

croisette.
REAL ESTATE PARTNER



2024



Marknadsvärdering
avseende fastigheten

Södertälje Kallfors 1:37

F-1532-24-01

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	1
Sammanfattning	2
1 Uppdragsbeskrivning	3
2 Värderingsobjektet.....	4
Läge.....	4
Taxering.....	4
Tomt	5
Planförutsättningar	5
Uthyrbar area.....	5
Byggnadsbeskrivning.....	6
Investeringsbehov	6
3 Hållbarhet	7
Miljöcertifiering	7
Energideklaration.....	7
Socialt utsatt område	8
Översvämningsrisk.....	8
Potentiellt förorenad mark	8
4 Generella marknadsförutsättningar	9
5 Objektets marknadsförutsättningar	10
Transaktionsmarknaden	10
Hyresmarknaden.....	11
6 Värderingsmetodik.....	12
7 Ortsprismetod.....	13
8 Resultat.....	15

Sammanfattning

Värderingsobjekt	Södertälje Kallfors 1:37
Uppdragsgivare	Kronofogden
Uppdrag	Marknadsvärdering
Värdetidpunkt	17 december 2024
Syfte	eventuell försäljning
Rapport utförd	2024-12-17
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 Södertälje Kallfors 1:37 vid värdetidpunkten till:

5 600 000 SEK

Fem miljoner sexhundratusen svenska kronor

Vilket ger nedan nyckeltal:

SEK/m²

21 538

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.

I händelse av att den tillhandahållna informationen är inkorrekt eller bristfällig, frånsäger sig Croisette tillika dennes dotterbolag, tillsammans med undertecknad fastighetsvärderare, ansvar för eventuella legala, ekonomiska eller skattemässiga konsekvenser som uppstår till följd av användningen av den bedömda värderingen. Detta inkluderar eventuella tvister eller rättsliga åtgärder som kan uppstå till följd av de bedömda värdena.

1 Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjektet	Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Södertälje Kallfors 1:37 som består av ett friliggande småhus med tillhörande garage.
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 eventuell försäljning.
Uppdragsgivare	Kronofogden
Värdetidpunkt	17 december 2024
Allmänna villkor	För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan. De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare. Croisette AB tillika deras dotterbolag, ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.
Besiktning	Besiktning utfördes 2024-12-10 av Frida Kalmertun i närvaro av personal från Kronofogden. Besiktningen 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 för underlag till värderingen: ○ Energideklaration utförd 2020-08-12 ○ Ritningar 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 strax utanför Järna. Allmänna kommunikationer finns i form av tåg med station på cirka fyra kilometers avstånd och buss med hållplats på cirka en kilometers avstånd. Större trafikled, E4:an finns på drygt sex kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av villor och skogsmark. Service, såsom dagligvaruhandel, skolor och vård finns i centrala Järna inom fyra kilometers avstånd.

Taxering

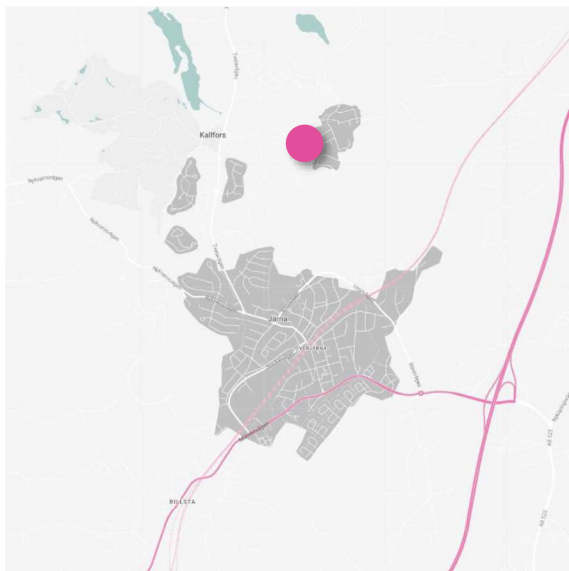
Värderingen är i nuläget taxerad som 322 (Hyreshusenhet, hotell och restaurangbyggnad), då den av nuvarande ägare har använts delvis till verksamhet. Vid en eventuell ändring av användandet till privata ändamål, bör objektet taxeras om till småhus, typkod 220.

Södertälje Kallfors 1:37

Kommun	Södertälje
Adress	Svalsätersvägen 13, 153 38 Järna
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	1 510 m ²

Taxeringsuppgifter

Typkod	322 (Hyreshusenhet, hotell och restaurangbyggnad)
Byggnad	932 000 SEK
Mark	267 000 SEK
Värdeår	2014



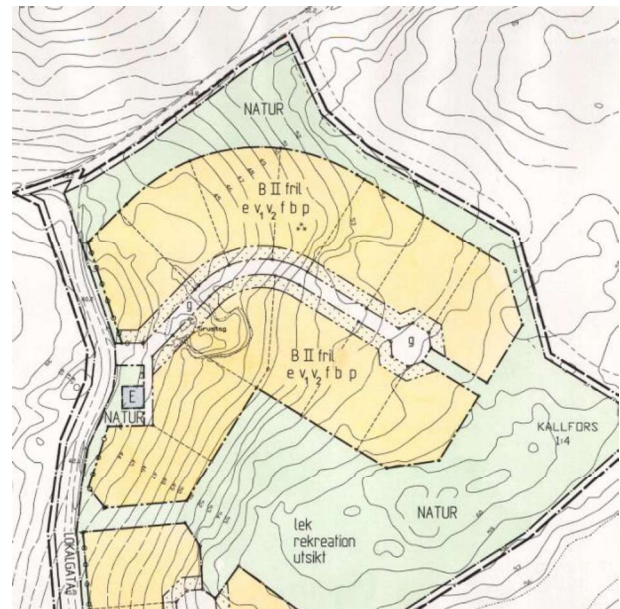
Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 510 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser och grönytor.

Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan vilken vann laga kraft 2000-04-04. Planbestämmelser anger bostadsändamål med en högsta byggnadshöjd av två våningar. Endast friliggande hus. Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 170 kvadratmeter. Vind får inte inredas utöver två våningar. Suterrängvåning får anordnas. Utöver suterrängvåning får endast en våning samt inredd vind anordnas. Bebyggelsen ska utformas med stående träpanel. Uppvärmning får ej ske mer direktverkande el. Huvudbyggnad och garage skall placeras minst 4,0 respektive 1,5 m från tomtgräns.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



Uthyrbar area

Den totala uthyrbara arean uppgår till 260 kvadratmeter, fördelat enligt tabellen intill.

Ytfördelning

Lokalslag	Area (m ²)
Bostäder	260
Totalt	260

Byggnadsbeskrivning

Fastigheten består av en 2-plans villa med tillhörande garage och uthyrningsdel samt två förrådsbyggnader. På baksidan finns ett stort altandäck med pool samt gräsmatta. Byggnadernas yttre och inre skick bedöms överlag som normalt med hänsyn till dess nybyggnadsår.

Vid huvudentrén nås bostadens kök, där golvet är i laminat och väggarna beige kulör. Köket har vit skåpinredning och är utrustat med diskmaskin, spis, mikro, ugn, kyl och frys. Ifrån köket nås ett badrum, vardagsrum, sovrums och tvättstuga. Sovrummet har trägolv och vitmålade väggar. Badrummet har blått klinkergolv och kaklade väggar och är utrustat med wc, duschplats, handfat, kommod och spegelskåp. Vardagsrummet har laminatgolv och vitmålade väggar. I vardagsrummet finns även en öppen spis.

Ifrån köket nås bostadens tvättstuga, där golv och väggar är i våtrumsmatta. Tvättstugan är utrustad med tvättmaskin, torktumlare, torkskåp, diskho och vinkyl. Mellan tvättstugan och garaget finns ett rum som används som kontor, här är väggarna vitmålade och golven i parkett. Det finns två garageportar till garaget och ovanför garaget finns en uthyrningsdel som är utrustat med ett allrum och badrum. Badrummet har kaklade väggar och klinkergolv och är utrustat med wc, handfat och dusch. Allrummet har parkettgolv och vitmålade väggar.

Direkt till höger om huvudentrén till den stora byggnaden finns en trappa upp till övervåningen. På övervåningen finns ett allrum, ett badrum och tre sovrums. Ett rum var låst vid besiktningstillfället. Allrummet har laminatgolv och vitmålade väggar, ifrån allrummet nås en balkong. Badrummet har ytskikt i våtrumsmatta och är utrustat med wc, handfat och duschplats. De övriga rummen på övervåningen har parkettgolv och vitmålade väggar. I ett av sovrummen finns en inbyggd garderob. Planritningar återfinns i bilaga.

Investeringsbehov

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

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Plintgrund
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Träpanel
Fönster	3-glas
Yttertak	Betongpannor
Värmekälla	Värmepump-frånluft (el) & öppen spis
Uppvärmningssystem	Vattenburna radiatorer
Ventilationssystem	F med återvinning
Hissar	Nej
Certifiering	-
Energiklass	F (Giltig energideklaration t.o.m. 2030-08-12)
Fiber	Vet ej



3 Hållbarhet

I enlighet med värderingsstandarder ska avstämnings göras mot offentliga register avseende miljöbrister och miljöinvesteringar. Vidare ska information erhållen av uppdragsgivare eller indikationer noterade vid besiktning vilka indikerar en förhöjd risk för miljöskador särskilt noteras.

Miljöcertifiering

I Sverige används i dag ett antal olika system för att miljöcertifiera byggnader. De olika systemen är mer eller mindre anpassade för certifiering av nybyggnation, ombyggnation och befintliga byggnader och deras drift. Ännu går det inte att fastställa en särskild "miljöpremie" på fastigheters marknadsvärde då det inte skett tillräckligt många transaktioner på den svenska marknaden för att det ska gå att få fram ett resultat som är statistiskt säkerställt. Det går dock att urskilja mönster, så som lägre driftsrelaterade kostnader och attraktiviteten för gröna hyresavtal bland hyresgäster och investerare. En låg energiförbrukning och därmed låga driftskostnader innebär en positiv påverkan på framtida driftnetton och således på fastighetens marknadsvärde. Certifieringssystemen LEED och BREEAM kräver större utredningar och beaktar till exempel framtida översvämningar och andra klimatrelaterade risker. En köparens risk torde alltså vara mindre omfattande vid förvärv av en miljöcertifierad fastighet än en icke miljöcertifierad, särskilt om fastigheten är certifierad enligt något av de mer omfattande systemen.

Värderingsobjektet saknar miljöcertifiering.

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 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.

Energideklaration – Byggnads-ID

Energiklass	F
Byggår	2001
Primärenergital	200 kWh/m ² och år
Uppvärmningssystem	Värmepump-frånluft (el)
Radonmätning	Ej utförd
OVK	Krav finns ej enligt energideklaration
Åtgärdsförslag	Har inte lämnats
Giltig t.o.m.	2030-08-12

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

Socialt utsatt område

Utsatta områden är geografiskt avgränsade platser med låg socioekonomisk status och där de kriminella har en inverkan på lokalsamhället. Polisen delar in de utsatta områdena i tre kategorier, Utsatt område, Riskområde och Särskilt utsatt område.

Värderingsobjektet är inte beläget i ett utsatt område.

Översvämningsrisk

En undersökning av översvämningsrisker har gjorts genom att studera MSB:s karttjänst för Kust- och Flodöversvämning. Karteringarna med klimat-anpassade 100-årsflöden, 200-årsflöden samt BHF (beräknat högsta flöde) visar flödesdata från dagens klimat som har anpassats utifrån klimatscenarier till att avse klimatet kring slutet av seklet. Beräknade återkomstvärden inklusive landhöjning presenteras för skattat värde år 2100.

Värderingsobjektet är inte beläget i ett riskklassat område för kustöversvämning vid klimatanpassat 200-årsflöde. Värderingsobjektet är inte beläget i ett område som riskerar drabbas av översvämnningar från större vattendrag vid klimatanpassat 200-årsflöde.

Inom ramen för detta uppdrag har ingen vidare undersökning gjorts av översvämningsrisker och eventuella ekonomiska konsekvenser.

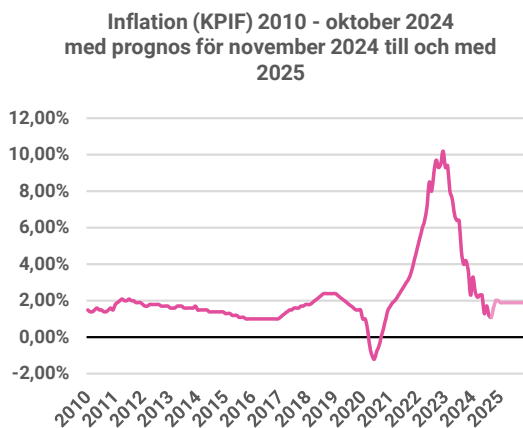
Potentiellt förorenad mark

Vidare har en undersökning av potentiella markföroreningar inom värderingsobjektet har gjorts genom att studera Länsstyrelsens EBH-karta. De allra flesta områden som är eller kan misstänkas vara förorenade har kartlagts av Länsstyrelsen och kommuner.

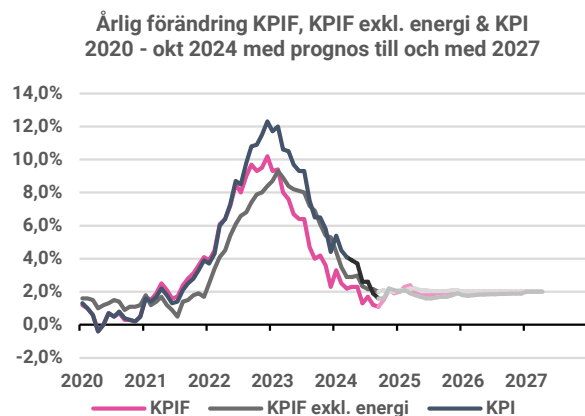
Inom värderingsobjektet finns inga konstaterade eller potentiella föroreningar.

4 Generella marknadsförutsättningar

Trots den pågående lågkonjunkturen som uppstod efter den ryska invasionen i Ukraina och en längre period av ökade byggkostnader, kraftigt stigande inflation, energikris och höjda räntor har dock utsikterna börjat ljusna då flertalet positiva makroekonomiska signaler börjat ske i västvärlden och Sverige. Trots ökad arbetslöshet och konkurser tyder det mesta på att 2024 blev året för den ekonomiska vändningen. Detta förutsätter dock att inflationstakten nu fortsatt stannar kvar på låga nivåer samt att inga övriga kriser, nationellt som internationellt uppstår eller trappas upp. Riksbanken flaggade vid räntebeskedet i april 2024 för att en räntesänkning redan under första halvåret av 2024 inte är utesluten, vilket i maj blev starten för en rad räntesänkningar efter att inflationstakten tydligt avstannat på mer tillfredställande nivåer. Inflationen har sjunkit markant från december 2022 då inflationen (KPIF) var som högst och uppgick till 10,2 procent. Ytterligare räntesänkningar skedde därefter augusti, oktober och november. I november sänkte Riksbanken styrräntan från 3,25 procent till 2,75 vilket var väntat, enligt de flesta storbankernas prognos. Ser man till ett globalt perspektiv, har det under senaste månaderna observerats att långräntor sjunkit och efter en lång period av successiv försvagning av den svenska kronan, skedde en viss återhämtning men försvagningen har sedan fortsatt.



Källa: Riksbanken



Källa: Riksbankens penningpolitiska rapport, oktober 2024

I oktober 2024 uppgick inflationen (KPIF) till 1,5 %. KPI landande under oktober på 1,6 procent. Inflationen (KPI) har minskat eller legat på samma nivå i snart två år. KPI talet kom för oktober 2024 in på 415,51 och blir således det man kommer indexera hyror med inför år 2025. Det är en svår balansgång som Riksbanken står inför när inflationen skall hämmas med åtstramande penningpolitik och samtidigt undvika en allt för djup lågkonjunktur.

Det är fortfarande osäkert hur höjda räntor kan hanteras av företag och privatpersoner i Sverige. Fastighetsföretagens belåningsgrad och räntetålighet blir avgörande nyckeltal för företagen men också för bankerna om konjunkturen försvagas och avgör om prisfallen blir stora eller inte. Stora prisfall och därmed sämre nyckeltal skulle påverka den finansiella stabiliteten. Hushållens skulder och bostadspriserna har under lång tid ökat snabbare än inkomsterna. Dock uppgick den årliga tillväxttakten avseende total utlåning till hushållen till 0,3 procent under januari, vilket var den lägst observerade nivån sedan uppmätningen startade 2006. Sedan dess har nivån ökat något. I september uppgick den årliga tillväxttakten avseende total utlåning till hushållen till 1,0 procent.

5 Objektets marknadsförutsättningar

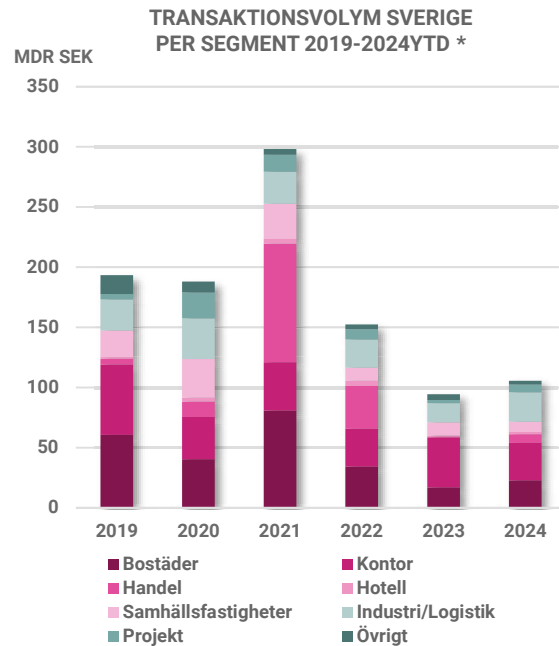
Transaktionsmarknaden

Till följd av tuffare ekonomiska förutsättningar och en svajande börs har transaktionsmarknaden under 2022 och 2023 varit svagare jämfört med åren innan, i synnerlighet 2021 som genomsyrades av ovanligt stor transaktionsvolym.

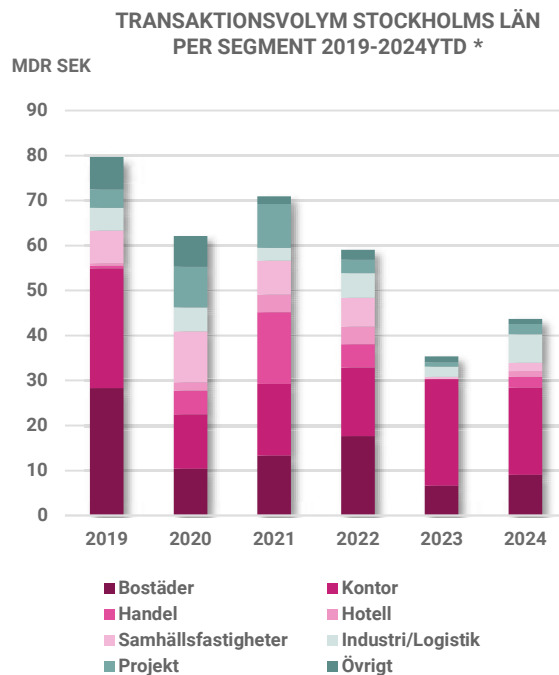
Bostadssegmentet stod för cirka 18–19 procent av den totala transaktionsvolymen i Sverige under 2023. Hittills i år har bostadssegmentet stått för cirka 22 procent av den totala transaktionsvolymen i Sverige och cirka 21 procent av totala transaktionsvolymen för Stockholms län hittills i år.

Riksbankens beslut att sänka styrräntan under det senaste halvåret ger en optimistisk framtidstro. Om inflationsutsikterna står sig kan styrräntan komma att ändras i december 2024 och under första halvåret av 2025. Om inflationen hålls nere och styrräntan fortsätter att sänkas kommer troligen transaktionsaktiviteten på marknaden återigen öka.

Värderingsobjektet utgör ett gott förvaltningsobjekt med hänsyn till dess skick och standard. Vid en eventuell försäljning bedöms den sannolika köparen vara en privatperson.



* Avser perioden 2024-01-01 t.o.m. 2024-12-10



* Avser perioden 2024-01-01 t.o.m. 2024-12-10

Hyresmarknaden

Befolkningsmängden i kommunen uppgick i slutet av 2023 till cirka 102 520 invånare, vilket gör Södertälje till den fjärde största av Stockholms läns 26 kommuner. Befolkningsutvecklingen i kommunen är positiv och antalet invånare har ökat med 3,6 procent de senaste fem åren, vilket motsvarar cirka 5 140 personer. Befolkningsutvecklingen för hela landet var under samma period 2,2 procent och för Stockholms län 4,66 procent.

Under motsvarande period har det färdigställts cirka 2 420 nya bostäder vilket ökat bostadsbeståndet i kommunen med 6,1 procent. I Boverkets Bostadsmarknadsenkät, som grundar sig på kommunernas egna bedömningar, framgår det att Södertälje kommun bedömer att det råder underskott på bostäder i kommunen såväl på kort som på tre års sikt.

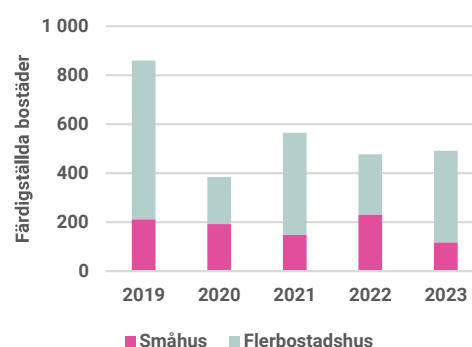
Företagsklimatet i Södertälje kommun raknas relativt lågt i Svenskt Näringslivs enkätundersökning om det lokala företagsklimatet och hamnar på en 241:e plats av Sveriges 290 kommuner. Andelen nyföretagande per 1 000 invånare har varierat mellan 9,5 – 14,4 företag per tusen invånare under åren 2018–2022. Största privata arbetsgivare är Scania CV AB med 16 425 anställda.

Efterfrågan på småhus i ett läge motsvarande värderingsobjektet bedöms som relativt god på grund av bristen på bostäder, däremot något begränsad med hänsyn till dagens marknadsläge.

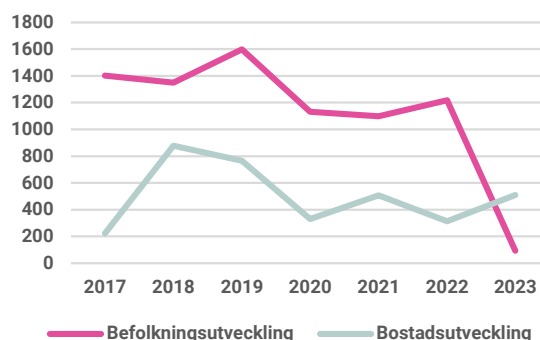
Nyckeltal	Värde	Rank*
Befolkningsmängd 2023	102 519	4
Skattesats 2024	32,5%	25
Medianinkomst (kr/år) 2022	305 960	25
Invånare per bostad 2023	2,35	17
Andel högskoleutbildade 2023	22,9%	21
Nyföretagande (per 1000 inv) 2022	11,40	21
Öppen arbetslöshet 2023	10,5%	25

* Placering vid ranking av länets samtliga 26 kommuner

FÖRDELNING AV
FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER



FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER /
BEFOLKNINGSUTVECKLING



6 Värderingsmetodik

Marknadsvärde Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en öppen och oreglerad marknad.

Marknadsvärdebedömning Marknadsvärdebedömningen sker genom en ortsprismetod.

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.

7 Ortsprismetod

Värderingsobjektet bedöms hänföras till småhusmarknaden, mer än vad det kan bedömas vara en hotell- och restaurangbyggnad. En ortsprisundersökning av lagfarna transaktioner har genomförts med utgångspunkt i nedan redovisade förutsättningar och gallringsskäl.

Fr.o.m. 2020-01-01
Typkod 220 – Småhusenhet, bebyggd
Kommuner: Södertälje, värderingsobjektets närområde
Bortgallrade köp Total area <180 m²
Köp mellan parter med tydlig intressegemenskap

Det har sedan januari 2020 genomförts ett 10-tal köp av småhusfastigheter i värderingsobjektets närområde, efter gallring på boarea.

Objekten har sålts till priser som i huvudsak varierar mellan 25 000 och 35 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area med ett genomsnitt kring 31 300 kronor per kvadratmeter uthyrbar area. Objekt i den nedre delen av prisintervallet avser främst något äldre objekt samt objekt med större boarea och i den övre delen återfinns främst mindre objekt med bättre skick och standard.

Nedan följer ett urval av jämförbara affärer.

Datum	Adress	Boarea (m ²)	Byggår	Köpeskilling (tSEK)	Köpeskilling (SEK/m ²)
2024-11-01	Ruts väg 8	190	2010	4 500	23 684
2024-09-27	Sveas väg 12	200	2007	6 600	33 000
2024-09-10	Sveas väg 3	191	2009	5 900	30 890
2024-06-20	Disas väg 11	194	2015	5 500	28 350
2024-06-05	Hildas väg 19	208	2009	5 650	27 163
2024-03-22	Kallfors 9	180	2009	6 800	37 777
2023-06-22	Bodils väg 13	199	2008	6 980	35 075
2023-02-28	Myrstugevägen 28	185	2004	5 800	31 351
2022-11-18	Sveas väg 40	180	2008	7 750	43 055
2022-06-15	Toruns väg 6	192	2018	6 495	33 828
2021-09-05	Myrstugevägen 16	190	2004	6 300	33 157
2020-11-16	Svalsätersvägen 19	270	2001	6 600	24 444
2020-04-21	Myrstugevägen 33	188	2004	4 700	25 000
Genomsnitt		197	2008	6 121	31 290

Av de jämförbara köpen som presenterats har värderingsobjektet en större boarea än samtliga utom ett köp. Huvuddelen av värderingsobjektet uppfördes 2001, medan de flesta jämförbara köpen har ett senare byggår, vilket generellt motiverar ett högre kvadratmeterpris. Med hänsyn till att värderingsobjektet har en betydligt större boarea än nästan alla jämförelseköp och att dess byggår är bland de äldsta av de ovan presenterade jämförelseköpen, bedöms dess värde ligga i linje med det lägre spannet av ortprismaterialet.

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.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde som varierar mellan 20 800 – 22 300 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde mellan **5 400 000** och **5 800 000 kronor**.

8 Resultat

Värderingsförutsättningar

Värderingsobjekt	Södertälje Kallfors 1:37
Värdetidpunkt	17 december 2024
Syfte	eventuell försäljning

Ortsprismetoden

Bedömt intervall, totalt	cirka 5 400 000 – 5 800 000 kronor cirka 20 800 – 22 300 kr/m ² uthyrbar area
--------------------------	---

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Södertälje Kallfors 1:37 vid värdetidpunkten till:

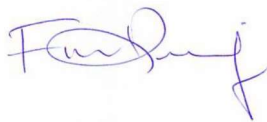
5 600 000 SEK

Fem miljoner sexhundratusen svenska kronor

Vilket ger nedan nyckeltal:
SEK/m²

21 538

Stockholm 2024-12-17



Fitore Regjepaj

Civilingenjör Lantmäteri

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Frida Kalmertun

Civilingenjör Samhällsbyggnad

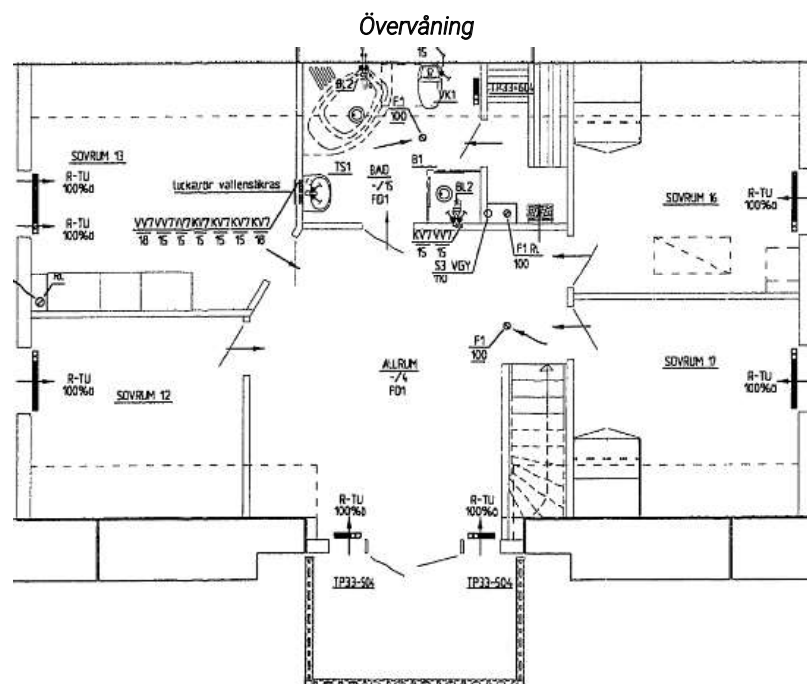
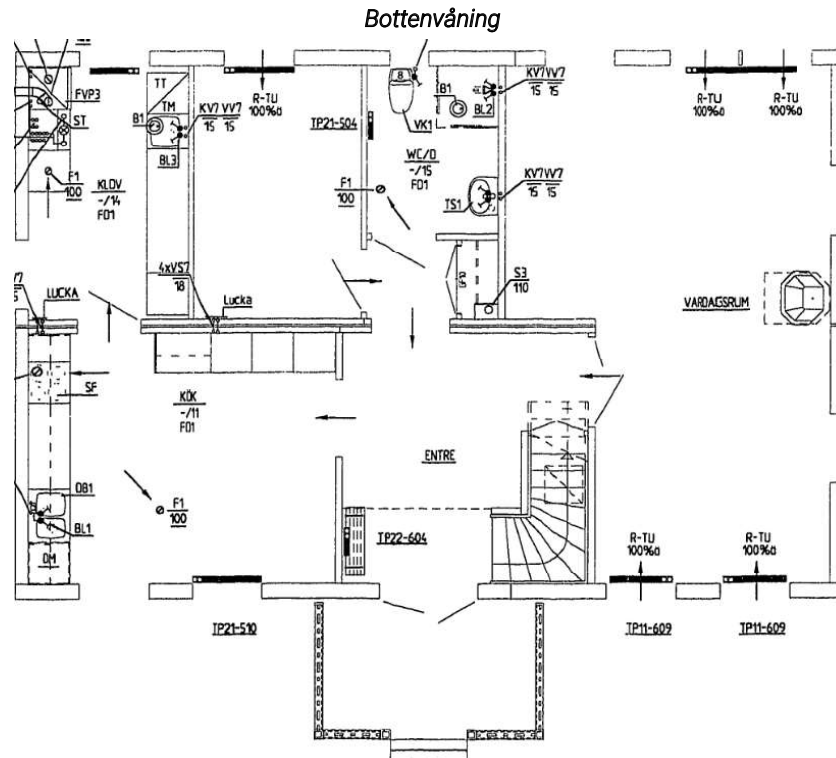
Bilagor

Planritningar

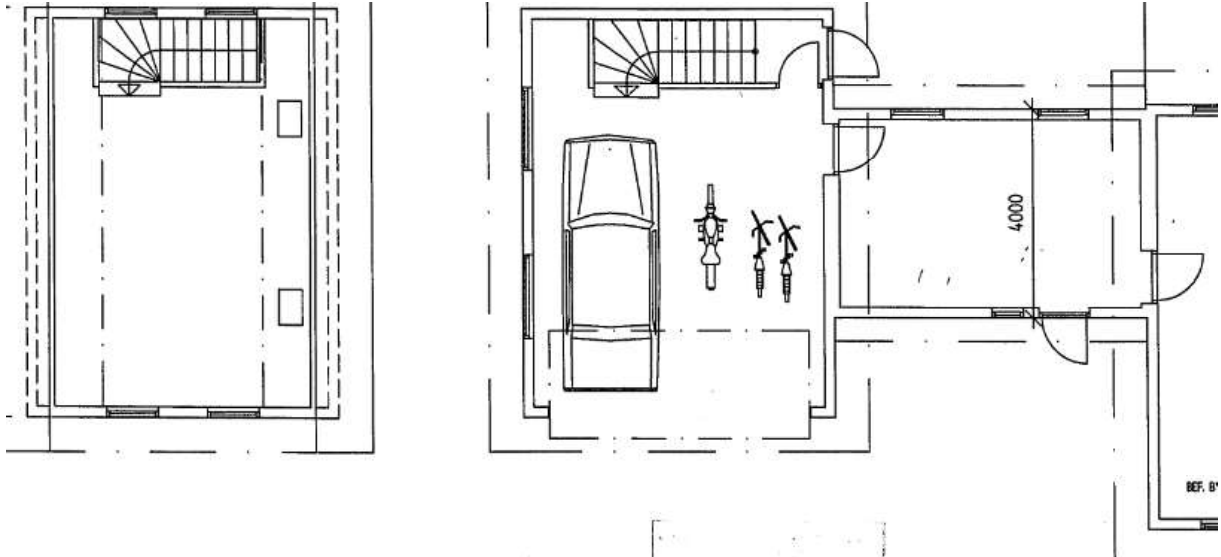
Utdrag ur fastighetsregistret

Allmänna villkor för värdeutlåtande

Planritningar



Kontor och garage



Avvikelser ifrån planritningarna kan förekomma.

 FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ



SÖDERTÄLJE KALLFORS 1:37

Aktualitet fastighetsregistret:

2023-05-11 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a47-6890-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

Kommun:

01, Stockholm

81, SÖDERTÄLJE

Övriga noteringar:

Socken: Överjärna

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I SÖDERTÄLJE KOMMUN, 151 89 SÖDERTÄLJE Kontor: AK81 Tel: 08-52301000

URSPRUNG ⓘ

SÖDERTÄLJE KALLFORS 1:4

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

10481974

Distrikt:

212055, Överjärna

ADRESS



Adress:

Postnr:

Postort:

Kommundel:

Svalsåtersvägen 13

153 38

Järna

Överjärna

AREAL ⓘ



Totalareal:

Varav land:

Varav vatten:

1 510 kvm

1 510 kvm

0 kvm

0,15 ha

0,15 ha

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:

N: {SWEREF99}

E:

X: {RT90}

Y:

1.

6555171,6

646801,06

6555668,69

1600747,42

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Anläggningsåtgärd

2010-08-17

0181K-37/2010

Avstyckning

2000-09-05

0181K-65/2000

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



SÖDERTÄLJE KALLFORS GA:9

SÖDERTÄLJE KALLFORS GA:8

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2024-10-29

Senaste ändring för fastigheten:

2024-02-27

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Norrtälje

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

199/4662, 100/3824, 199/4663, 100/3825, L87/8785, L00/3967, L01/114, L01/115, L06/48836

LAGFART



INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 2 st, Summa: 2 500 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2
Belopp:	SEK 1 890 000	Belopp:	SEK 610 000
Akt:	01/116 Beviljad	Akt:	D-2020-00470366:2
Inskrivningsdag:	2001-01-09	Inskrivningsdag:	Beviljad
			2020-11-10

ANTECKNINGAR ⓘ



Inga anteckningar hittades.





AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ

Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ 

Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
KALLFORS 1:4 (Detaljplan)	0181K-P1287C	2019-07-02	Södertälje
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	2000-04-04
Laga kraft:	2000-04-27	Genomförande:	2000-04-28 - 2015-04-27

MER INFORMATION ⓘ

Det finns 2 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

TAXERING ⓘ 

Hyreshusenhet, hotell eller restaurangbyggnad, typkod 322

Taxeringsår:	2021	Taxeringsid:	318960-9
Taxeringsvärde i tkr:	1 199		
Tax.enhet avser:			
SÖDERTÄLJE KALLFORS 1:37	Hel registerfastighet		

Värderingsenheter

Hyreshusbyggnad för lokaler

Skatteverkets id:	301871824
Tax.värde i tkr:	932
Riktvärdeområde:	181346
Lokalyta i kvm:	260
Hyra i tkr/år:	210
Nybyggnadsår:	2014
Värdeår:	2014
Under byggnad:	Nej
Placerad på värdeenhets:	301871825 (Skatteverkets id)

Hyreshusmark för lokaler

Skatteverkets id:	301871825
Tax.värde i tkr:	267
Riktvärdeområde:	181346
Riktvärde kr/kvm:	900
Byggrätt i kvm:	297

Rapporten hämtades 2024-10-30 15:07:47
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

Allmänna villkor för värdeutlåtande

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2023-04-06 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 VÄRDEUTLÅTANDETS OMFATTNING

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

2 FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard"
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeaftal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet

3 MILJÖFRÅGOR

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

4 BESIKTNING, TEKNISKT SKICK

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:
- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
 - Brister i de delar som ej besiktats

5 ANSVAR

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 VÄRDEUTLÅTANDETS AKTUALITET

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 VÄRDEUTLÅTANDETS ANVÄNDNING

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.
- 7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

croisette.
REAL ESTATE PARTNER



**Knight
Frank**

Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Stockholm
Tulegatan 2A

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Uppsala
Björkgatan 79

Helsingborg
Stortorget 9