

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten Vallentuna Lindö 1:79



Uppdragsgivarens diarienummer: F-1996-25-01

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	1
Sammanfattning	2
1 Uppdragsbeskrivning	3
2 Värderingsobjektet.....	4
Läge.....	4
Tomt	5
Planförutsättningar	5
Uthyrbar area.....	5
Byggnadsbeskrivning.....	6
Investeringsbehov	6
Energideklaration.....	7
3 Generella marknadsförutsättningar	8
4 Objektets marknadsförutsättningar	9
Transaktionsmarknaden	9
Hyresmarknaden.....	10
5 Värderingsmetodik	11
6 Ortsprismetod	12
7 Avkastningskalkyl.....	14
8 Resultat.....	16

Sammanfattning

Värderingsobjekt	Vallentuna Lindö 1:79
Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten
Uppdrag	Marknadsvärdering
Värdetidpunkt	10 december 2025
Syfte	Exekutiv försäljning
Rapport utförd	2026-01-05
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 Vallentuna Lindö 1:79 vid värdetidpunkten till:

48 200 000 SEK

Fyrtioåtta miljoner tvåhundratusen svenska kronor

Vilket ger nedan nyckeltal:

SEK/m ²	23 004
SEK/taxeringsvärde	0,96
Initial avkastning	7,92 %
Avkastning flöde	6,00 %
Avkastning restvärde	8,50 %
Diskonteringsränta år 1 (2,0% inflation)	10,67 %
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

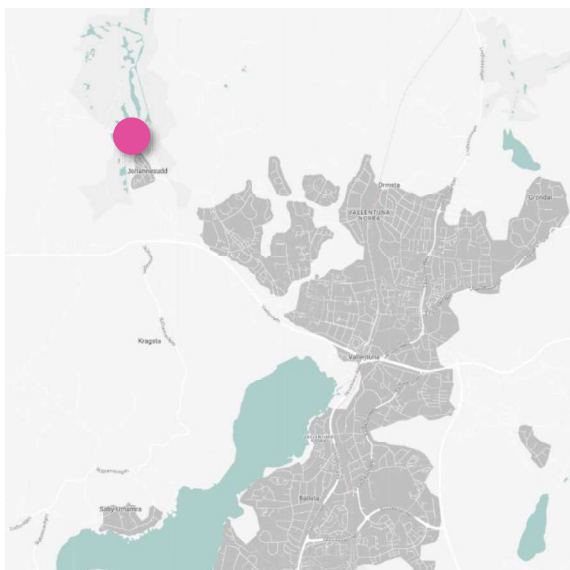
Värderingsobjektet	Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Vallentuna Lindö 1:79 som består idag består av ett flerbostadshus med hyresrätter.
Syfte	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad. Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid Exekutiv försäljning.
Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten
Värdetidpunkt	10 december 2025
Allmänna villkor	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
Inspektion	Inspektion utfördes 2025-12-01 av Frida Kalmertun i närvaro av fastighetsskötaren. 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: ○ Inhämtade tekniska uppgifter från fastighetsskötare vid inspektion ○ Utdrag från fastighetsregistret ○ Hyresgästlista ○ Faktiska driftskostnader för 2023 och 2024 ○ Energideklaration ○ Tillfälligt bygglov, DNR SHBG 2021-000334 ○ Ritningar I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfaren ägare, adressuppgifter, planförhållanden, servitut med mera, in-teckningar 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 bredvid Huvudstadens golfklubb, nordväst om Vallentuna tätort. Allmänna kommunikationer finns i form av tåg med station på cirka fyra kilometers avstånd och buss med hållplats på cirka 1,5 kilometers avstånd. Större trafikled, E18 finns på cirka 14 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av en golfbana, skogs- och åkermark. Service, såsom dagligvaruhandel, bank, postservice, skolor och vård finns i centrala Vallentuna inom fem kilometers avstånd.

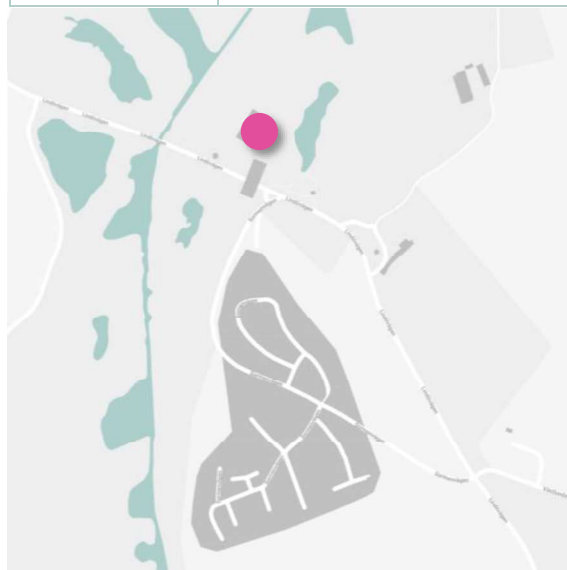


Vallentuna Lindö 1:79

Kommun	Vallentuna
Adress	Lindövägen 102, 186 30 Vallentuna
Upplåtelseform	Äganderätt
Tomtareal	1 639 m ²
Samfällighet	-
Gemensamhetsanläggning	-
Servitut, förmån för fastigheten	Officialservitut – 0115-10/55.2, 0115-10/55.1 & 0115-10/55.3. Avtalservitut - D202400386805:1.1, D202200199313:1.1 & D202100573297:1.1
Avtalsrättighet	Akt:96/46593, avser golfanläggning

Taxeringsuppgifter

Typkod	320 (Hyreshusenhet, bostäder)
Byggnad	45 000 000 SEK
Mark	4 976 000 SEK
Värdeår	2015



Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 639 kvadratmeter. Det finns knappt några obebyggda delarna av värderingsobjektet.

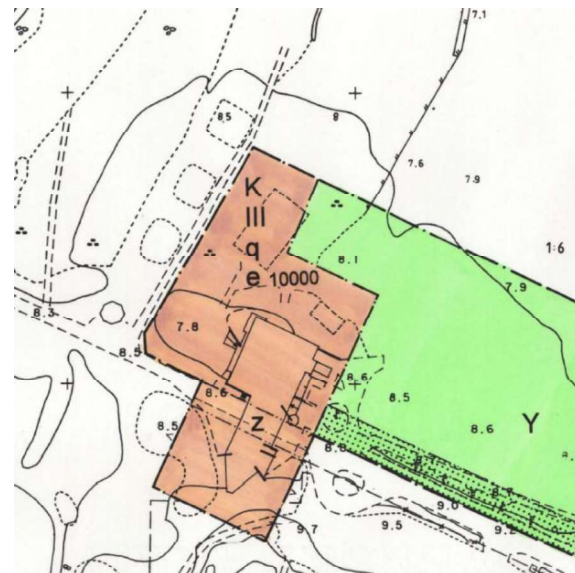
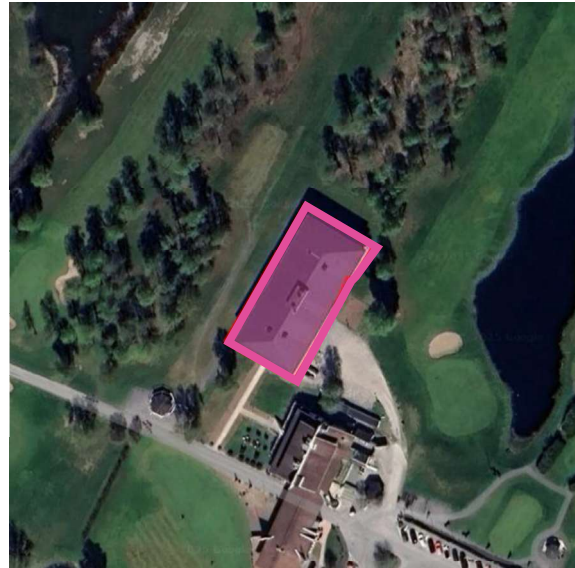
Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan vilken vann laga kraft 1999-03-11. Planbestämmelser anger kontor och hotelländamål med en högsta byggnadshöjd av tre våningar. Största tillåtna bruttoarea är 10 000 kvm.

Området där värderingsobjektet är beläget är utpekad som ett riksintresse - kulturhistorisk värdefull miljö. Där ny bebyggelse ska utformats och färgsättas med särskild hänsyn till omgivningens egenart i samråd med stadsarkitektkontoret.

Det finns ett tillfälligt bygglov för fastigheten med ändring av hotell till bostäder t.o.m. 2031-06-21, Dnr SHBG 2021-000334. Begränsningen som det tillfälliga bygglovet avser, i nyttjandet av objektet för bostäder, har tagits i beaktan vid bedömningen av avkastningskravet för restvärdet.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Uthyrbar area

Den totala uthyrbara arean uppgår till 2 095,3 kvadratmeter, fördelat enligt tabellen intill.

Det finns 64 lägenheter och hyresgästerna är privatpersoner.

Ytfördelning

Lokalslag	Area (m ²)
Bostäder	2 095,3
Totalt	2 095,3

Byggnadsbeskrivning

Byggnaden uppfördes 2011 och användes först som ett hotell men 2021 fick man bygglov för bostäder.

Byggnaden är uppförd i tre plan och bedöms innehålla ett bra utvändigt och invändigt skick. Ventilation och uppvärmningssystem är enligt uppgift från fastighetsskötaren i gott skick. Det finns en hiss i byggnaden. Samtliga lås är med nyckelkort.

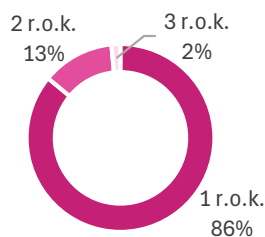
Samtliga lägenheter har en balkong/terrass. Lägenheterna har parkettgolv och vitmålade väggar. Badrummen är utrustade med handfat, handdukstork, wc och duschplats. I badrummen är golven i klinker och väggarna kaklade. Lägenheterna bedöms ha ett bra skick och standard.

Det finns två tvättstugor i byggnaden med vardera tre tvättmaskiner, två torktumlare och ett torkskåp.

Fler bilder återfinns i bilaga.

Lägenhetsfördelning

Lägenhetstyp	Antal
1 rum och kök	55
2 rum och kök	8
3 rum och kök	1
Totalt	64



Investeringsbehov

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

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Träpanel
Fönster	3-glas isoler
Yttertak	Papp
Värmekälla	Markvärmepump (el)
Uppvärmningssystem	Vattenburna radiatorer
Ventilationssystem	FTX
Hissar	Ja
Certifiering	-
Energiklass	E



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 upprätta eller förnyas. Byggnader som ska ha en energideklaration är byggnader med en golvarea 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.

Energideklaration – 1638293

Energiklass	E
Byggår	2011
Primärenergital	122 kWh/m ² och år
Uppvärmningssystem	Markvärmepump (el)
Radonmätning	Inte utförd
OVK	Utförd
Åtgärdsförslag	Har lämnats
Giltig t.o.m.	2035-08-12

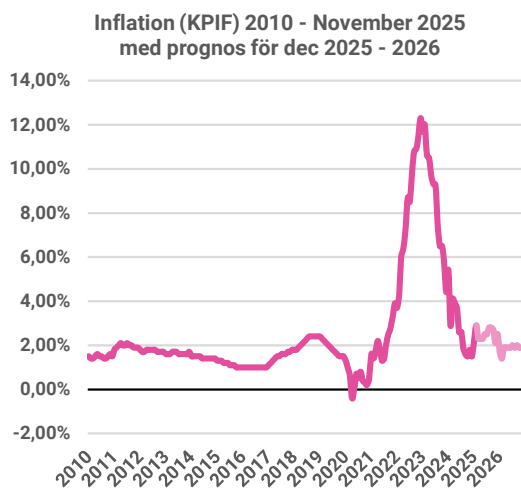
Byggnaderna inom värderingsobjektet har giltig energideklaration ur vilken information presenteras i tabellen intill. Energideklarationen bifogas i sin helhet i bilaga.

3 Generella marknadsförutsättningar

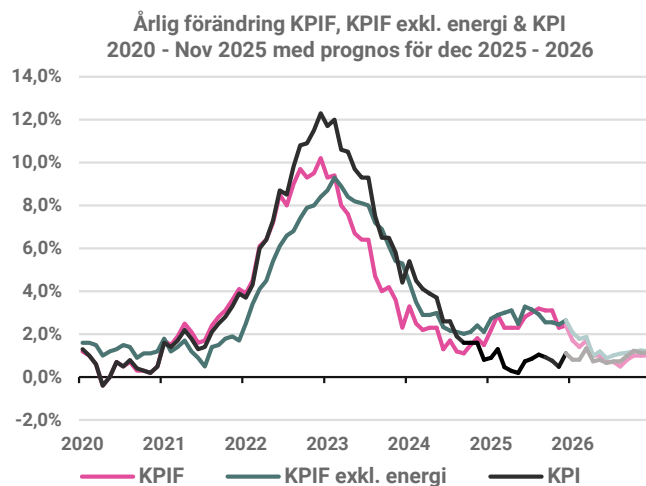
Efter flera år av ekonomisk turbulens med höga byggkostnader, energikris, inflation och räntehöjningar har marknaden nu stabiliserats. Under 2024 nådde konjunkturen botten, och 2025 blev året då återhämtningen tog fart. För år 2026 ser vi tecken på en mer balanserad ekonomi. Inflationstakten har hållit 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 omkring 2,8–3,2 % under sommaren 2025, nära Riksbankens mål. KPI för oktober 2025 ökade endast med 0,92 % jämfört med samma månad 2024, vilket visar på stabilisering. 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. Prognoserna för 2026 pekar på att räntan kan komma att sänkas ytterligare något under första halvåret om inflationen fortsätter att ligga på låga och stabila nivåer.



Källa: Riksbanken



Källa: Riksbanken

BNP ökade med 2,6 procent under tredje kvartalet 2025 jämfört med samma kvartal året innan. Tillväxten drevs av uppgångar i hushållens konsumtion, bruttoinvesteringar och export. BNP-prognoserna för 2025 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.

Framåt bedöms 2026 och 2027 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. Förutsättningen för fortsatt stabilisering är att inflationen förblir låg, att räntorna inte stiger kraftigt igen och att inga nya större kriser uppstår. Om dessa faktorer håller i sig, kan vi förvänta oss en mer förutsägbar och hållbar utveckling inom bygg- och fastighetsmarknaden under de kommande åren.

4 Objektets marknadsförutsättningar

Transaktionsmarknaden

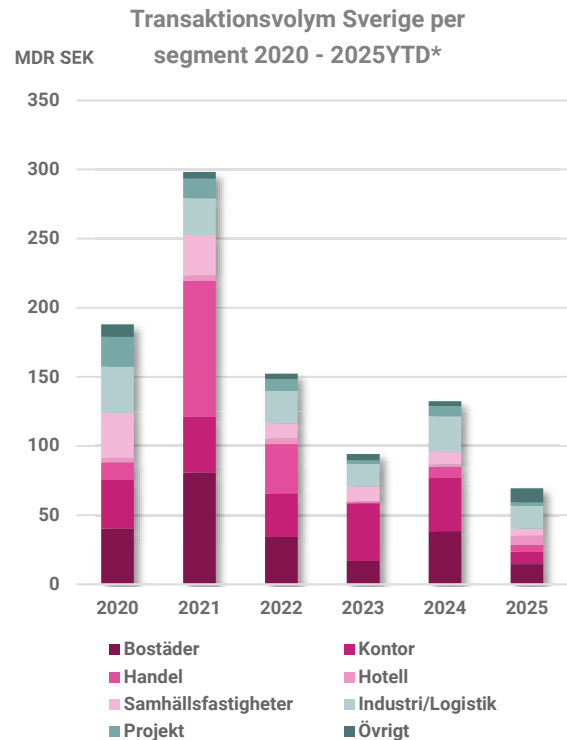
Efter flera år av stigande direktavkastningskrav på grund av höjda räntor och osäkerhet, har marknaden börjat visa tecken på stabilisering. Under 2024 planade direktavkastningskraven ut för många segment, och för vissa segment har den även börjat sjunka.

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.

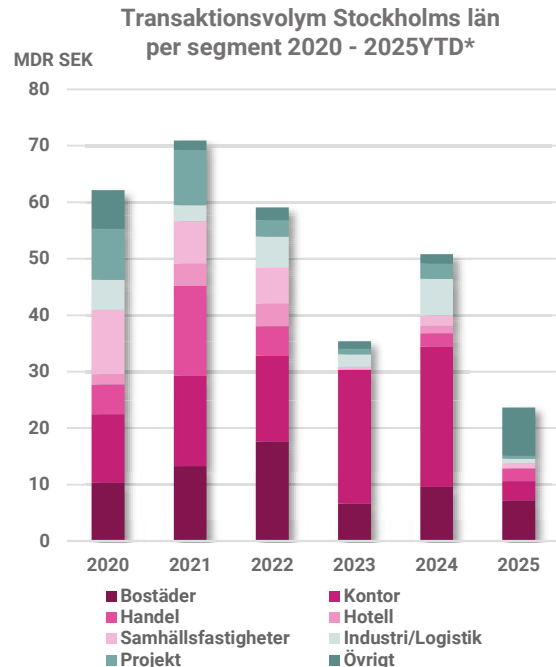
Sett till transaktionsvolym skedde en ökning under 2024 jämfört med 2023 (där transaktionsvolymen var det svagaste året på ett årtionde). Det ska dock poängteras att transaktionsvolymen under 2024 var markant lägre än exempelvis 2019, 2020 och i synnerhet 2021, men ur ett historiskt perspektiv var transaktionsvolymen 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 något begränsat objekt på grund av dess geografiska läge och dess begränsning i och med att det enbart finns ett tillfälligt bygglov för bostäder. Efterfrågan bedöms som begränsad. Vid en eventuell försäljning bedöms den sannolika köparen bedöms vara en hotellaktör eller en privat fastighetsägare.



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



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

Hyresmarknaden

Befolkningen i kommunen uppgick i slutet av 2024 till cirka 35 120 personer. Befolkningsutvecklingen i kommunen är positiv och antalet invånare har ökat med 2,9 procent de senaste fem åren, vilket motsvarar cirka 1 030 personer. Befolkningsutvecklingen för hela landet var under samma period 2 procent och för Stockholms län 4,02 procent.

I Boverkets Bostadsmarknadsenkät, som grundar sig på kommunernas egna bedömningar, framgår att Vallentuna kommun bedömer att det råder underskott på bostäder i kommunen såväl på kort som på tre års sikt.

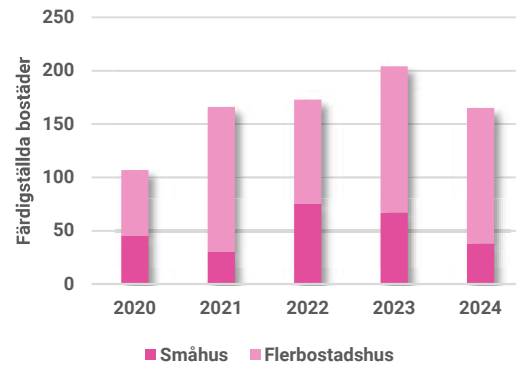
Företagsklimatet i Vallentuna kommun raknas relativt högt i Svenskt Näringslivs enkätundersökning om det lokala företagsklimatet och hamnar på en 39:e plats av Sveriges 290 kommuner. Andelen nyföretagande per 1 000 invånare har varierat mellan 10,9–12,9 företag per tusen invånare under de senaste fem åren. Största privata arbetsgivare är Nära AB med cirka 425 anställda.

Värderingsobjektet är beläget i ett bedömt C-läge för bostäder inom kommunen. Marknadsmässiga hyresnivåer avseende bostäder i ett bedömt C-läge i Vallentuna kommun bedöms i huvudsak variera mellan 1 700 – 2 100 kronor per kvadratmeter uthyrbar area avser varmhyra (normhyra). Vakanserna i ett läge motsvarande värderingsobjektets bedöms variera mellan 3,0 – 7,0 procent.

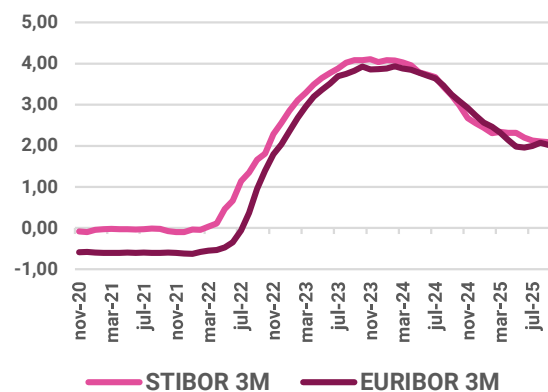
Nyckeltal (2024)	Värde	Rank*
Befolkningsmängd	35 119	19
Skattesats (2025)	31,3%	9
Medianinkomst (kr/år) (2023)	402 686	10
Invånare per bostad	2,50	4
Andel högskoleutbildade	34,6%	12
Nyföretagande (per 1000 inv)	10,90	22
Öppen arbetslöshet	4,1%	5

* Placering vid ranking av länets samtliga 26 kommuner

FÖRDELNING AV FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER



Marknadsräntor, 2020 - 2025 YTD



5 Värderingsmetodik

Marknadsvärde	Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en öppen och oreglerad marknad.
Marknadsvärdebedömning	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.	2021-01-01
Typkod	320 och 321
Län:	Stockholm
Bortgallrade köp	Total area mindre än 600 m ² Köp mellan parter med tydlig intressegemenskap

Det har sedan januari 2021 genomförts ett hundratal köp av bostadsfastigheter, efter gallring av köp kvarstår 15 köp.

Objekten har sålts till priser som varierar mellan 17 000 och 48 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area med ett genomsnitt kring 29 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area. Objekt i den nedre delen av prisintervallet avser främst fastigheter med sämre skick och standard, belägna i ett sämre geografiskt läge och i den övre delen återfinns främst nyproducerade fastigheter. Nedan följer ett urval av jämförbara affärer.

Ortspris						
Datum	Fastighet	Värdeår	Total area (m ²)	Köpeskillning (tSEK)	Köpeskillning (SEK/m ²)	Dir.avk. (%)*
2024-09-30	Södertälje Sågverket 12	2023	4 373	209 000	47 782	5,30–5,50
2024-01-31	Vaxholm Vega 8	1970	617	11 000	17 828	5,50–5,85
2023-07-11	Nykvarn Tillbringaren 2	1963	6 352	221 000	34 792	-
2023-10-02	Nynäshamn Ankaret 11 & Skogshyddan 9	1938–1939	3 099	52 000	16 780	-
2023-10-02	Nacka Älta 101:4	1993	876	23 000	26 256	-
2023-06-30	Vallentuna Vallentuna-Åby 1:180, mfl	2021-	18 548	760 000	40 975	3,60–3,80
2023-02-24	Tyresö Kardemumman 1	2018	2 370	65 000	27 426	-
2022-10-03	Södertälje Stämjärnet 6	1960	1 049	29 000	27 645	2,75–3,25
2022-05-31	Österåker Tråsättra 1:19 mfl	1995	1 647	32 500	19 733	2,75–3,25
2022-05-06	Södertälje Slånbäret 2 & 3	1945–1946	1 668	55 000*	32 974	3,00
2022-04-27	Vaxholm Domaren 8	1945	651	24 500	37 673	2,50–2,75
2022-04-07	Järfälla Jakobsberg 18:13	1990	13 559	275 000	20 282**	-
2021-12-01	Sigtuna Ragvaldsbo 1:16	1998	4 737	136 000	28 710**	-
2021-09-09	Södertälje Skeden 9	1945	1 468	33 000	22 480	-
2021-03-31	Österåker Tuna 3:85	2004	5 696	190 000	33 357**	-
Genomsnitt			4 408	140 267	28 976	
*Bedömd						
**Ombildning						

I ovan redovisade jämförelseköp presenteras både äldre och nyare bostadsfastigheter. De flesta nyproducerade fastigheter som sålts är belägna i mer attraktiva och etablerade geografiska lägen. För att även kunna redovisa jämförbara försäljningar med liknande geografiskt läge som värderingsobjektet har därför även äldre fastigheter beaktats. De flesta jämförelseköp presenterade ovan har däremot ett bättre geografiskt läge än värderingsobjektet.

Värderingsobjektet byggdes 2011 men under 2021 genomfördes ombyggnationer för att värderingsobjektet skulle kunna användas som bostäder istället för hotell, så värderingsobjektet bedöms generellt innehålla bättre skick och standard än de flesta jämförelseobjekten ovan.

För värderingsobjektet finns även en risk att fastigheten inte fortsatt får användas som bostäder efter att det tillfälliga bygglovets giltighet går ut, som gäller till och med 2031-06-21. Begränsningen i och med att det enbart är ett tillfälligt bygglov avseende bostäder bör speglas i det bedömda värdet.

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 5,50 – 6,25 procent för kalkylperioden

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde som varierar mellan 22 000 – 25 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde mellan **46 100 000** och **52 400 000 kronor**.

7 Avkastningskalkyl

Kalkylperiod Från och med januari månad 2026 till och med december månad år 2031.

**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 6,00 procent för kassaflödet och 8,50 procent för restvärdet.

Det högre avkastningskravet för restvärdet beaktar risken att objektet inte får nyttjas som bostäder efter att det tillfälliga bygglovet löpt ut.

Kalkylränta Kalkylräntan för värderingsobjektet har inflationsanpassats och bedömts till 10,67 procent.

Hyror Hyresgästlista för november 2025 har erhållits av fastighetsägaren, erhållna nivåer har räknats upp med 3,0 procent till 2026 års nivåer, beaktat kalkylstart 2026. Tabellen nedan visar utgående hyra samt marknadshyra per lokaltyp. Utgående hyresnivåer bedöms vara marknadsmässiga för bostadslägenheterna, däremot bedöms hyran för hög avseende parkeringsplatserna och har därför justerats ned till 300 kronor/p-plats och månad efter kontraktsslut.

Namn	Yta (m ²)	Typ	Total hyra (inkl. tillägg, exkl. f.skatt)		Marknadshyra (kr/m ²)
			(Tkr)	(kr/m ²)	
Summa / snitt	2 095		5 305	2 720	2 718
Privatpersoner	1 951	Bostäder	5 277	2 705	2 705
-	145	Bostäder, vakant	-	-	2 634
Privatpersoner	03	Parkerings/Garage	29	9 600	3 600
-	07	Parkerings/Garage, vakant	-	-	3 600

Hyrorna är redovisade inklusive värme och övriga driftsrelaterade tillägg. Hyresutvecklingen för bostadslägenheterna och parkeringsplatserna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

En mer detaljerad redovisning framgår av hyresgästförteckningen i bilaga 1.

Vakanser	Risken för långsiktiga vakanser/hyresbortfall bedöms för värderingsobjektet som relativt hög med avseende på bostädernas läge. Den långsiktiga risken för vakans/hyresbortfall för bostäderna har i avkastningskalkylen bedömts uppgå till cirka 5,0 procent och för parkeringsplatserna har den långsiktiga risken för vakans/hyresbortfall i avkastningskalkylen bedömts uppgå till cirka 10,0 procent.
Drift och underhåll	Drift- och underhållskostnader för helåret 2023 och 2024 har erhållits av fastighetsägaren. Utöver de erhållna kostnaderna som rimlighetsbedömts av Croisette har tillägg gjorts för periodiskt underhåll, vilken har bedömts utifrån erfarenhet och statistik med hänsyn tagen till värderingsobjektets skick och standard. Drift- och underhållskostnaderna bedöms uppgå till 625 kronor per kvadratmeter. Drift- och underhållskostnaderna för parkeringsplatserna har bedömts uppgå till 5,0 procent av hyresintäkterna.
Investeringar/ hyresgäst- anpassningar	Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts nödvändiga under kalkylperioden.
Fastighetskatt	För flerbostadshus utgår en fastighetsavgift om 1 724 kronor (2025) per lägenhet. Om 0,3 procent av taxeringsvärdet ger en lägre avgift är det denna summa som utgör fastighetsskatten. Enligt uppgift från fastighetsägaren uppgick fastighetsavgiften till 104 320 kronor för räkenskapsåret 2024. Fastighetsavgiften uppgår därmed år 2026 till 110 336 kronor.

RESULTAT – AVKASTNINGSMETODEN

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till cirka 23 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka **48 200 000 kronor** (se bilaga 1).

8 Resultat

Värderingsförutsättningar

Värderingsobjekt	Vallentuna Lindö 1:79
Värdetidpunkt	10 december 2025
Syfte	Exekutiv försäljning

Ortsprismetoden

Bedömt intervall, totalt	cirka 46 100 000 – 52 400 000 kronor cirka 22 000 – 25 000 kr/m ² uthyrbar area
--------------------------	---

Avkastningskalkylen

Avrundat värde, totalt	cirka 48 200 000 kronor cirka 23 000 kr/m ² uthyrbar area
------------------------	---

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Vallentuna Lindö 1:79 vid värdetidpunkten till:

48 200 000 SEK

Fyrtioåtta miljoner tvåhundratusen svenska kronor

Vilket ger nedan nyckeltal:

SEK/m ²	23 004
SEK/taxeringsvärde	0,96
Initial avkastning	7,92 %
Avkastning flöde	6,00 %
Avkastning restvärde	8,50 %
Diskonteringsränta år 1 (2,0 % inflation)	10,67 %
Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT)	- år

Stockholm 2026-01-05



Fitore Regjepaj

Civilingenjör Lantmäteri

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Frida Kalmertun

Civilingenjör Samhällsbyggnad

Bilagor

Avkastningskalkyl & tabeller
Allmänna villkor för värdeutlåtande
Utdrag ur fastighetsregistret
Energideklaration

Lindö 1:79
Vallentuna
- 3

Yttag	Area	Vakans		Nuvarende 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)	(%)	(%)	(%, Ek.)	
Bostäder Parkering/Garage*	2 095	145	7%	7%	5 277	2 705	5 658	2 700	1 310	625	8,50	5,00
	10	7	70%	70%	29	9 600	36	3 600	2	180	8,50	10,00
Summa	2 095	145	7,1%	6,9%	5 305	2 720	5 694	2 718	1 311	626	8,50	5,03

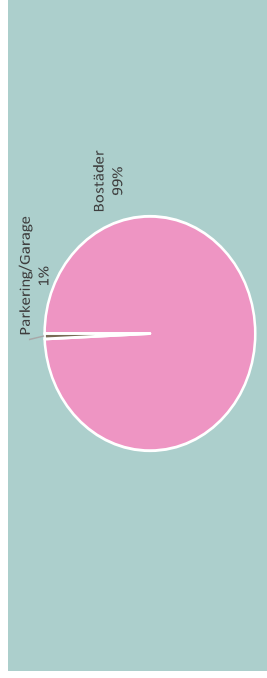
*inkluderas ej i ytsummering

DCF:

År:	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Hyra	5 698	5 808	5 924	6 043	6 163	6 287	6 412
Kontrakterad hyra	1 326	0	0	0	0	0	0
Rabatt	0	0	0	0	0	0	0
Vakans	-495	-368	-298	-304	-310	-316	-323
Tillägg skatt	0	0	0	0	0	0	0
Skatt	-110	-113	-115	-117	-119	-122	-124
Tomträtt	0	0	0	0	0	0	0
DoU	-1 276	-1 325	-1 364	-1 392	-1 419	-1 448	-1 477
Driftnetto	3 817	4 003	4 147	4 230	4 314	4 401	4 489
Investeringar	0	0	0	0	0	0	0
Netto	3 817	4 003	4 147	4 230	4 314	4 401	4 489

Avkastningsvärde	
Flöde	19 657
Restvärde	28 500
Korrigerad från restvärde	0
Investeringar (NPV)	0
Justering skattetilägg (NPV)	0
Övriga justeringar	0
Totalt avkastningsvärde	48 200

Nyckeltal	
SEK/m ²	23 004
SEK/taxeringsvärde	0,96
Initial avkastning	7,92%
Direktavk. flöde	6,00%
Direktavk. restvärde	8,50%
Diskonteringsränta år 1 (2,00% inflation)	10,67%
Gemensnittlig kontraktslånad (WALT)	-



Värde per ytslag

Namn	Yta	Type	Bashyra (Tkr)	Basindex	Löptid (t. o. m.)	Förlängning (mån)	Uppsägning (mån)	Bashyra (inkl. index) (Tkr)	(kr/m ²)	Total hyra (inkl. tillägg, exkl f.s.katt) (Tkr)	(kr/m ²)	Marknadshyra (kr/m ²)
Summa / snitt	2 095		5 305					5 305	2 720	5 305	2 718	2 718
Privatpersoner	1 951	Bostäder	5 277	419,35	2026-03-31	tsv		5 277	2 705	5 277	2 705	2 705
-	145	Bostäder, vakant	-					-		-		2 634
Privatpersoner	03	Parkering/Garage	29	419,35	2026-03-31	tsv	3	29	9 600	29	9 600	3 600
-	07	Parkering/Garage, vakant	-					-		-		3 600

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.



FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ☐

VALLENTUNA LINDÖ 1:79

Aktualitet fastighetsregistret: 2025-02-05 00:00:00

Objektidentitet: 9d91150f-4119-fbad-e040-ed8f66445eea

Län: 01, Stockholm

Kommun: 15, VALLENTUNA

Övriga noteringar:

Socken: Vallentuna

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIET, BOX 47700, 117 94 STOCKHOLM Kontor: AL49 Tel: 0771-636363

URSPRUNG ☐

VALLENTUNA LINDÖ 1:6

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ☐

Fastighetsnyckel (fnr): 10516660

Distrikt: 215064, Vallentuna

ADRESS

Adress: Lindövägen 102

Postnr: 186 30

Postort: Vallentuna

Kommundel: Vallentuna

AREAL ☐

Totalareal: 1 639 kvm

Varav land: 1 639 kvm

Varav vatten: 0 kvm

0,16 ha

0,16 ha

0 ha

LÄGE, KARTA ☐

Område: 1.

N:(SWEREF99) 6605783,09

E: 671291,94

X:(RT90) 6605992,62

Y: 1625855,73

ÅTGÄRDER ☐

Fastighetsrättsliga: Avstyckning

Datum: 2011-03-04

Akt: 0115-10/55

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ☐

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-11-11

Senaste ändring för fastigheten: 2025-07-10

Inskrivningskontor

Lantmäteriet, fastighetsinskrivning

Kontor: Norrtälje

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

VALLENTUNA LINDÖ 1:79

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ☐

L94/42607, L96/19123, L99/24934, L94/38584, L11/13598, I11/27260

LAGFART



INTECKNINGAR ☐



Antal inteckningar: 6 st, Summa: 85 000 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3	Datapantbrev:	Företrädesordning 4
Belopp:	SEK 10 000 000	Belopp:	SEK 5 000 000	Belopp:	SEK 4 000 000
Akt:	11/13599 Beviljad	Akt:	11/13600 Beviljad	Akt:	11/17787 Beviljad
Inskrivningsdag:	2011-05-11	Inskrivningsdag:	2011-05-11	Inskrivningsdag:	2011-06-16
Datapantbrev:	Företrädesordning 5	Datapantbrev:	Företrädesordning 6	Datapantbrev:	Företrädesordning 7
Belopp:	SEK 3 500 000	Belopp:	SEK 42 500 000	Belopp:	SEK 20 000 000
Akt:	12/1613 Beviljad	Akt:	D-2021-00586014:2 Beviljad	Akt:	D-2022-00443079:1 Beviljad
Inskrivningsdag:	2012-01-19	Inskrivningsdag:	2021-12-23	Inskrivningsdag:	2022-10-31

ANTECKNINGAR ☐



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-07-09	Utmätning 2025-07-07, 62 667 825 kronor jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-368378-25	D-2025-00246344:1 Beviljad	

TIDIGARE ÄGARE



VALLENTUNA LINDÖ 1:79

AVTALSRÄTTIGHETER ☐



Företrädesordning	Typ	Ändamål	Inskrivningsdag	Akt	Beslut
1	Avtalsnyttjanderätt	GOLFANLÄGGNING	1996-12-23	96/46893	Beviljad

RÄTTIGHETER ☐



Det finns 6 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån	
Officialservitut	0115-10/55.2
Avtalsservitut	D202400386805:1.1
Officialservitut	0115-10/55.1
Officialservitut	0115-10/55.3
Avtalsservitut	D202200199313:1.1
Avtalsservitut	D202100573297:1.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ☐



Planer				
Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
LINDÖ 1:6 DEL AV (Detaljplan)		0115-P99/0204	2021-05-25	Vallentuna
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1999-02-04	
Laga kraft:	1999-03-11	Genomförande:	1999-03-12 - 2014-03-11	
Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
GOLFBANA VID LINDÖ PARK (Områdesbestämmelser)		0115-P99/0201	2024-04-24	Vallentuna
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1999-02-01	

MER INFORMATION ☐



Det finns 1 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Det finns 64 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

TAXERING ☐



Hyreshusenhet, bostäder, typkod 320	
Beslutsår ☐	2025
Taxeringsid:	731014-5
Taxeringsvärde kr:	49 976 000
Tax.enhet avser:	VALLENTUNA LINDÖ 1:79

VALLENTUNA LINDÖ 1:79

Taxerade ägare

Värderingsenheter

Hyreshus bostad

Skatteverkets id: 3017258092025
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 45 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.): 45 000 000
Riktvärdeområde: 115028
Värdeår: 2015
Årshyra kr: 4 878 000
Under uppförande: Nej
Ligger på tomt: 3017258102025
Nybyggnadsår: 2011
Om eller nybyggnadsår: 2021
Area kvm: 2 095
Tillhör byggnad: 1

Hyreshus bostadsmark

Skatteverkets id: 3017258102025
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 4 976 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.): 4 976 000
Riktvärdeområde: 115028
Byggrätt i kvm: 2 619
Tillhör byggnad: 1

Rapporten hämtades 2025-11-12 16:39:48
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

FASTIGHET

VALLENTUNA LINDÖ 1:79
Objektidentitet:

9d91150f-4119-fbad-e040-ed8f66445eea

Län:
Kommun:

1, Stockholm

15, VALLENTUNA

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIET, BOX 47700, 117 94 STOCKHOLM Kontor: AL49 Tel: 0771-636363

RÄTTIGHETER


Akt:	D202200199313:1.1
Typ:	Avtalsservitut
Status:	Levande
se beskrivning	
Parkering, Avfallshantering	
Berörkrets ev. ofullständig:	Nej
Rättigheten är till förmån för:	
VALLENTUNA LINDÖ 1:79	
Rättigheten belastar:	
VALLENTUNA LINDÖ 1:80	

Akt:	D202100573297:1.1
Typ:	Avtalsservitut
Status:	Levande
se beskrivning	
Parkering, Område	
Berörkrets ev. ofullständig:	Nej
Rättigheten är till förmån för:	
VALLENTUNA LINDÖ 1:79	
Rättigheten belastar:	
VALLENTUNA LINDÖ 1:80	

Akt:	0115-10/55.3
Typ:	Officialservitut
Status:	Levande
AVLOPP	
RÄTT ATT ANLÄGGA, UNDERHÅLLA OCH FÖRNYA EN AVLOPPSLEDNING MED PUMP, OMRÅDE B, SE KARTA AKTBILAGA KA.	
Berörkrets ev. ofullständig:	Nej
Senaste åtgärd:	2021-05-25 Berörkrets ändrad Fastighetsreglering
Rättigheten är till förmån för:	
VALLENTUNA LINDÖ 1:79	
Rättigheten belastar:	
VALLENTUNA LINDÖ 1:80	

Akt:	0115-10/55.1
Typ:	Officialservitut
Status:	Levande
VÄG	
RÄTT ATT ANVÄNDA ETT 4 METER BRETT OMRÅDE A FÖR UTFART, SE KARTA AKTBILAGA KA.	
Berörkrets ev. ofullständig:	Nej
Senaste åtgärd:	2021-05-25 Berörkrets ändrad Fastighetsreglering
Rättigheten är till förmån för:	
VALLENTUNA LINDÖ 1:79	
Rättigheten belastar:	
VALLENTUNA LINDÖ 1:80	

Akt:	0115-10/55.2
Typ:	Officialservitut
Status:	Levande
VATTENLEDNING	
RÄTT ATT ANLÄGGA, UNDERHÅLLA OCH FÖRNYA EN VATTENLEDNING, SE KARTA AKTBILAGA KA.	
Berörkrets ev. ofullständig:	Nej
Senaste åtgärd:	2021-05-25 Berörkrets ändrad Fastighetsreglering
Rättigheten är till förmån för:	
VALLENTUNA LINDÖ 1:79	
Rättigheten belastar:	
VALLENTUNA LINDÖ 1:80	

Akt:	D202400386805:1.1
Typ:	Avtalsservitut
Status:	Levande
se beskrivning	
Parkering	
Berörkrets ev. ofullständig:	Nej
Rättigheten är till förmån för:	
VALLENTUNA LINDÖ 1:79	
Rättigheten belastar:	
VALLENTUNA LINDÖ 1:80	

Rapporten hämtades 2025-12-09 09:52:31
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

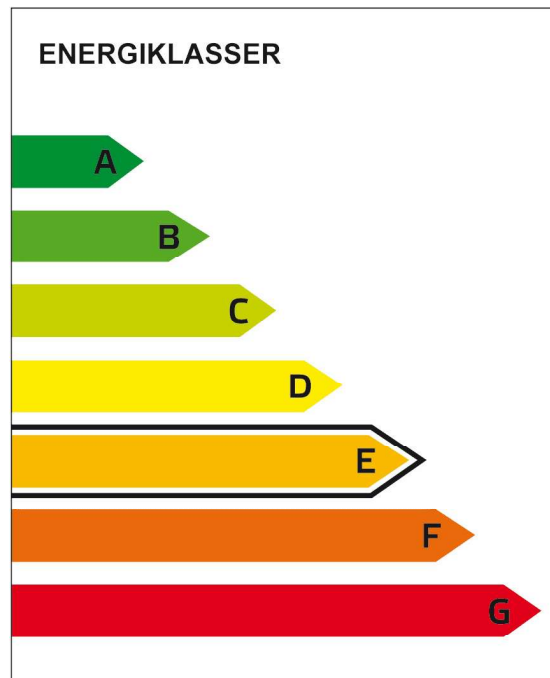
Sammanfattning av

ENERGIDEKLARATION

Lindövägen 102, 186 30 Vallentuna
Vallentuna kommun

Nybyggnadsår: 2011

Energideklarations-ID: 1638293



DENNA BYGGNADS
ENERGIKLASS

Energiprestanda, primärenergital:
122 kWh/m² och år

**Krav vid uppförande av
ny byggnad, primärenergital:**
Energi klass C, 85 kWh/m² och år

**Specifik energianvändning
(tidigare energiprestanda):**
68 kWh/m² och år

Uppvärmningssystem:
Markvärmepump (el)

Radonmätning:
Inte utförd

Ventilationskontroll (OVK):
Utförd

Åtgärdsförslag:
Har lämnats

Energideklarationen är utförd av:
Richard Lindvall, Energi & Utbildning
i Sverige AB, 2025-08-12

Energideklarationen är giltig till:
2035-08-12

Energideklarationen i sin helhet
finns hos byggnadens ägare.

För mer information:
www.boverket.se

Sammanfattningen är upprättad enligt
Boverkets föreskrifter och allmänna råd
(2007:4) om energideklaration för byggnader.

Byggnaden - Identifikation

Län	Kommun	OBS! Småhus i bostadsrätt ska deklarerars av bostadsrättsföreningen.	
Stockholm	Vallentuna	☐ Egna hem (privatägda småhus)	
Fastighetsbeteckning (anges utan kommunnamn)		Egen beteckning	
Lindö 1:79			
Husnummer	Prefix byggnadsid	Byggnadsid	Orsak till avvikelse
1	6	95817	Adressuppgifter är fel/saknas ☐
Adress		Postnummer	Postort
Lindövägen 102		18630	Vallentuna
			Huvudadress ☒

Byggnaden - Egenskaper

Typkod		Byggnadskategori		
320 - Hyreshusenhet, bostäder		Flerbostadshus		
Byggnadens komplexitet		Byggnadstyp	Nybyggnadsår	
☒ Enkel ☐ Komplex		Friliggande	2011	
Atemp (exkl. Avarmgarage)	Verksamhet			Procent av Atemp (exkl. Avarmgarage)
3066 m²	Fördela enligt nedan:			
Avarmgarage	Bostäder (inkl. biarea, t.ex. trapphus och uppvärmd källare)			100
0 m²	Hotell, pensionat och elevhem			
Antal källarplan uppvärmda till >10°C (exkl.garageplan)	Restaurang			
0	Kontor och förvaltning			
Antal våningsplan ovan mark	Butiks- och lagerlokaler för livsmedelshandel			
3	Butiks- och lagerlokaler för övrig handel			
Antal trapphus	Köpcentrum			
1	Vård, dygnet runt			
Antal bostadslägenheter	Vård, dagtid (samt serviceboende, frisersalong o. dyl)			
64	Skolor (förskola-universitet)			
Finns till övervägande del lägenheter med boarea om högst 35 m² vardera?	Bad-, sport-, idrottsanläggningar (ej utomhusarenor)			
☒ Ja ☐ Nej	Teater-, konsert-, biograflokaler och övriga samlingslokaler			
Projekterat genomsnittligt hygieniskt uteluftsflöde i lokalbyggnader eller flerbostadshus	Övrig verksamhet - ange vad			
0,76 l/s,m²				
Finns installerad eleffekt >10 W/m² för uppvärmning och varmvattenproduktion				
☒ Ja ☐ Nej				
Är byggnaden skyddad som byggnadsminne eller en sådan särskilt värdefull byggnad som avses i 8 kap 13 § PBL?				Summa
☒ Nej				100
☐ Ja, enligt 3 kap KML				
☐ Ja, enligt SBM-förordningen				
☐ Ja, är utpekad i detaljplan eller områdesbestämmelser				
☐ Ja, är utpekad i annan typ av dokument				
☐ Ja, egen bedömning				

Energianvändning

Mätperiod Vilken 12-månadersperiod avser energiuppgifterna? (ange första månaden i formatet ÅÅMM)		Beräknad energianvändning Beräknad energianvändning vid normalt brukande och ett normalår anges för byggnader där det inte går att få fram uppgifter om den uppmätta energianvändningen.	
2401 - 2412		☐	
Hur mycket energi har använts för värme och varmvatten angiven mätperiod? Värdena ska vara korrekterade för normalt bruk. (BFS 2016:12) Angivna värden ska inte vara normalårskorrigerade.		Övrig el som ingår i energiprestanda	
Energi för		Fjärrkyla (15) kWh	
uppvärmning		El för komfortkyla (16) kWh	
tappvarmvatten		Fastighetsel ¹ (17) 44106 kWh	
Fjärrvärme (1)	kWh	Energi för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsel	
Olja, fossil (2)	kWh	Summa ² (1-17) 201942 kWh	
Gas, fossil (3)	kWh	Övrig energi (ingår inte i energiprestanda)	
Ved (4)	kWh	Hushållsel ³ (18) kWh	
Flis/pellets/briketter (5)	kWh	Verksamhetsel ⁴ (19) kWh	
Övrigt bibränsle (6)	kWh	Finns solvärme?	
El (vattenburen) (7)	kWh	Ange solfångararea Beräknad energiproduktion	
El (direktverkande) (8)	kWh	☐ Ja ☒ Nej kWh/år	
El (luftburen) (9)	kWh	Finns solcellsystem?	
Markvärmepump (el) (10) 104129	kWh	Ange solcellsarea Beräknad elproduktion	
Värmepump-frånluft (el) (11)	kWh	☐ Ja ☒ Nej kWh/år	
Värmepump-luft/luft (el) (12)	kWh	Byggnadens energianvändning ⁵ (Normalårskorrigerat värde (Energi-index))	
Värmepump-luft/vatten (el) (13)	kWh	208306 kWh/år	
Tappvarmvatten (el) (14) 53707	kWh	Byggnadens primärenergianvändning ⁶	
Ort (Energi-Index)		374951 kWh/år	
Märsta			
Energiprestanda (primärenergital)	Referensvärde 1 (enligt nybyggnadskrav)	Referensvärde 2 (liknande byggnader)	Referensvärde 3 (nybyggnadskrav för denna byggnad)
122 kWh/m² ,år	85 kWh/m² ,år	78 kWh/m² ,år	kWh/m² ,år

¹ Den el som ingår i fastighetsenergin.

² Den energimängd som levereras till byggnaden vid normalt brukande.

³ Den el som ingår i hushållsenergin.

⁴ Den el som ingår i verksamhetsenergin.

⁵ Enligt definition i Boverkets byggregler (2011:6) - föreskrifter och allmänna råd.

⁶ Underlag för energiprestanda.

Uppgifter om ventilationskontroll

Finns det krav på återkommande ventilationskontroll i byggnaden?		☒ Ja	☐ Nej
Typ av ventilationssystem	☒ FTX	☐ FT	☐ F med återvinning
	☐ F	☐ Självdrag	
Är ventilationskontrollen utförd vid tidpunkten för energideklarationen?		☒ Ja	☐ Nej
		☐ Delvis ⁷	%
Är ventilationskontrollen utan anmärkning vid tidpunkten för energideklarationen?		☐ Ja	☒ Nej

⁷ Avser när byggnaden har fler ventilationsaggregat.

Inspektion av uppvärmningssystem

Finns det ett uppvärmningssystem eller kombinerat rumsuppvärmnings- och ventilationssystem med en nominell effekt på rumsuppvärmning på över 70 kW?		☐ Ja	☒ Nej
Bedömningsgrund för fastställande av nominell effekt	Övrigt		

Inspektion av luftkonditioneringssystem

Finns det ett luftkonditioneringssystem eller kombinerat luftkonditionerings- och ventilationssystem med en nominell effekt på över 70 kW?		☐ Ja	☒ Nej
Bedömningsgrund för fastställande av nominell effekt	Övrigt		

Uppgifter om radon

Är radonhalten mätt?	☐ Ja	☒ Nej
----------------------	--------------------------	--------------------------------------

Utförda energieffektiviseringsåtgärder sedan föregående energideklARATION

Rekommendationer om kostnadseffektiva åtgärder

Åtgärdsförslag (Dekl.id:)

Styr- och reglerteknik	Installationsteknik	Byggnadsteknik		
Värme ☐ Nya radiatorventiler ☐ Injustering av värmesystem ☐ Tids-/behovsstyrning av värmesystem ☐ Rengöring och/eller luftning av värmesystem ☐ Maxbegränsning av innetemperatur ☐ Ny inomhusgivare ☐ Byte/installation av tryckstyrda pumpar ☒ Annan åtgärd Ventilation ☐ Injustering av ventilationssystem ☐ Tidsstyrning av ventilationssystem ☐ Behovsstyrning av ventilationssystem ☐ Byte/installation av varvtalsstyrda fläktar ☐ Annan åtgärd Belysning, kylning m.m. ☐ Tids-/behovsstyrning av belysning ☐ Tids-/behovsstyrning av kyla ☐ Annan åtgärd	☐ Varmvattenbesparande åtgärder ☐ Energieffektiv belysning ☐ Isolering av rör och ventilationskanaler ☐ Byte/installation av värmepump ☐ Byte/installation av energieffektiva värmekälla ☐ Byte/komplettering av ventilationssystem ☐ Återvinning av ventilationsvärme ☐ Installation av solvärme ☐ Installation av solceller ☐ Annan åtgärd	☐ Tilläggsisolering vindsbjälklag/tak ☐ Tilläggsisolering väggar ☐ Tilläggsisolering källare/mark ☐ Byte till energieffektiva fönster/fönsterdörrar ☐ Komplettering fönster/fönsterdörrar med innerruta ☐ Tätning fönster/fönsterdörrar/ytterdörrar ☐ Annan åtgärd		
Minskad energianvändning	Kostnad per sparad kWh			
23300 kWh/år	0,1 kr/kWh			
Beskrivning av åtgärden				
Injustering av värmepumpens el-tillskott som värmer tappvarmvatten. Ackumulator-tankarnas el-patroner är för högt ställda vilket gör att varmvattnet i huvudsak produceras av el-patroner.				

Åtgärdsförslag (Dekl.id:)

Styr- och reglerteknik	Installationsteknik	Byggnadsteknik
Värme ☐ Nya radiatorventiler ☐ Injustering av värmesystem ☐ Tids-/behovsstyrning av värmesystem ☐ Rengöring och/eller luftning av värmesystem ☐ Maxbegränsning av innetemperatur ☐ Ny inomhusgivare ☐ Byte/installation av tryckstyrda pumpar ☐ Annan åtgärd Ventilation ☒ Injustering av ventilationssystem ☐ Tidsstyrning av ventilationssystem ☐ Behovsstyrning av ventilationssystem ☐ Byte/installation av varvtalsstyrda fläktar ☒ Annan åtgärd Belysning, kylning m.m. ☐ Tids-/behovsstyrning av belysning ☐ Tids-/behovsstyrning av kyla ☐ Annan åtgärd	☐ Varmvattenbesparande åtgärder ☐ Energieffektiv belysning ☐ Isolering av rör och ventilationskanaler ☐ Byte/installation av värmepump ☐ Byte/installation av energieffektiva värmekälla ☐ Byte/komplettering av ventilationssystem ☐ Återvinning av ventilationsvärme ☐ Installation av solvärme ☐ Installation av solceller ☐ Annan åtgärd	☐ Tilläggsisolering vindsbjälklag/tak ☐ Tilläggsisolering väggar ☐ Tilläggsisolering källare/mark ☐ Byte till energieffektiva fönster/fönsterdörrar ☐ Komplettering fönster/fönsterdörrar med innerruta ☐ Tätning fönster/fönsterdörrar/ytterdörrar ☐ Annan åtgärd
Minskad energianvändning 27000 kWh/år	Kostnad per sparad kWh 0,53 kr/kWh	
Beskrivning av åtgärden Omprojektering och injustering efter verkligt behov då projekterat luftflöde är 0,76 l/s per m2 och verkligt som är ca 50%. Det spar energi och ger längre livslängd på fläktar och kringutrustning som slits mindre.		

Styr- och reglerteknik	Installationsteknik	Byggnadsteknik
Värme ☐ Nya radiatorventiler ☐ Injustering av värmesystem ☒ Tids-/behovsstyrning av värmesystem ☐ Rengöring och/eller luftning av värmesystem ☐ Maxbegränsning av innetemperatur ☐ Ny inomhusgivare ☐ Byte/installation av tryckstyrda pumpar ☒ Annan åtgärd Ventilation ☐ Injustering av ventilationssystem ☐ Tidsstyrning av ventilationssystem ☐ Behovsstyrning av ventilationssystem ☐ Byte/installation av varvtalsstyrda fläktar ☐ Annan åtgärd Belysning, kylning m.m. ☐ Tids-/behovsstyrning av belysning ☐ Tids-/behovsstyrning av kyla ☐ Annan åtgärd	☐ Varmvattenbesparande åtgärder ☐ Energieffektiv belysning ☐ Isolering av rör och ventilationskanaler ☐ Byte/installation av värmepump ☐ Byte/installation av energieffektiva värmekälla ☐ Byte/komplettering av ventilationssystem ☐ Återvinning av ventilationsvärme ☐ Installation av solvärme ☐ Installation av solceller ☐ Annan åtgärd	☐ Tilläggsisolering vindsbjälklag/tak ☐ Tilläggsisolering väggar ☐ Tilläggsisolering källare/mark ☐ Byte till energieffektiva fönster/fönsterdörrar ☐ Komplettering fönster/fönsterdörrar med innerruta ☐ Tätning fönster/fönsterdörrar/ytterdörrar ☐ Annan åtgärd
Minskad energianvändning 15000 kWh/år	Kostnad per sparad kWh 0,1 kr/kWh	
Beskrivning av åtgärden Drift och underhållsinstruktioner samt injustering av temperaturer samt automatisera sommaravstängning av värme. Behovsstyrning cirkulationspumpar för både värme och kyla.		

Övrigt

Har byggnaden besiktigats på plats?	Vid nej, vilket undantag åberopas
☒ Ja ☐ Nej	
Kommentar	
Byggnadens energianvändning kan sänkas kraftigt enbart genom enkla åtgärder och trimma in värme och ventilation vilket ger ett bättre inomhusklimat och driftsäkrare system.	

Uppgift om anställning hos uppdragsgivaren

Är du anställd hos den som är skyldig att se till att det finns en energideklaration eller ett inspektionsprotokoll?	☐ Ja ☒ Nej
--	---

Expert

Förnamn	Efternamn	
Richard	Lindvall	
Datum för godkännande	E-postadress	
2025-08-12	richard@energiutbildning.se	
Certifikatnummer	Certifieringsorgan	Behörighetsnivå
7364	Kiwa Swedcert	Kvalificerad
Företag		
Energi & Utbildning i Sverige AB		

Byggnaden - Identifikation

Län Stockholm	Kommun Vallentuna	Dekl.id 1638293
Fastighetsbeteckning Lindö 1:79	Energideklarationen upprättad 2025-08-12	
Adress Lindövägen 102	Postnummer 186 30	Postort Vallentuna

Endast huvudadressen från energideklarationen visas.

Information om byggnadens energiprestanda och verifiering av energikrav

Vid vissa tillfällen kan det vara viktigt att ha information om byggnadens energiprestanda enligt tidigare gällande regler, exempelvis om energideklarationen används för verifiering i ett bygglovsärende. Byggnadens energiprestanda och energiklass följer kraven i Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd (BBR). Hur energiprestanda har beräknats och uttryckts i BBR har ändrats vid några tillfällen. Därför kan information i energideklarationer vara olika över tid. I denna bilaga finns en översikt över byggnadens energiprestanda beräknat enligt olika versioner av BBR.

Det är primärenergitalet och energiklassen i energideklarationens sammanfattning som är den gällande energiprestandan för byggnaden.

Byggnadens energiprestanda

I tabellen finns byggnadens energiprestanda enligt olika versioner av BBR.

Boverkets byggregler	Energiprestanda
Specifik energianvändning enligt BBR 24 ¹ och tidigare	68 kWh/m ² och år
Primärenergital enligt BBR 25 ²	109 kWh/m ² och år
Primärenergital enligt BBR 29 ³	122 kWh/m ² och år

Varför skiljer sig energiprestandan åt?

Du hittar mer information om byggnadens energiprestanda på Boverkets webbplats. Besök webbsida:
www.boverket.se/energi eller skanna QR-koden.



¹ BFS 2016:13

² BFS 2017:5

³ BFS 2020:4