Charlotte Norell <i>av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare</i>
Upplysningar	Croisette känner inte till att det föreligger någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Ekerö Närlunda 6:3 vid värdetidpunkten till:

16 000 000 SEK

Sexton miljoner svenska kronor

Vilket ger nedan nyckeltal:

SEK/m ²	12 289
SEK/taxeringsvärde	1,76
Initial avkastning	0,00 %
Avkastning flöde	7,00 %
Avkastning restvärde	7,00 %
Diskonteringsränta år 1 (2,0% inflation)	9,14 %
Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT)	- år

Värderingen baseras på den information som har tillhandahållits av uppdragsgivaren eller en anvisad representant för denne. Det är viktigt att notera att om den tillhandahållna informationen visar sig vara felaktig, ofullständig eller irrelevant, kan detta påverka bedömningen av fastighetens värde.

1 Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjektet	Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Ekerö Närlunda 6:3 som består av en byggnad inrymmandes i huvudsak kontorslokaler.
Syfte	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad. Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid Exekutiv försäljning.
Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten
Värdetidpunkt	31 mars 2026
Allmänna villkor	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
Inspektion	Inspektion utfördes 2026-03-19 av Frida Kalmertun i närvaro av personal från Kronofogden. Inspektionen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.
Värderingsunderlag	Följande uppgifter har erhållits som indata i värderingen: ○ Ritningar ○ Ortsprismaterial ○ Utdrag från fastighetsregistret ○ Positivt planbesked från kommunen I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfaren ägare, adressuppgifter, planförhållanden, servitut med mera, inteckningar och taxeringsuppgifter.
Miljöbelastning	Någon bedömning av omfattning och kostnader för eventuell miljösanering har inte genomförts. I värdebedömningen har hänsyn inte tagits till en eventuell kostnad på grund av miljöbelastning (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

2 Värderingsobjektet

Läge

Värderingsobjektet är beläget i tätorten i Ekerö kommun. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 170 meters avstånd. Stockholms centralstation finns på cirka två mils avstånd. Större trafikled, riksväg 261 finns på cirka två kilometers avstånd.

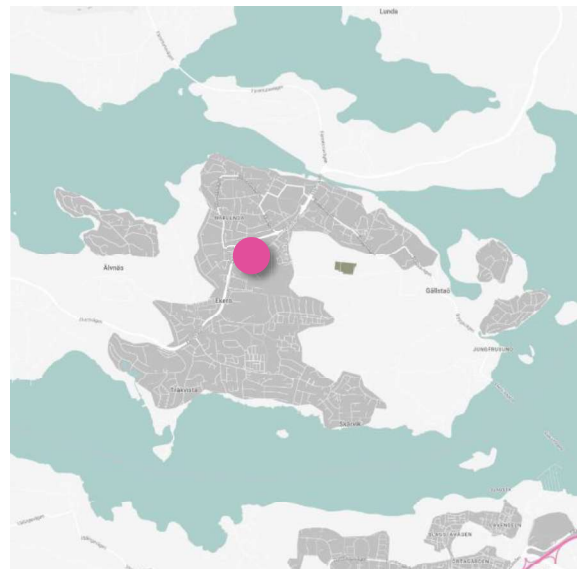
Närområdet består i huvudsak av småhusbebyggelse och grönområden. Service, såsom dagligvaruhandel, bank, postservice, skolor och vård finns inom två kilometers avstånd.

Ekerö Närlunda 6:3

Kommun	Ekerö
Adress	Gamla Ekerövägen 49 & Hästhagsvägen 2, 178 34 Ekerö
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	3 232 m ²
Samfällighet	-
Gemensamhets- anläggning	Ekerö Närlunda GA:23 & Ekerö Närlunda GA:4
Servitut	Officialservitut 0125-12/46.1
Vatten & avlopp	Kommunalt

Taxeringsuppgifter

Typkod	325 (Hyreshusenhet, lokaler)
Byggnad	6 714 000 SEK
Mark	2 377 000 SEK
Värdeår	1972



Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 3 232 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av asfalterade ytor, parkeringsplatser och grönytor.

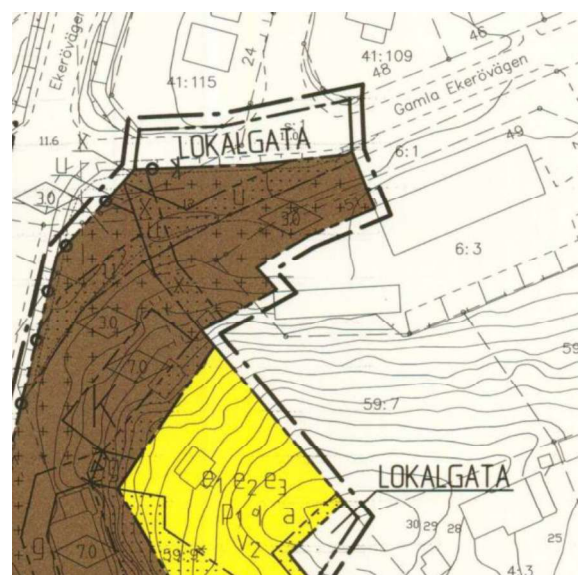
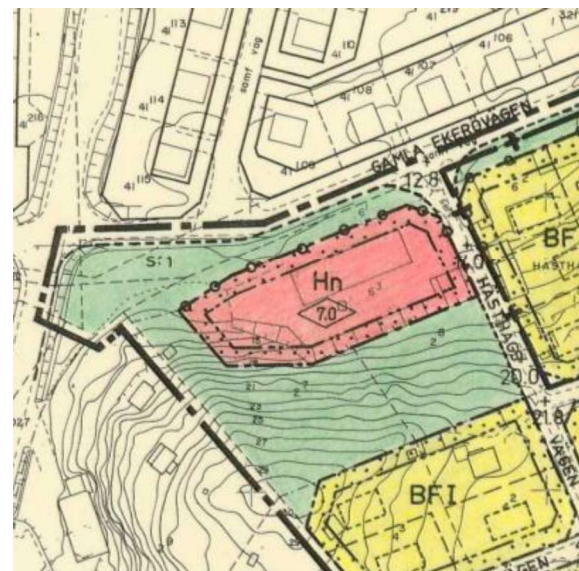
Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas dels av en detaljplan (f.d. byggnadsplan), vilken vann laga kraft 1980-06-06, se bild intill. Planbestämmelser anger handelsändamål med en högsta byggnadshöjd av sju meter. Vind får inte inredas ovan det plan som bestäms av medgiven största hushöjd.

Värderingsobjektet omfattas dels av detaljplanen "Närlunda 59:9 m fl", vilken vann laga kraft 2010-06-30, se bild längst ned på sidan. Planbestämmelser anger kontor, handel och hantverksändamål som inte är störande för närboende med en högsta byggnadshöjd av tre meter.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.

Det finns ett positivt planbesked för fastigheterna Närlunda 6:1 & 6:3 respektive Närlunda 59:7 & 59:8 avseende cirka 30 trygghetsbostäder i 3-5 våningar. Planbeskedet har dock inte beaktats i värderingen, då det fortfarande råder betydande osäkerhet kring om och i vilken omfattning en framtida exploatering kommer att kunna genomföras.



Uthyrbar area

Den totala uthyrbara arean uppgår till 1 302 kvadratmeter enligt taxerade uppgifter. En potentiell köpare bör undersöka den uthyrbara arean noggrannare.

Byggnadsbeskrivning

Byggnaderna uppfördes enligt taxerade uppgifter 1972 och 1984. Byggnaderna har överlag ett normalt skick och normal standard med hänsyn till dess nybyggnadsår. Byggnaderna har en respektive två våningar. Lokalerna har tidigare nyttjats för förskoleverksamhet och dessförinnan för kontorsverksamhet.

Kortsidan på den längre byggnadslängan har ingång till en butik/verkstadslokal. Denna del är i ett plan. Resterande byggnader är i två plan och är väldigt homogena ytor. Golven utgörs i huvudsak av golv i plastmatta och väggarna är i huvudsak målade i vitt. Ytskikten i våtutrymmena utgörs av våtrumsmatta och vitmålade väggar.

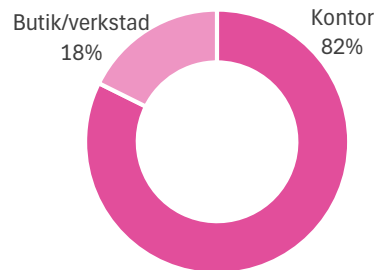
Det finns även ett enklare kallager vid parkeringarna.

Investeringsbehov

Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts nödvändiga under kalkylperioden.

Ytfördelning

Lokalslag	Area (m ²)
Kontor	1 072
Butik/verkstad	230
Totalt	1 302



Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	<i>Troligen platta på mark</i>
Stomme	<i>Betong</i>
Bjälklag	<i>Betong</i>
Fasadmaterial	<i>Tegel och träpanel</i>
Fönster	<i>2- och 3-glas</i>
Yttertak	<i>Plåt</i>
Värmekälla	<i>Värmepump & luftvärmepump</i>
Uppvärmningssystem	<i>Vattenburna och elradiatorer</i>
Ventilationssystem	<i>FTX</i>
Hissar	<i>Ja</i>
Certifiering	-
Energiklass	-

Bilder



[illegible]

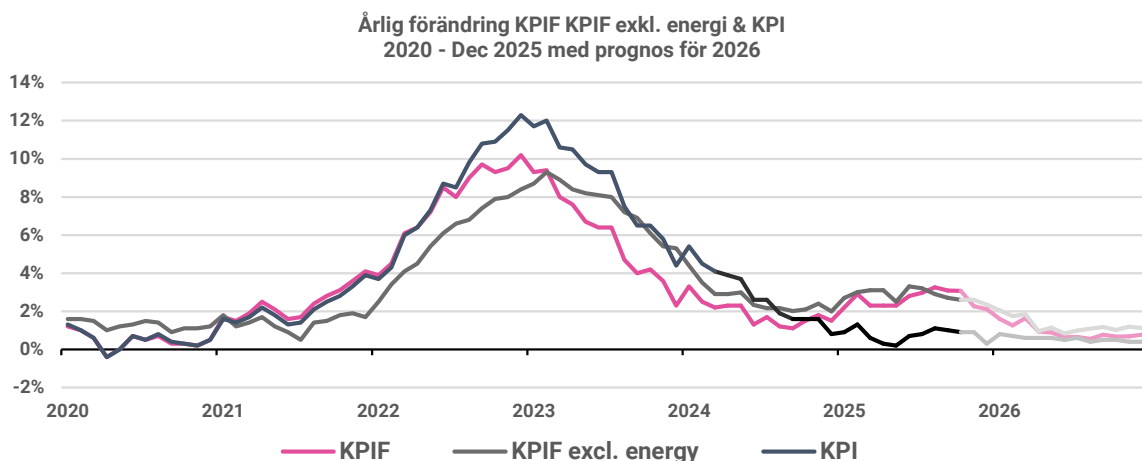
Energideklaration

Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

3 Generella marknadsförutsättningar

Efter flera år av ekonomisk turbulens med höga byggkostnader, energikris, inflation och räntehöjningar har marknaden nu stabiliserats. Under 2024 nådde konjunkturen botten, och 2025 blev året då återhämtningen tog fart. För år 2026 ser vi tecken på en mer balanserad ekonomi. Inflationstakten har hållit sig låg och stabil, och räntorna har justerats nedåt från tidigare toppnivåer, vilket har förbättrat både hushållens och företagens investeringsvilja. Byggkostnaderna har börjat normaliseras, även om de fortfarande ligger något över nivåerna före pandemin. Materialpriser har stabiliserats, och konkurrensen inom byggsektorn har ökat i takt med att fler projekt återupptas. Inflationen (KPIF) har sjunkit kraftigt från toppnivåerna över 10 % i slutet av 2022 till drygt 2 % under slutet av 2025, vilket är i linje med Riksbankens mål. Prognoser för 2026 indikerar fortsatt låg och stabil inflation, vilket skapar goda förutsättningar för räntesänkningar och en mer gynnsam ekonomisk miljö.

Under 2025 genomförde Riksbanken flera räntesänkningar för att stimulera ekonomin och minska hushållens och företagens räntekostnader. I juni 2025 sänktes styrräntan till 2,0 procent, och i september följde ytterligare en sänkning till 1,75 procent, som trädde i kraft den 1 oktober. Räntebeskedet i november innebar oförändrad ränta, vilket signalerade att Riksbanken nu intagit en mer avvaktande hållning efter en period av aggressiva sänkningar.



Källa: Riksbanken

BNP ökade med 2,1 procent under fjärde kvartalet 2025 jämfört med samma kvartal året innan. Tillväxten drevs av uppgångar i bruttoinvesteringar och offentlig konsumtion. BNP-prognoserna för 2026 visar en positiv utveckling jämfört med 2024. Den svenska kronan har återhämtat sig kraftigt under året och har tidvis varit bland de starkaste valutorna i Europa. Trots detta råder viss osäkerhet kring hur räntorna kommer att utvecklas och påverka företagssektorn och hushållen på längre sikt. För fastighetsbolag är belåningsgrad och räntetålighet fortsatt avgörande för finansiell stabilitet. Prognoser för 2026 indikerar en försiktig men stabil tillväxt, förutsatt att inflationen och räntorna förblir på låga nivåer.

År 2026 och 2027 har bedömts präglas av en försiktig men stadig tillväxt. Prognoser indikerar att byggkostnaderna kommer att ligga kvar på en relativt hög nivå jämfört med historiska genomsnitt, men med mindre volatilitet. Förutsättningar för fortsatt stabilisering, låg inflationen och stabila räntor bedöms ha varit på plats i början av 2026. Utvecklingen i mellanöstern har dock, återigen destabiliserat prognoserna på framtida utveckling. Upptrappningen mellan Iran, USA och Israel medför en direkt ökad geopolitisk oro och ökande oljepriser. Osäkerhet leder till minskad tillväxt/investeringar och utvecklingen på oljepriset kan leda till en ökad inflation, med svår prognostiserade räntebanor som resultat. Håller dessa faktorer håller i sig över en längre tidsperiod, kan vi återigen förvänta oss en mer oförutsägbart utveckling inom bygg- och fastighetsmarknaden.

4 Objektets marknadsförutsättningar

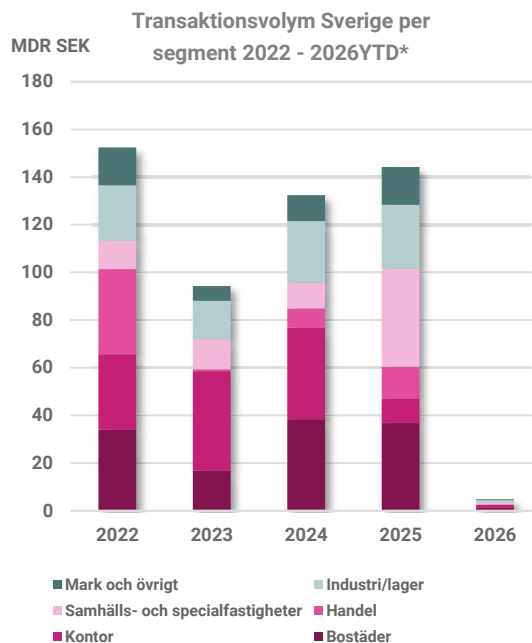
Transaktionsmarknaden

Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden ökade under 2025 jämfört med året innan, där den största andelen av transaktionsvolymen genomfördes under kvartal 4. Räntesänkningar och successivt förbättrade kreditvillkor har stärkt förutsättningarna för ökad transaktionsaktivitet och bidrar till en nedåtgående trend på direktavkastningskraven. Trots detta har marknaden hittills präglats av viss försiktighet, där både köpare och säljare fortsatt agerar selektivt.

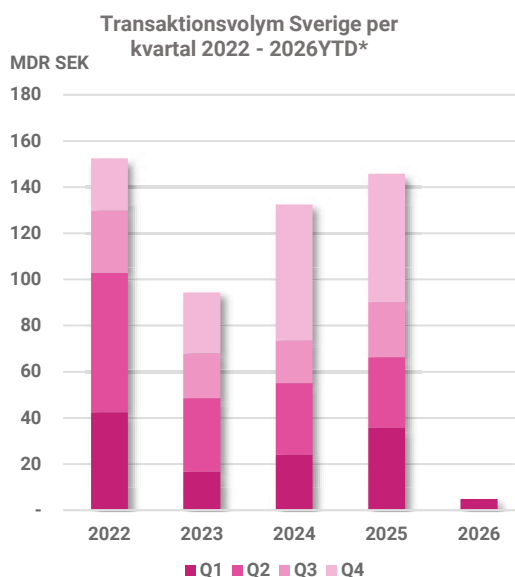
Kontorssegmentet har under de senaste åren genomgått en utmanande period, påverkad av förändrade arbetsmönster, stigande räntor och lågkonjunktur. Detta har bland annat resulterat i högre arbetslöshet och en minskad efterfrågan på kontorslokaler. Samtidigt har pandemin lett till ett skifte i hur företag använder sina arbetsplatser, vilket påverkat behovet av traditionella kontorsytor.

Hållbarhet har blivit en allt viktigare faktor inom den kommersiella fastighetssektorn. Gröna fastigheter ses allt mer som attraktivare för både investerare och hyresgäster. Dessutom kan sådana fastigheter ofta få fördelaktiga "gröna lån" med lägre räntor. Som en följd fokuserar fastighetsägare och utvecklare i större utsträckning på energieffektivisering, hållbara byggmaterial och certifieringar som LEED och BREEAM för att möta de ökade kraven på hållbarhet.

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms som något begränsad med hänsyn till dess geografiska läge. Lokalerna lämpar sig bra för kommunal verksamhet. Vid en eventuell försäljning bedöms den sannolika köparen vara kommunen eller en fastighetsutvecklare, i och med det positiva planbeskedet på fastigheten.



*Avser innevarande år till och med 2026-02-10



*Avser innevarande år till och med 2026-02-10

Hyresmarknaden

Befolkningsmängden i kommunen uppgick i slutet av 2024 till cirka 28 910 invånare, vilket gör Ekerö till den 23:e största av Stockholms läns 26 kommuner. Befolkningsutvecklingen i kommunen är positiv och antalet invånare har ökat med 0,1 procent de senaste fem åren, vilket motsvarar cirka 220 personer.

Under motsvarande period har det färdigställts cirka 390 nya bostäder vilket ökat bostadsbeståndet i kommunen med 3,8 procent vilket i sin tur kan jämföras med rikssnittet kring 5,9 procent. I Boverkets Bostadsmarknadsenkät, som grundar sig på kommunernas egna bedömningar, framgår att Ekerö kommun bedömer att det råder underskott på bostäder i kommunen såväl på kort som på tre års sikt.

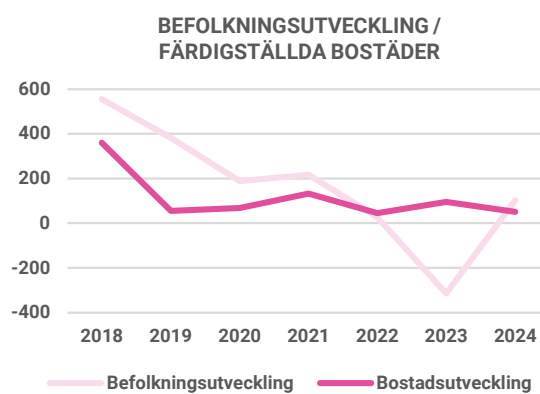
Företagsklimatet i Ekerö kommun raknas relativt lågt i Svenskt Näringslivs enkätundersökning om det lokala företagsklimatet och hamnar på en 184:e plats av Sveriges 290 kommuner. Andelen nyföretagande per 1 000 invånare har varierat mellan 12,5 – 15,3 företag per tusen invånare under åren 2020–2024. Största privata arbetsgivare är VR Sverige AB med cirka 225 anställda.

Värderingsobjektet är beläget i ett bedömt B-läge för kontor inom kommunen. Efterfrågan på kontor på ett liknande läge inom Ekerö kommun bedöms som relativt måttligt på grund av det geografiska läget.

Marknadsmässiga hyresnivåer avseende kontorslokaler i ett bedömt B-läge i Ekerö kommun bedöms i huvudsak variera mellan 1 100 – 1 400 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, butik/verkstadslokalerna bedöms ligga något lägre. Vakanserna i ett läge motsvarande värderingsobjektets bedöms variera mellan 5,0 – 9,0 procent.

Nyckeltal	Värde	Rank*
Befolkningsmängd 2024	28 910	23
Skattesats 2025	31,6%	11
Medianinkomst (kr/år) 2023	419 973	5
Invånare per bostad 2024	2,60	1
Andel högskoleutbildade 2024	38,6%	10
Nyföretagande (per 1000 inv) 2024	12,50	10
Öppen arbetslöshet 2024	3,5%	1

* Placering vid ranking av länets samtliga 26 kommuner



5 Värderingsmetodik

Marknadsvärde	Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en öppen och oreglerad marknad.
Marknadsvärde- bedömning	Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av en ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultaten av dessa metoder görs en samlad bedömning av marknadsvärdet.
Ortsprismetod	Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, hyresgästssammansättning. Köpeskillingarna normeras sedan vanligtvis per kvadratmeter uthyrbar area alternativt någon annan värdebärande parameter såsom hyresintäkt eller taxeringsvärde. Hänsyn tas till eventuell värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt.
Avkastningsmetod	Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar (driftnetto) samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdesberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden. Driftnetto erhålls genom faktiska eller bedömda hyresintäkter reducerat med drift- och underhållskostnader samt eventuell fastighetsskatt, tomträttsavgäld och vakans-/hyresrisk. De faktiska värdefaktorer, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknadsmässiga förväntningar baseras kalkylen istället på värden som bedöms vara normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till rådande marknadssituation.

6 Ortsprismetod

En ortsprisundersökning av såväl lagfarna som kända bolagsköp har genomförts med utgångspunkt i nedan redovisade förutsättningar och gallringsskäl.

Fr.o.m.	2022-01-01
Typkod	325 – Hyreshusenhet, lokaler
Län:	Stockholm, i första hand kommuner med liknande karaktär som Ekerö
Bortgallrade köp	Total area < 400 m ² och > 5 000 m ² Köp mellan parter med tydlig intressegemenskap

Sedan januari 2022 har ett hundratal transaktioner av lokaler med typkod 325 registrerats. Efter genomförd gallring har nio köp bedömts som mest relevanta jämförelseobjekt med hänsyn till utformning, skick, standard och geografiskt läge.

Objekten har sålts till priser som i huvudsak varierar mellan 9 000 och 20 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area med ett genomsnitt kring 14 800 kronor per kvadratmeter uthyrbar area. Objekt i den nedre delen av prisintervallet avser främst fastigheter med sämre skick och standard och i den övre delen återfinns främst nyare fastigheter i bättre geografiska läge.

Nedan följer ett urval av jämförbara affärer.

Ortspris - Lokaler					
Datum	Fastighet	Värdeår	Total area (m ²)	Köpeskilling (tSEK)	Köpeskilling (SEK/m ²)
2025-12-08	Sigtuna Venngarn 1:80	2015	450	5 670	12 600
2025-02-04	Värmdö Hemmesta 11:231	1979	480	5 550	11 600
2024-04-25	Ekerö Träkvista 2:22	2011	460	12 500	27 200
2023-07-10	Solna Banvaken 1	1969	4 680	92 500*	19 800
2023-06-30	Sigtuna Märsta 24:8	1989	1 141	13 500	11 800
2023-04-28	Norrtälje Låset 1	1929	1 436	12 800	8 900
2022-11-11	Järfälla Jakobsberg 18:28 & 18:40	2012	850	15 650	18 400
2022-10-14	Ekerö Troxhammar 2:15	1971	650	10 500	16 200
2022-09-12	Ekerö Troxhammar 1:33 mfl.	1929, 2002	540	3 500	6 500
Genomsnitt			1 187	9 959	14 778
*Uppskattad					

Av de ovan presenterade jämförelseköpen bedöms fastigheterna i Ekerö kommun mest jämförbara med hänsyn till det geografiska läget. Bland de tre jämförelseköp på Ekerö bedöms fastigheten Ekerö Troxhammar 2:15 mest jämförbar med värderingsobjektet med hänsyn till utformningen på byggnaden och med hänsyn tagen till dess värdeår. Det jämförelseköpet är däremot hälften så stort som värderingsobjektet. Med hänsyn till storleken och utformningen på byggnaden bedöms värderingsobjektet vara mest likt jämförelseköpet Norrtälje Låset 1, däremot innehar värderingsobjektet ett bättre skick och standard än det jämförelseköpet. Värderingsobjektet bedöms generera ett värde som ligger strax under genomsnittet av de presenterade jämförelseköpen ovan.

RESULTAT – ORTSPRISMETODEN

Värdebedömning har skett med beaktande av jämförelseobjektens förutsättningar vid förvärvstidpunkten i förhållande till värderingsobjektets specifika egenskaper. Hänsyn har även tagits till eventuell värdeutveckling sedan respektive förvärvstidpunkt.

Med hänsyn till värderingsobjektets skick, standard och läge bedöms direktavkastningen variera mellan 6,75 – 7,50 procent.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde som varierar mellan 11 000 – 14 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde mellan **14 300 000** och **18 300 000 kronor**.

7 Avkastningskalkyl

Kalkylperiod Från och med april månad 2026 till och med december månad år 2035.

**Inflations-
antaganden** I kalkylen har ett inflationsantagande om 2,0 procent använts under kalkylperioden.

Antagandet grundar sig på en samlad bedömning av prognoser framtagna av ledande kreditinstitut såsom Riksbanken och Konjunkturinstitutet. Se kapitel 3 "Generella marknadsförutsättningar".

Direktavkastning Direktavkastningskravet har i möjligaste mån bedömts med utgångspunkt från genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter på marknaden och vid behov kompletterats med statistik och erfarenhet. De i värderingsobjektet ingående hyreskontrakten och byggnaderna åsatts vid behov differentierade direktavkastningskrav utifrån dess riskperspektiv.

Direktavkastningskravet för värderingsobjektet har vid en samlad bedömning viktats till 7,00 procent för restvärdet.

Kalkylränta Kalkylräntan för värderingsobjektet har inflationsanpassats och bedömts till 9,14 procent.

Hyror Inga hyresnivåer har erhållits av fastighetsägaren utan marknadsmässiga nivåer har bedömts för objektet, där hyrorna avser kallhyror. Ersättning för fastighetsskatt förutsätts bekostas utöver hyrorna. Hyresutvecklingen för lokalerna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

Namn	Yta (m ²)	Typ	Total hyra (inkl. tillägg, exkl. f.skatt)		Marknadshyra
			(Tkr)	(kr/m ²)	(kr/m ²)
Summa / snitt	1 302		0		1 282
Kontorshyresgäst	1 072	Kontor, vakant	-	-	1 300
Butik/verkstadshyresgäst	230	Butik/verkstad, vakant	-	-	1 200

En mer detaljerad redovisning framgår av hyresgästförteckningen i bilaga 1.

Vakanser Risken för långsiktiga vakanser hyresbortfall bedöms för värderingsobjektet som relativt normal med avseende på lokalernas utformning. Den långsiktiga risken för vakans/hyresbortfall har i avkastningskalkylen bedömts uppgå till cirka 7,0 procent.

Drift och underhåll Inga faktiska drift- och underhållskostnader har erhållits. De har istället bedömts genom erfarenhet och statistik med beaktande av värderingsobjektets nuvarande skick och standard. Värme, el och VA förutsätts bekostas av hyresgästen. Drift- och underhållskostnaderna som belastar värderingsobjektet har bedömts till 275 kronor per kvadratmeter för kontorslokalerna och 225 kronor per kvadratmeter för butik/verkstadslokalerna. Kostnaderna avser administration, fastighetsel, försäkring, tillsyn & skötsel, avhjälpande och periodiskt underhåll.

Investeringar/ hyresgäst- anpassningar	Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts nödvändiga under kalkylperioden.
---	---

Fastighetskatt	För kommersiella fastigheter utgår en fastighetskatt om 1,0 procent av taxeringsvärdet. Fastighetsskatten uppgår därmed år 2026 till cirka 90 900 kronor. På lång sikt förutsätts att fastighetsskatten bekostas av hyresgästen till 93 procent, intäktsbortfallet speglar den långsiktigt bedömda ekonomiska vakansen.
-----------------------	--

RESULTAT – AVKASTNINGSMETODEN

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till cirka 12 300 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka **16 000 000 kronor** (se bilaga 1).

8 Resultat

Värderingsförutsättningar

Värderingsobjekt	Ekerö Närlunda 6:3
Värdetidpunkt	31 mars 2026
Syfte	Exekutiv försäljning

Ortsprismetoden

Bedömt intervall, totalt	cirka 14 300 000 – 18 300 000 kronor cirka 11 000 – 14 000 kr/m ² uthyrbar area
--------------------------	---

Avkastningskalkylen

Avrundat värde, totalt	cirka 16 000 000 kronor cirka 12 300 kr/m ² uthyrbar area
------------------------	---

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Ekerö Närlunda 6:3 vid värdetidpunkten till:

16 000 000 SEK

Sexton miljoner svenska kronor

Vilket ger nedan nyckeltal:

SEK/m ²	12 289
SEK/taxeringsvärde	1,76
Initial avkastning	0,00 %
Avkastning flöde	7,00 %
Avkastning restvärde	7,00 %
Diskonteringsränta år 1 (2,0 % inflation)	9,14 %
Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT)	- år

Stockholm 2026-03-31



Charlotte Norell

Civilingenjör Lantmäteri

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Frida Kalmertun

Civilingenjör Samhällsbyggnad

Bilagor

Avkastningskalkyl & tabeller
Utdrag ur fastighetsregistret

Ekerö Närlunda 6:3
2026-03-31



Avkastningskalkyl

Fastighet: Närlunda 6:3
Kommun: Ekerö
Fastighets-ID: -
Löpnnummer: 1

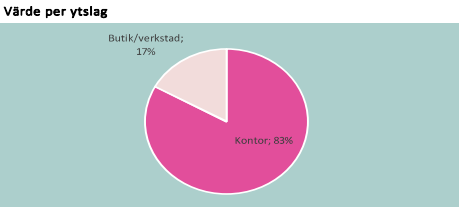
Ytslag	Area	Vakans			Nuvarande hyra		Marknadshyra		Drift- och Underhåll		Avkastningskrav (restvärde)	Avkastningskrav (kassaflöde)	Marknadsvakans
	(m ²)	(m ²)	(% Ek.)	(% m ²)	(TSEK)	(SEK/m ²)	(TSEK)	(SEK/m ²)	(TSEK)	(SEK/m ²)	(%)	(%)	(% Ek.)
Kontor	1 072	1 072	100%	100%	0	0	1 394	1 300	295	275	7,00	7,00	7,00
Butik/verkstad	230	230	100%	100%	0	0	276	1 200	52	225	7,00	7,00	7,00
Summa	1 302	1 302	100,0%	100,0%	0	0	1 670	1 282	347	266	7,00	7,00	7,00

*Inkluderas ej i ytsummering

DCF:											
År:	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	(2036)
Hyra	1 670	1 703	1 737	1 772	1 807	1 843	1 880	1 918	1 956	1 995	2 035
Kontrakterad hyra	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vakans	-1 391	-674	-127	-124	-127	-129	-132	-134	-137	-140	-142
Tillägg skatt	15	55	88	88	88	93	93	93	99	99	99
Skatt	-91	-91	-95	-95	-95	-100	-100	-100	-107	-107	-107
Tomträtt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DoU	-202	-284	-357	-368	-375	-383	-390	-398	-406	-414	-422
Driftnetto	0	709	1 246	1 273	1 299	1 325	1 351	1 378	1 406	1 434	1 463
Investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto	0	709	1 246	1 273	1 299	1 325	1 351	1 378	1 406	1 434	1 463

Avkastningsvärde	
Flöde	7 207
Restvärde	8 843
Korrigerig från restvärde	-1
Investeringar (NPV)	0
Justering skattetillägg (NPV)	0
Övriga justeringar	0
Totalt avkastningsvärde	16 000

Nyckeltal	
SEK/m ²	12 289
SEK/taxeringsvärde	1,76
Initial avkastning	0,00%
Direktavk. flöde	7,00%
Direktavk. restvärde	7,00%
Diskonteringsränta år 1 (2,00% inflation)	9,14%
Genomsnittlig kontraktslängd (WALT)	-



Ekerö Närlunda 6:3
2026-03-31



Hyresgästförteckning

Namn	Yta (m ²)	Typ	Bashyra (Tkr)	Basindex (t. o. m.)	Löptid	Förlängning (mån)	Uppsägning (mån)	Bashyra (inkl. index) (Tkr) (kr/m ²)	Total hyra (inkl. tillägg, exkl f.skatt) (Tkr) (kr/m ²)	Marknadshyra (kr/m ²)
Summa / snitt	1 302		0					0	0	1 282
Kontorshyresgäst	1 072	Kontor, vakant	-			36	9	- -	-	1 300
Butik/verkstadshyresgäst	230	Butik/verkstad, vakant	-			36	9	- -	-	1 200

 FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ

EKERÖ NÄRLUNDA 6:3

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet:

Län:

01, Stockholm

Övriga noteringar:

Socken: Ekerö

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIET, BOX 47700, 117 94 STOCKHOLM

Kontor: AL49

Tel: 0771-636363

2013-10-30 00:00:00

909a6a44-95da-90ec-e040-ed8f66444c3f

Kommun:

25, EKERÖ

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

A-EKERÖ NÄRLUNDA 6:3

Omregistreringsdatum:

1982-10-01

Akt:

0125-82/6

URSPRUNG ⓘ

EKERÖ NÄRLUNDA 6:1

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

10288296

Distrikt:

215001,Ekerö

ADRESS

Adress:

Gamla Ekerövägen 49

Hästhagsvägen 2

Postnr:

178 34

178 34

Postort:

Ekerö

Ekerö

Kommundel:

Ekerö

Ekerö

AREAL ⓘ

Totalareal:

3 232 kvm

0,32 ha

Varav land:

3 232 kvm

0,32 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ

Område:

1.

N:{SWEREF99}

6575000,22

E:

659158,46

X:{RT90}

6575351,54

Y:

1613346,94

ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Fastighetsreglering

1994-08-18

0125-94/32

Anläggningsåtgärd

2005-11-18

0125-01/55

Anläggningsåtgärd,

fastighetsreglering

2013-07-25

0125-12/46

Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Avstyckning

1971-05-27

01-EKE-1256

Ledningsrättsåtgärd,

fastighetsreglering

2013-10-30

0125-11/59

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

EKERÖ NÄRLUNDA GA:23

EKERÖ NÄRLUNDA GA:4

2026-02-02 10:09:36

Sida 1 / 4

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-01-30

Senaste ändring för fastigheten:

2025-12-29

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Norrtälje

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

177/4599, 186/3102, 186/4387, 171/3032, 177/4598, 186/4386, 186/4385, 100/5628, 193/2674



INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 6 st, Summa: 29 500 000

Datapantbrev: Företrädesordning 1
Belopp: SEK 400 000
Akt: 71/13547 Beviljad
Inskrivningsdag: 1971-11-24

Datapantbrev: Företrädesordning 2
Belopp: SEK 400 000
Akt: 71/13548 Beviljad
Inskrivningsdag: 1971-11-24

Datapantbrev: Företrädesordning 3
Belopp: SEK 500 000
Akt: 86/4384 Beviljad
Inskrivningsdag: 1986-04-28

Datapantbrev: Företrädesordning 4
Belopp: SEK 12 950 000
Akt: 12/32766 Beviljad
Inskrivningsdag: 2012-11-07

Datapantbrev: Företrädesordning 5
Belopp: SEK 5 750 000
Akt: D-2019-00141019:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2019-03-15

Datapantbrev: Företrädesordning 6
Belopp: SEK 9 500 000
Akt: D-2020-00041276:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2020-01-31
Anmärkning: Ny handling utfärdad
Akt: D-2024-00048797:1 Beviljad
Nytt beslut: D-2024-00060764:1 2024-02-23
Inskrivningsdag: 2024-02-14

ANTECKNINGAR ⓘ



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-10-13	Utmätning 2025-10-09, 19.663 SEK, beslutsnummer 12255009529	D-2025-00369566:1 Beviljad	
Anteckning	2025-12-23			

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ

Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER ⓘ



Det finns 1 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån

Officialservitut 0125-12/46.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
NÄRLUNDA 59:9 M FL (Detaljplan)		0125-P10/2	2023-08-08	Ekerö
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	2010-03-23	
Laga kraft:	2010-06-30	Genomförande:	2010-07-01 - 2015-06-30	

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
NÄRLUNDA 25:1 M.FL(HÄSTHAGENOMRÅDET) (Byggnadsplan)		01-EKE-1423	2023-08-08	Ekerö
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1980-06-06	

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
TRÄDFÄLLNINGSFÖRBUD ENL 110 § BYGGNADSLAGEN (Förbud mot schaktning, trädfällning mm)		01-A:B-2109	2010-10-12	Ekerö
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1980-06-06	

Naturvårdsbestämmelser

Namn		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
ÖSTRA MÄLAREN Vattenskyddsområde		0125-P08/1125	2026-01-13	Ekerö Botkyrka Salem Upplands-Bro Järfälla
Status:	Gällande	Beslutsdatum:		2008-11-25
Laga kraft:	2008-11-25			

MER INFORMATION



Det finns 4 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

TAXERING ⓘ

Hyreshusenhet, lokaler, typkod 325

Beslutsår ⓘ:2025

Taxeringsid:277866-4

Taxeringsvärde kr:9 091 000

Tax.enhet avser:EKERÖ NÄRLUNDA 6:3

Värderingsenheter

Hyreshus lokal

Skatteverkets id:3004915502025

Värderingsenhetsnummer:1

Tax.värde kr:5 400 000

Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)5 400 000

Riktvärdeområde:125102

Värdeår:1972

Årshyra kr:1 211 000

Under uppförande:Nej

Ligger på tomt:3004915572025

Nybyggnadsår:1972

Om eller nybyggnadsår:2017

Tillhör byggnad:1

Area total (kvm):1 072

Hyreshus lokal

Skatteverkets id:3004915582025

Värderingsenhetsnummer:2

Tax.värde kr:1 314 000

Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)1 314 000

Riktvärdeområde:125102

Värdeår:1984

Årshyra kr:288 000

Under uppförande:Nej

Ligger på tomt:3004915592025

Nybyggnadsår:1984

Tillhör byggnad:2

Area total (kvm):230

Hyreshus lokalmark

Skatteverkets id:3004915572025

Värderingsenhetsnummer:1

Tax.värde kr:2 009 000

Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)2 009 000

Riktvärdeområde:125102

Byggrätt i kvm:1 256

Tillhör byggnad:1

Hyreshus lokalmark

Skatteverkets id:3004915592025

Värderingsenhetsnummer:2

Tax.värde kr:368 000

Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)368 000

Riktvärdeområde:125102

Byggrätt i kvm:230

Tillhör byggnad:2

Rapporten hämtades 2026-02-02 10:09:36
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

2026-02-02 10:09:36

Sida 4 / 4