

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten Huddinge Gräsvreten 1:70



Uppdragsgivarens diarienummer: F-1581-25-01

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	1
Sammanfattning	2
1 Uppdragsbeskrivning	3
2 Värderingsobjektet.....	4
Läge.....	4
Tomt	5
Planförutsättningar	5
Uthyrbar area.....	5
Byggnadsbeskrivningar	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	Huddinge Gräsvreten 1:70
Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten
Uppdrag	Marknadsvärdering
Värdetidpunkt	29 oktober 2025
Syfte	exekutiv försäljning
Rapport utförd	2025-11-26
Ansvarig värderare	Fitore Regjepaj <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 Huddinge Gräsvreten 1:70 vid värdetidpunkten till:

6 600 000 SEK

Sex miljoner sexhundratusen svenska kronor

Vilket ger nedan nyckeltal:

SEK/m ²	12 088
SEK/taxeringsvärde	2,56
Initial avkastning	7,40 %
Avkastning flöde	7,25 %
Avkastning restvärde	7,25 %
Diskonteringsränta år 1 (2,0% inflation)	9,40 %
Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT)	0,75 år

1 Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjektet	Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Huddinge Gräsvreten 1:70 som består av en industrifastighet.
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	29 oktober 2025
Allmänna villkor	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
Inspektion	Inspektion utfördes 2025-10-20 av Frida Kalmertun i närvaro av personal från Kronofogden och hyresgäst. 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: ○ Utdrag från fastighetsregistret ○ Ortsprismaterial ○ Inhämtade tekniska uppgifter från hyresgäst vid inspektion ○ Tomtkarta 2005-11-17 ○ Detaljplan, planbestämmelser och beskrivning 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 Gräsvretens industriområde. Allmänna kommunikationer finns i form av tåg med station på cirka 4,2 kilometers avstånd och buss med hållplats på cirka 600 meters avstånd. Större trafikled, 73:an finns på cirka 2,5 kilometers avstånd.

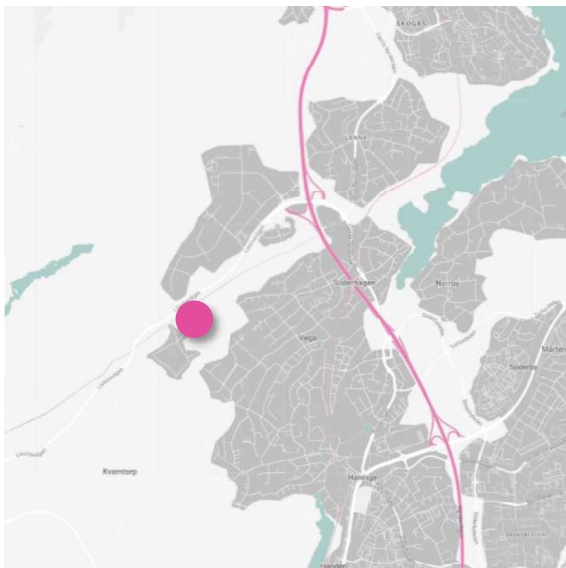
Närområdet består i huvudsak av industrifastigheter. Service, såsom dagligvaruhandel, bank, postservice, skolor och vård finns i Vega inom fem kilometers avstånd.

Huddinge Gräsvreten 1:70

Kommun	Huddinge
Adress	Upplagsvägen 13, 142 91 Skogås
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	2 149 m ²
Samfällighet	Nej
Gemensamhetsanläggning	Nej
Servitut	Nej
VA	Enskilt vatten och avlopp

Taxeringsuppgifter

Typkod	413 (Industrienhet, upplag eller uppställningsplats)
Mark	2 578 000 SEK



Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 2 149 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av grusade upplagsytor.



Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan (f.d. byggnadsplan), vilken fastställdes 1983-09-20. Planbestämmelser anger upplagsändamål, där högst hälften av tomten får bebyggas, dock endast med lagerbyggnader. Lagerbyggnad eller upplagshöjd får högst vara fyra meter.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



Uthyrbar area

Den totala uthyrbara arean uppgår till 546 kvadratmeter, fördelat enligt tabellen intill.

Ytorna har översiktligt mätts upp av Croisette och uppmanas kontrolleras av en eventuell köpare.

Ytfördelning

Lokalslag	Area (m ²)
Kallager	399
Personalytor, ink kontor	147
Skärmtak*	123
Totalt	546
<i>*Inkluderas ej i ytsummeringen</i>	

Byggnadsbeskrivningar

På fastigheten finns tre byggnader, huvudbyggnaden, en mindre byggnad inrymmandes personalutrymmen och ett kallager. Dessutom finns ett skärmtak direkt till höger vid ingången.

Huvudbyggnaden inrymmer cirka 270 kvadratmeter kallager och 105 kvadratmeter personalutrymme, omklädningsrum, bastu och kontor fördelat på två våningsplan. Byggnadens inre och yttre skick bedöms överlag som något eftersatt. Kallagret har betonggolv. Övriga golv i personalutrymmena har klinkergolv och golv i plastmatta. Väggarna är vitmålade. I badrummet är golven i klinker och väggarna kaklade. I kontorsdelen finns ett enklare pentry, med kylskåp och diskho. Lagret har en maximal takhöjd på cirka 5,0 meter. Från utsidan finns även en wc.

Den mindre byggnaden på fastighetens södra del inrymmer personalutrymmen. Väggarna är vitmålade och golven är i plastmatta. Kallagret har ett betonggolv och väggar i plåt.

Investeringsbehov

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

Sammanfattande teknisk beskrivning – Huvudbyggnaden

Grundläggning	Platta på mark
Stomme & bjälklag	Stål & murade lecaväggar
Fasadmaterial	Plåt
Fönster	2-glas
Yttertak	Plåt
Värmekälla	Direktverkande el
Uppvärmningssystem	Elburna radiatorer
Ventilationssystem	Självdreg

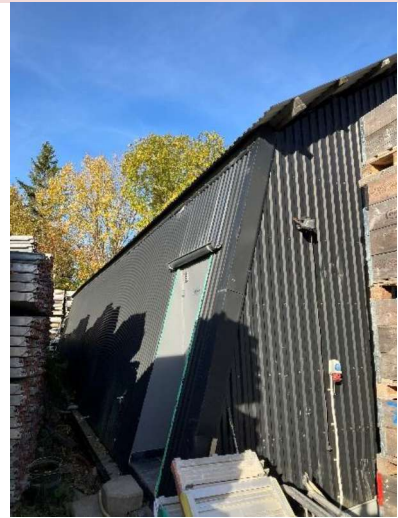
Sammanfattande teknisk beskrivning – Mindre byggnad, personalutrymme

Grundläggning	Plintar
Stomme & bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Puts
Fönster	2-glas
Yttertak	Plåt
Värmekälla	Direktverkande el
Uppvärmningssystem	Elburna radiatorer
Ventilationssystem	Självdreg

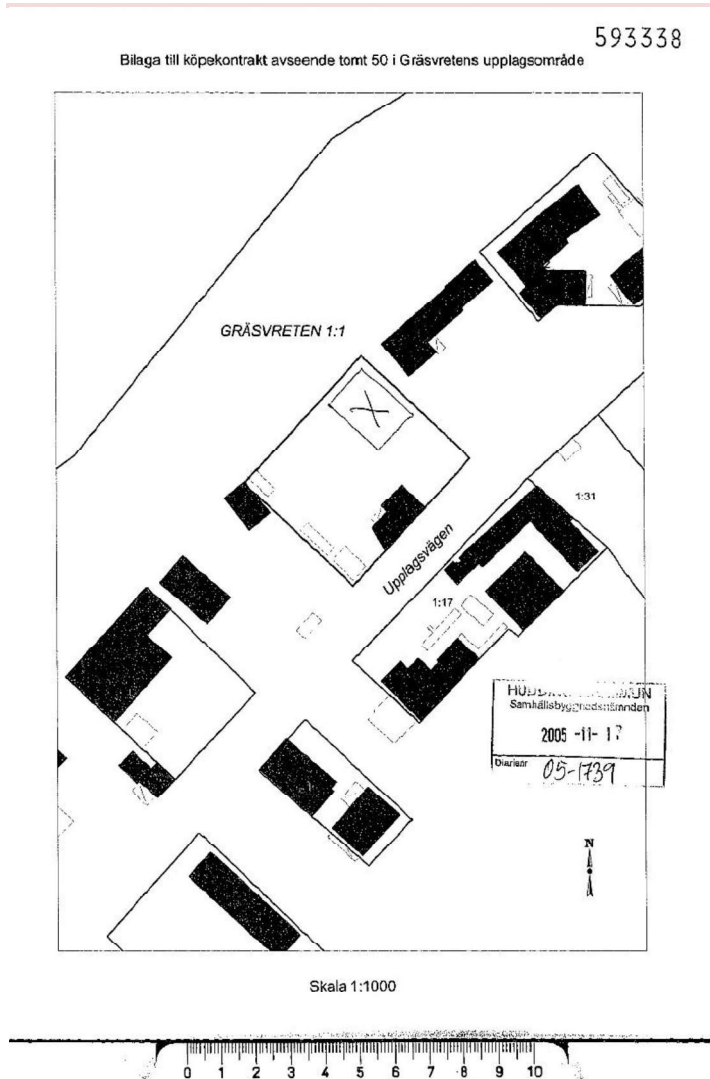
Sammanfattande teknisk beskrivning – Kallager

Grundläggning	Platta på mark
Stomme & bjälklag	Stål
Fasadmaterial	Plåt
Fönster	2-glas
Yttertak	Plåt
Värmekälla	-
Uppvärmningssystem	-
Ventilationssystem	Självdreg

Bilder



Ritningar



Energideklaration

Genom att göra en energideklaration får fastighetsägaren en god överblick över byggnadens energistatus och inomhusmiljö. Det går också att se hur det är möjligt att använda mindre energi utan att sänka kvalitén på inomhusmiljön. En energideklaration är giltig i 10 år och det är fastighetsägares ansvar att denna upprättas eller förnyas. Byggnader som ska ha en energideklaration är byggnader med en golvyta som överstiger 250 m² och ofta besöks av allmänheten, byggnader som upplåts med nyttjanderätt samt byggnader som är nyuppförda eller som ska säljas. Bland annat industrier och verkstäder är undantagna från kravet på energideklaration. I energideklarationen anges en energiklass för byggnaden, från A – G. Denna baseras på byggnadens energiprestanda jämfört med tillåten energiprestanda för en ny byggnad. Som exempel kan nämnas att energiklassen för en byggnad som uppfyller kraven för en ny byggnad är klass C.

Byggnaderna inom värderingsobjektet saknar giltig energideklaration.

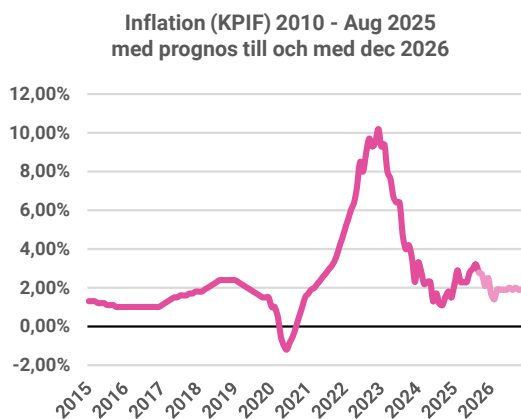
Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta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

3 Generella marknadsförutsättningar

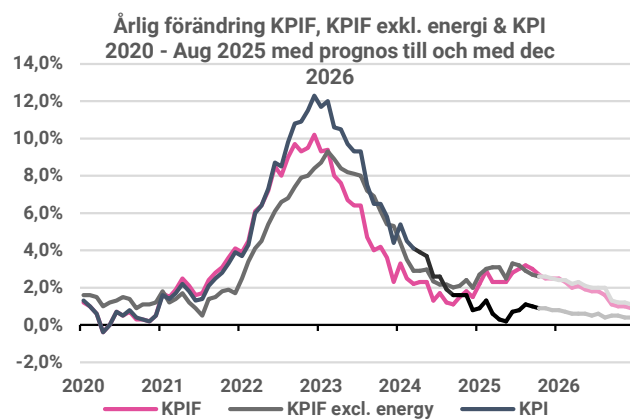
Efter en utdragen period med höga byggkostnader, energikriser, kraftigt stigande inflation och räntechocker – samt den dämpade internationella konjunkturen som följd av kriget i Ukraina – finns nu indikationer på att en vändning åt rätt håll igen är på väg. Även om arbetslöshet och konkurser fortsatt är en realitet, visar flera makroekonomiska signaler att 2024 markerar botten för denna period och att ekonomin sakta stabiliseras i Sverige och stora delar av västvärlden.

Det mesta tyder dessutom på att 2025 blir året då återhämtningen tog fart på allvar. Detta förutsätter dock att inflationen fortsätter att hålla sig på låga och stabila nivåer samt att inga nya större kriser, nationella som internationella, uppstår eller trappas upp. Inflationen (mätt i KPIF) uppgick under sommaren 2025 till cirka 2,8 procent, en markant nedgång från toppnivåerna på över 10 procent i slutet av 2022. I augusti 2025 uppgick inflationen (KPIF) till 3,2 %, vilket innebär att den nu under en längre tid legat förhållandevis nära Riksbankens mål. Även om en liten ökning noterats under sommaren. KPI ökade i årstakt med 1,1 % samma månad. Inflationen har generellt sett minskat under drygt två år, bortsett från enstaka månader. KPI-talet för oktober 2024 landade på 415,51 motsvarande en ökning om 1,6%.

Riksbanken sänkte styrräntan flera gånger under 2025. I juni 2025 sänktes räntan till 2,00 procent och i september följde ytterligare en sänkning till 1,75 procent, som träder i kraft från och med den 1 oktober. Räntesänkningarna var väntade och markerar en tydlig ambition att stimulera tillväxt och lätta på hushållens och företagens räntekostnader.



Källa: Riksbanken



Källa: Riksbankens penningpolitiska rapport, juni 2025

BNP-prognoserna för 2025 pekar på en positiv utveckling för året jämfört med fjolåret. Export och investeringar väntas bidra till utvecklingen, medan hushållens konsumtion fortfarande är dämpad. Detaljerad prognos för året i helhet varierar dock mellan experter, ekonomer och regeringen. Efter en lång period av successiv försvagning har den svenska kronan återhämtat sig rejält senaste månaderna och har stundvis varit bland de starkaste valutorna i Europa. Det är dock fortfarande osäkert hur räntor i sig kommer att röra sig samt kommer att påverka företagssektorn och hushållen på längre sikt. Fastighetsföretagens belåningsgrad och räntetålighet förblir avgörande faktorer för finansiell stabilitet.

Efter en lång period av diskussioner om handelsvillkor enades EU och USA under juli 2025 om ett nytt avtal som innebär tullar på 15 % för de flesta varor som exporteras till USA. Avtalet markerar en skärpning i amerikansk handelspolitik. Nya uttalanden i tullfrågor kommer dock i princip fortsatt var och varannan vecka och skapar viss både osäkerhet samt försiktighet i övriga länder och dess finansiella marknader. Tullarna har väckt farhågor om minskad exporttillväxt för flera europeiska länder, inklusive Sverige, och kan potentiellt påverka återhämtningstakten framöver.

Den årliga tillväxttakten för hushållens totala utlåning låg i januari 2024 på 0,3 %, den lägsta nivån sedan mätningarna började 2006, men har därefter ökat till 2,6 % i juli 2025. Regeringen föreslog i juni 2025 att höja bolånetaket från 85 % till 90 % och att lätta på amorteringskraven från 2026, i syfte att underlätta för förstagångsköpare och motverka den svaga aktiviteten på bostadsmarknaden. Sammantaget befinner sig Sverige i en försiktig återhämtningsfas, där inflationsbekämpning och stimulanspolitik balanseras mot nya geopolitiska risker och en stramare global handelspolitik. USA:s protektionistiska linje och EU:s svar på denna kan komma att påverka tillväxtutsikterna ytterligare under det kommande året.

4 Objektets marknadsförutsättningar

Transaktionsmarknaden

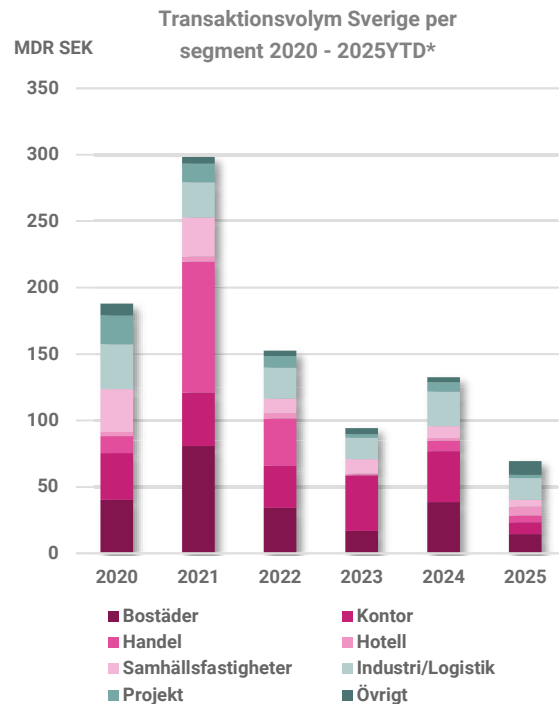
Efter flera år av stigande direktavkastningskrav på grund av höjda räntor och osäkerhet, har marknaden börjat visa tecken på stabilisering. Under 2024 planade direktavkastningskraven ut för många segment, och för vissa segment har den även börjat sjunka.

Finansieringsmarknaden har också förbättrats, även om bankernas kreditgivning fortsatt är selektiv. De aktörer som har starka balansräkningar och tillgång till kapital har kunnat dra nytta av möjligheter på marknaden, medan andra fastighetsägare fortfarande möter utmaningar med refinansiering av befintliga lån.

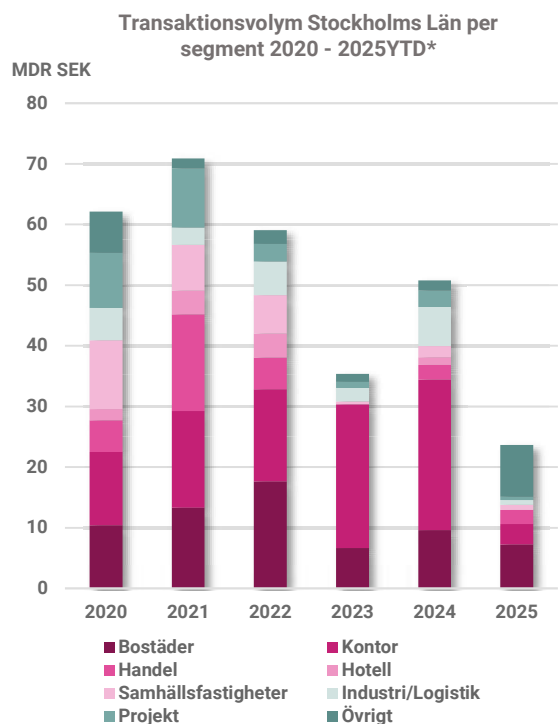
Sett till transaktionsvolym skedde en ökning under 2024 jämfört med 2023 (där transaktionsvolymen var det svagaste året på ett årtionde). Det ska dock poängteras att transaktionsvolymen under 2024 var markant lägre än exempelvis 2019, 2020 och i synnerhet 2021, men ur ett historiskt perspektiv var transaktionsvolymen relativt normal.

De första tre kvartalen under 2025 har visat en svag ökning av transaktionsvolymen jämfört med samma period 2024. Den historiskt i särklass mest transaktionsintensiva perioden återstår dock av året och mycket tyder på att så även blir fallet för 2025.

Värderingsobjektet utgör ett gott objekt med hänsyn tagen till dess geografiska läge och efterfrågan bedöms som god men något begränsad med hänsyn till dess skick och standard. Vid en eventuell försäljning bedöms den mest sannolika köparen bedöms vara en egenanvändare.



*Avser innevarande år till och med 2025-09-18



*Avser innevarande år till och med 2025-09-18

Hyresmarknaden

Befolkningsmängden i kommunen uppgick i slutet av 2024 till cirka 114 304 invånare, vilket gör Huddinge till den näst största av Stockholms läns 26 kommuner. Befolkningsutvecklingen i kommunen är positiv och antalet invånare har ökat med 0,9 procent de senaste fem åren, vilket motsvarar cirka 1 460 personer.

Under motsvarande period har det färdigställts cirka 1 370 nya bostäder vilket ökat bostadsbeståndet i kommunen med 3,2 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 Huddinge kommun bedömer att det råder underskott på bostäder i kommunen såväl på kort som på tre års sikt.

Företagsklimatet i Huddinge kommun raknas relativt högt i Svenskt Näringslivs enkätundersökning om det lokala företagsklimatet och hamnar på en 135:e plats av Sveriges 290 kommuner. Andelen nyföretagande per 1 000 invånare har varierat mellan 11,2 – 12,2 företag per tusen invånare under de senaste fem åren. Största privata arbetsgivare är Ikea Svenska Försäljnings AB med cirka 825 anställda.

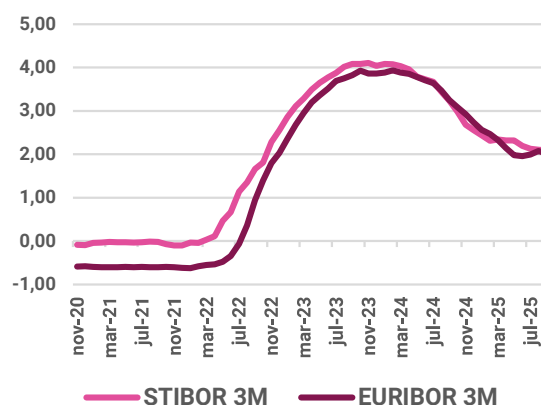
Värderingsobjektet är beläget i ett bedömt B-läge för upplagsytor och kallager inom kommunen. Efterfrågan på upplags- och kallagerytor i värderingsobjektets närområde bedöms som relativt god på grund av det geografiska läget.

Marknadsmässiga hyresnivåer avseende kallager i ett bedömt B-läge i Huddinge kommun bedöms i huvudsak variera mellan 500 – 700 kronor per kvadratmeter uthyrbar area. Marknadsmässiga hyresnivåer avseende kontor, omklädningsrum och personalrum är 700 – 900 kronor per kvadratmeter uthyrbar area. Vakanserna i ett läge motsvarande värderingsobjektets bedöms variera mellan 5,0–7,0 procent.

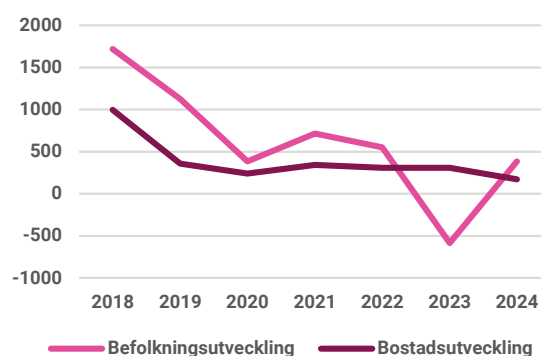
Nyckeltal	Värde	Rank*
Befolkningsmängd 2024	11 4304	2
Skattesats 2025	31,9%	18
Medianinkomst (kr/år) 2023	366 880	17
Invånare per bostad 2024	2,50	4
Andel högskoleutbildade 2024	35,1%	11
Nyföretagande (per 1000 inv) 2024	11,40	19
Öppen arbetslöshet 2024	7,1%	19

* Placering vid ranking av länets samtliga 26 kommuner

Marknadsräntor, 2020 - 2025 YTD



BEFOLKNINGSUTVECKLING / FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER



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.	2020-01-01
Typkod	400-serien
Kommuner:	Huddinge, Haninge, Tyresö, Botkyrka, Stockholm, Nacka och Ekerö
Bortgallrade köp	Total area > 1 000 m ² Köp mellan parter med tydlig intressegemenskap

Det har sedan januari 2020 genomförts ett hundratal köp av industrifastigheter, efter gallring av köp kvarstår åtta köp.

Samtliga jämförelseköper har en mindre area än värderingsobjektet vilket generellt genererar ett högre kvadratmeterpris. Objektet har sålts till priser som i huvudsak varierar mellan 10 000 – 30 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area med ett genomsnitt kring 29 800 kronor per kvadratmeter uthyrbar area.

Köpeskillingarna per tomtareal har varierat mellan 1 000 – 6 000 kronor per kvadratmeter med ett genomsnitt på 2 700 kronor per kvadratmeter tomtareal. Köpeskillingarna per tomtareal är mer jämförbara när byggnadernas areor skiljer sig så pass mycket.

Objekt i den nedre delen av prisintervallet avser främst fastigheter i sämre geografiska lägen och i den övre delen återfinns främst fastigheter med bättre skick och standard och fastigheter belägna i bättre geografiska lägen.

Nedan följer ett urval av jämförbara affärer.

Ortspris – Lagerbyggnader						
Datum	Fastighet	Tomtareal (m ²)	Total area (m ²)	Köpeskilling (tSEK)	Köpeskilling (SEK/m ²)	Köpeskilling per tomtareal (SEK/m ²)
2025-02-12	Huddinge Gräsvreten 1:37 & 1:68	5 025	285	22 000	46 800	4 400
2022-09-30	Haninge Nödesta 13:4	4 063	535	11 000	20 600	2 700
2021-12-01	Stockholm Hallsten 20	932	168	5 500	32 700	5 900
2021-10-26	Huddinge Stenxan 5	11 916	516	13 500	26 100	1 100
2021-07-15	Huddinge Gräsvreten 1:27 & 1:44	4 236	370	13 500	36 500	3 200
2020-10-26	Huddinge Gräsvreten 1:19	4 041	150	7 500	50 000	1 900
2020-05-06	Botkyrka Ensta 1:151	2 580	244	2 200	9 000	900
2020-02-14	Botkyrka Falken 11	2 268	210	3 500	16 700	1 500
Genomsnitt		4 383	310	9 838	29 800	2 700

Av de ovan presenterade jämförelseköpen bedöms fastigheterna i Gräsvretens industriområde vara med jämförbara med hänsyn tagen till det geografiska läget. Fastigheterna som såldes i februari bedöms inneha bättre utformning på tomterna om man jämför med värderingsobjektet. I juli 2021 avyttrades även två fastigheter i Gräsvretens industriområde, inrymdes fastigheterna Huddinge Gräsvreten 1:27 och 1:44 och avser huvudsakligen obebyggd mark. Ytterligare en försäljning i Gräsvretens industriområde skedde i oktober 2020. Samtliga fastigheter som sålts i Gräsvretens industriområde har en större tomtareal, mellan cirka 4 000 – 5 000 kvadratmeter och köpeskillingarna varierar mellan 1 900 – 4 400 kronor per kvadratmeter tomtareal, med ett genomsnitt på cirka 3 200 kronor per kvadratmeter tomtareal.

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 7,00 – 7,50 procent.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde som varierar mellan 10 000 – 14 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde mellan **5 500 000** och **7 600 000 kronor**. Motsvarande cirka 2 600 – 3 500 kronor per kvadratmeter tomtareal.

7 Avkastningskalkyl

Kalkylperiod Från och med oktober månad 2025 till och med december månad år 2034.

**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 7,25 procent för restvärdet.

Kalkylränta Kalkylräntan för värderingsobjektet har inflationsanpassats och bedömts till 9,40 procent.

Hyror Det har inte erhållits några hyresnivåer eller hyreskontrakt, men i dagsläget är värderingsobjektet uthyrt i sin helhet. Eftersom ingen information avseende hyresgäster eller uthyrningar har erhållits, har dessa bedömts av Croisette. Marknadshyra och kontraktslängd har antagits, för att skapa marknadsmässiga förhållanden för objektet. Hyrorna avser kallhyror där hyresgästerna själva har tecknat abonnemang för värme, VA och el samt står för skötsel/snöskottning av utvändiga ytor. Hyrorna är redovisade inklusive indexuppräknings, exklusive värme och övriga driftsrelaterade tillägg. En kontraktslängd om nio månader har antagits i kalkylen. Ersättning för fastighetsskatt är exkluderad från hyrorna. Hyresutvecklingen för lokalerna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

Namn	Yta (m ²)	Total hyra (inkl. tillägg, exkl f.skatt) (Tkr)	Marknadshyra (kr/m ²)
Summa / snitt	546	588	1 076
Kallager	399	239	600
Personalytor, kontor, omklädning osv	147	118	800
Skärmtak	123	43	350
Uppställningytor	750	188	250

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, flexibilitet, läge och befintlig kontraktsstruktur. Den långsiktiga risken för vakans/hyresbortfall har i avkastningskalkylen bedömts uppgå till cirka 6,0 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, standard och ansvarsfördelning mellan fastighetsägare och hyresgäst.

Drift- och underhållskostnaderna för kallager har bedömts till cirka 75 kronor per kvadratmeter och för lokalerna har driftskostnader bedömts till cirka 225 kronor per kvadratmeter. Detta avser kostnader för administration, fastighetsförsäkring och periodiskt underhåll. Hyresgästen bedöms belastas av driftskostnaderna.

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

Fastighetskatt För industrifastigheter utgår en fastighetskatt om 0,5 procent av taxeringsvärdet.

Fastighetsskatten uppgår därmed år 2025 till cirka 13 000 kronor.

För närvarande förutsätts att fastighetsskatten bekostas av fastighetsägaren. På lång sikt förutsätts att fastighetsskatten återfås till 94 procent, intäktsbortfallet speglar den långsiktigt bedömda ekonomiska vakansen.

RESULTAT – AVKASTNINGSMETODEN

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till cirka 12 100 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka **6 600 000 kronor** (se bilaga 1).

8 Resultat

Värderingsförutsättningar

Värderingsobjekt	Huddinge Gräsvreten 1:70
Värdetidpunkt	29 oktober 2025
Syfte	exekutiv försäljning

Ortsprismetoden

Bedömt intervall, totalt	cirka 5 500 000 – 7 600 000 kronor cirka 10 000 – 14 000 kr/m ² uthyrbar area
--------------------------	---

Avkastningskalkylen

Avrundat värde, totalt	cirka 6 600 000 kronor cirka 12 100 kr/m ² uthyrbar area
------------------------	--

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Huddinge Gräsvreten 1:70 vid värdetidpunkten till:

6 600 000 SEK

Sex miljoner sexhundratusen svenska kronor

Vilket ger nedan nyckeltal:

SEK/m ²	12 088
SEK/taxeringsvärde	2,56
Initial avkastning	7,40 %
Avkastning flöde	7,25 %
Avkastning restvärde	7,25 %
Diskonteringsränta år 1 (2,0 % inflation)	9,40 %
Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT)	0,75 år

Stockholm 2025-11-26



Fitore Regjepaj

Civilingenjör Lantmäteri

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



Frida Kalmertun

Civilingenjör Samhällsbyggnad

Bilagor

Avkastningskalkyl & tabeller

Allmänna villkor för värdeutlåtande

Utdrag ur fastighetsregistret

Avkastningskalkyl

Ytslag	Area (m^2)	Vakans		Nuvarande hyra		Marknadshyra		Drift- och Underhåll (TSEK)	Avkastningskrav (restvärde)	Avkastningskrav (kassaflöde)	Marknadsvakans
		(m^2)	(%, Ek.)	(TSEK)	(SEK/ m^2)	(TSEK)	(SEK/ m^2)	(TSEK)	(%)	(%)	(%, Ek.)
Kallager	399	0	0%	239	600	239	600	30	75	7,25	6,00
Personaltyr, kontor, omklädnin	147	0	0%	118	800	118	800	33	225	7,25	6,00
Uppställningtyr*	750	0	0%	188	250	188	250	19	25	7,25	6,00
Skärmtak*	123	0	0%	43	350	43	350	4	35	7,25	6,00
Summa	546	0	0,0%	588	1 076	588	1 076	86	158	7,25	6,00

*inkluderar ej i ytsummering

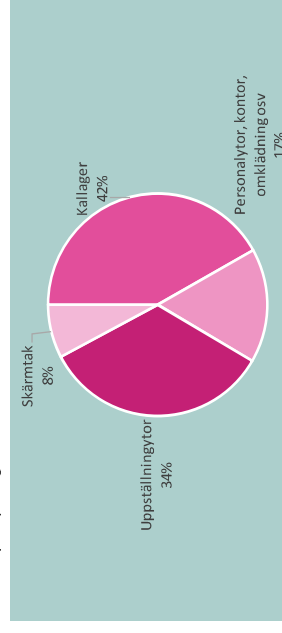
DCF:

År:	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Hyra	588	599	611	624	636	649	662	675	688	702	716
Kontrakterad hyra	588	300	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vakans	0	-18	-37	-37	-38	-39	-40	-40	-41	-42	-43
Tillägg skatt	0	6	12	12	12	12	14	14	14	14	14
Skatt	-13	-13	-13	-13	-13	-13	-15	-15	-15	-15	-15
Tomträtt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DoU	-86	-88	-90	-91	-93	-95	-97	-99	-101	-103	-105
Drifnetto	489	487	484	494	504	514	524	535	545	556	567
Investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto	489	487	484	494	504	514	524	535	545	556	567

Avkastningsvärde	
Flöde	3 203
Restvärde	3 386
Korrigering från restvärde	0
Investeringar (NPV)	0
Justering skattetilägg (NPV)	0
Övriga justeringar	0
Totalt avkastningsvärde	6 600

Nyckeltal	
SEK/m ²	12 088
SEK/taxeringsvärde	2,56
Initial avkastning	7,40%
Direktavk. flöde	7,25%
Direktavk. restvärde	7,25%
Diskonteringsränta år 1 (2,00% inflation)	9,40%
Genomsnittlig kontraktslängd (WALT)	0,75 år

Värde per ytslag



Villkor för värderingsutlåtande

Följande villkor gäller för beskrivningar, värderingar, analyser och liknande uppdrag utförda av Croisette AB och dess dotterbolag på uppdrag av Kronofogden.

Offentliga uppgifter

Bifogade utdrag från fastighetsdatasystem, lantmäteriakter, inskrivningsmyndigheter eller andra statliga och kommunala myndigheter förutsätts vara korrekta om inget annat anges i värderingen eller beskrivningen.

Uppgifter från ägarrepresentant, hyresgäst eller arrendator som inte kan verifieras på annat sätt kan ändå redovisas i beskrivningen eller värderingen och behandlas som en tillhandahållen uppgift. Detta kan exempelvis avse uppgifter om hyra, arrende eller objektets egenskaper som inte kan kontrolleras oberoende genom kontrakt eller andra dokument.

Miljöskador, fel i fastighet eller bostadsrätt

Croisette AB tar inget ansvar för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om sådana fel, skador eller miljöpåverkan, kommer detta att påpekas i beskrivningen eller värderingen. Värderingsmannen kan dock inte hållas ansvarig för omfattningen av sådana skador eller kostnadsbedömningar, då detta kräver särskild utredning som inte ingår i uppdraget.

Därför tas inget ansvar för fel, skador eller miljöpåverkan. För dessa frågor hänvisas till 4 kap. jordabalken samt köplagen avseende bostadsrätter. Vid en eventuell exekutiv auktion säljs objektet i befintligt skick, och det åligger köparen att själv göra de bedömningar som krävs utifrån visning och beskrivning.

Övrigt

Beskrivningen av objektet i värdeutlåtandet baseras på en okulär besiktning samt information från offentliga källor, ägare, representanter, hyresgäster eller arrendatorer enligt ovan. Eventuella brister eller fel i beskrivningen ska påtalas för berörd värderingsman innan den exekutiva auktionen.

Underlaget för värdebedömningen baseras på ortsprismaterial, kalkyler och annan relevant information. Om tillräckligt underlag inte kan tillhandahållas, grundas värderingen på värderingsmannens erfarenhet av liknande objekt, med beaktande av befintliga förutsättningar. Bedömningen sker utifrån tillgänglig information, objektets läge, fysiska egenskaper samt dess nuvarande och potentiella intäktsmöjligheter.

FASTIGHET

HUDDINGE GRÄSVREten 1:70

Aktualitet fastighetsregistret: 2019-03-29 00:00:00

Objektidentitet: 909a6a47-ab3d-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län: 01, Stockholm

Kommun: 26, HUDDINGE

Övriga noteringar:

Socken: Huddinge

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I HUDDINGE, 141 85 HUDDINGE Kontor: AK60 Tel: 08-53536600

URSPRUNG

HUDDINGE GRÄSVREten 1:1

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr): 10499175

Distrikt: 212077,Trångsund

ADRESS

Adress: Upplagsvägen 13

Postnr: 142 91

Postort: Skogås

Kommundel: Huddinge

AREAL

Totalareal: 2 149 kvm

Varav land: 2 149 kvm

Varav vatten: 0 kvm

0,21 ha

0,21 ha

0 ha

LÄGE, KARTA

Område: 1.

N:(SWEREF99) 6565352,41

E: 677757,12

X:(RT90) 6565477,04

Y: 1631831,99

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga: Avstyckning

Datum: 2006-04-06

Akt: 0126K-14325

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-10-02

Senaste ändring för fastigheten: 2025-04-29

Inskrivningskontor

Lantmäteriet, fastighetsinskrivning

Kontor: Norrtälje

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

HUDDINGE GRÄSVRETEN 1:70

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ☐

L67/684, L07/45409

LAGFART



INTECKNINGAR ☐



Antal inteckningar: 4 st, Summa: 3 600 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 450 000	Belopp:	SEK 450 000	Belopp:	SEK 1 350 000
Akt:	07/45411 Beviljad	Akt:	07/45412 Beviljad	Akt:	11/45773 Beviljad
Inskrivningsdag:	2007-09-27	Inskrivningsdag:	2007-09-27	Inskrivningsdag:	2011-12-20
Datapantbrev:	Företrädesordning 4				
Belopp:	SEK 1 350 000				
Akt:	11/45777 Beviljad				
Inskrivningsdag:	2011-12-20				

ANTECKNINGAR ☐



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-03-10	Utmätning 2025-03-06, 2 509 458 sek, beslutsnummer 1225705308	D-2025-00083709:1	Beviljad
Anteckning	2025-03-11	Utmätning 2025-03-06, 2.509.458 sek beslutsnummer 1225705167	D-2025-00085722:1	Beviljad
Anteckning	2025-04-28	Förordnande att hela fastigheten ska säljas	D-2025-00146458:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE



AVTALSRÄTTIGHETER ☐



Inga avtalsrättigheter hittades.

HUDDINGE GRÄSVRETEN 1:70

PLANER OCH MARKREGLERINGAR

Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
GRÄSVRETENS UPPLAGSOMRÅDE (Byggnadsplan)	0126K-10756	2024-03-19	Huddinge
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1983-09-20

MER INFORMATION

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

TAXERING

Industrienhet, upplag eller uppställningsplats, typkod 413

Beslutsår

2025

Taxeringsid:

709592-2

Taxeringsvärde kr:

2 578 000

Industritillhör:

Nej

Tax.enhet avser:

HUDDINGE GRÄSVRETEN 1:70

Värderingsenheter

Industri tomtmark

Skatteverkets id:

3004823202025

Värderingsenhetsnummer:

1

Tax.värde kr:

2 578 000

Riktvärde kr:

2 578 000

Riktvärdeområde:

126130

Areal i kvm:

2 149