

Handläggare: Magnus Ljungkvist
E-post: magnus.ljungkvist@stockholmshem.se
Telefon: 08-508 391 14

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

HEMLIG

Enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen

Försäljning av fastigheten Harholmen 3

Förslag till beslut

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande.

1. Erbjudande fastigheten Harholmen 3 Äspholmsvägen 3-13, 17-49 i Skärholmen till försäljning till bostadsrättsföreningen Harholmen 3 till köpeskillingen 435 miljoner kronor jämte separationskostnader.
2. Häva sekretessen på ärendet
3. Omedelbart justera ärendet

Anette Sand
VD

Bakgrund

Ärendet har handlagts i enlighet med koncernstyrelsens direktiv avseende ombildning till bostadsrätter i de kommunala bostadsbolagens bestånd i ytterstaden t o m den 31 december 2019, vilka antogs av styrelsen för Stockholms Stadshus AB den 18 mars 2019.

Förslaget har tagits fram baserat på det principärende som antogs av styrelsen för Aktiebolaget Stockholmshem den 5 december 2019. I principärendet framgår hur pris och försäljningsvillkor ska upprättas i försäljningsärenden relaterat till ombildningar. I ärendet kan man läsa:

”I respektive styrelseärende tar styrelsen ställning till VDs förslag om erbjudande till bostadsrättsförening om förvärv för ombildning. Styrelseärendet ska innehålla förslag till köpeskillning och en övergripande beskrivning av fastigheten. Köpeskillingen ska baseras på en av Stockholms Stadshus AB beställd värdering utförd av värderingsfirma vars tjänster upphandlats av Stockholms Stadshus AB. Värdering ska avse exklusiv försäljning till bostadsrätt. Erbjuden köpeskillning bör inte avvika från värderingen. Tillkommande kostnader för bostadsrättsföreningen kan emellertid finnas avseende till exempel:

- Separeringskostnader
- Kostnad för bredbandsinstallation
- Ersättning för uttagna pantbrev
- Stämpelskatt
- Ersättning för lägenheter som är tomma eller uppsagda vid tillträdet

Eventuellt tillkommande kostnader specificeras inte till belopp i styrelseärendet, då detta ingår i VDs uppdrag och kostnaderna ofta inte är klara vid styrelsens beslut om erbjudande.”

Internt inom Stockholmshem har ärendet beretts av VD-stab i samråd med Ekonomiavdelningen.

Ärendet

Bostadsrättföreningen Harholmen 3 inkom den 5 augusti 2019 med intresseanmälan om ombildning. Intresseanmälan konstaterades vara komplett 6 augusti 2019 då den omfattade 166 hyresgäster eller 57 % av de boende. Bolaget beställde därefter värdering av fastigheten av Stockholm Stadshus AB. Den värderingen ligger till grund för erbjudandet.

Bilagor

1. Harholmen 3 fastighetsdata
2. Värderingsutlåtandet Harholmen 3
3. Principbeslut tillvägagångssättet BRF-försäljningar inklusive mall för köpekontrakt

Harholmen 3 Fastighetsdata

Fasadbild



Fastighetsdata

Fastighet	Harholmen 3
Adress	Äspholmsvägen 3-13, 17-49
Markupplåtelse	Äganderätt
Byggår	1967
Antal lägenheter	293 lägenheter varav 24 ettor, 75 tvåor, 122 treor och 72 fyror
Antal lokaler	5
Bokfört värde	51 360 000 kronor
Bedömt marknadsvärde	435 000 000 kronor, Fyrahundratrettiofem miljoner kronor (19 100kr/kvm)
Värderingsföretag	Forum Fastighetsekonomi AB (Upphandlat av Stockholms stadshus AB) Forum Fastighetsekonomi är ett partnerägt bolag och helt fristående från externa intressen. Företaget handlägger inga bostadsrättsombildningar eller andra liknande ärenden i anslutning till ombildningarna i Stockholm
Värderingsmetod	Priset bedöms med ortsprismetoden där bostadsrättsföreningens betalningsvilja baseras på försäljningar av bostadsrättslägenheter i närområdet. Med hjälp av det framtagna ortspriset bedöms marknadspriset per lägenhet mätt i kr/kvm.

Utdrag ur värderingen

Värderingsobjektet är beläget i Skärholmen. Avståndet till Stockholm city är ca 15 km.

Gatuadressen är Äspholmsvägen 3-13, 17-49.

Näromgivningen utgörs av flerbostadshus uppförda kring 1960-talet, Skärholmen centrum, bergsbanan och Skärholmen tunnelbanestation. I Skärholmen centrum (som nås inom kort gångavstånd) finns all service. Restiden med tunnelbanan till T-centralen är ca 25 min.

Lägeskarta



Värdeutlåtande

avseende fastigheten

Harholmen 3

Stockholms kommun



UPPDRAG

Uppdragsgivare

Stockholm Stadshus AB

genom Eva Nygren.

Syfte/Förutsättningar

Forum har fått i uppdrag av Stockholms Stadshus AB att bedöma värdet av värderingsobjektet vid en exklusiv försäljning till en bostadsrättsförening. Detta värde ska inte innehålla tillkommande kostnader som föreningen kan få betala utöver värdet som tex separeringskostnader, kostnader för stämpelskatt, eller andra kostnader.

Värderingsobjektet har en undercentral som även försörjer en annan fastighet. Stockholmshem har planer på att sälja fjärrvärmenätet till Exergi. I värdebedömningen förutsätts det att servitut avtalats mellan värderingsobjektet och grannfastigheten som idag förses med värme från undercentralen i värderingsobjektet.

Värdebedömning av värderingsobjektet avser byggnader i befintligt skick. Byggnaderna bedöms ha eftersatt underhåll och vara i behov av stamreovering. Stamreoveringen förutsätts i värdebedömningen bekostas av köparen efter tillträde. Stamreoveringen förutsätts finansieras med upptagande av nya lån.

Eventuella vakanta bostadslägenheter har förutsatts vara uthyrda.

Alla intäkter är angivna exklusive mervärdesskatt. Kostnaderna inkluderar mervärdesskatt endast för bostäder och för lokaler där ej mervärdesskattepliktig verksamhet bedrivs.

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".

Värderingsobjekt

Harholmen 3 i Stockholms kommun.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är mars 2020.

Underlag

- Besiktning av värderingsobjektet 2020-03-11 av Helena Edberg. Vid besiktningen besöktes en vakant lägenhet.
- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).
- Hyreslista.
- Uppgifter om drift- och underhållskostnader.
- Bedömda kostnader för stamreovering.

- Taxeringsuppgifter.
- Utdrag ur detaljplan.
- Marknadsinformation.
- Kartmaterial.

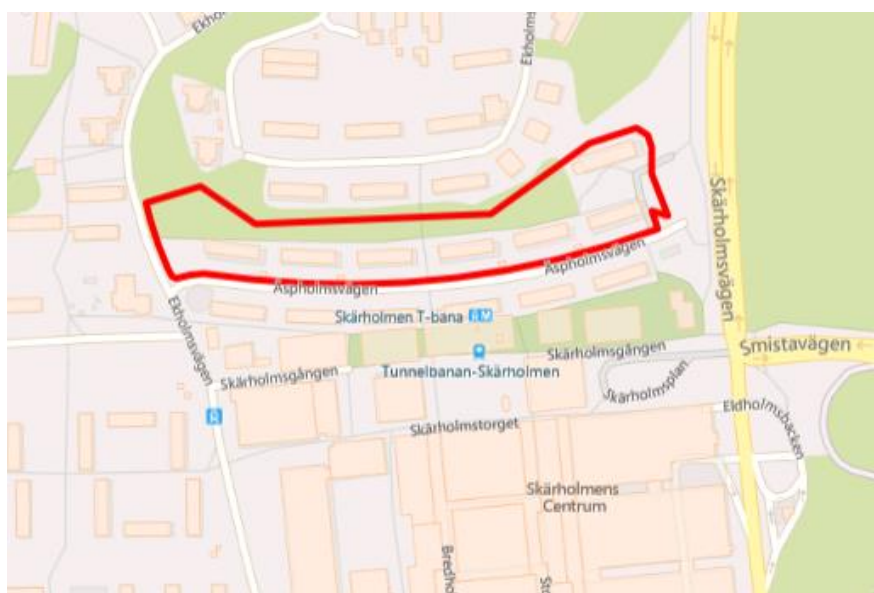
BESKRIVNING

Lagfaren ägare Aktiebolaget Stockholmshem (Org.nr 556035-9555)

Fastighetstyp Bostadshyresfastighet.

Läge Värderingsobjektet är beläget i Skärholmen. Avståndet till Stockholm city är ca 15 km. Gatadressen är Äspholmsvägen 3-13, 17-49.

Näromgivningen utgörs av flerbostadshus uppförda kring 1960-talet, Skärholmen centrum, bergsbanan och Skärholmens tunnelbanestation. I Skärholmen centrum (som nås inom kort gångavstånd) finns all service. Restiden med tunnelbanan till T-centralen är ca 25 min.



Planförhållanden Värderingsobjektet omfattas av stadsplaner från 1964-06-17 och 1967-04-10.

Servitut, samfälligheter, inteckningar etc. Eventuella servitut, nyttjanderätter, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och inteckningar etc. framgår översiktligt av bilagda utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).

Uthyrningsbara areor De uthyrningsbara areorna fördelade på lokaltyp och antalet enheter per lokaltyp framgår av tabellen.

Lokaltyp	Uthyrningsbar area		Antal enheter
	m ²	%	
Bostäder	22 823	97	293
Kontor	36	0	1
Butiker	39	0	1
Fritid	156	1	1
Lager	397	2	6
Parkering	-	-	4
Summa	23 451	100	306

Areauppgifterna härrör från hyreslistan. Kontrollmätning har ej utförts.

Utöver areorna i tabellen finns fyra st parkeringsplatser som ej redovisas med area.

Tomtbeskrivning Värderingsobjektets areal uppgår till 30 248 kvm.

Befintlig bebyggelse upptar ca 15 % av tomten. Den obebyggda delen utgörs av gräsmattor, asfalterade parkeringsplatser, stenbelagda och asfalterade gångvägar, gräsmattor, planteringar och lekplatser.

Byggnadsbeskrivning Värderingsobjektet är bebyggt med sju flerbostadshus i sju våningar, suterräng och källare. Byggnaderna är uppförda 1968. Byggnaderna har inte stamrenoverats.

Byggnaden är grundlagd på källargrund. Stommen utgörs av betong med bjälklag i betong. Fasaderna är klädda med puts med mindre partier klädda med tegel. Fönstren är huvudsakligen av äldre 2-glastyp. Taket är täckt med papp.

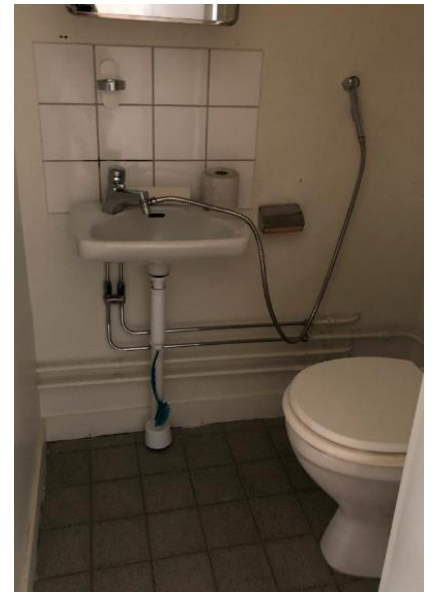


Uppvärmningen sker med fjärrvärme via vattenradiatorer. Undercentral finns. Ventilationen utgörs av självdrag med tilluft via fönsterventiler. Hiss finns i alla trapphus. Byggnaderna är anslutna till nät för el, VA och värme.

Byggnaderna inrymmer 293 st bostadslägenheter och 9 lokaler (sex i suterrängplan och en i markplan). I källaren finns lägenhetsförråd och skyddsrum. Värderingsobjektet har fyra tvättstugor placerade i suterrängplan.

Byggnadernas underhållsskick är eftersatt och är i behov av stamrening. OVK-besiktningen förutsätts vara godkänd.

Bostadslägenheterna har huvudsakligen låg standard. Köken har äldre standard med köksstommar och luckor från byggåret, elspis, fläkt (dragkåpa), kyl- och frysskåp. Majoriteten av bostäderna har separata toaletter och duschrum med klinker på golven och delvis kaklade väggar. Övriga rum har golv belagda med antingen parkett, plastmatta eller linoleum och väggar klädda med tapeter eller är målade. Flertalet lägenheter har balkong eller uteplats. Planlösningen är normalgod. Underhållsskicket är eftersatt.



HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyror

Värderingsobjektets aktuella hyror som hyresrätter och bedömda marknadshyror.

Hyrorna kan sammanfattas enligt tabellen.

Lokaltyp	Total area m ²	Uthyrd Area m ²	Aktuell hyra		Marknads- hyra		Vakant Area m ²	Vakant m-hyra	
			Totalt kr/m ²	kr	Totalt kr/m ²	kr		Totalt kr/m ²	kr
Bostäder	22 823	22 823	975	22 260 288	975	22 260 288	-	-	-
Kontor	36	36	972	34 976	972	34 976	-	-	-
Butiker	39	39	1 333	52 000	1 333	52 000	-	-	-
Fritid	156	156	660	102 988	660	102 988	-	-	-
Lager	397	40	519	20 779	519	20 779	357	500	178 500
Parkering	-	-	-	18 240	-	18 240	-	-	-
Genomsnitt / Summa	23 451	23 094	974	22 489 271	974	22 489 271	357	500	178 500

Lokalhyreskontraktens återstående kontraktstid och respektive tidsintervalls andel av aktuell hyra framgår av tabellen.

Kontrakts- längd	Antal kontrakt	Andel av hyra %
<= 1 år	6	100
> 1 - <= 3 år	-	-
> 3 - <= 5 år	-	-
> 5 - <= 10 år	-	-
> 10 år	-	-
Totalt	6	100

Vakans / Hyresrisk

För närvarande är vakansläget som framgår av tabellen nedan.

Lokaltyp	% vid kalkylstart	
	Hyra	Area
Bostäder	-	-
Kontor	-	-
Butiker	-	-
Fritid	-	-
Lager	90	90
Parkering	-	-
Genomsnitt	1	2

Av tabellen framgår för vilka lokaler framtida vakansantaganden har gjorts.

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Area m ²	Vakansantagande	
			fr.o.m.	t.o.m.
Vakant (Hyresgästföreningen Region Stockholm)	Lager	86	2020-04-01	2020-12-31
Vakant (Hyresgästföreningen Region Stockholm)	Lager	9	2020-04-01	2020-12-31
Vakant (AB Stockholmshem)	Lager	85	2020-04-01	2020-12-31
Vakant (AB Stockholmshem)	Lager	177	2020-04-01	2020-12-31

Gjorda vakansantaganden och åsättanden av hyresrisker innebär en vakans/hyresrisk per lokaltyp och år enligt tabellen.

Vakans/hyresrisk (%)	Lång-				
	2020	2021	2022	2023	2024 siktig
Bostäder	-	-	-	-	-
Kontor	-	-	-	-	-
Butiker	-	-	-	-	-
Fritid	-	-	-	-	-
Lager	89,6	-	-	-	-
Parkering	-	-	-	-	-
Totalt	0,8	-	-	-	-

Drift och underhåll

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på erfarenhetsmässiga grunder samt historiska kostnader och avser kostnader som belöper på fastighetsägaren och exkluderar kostnader som betalas av hyresgästen. Kostnaderna bedöms komma att utvecklas med inflationen. Kostnadsbedömningen framgår av tabellen.

Lokaltyp	D&UH		Drift & löp. UH			Periodiskt UH
	Totalt kr/m ²	tkr	Admin. kr/m ²	Media kr/m ²	Övr. kr/m ²	
Bostäder	565	12 895	25	320	120	100
Kontor	465	17	25	320	60	60
Butiker	465	18	25	320	60	60
Fritid	465	73	25	320	60	60
Lager	405	161	25	320	30	30
Parkering	-	-	-	-	-	-
Genomsnitt/Summa	561	13 163	25	320	118	98

I kostnaderna ingår ej kostnader för eftersatt underhåll eller hyresgäst Anpassningar som beaktas genom separata engångskostnader. Observera att det periodiska underhållet skall ses som ett årligt genomsnitt. Hänsyn har tagits till värderingsobjektets faktiska och förväntade framtida grad av mervärdeskattregistrering. Vid vakanser väljer vi ibland att tillfälligt hålla ned kostnaden.

Fastighetsskatt etc

Gällande taxeringsvärden samt nuvarande fastighetsskatt och/eller kommunal fastighetsavgift framgår av tabellen.

	Taxeringsvärde, tkr			Fastighets- skatt, tkr
	Mark	Byggnad	Totalt	
Bostäder	91 722	167 914	259 636	419
Summa	91 722	167 914	259 636	419

Värderingsobjektet är taxerat med typkod 321 (Hyreshusenhet, bostäder och lokaler). Värdeår är 1968.

För bostäder utgår en kommunal fastighetsavgift som baseras på ett indexreglerat belopp per bostadslägenhet (f.n. 1 429 kr per år för hyreshus och 8 349 kr per år för småhus). Den kommunala fastighetsavgiften kan dock inte bli högre än taxeringsvärdet multiplicerat med skattesatsen (0,3% för hyreshus och 0,75% för småhus). Taxeringsvärdet förändras vid de tillfällen regelverket medger detta och i linje med översiktligt bedömd fastighetsprisutveckling. Nuvarande skattesatser och regler om indexreglering av beloppet per bostadslägenhet förutsätts gälla under hela kalkylperioden.

För lokaler och industri utgår fastighetsskatt uppgående till taxeringsvärdet multiplicerat med skattesatsen (f.n. 1 % för lokaler och 0,5 % för industri). Taxeringsvärdet förutsätts förändras vid de tillfällen regelverket medger detta och i linje med översiktligt bedömd fastighetsprisutveckling. Nuvarande skattesatser förutsätts gälla under hela kalkylperioden.

Driftnetto som förvaltningsobjekt

Aktuella och bedömda intäkter och kostnader ger driftnetto enligt tabellen.

Driftnetto		
	kr/m ²	kr
Aktuell hyra	959	22 489 271
Drift & underhåll	-561	-13 163 195
Fastighetsskatt	-18	-418 697
Driftnetto år 1 (helår)	380	8 907 379
Driftnetto, normaliserat	387	9 085 879

Initialt driftnetto är omräknat till helår utifrån det momentana läget. Det normaliserade driftnettet är räknat på marknadshyra, långsiktig vakans och långsiktig fastighetsskatt etc. samt utan hänsyn till eventuellt extraordinärt underhåll.

VÄRDERING

Metodtillämpning

Syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets pris vid en exklusiv försäljning till bostadsrättsförening.

Priset bedöms med ortsprismetoden där bostadsrättsföreningens betalningsvilja baseras på försäljningar av bostadsrättslägenheter i närområdet.

Med hjälp av det framtagna ortspriset bedöms marknadspriset per lägenhet mätt i kr/kvm.

Förvärvet av värderingsobjektet skall finansieras med hjälp av insatser för de lägenheter som kommer ombildas samt med lån i bostadsrättsföreningen. Föreningens lån skall även finansiera kvarvarande hyresrätter samt eventuella lokaler.

Marknadsanalys

Allmänt

Covid-19 pandemin har medfört att den svenska ekonomin på mycket kort tid har hamnat i en djup lågkonjunktur. Hushållens efterfrågan har sjunkit kraftigt med ändrade konsumtionsvanor, stora prisfall på aktiemarknaden och högre arbetslöshet. Om bostadspriserna dessutom börjar sjunka kommer hushållens konsumtion att dämpas ytterligare. Näringslivet har drabbats av leveransproblem som gör det svårt för tillverkningsindustrin att hålla igång produktionen. Omvärldens omfattande åtgärder för att stoppa smittspridningen med minskad efterfrågan och stängda gränser har dessutom påverkat Sveriges export.

Myndigheternas inledande stöd riktar sig främst till näringslivet och kommuner i syfte till att rädda jobb och motverka konkurser. Sannolikt kommer så småningom åtgärder för att stimulera hushållens och företagets efterfrågan.

Enligt Konjunkturinstitutets prognos kommer BNP minska med 6 % under det andra kvartalet, men sett över hela året beräknas BNP minska med 3,2 %.

Osäkerheten hur den svenska och globala ekonomin kommer att utvecklas framöver är stor. Utöver covid-19 har ett oljepris- och marknadsandelskrig mellan Ryssland och Saudiarabien blossat upp. Den tidigare handelskonflikten mellan USA och Kina riskerar att ta fart igen och spridas till andra länder. Svaga statsfinanser i Italien (och även i andra länder) medför att möjligheterna att motverka nedgången i ekonomin begränsas. Förhandlingarna om hur handelsrelationerna mellan Storbritannien och EU ska se ut i framtiden riskerar dessutom att dra ut på tiden. En ljusglimt i tillvaron är dock att det ser ut som om att södra Europa börjar närma sig kulmen för smittspridningen.

Fastighetsmarknaden

Under 2019 omsattes fastigheter till ett värde av ca till 225 miljarder kr, vilket överstiger rekordåret 2016 (ca 200 miljarder kr). Omsättningen var fortsatt stor under det första kvartalet 2020 men under det kommande halvåret bedöms transaktionsvolymen sjunka.

Tillgången till finansiering på obligationsmarknaden och genom preferensaktier har minskat och bankerna har blivit försiktigare i sin utlåning. Finansiering med egna aktier har också försämrats då fastighetsaktierna på börsen har nästan halverat sitt värde sedan februari, där de största kursfallen avser bolag som har stor exponering mot branscher som påverkats av covid-19 (ex Pandox med hotellfastigheter). Den svaga kronan kan dock bidra till att intresset bland de utländska investerarna håller i sig.

Genom att förutsättningarna i näringslivet och i samhället i övrigt förändrats så kraftfullt och snabbt av rådande pandemi har detta även lett till återverkningar på hyres- och fastighetsmarknaderna.

Aktiviteten på transaktionsmarknaden har sjunkit och som tillsammans med de förändrade förutsättningarna gör att mindre vikt bör läggas vid tidigare genomförda affärer som ligger till grund för värdebedömningen.

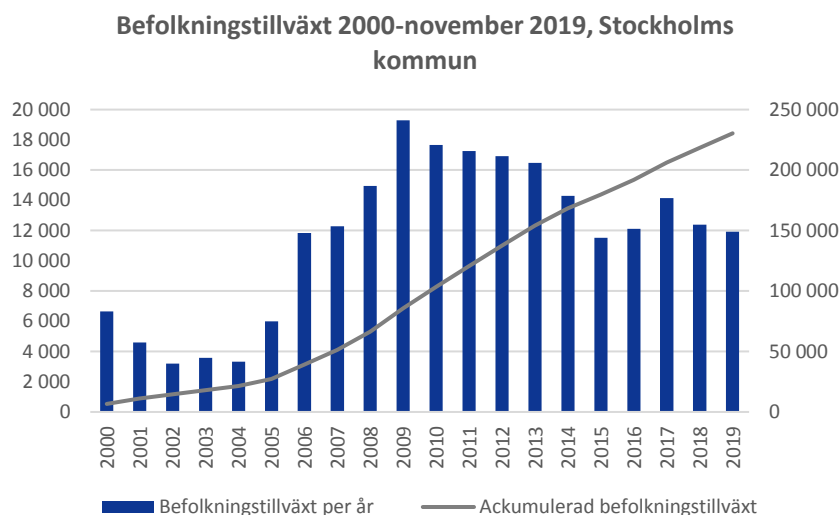
Framöver kommer vi sannolikt se en större prisskillnad mellan primära och sekundära delmarknader. Konjunkturedgången bedöms slå hårdast mot hotell- och handelsfastigheter (ej livsmedel) medan främst samhällsfastigheter och även bostadshyresfastigheter väntas få minst påverkan.

Osäkerheten i värdebedömningen kan därför vid nu aktuell värdebedömning anses vara högre än vad som normalt skulle vara fallet. Med tanke på den okända framtida inverkan som covid-19 kan ha på fastighetsmarknaden, rekommenderar vi en regelbunden bevakning av marknaden och även uppdatering av värdebedömningen.

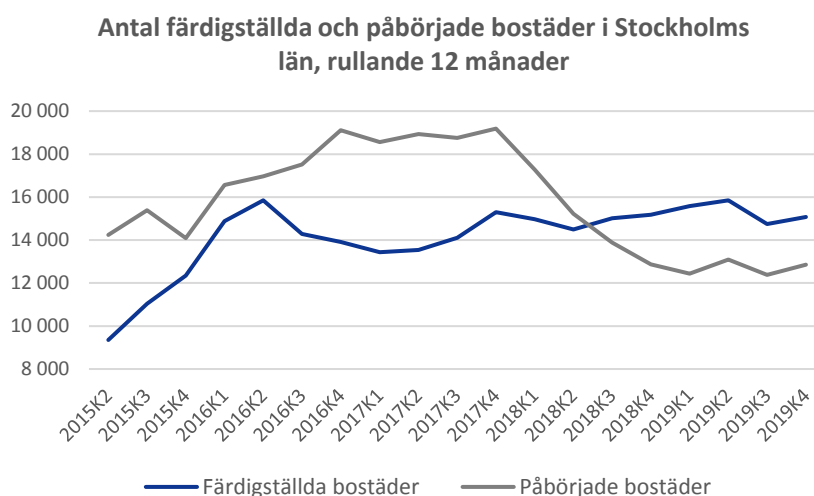
Storstockholm

Stockholm är en av de fem snabbast växande regionerna i Europa. Tidigare har utvecklingen av Stockholmsregionen främst riktat sig mot innerstaden men i takt med befolkningstillväxten, behöver nya regionala stadskärnor växa fram. Idag samarbetar regionen med att utveckla och förbättra åtta regionala stadskärnor; Barkarby-Jakobsberg, Kista-Sollentuna-Häggvik, Arlanda-Märsta, Täby-Arninge, Kungens kurva-Skärholmen, Flemingsberg, Haninge centrum och Södertälje. Dessa utvalda områden skall vara knutpunkter i trafiksystemet samtidigt som bebyggelsen skall förtätas och få ett ökat inslag av stadskvaliteter.

Stockholms kommun har ca 974 000 invånare (dec 2019) och befolkningen har växt med ca 230 400 sedan årsskiftet 1999/2000.

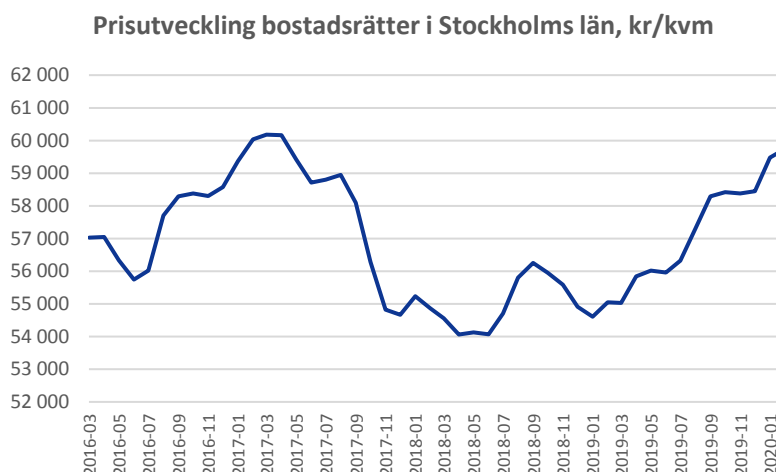


Under 2019 byggstartades 12 860 nya bostäder i Stockholmsregionen vilket är i nivå med 2018.



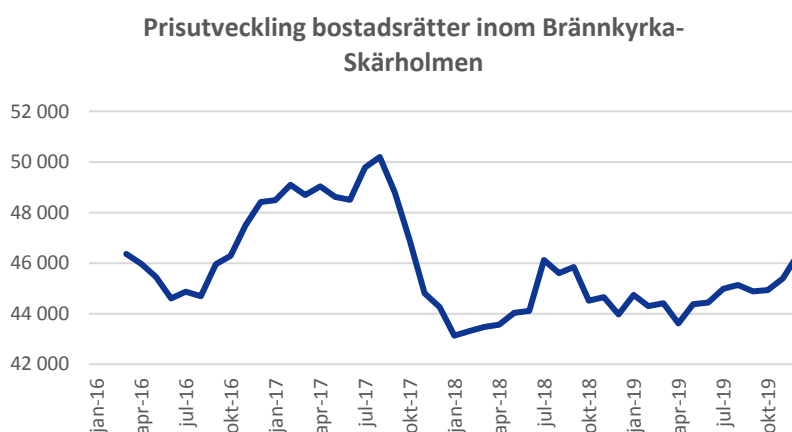
Marknaden inom Stockholms kommun har tidigare dominerats av försäljningar till bostadsrättsföreningar, men under senare år har andelen förvärv av investerare ökat kraftigt. I dagsläget är bostadsrättsföreningen en av många budgivare vid en försäljning av ett flerbostadshus.

Bostadsrättspriserna i länet steg under 2019 och uppgick i februari 2020 till ca 59 750 kr/kvm, vilket är strax under toppnoteringen från mars 2017 (ca 60 200 kr/kvm).



Försäljning exklusivt till bostadsrättsförening

En beräkning av vad fastigheten är värd vid en exklusiv försäljning till en bostadsrättsförening för ombildning till bostadsrätt har gjorts. Priset bedöms bland annat utifrån en analys av jämförbara transaktioner av bostadsrätter i närområdet. En viktig parameter vid ombildning är anslutningsgraden. En generell bedömning görs utifrån aktuellt område. Nedan redovisas försäljningspris från mars 2016 inom Brännkyrka-Skärholmen (källa Mäklarstatistik). De försäljningar som skett i närheten av värderingsobjektet visar på en lägre nivå.



Sedan augusti 2019 har 13 försäljningar gjorts avseende bostadslägenheter i liknande storlek inom värderingsobjektets närområde (nyproducerade fastigheter har exkluderats). Köpeskillingarna ligger mellan 19 627 och 35 820 kr/kvm med ett medeltal kring ca 28 500 kr/kvm. Den genomsnittliga månads-

avgiften i statistiken uppgår till ca 724 kr/kvm/år. Enligt försäljningsprospekt från mäklarna har stambyte gjorts i båda fastigheterna.

Harholmen 9 utgörs av äganderätt. Sedan augusti 2019 har fyra lägenheter sålts i fastigheten för ett genomsnittligt pris om ca 33 850 kr/kvm. Falkholmen 1 utgörs av en tomträtt och sedan augusti 2019 har nio lägenheter sålts för ett genomsnittligt pris om ca 26 000 kr/kvm.

Fastighet	Förening	Adress	Area m ²	Byggår	Avgift Kr/kvm/år	Köpeskilling	
						Kr	kr/kvm
Harholmen 9	Brf Skärholmshöjden	Ekholmsvägen 228	81,0	1968	512	2 845 000	35 123
Harholmen 9	Brf Skärholmshöjden	Ekholmsvägen 220	81	1968	512	2 600 000	32 098
Falkholmen 1	Riksbyggens Brf Stockholmshus nr 23	Falkholmsgränd 35	107,5	1967	820	2 110 000	19 627
Falkholmen 1	Riksbyggen BRF Stockholmshus 23	Falkholmsgränd 21	68	1967	840	1 775 000	26 102
Falkholmen 1	Riksbyggens Brf Stockholmshus nr 23	Falkholmsgränd 37	68	1967	824	1 900 000	27 941
Harholmen 9	Brf Skärholmshöjden	Ekholmsvägen 220	81	1967	512	2 650 000	32 716
Falkholmen 1	Riksbyggens Brf Stockholmshus nr 23	Falkholmsgränd 31	83,5	1967	828	2 000 000	23 952
Harholmen 9	BRF Skärholmshöjden	Ekholmsvägen 210	67	1968	512	2 400 000	35 820
Falkholmen 1	Riksbyggen BRF Stockholmshus 23	Falkholmsgränd 31	68,5	1967	821	2 015 000	29 416
Falkholmen 1	Riksbyggens Brf Stockholmshus nr 23	Falkholmsgränd 21	68	1967	811	1 870 000	27 500
Falkholmen 1	Riksbyggens Brf Stockholmshus nr 23	Falkholmsgränd 5	68,5	1967	810	2 000 000	29 197
Falkholmen 1	Riksbyggen BRF Stockholmshus 23	Falkholmsgränd 27	68,5	1967	819	1 990 000	29 051
Falkholmen 1	Riksbyggens Brf Stockholmshus nr 23	Falkholmsgränd 37	68	1967	824	1 700 000	25 000
Medel			75		724	27 855 000	28 467

PRIS VID EXKLUSIV FÖRSÄLJNING TILL BRF

Priset av fastigheten **Harholmen 3 i Stockholms** bedöms enligt förutsättningar ovan vid värdetidpunkten mars 2020 till 435 000 000 kr motsvarande ca 19 100 kr/kvm (uthyrningsbar yta för bostäder).

**Fyrahundratrettiofem miljoner kronor
[435 000 000 kr]**

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Stockholm 2020-08-21

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB


Helena Edberg
Civilekonom


Jonas Petersson
Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilagor;

1. Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS)
2. Kartor
3. Allmänna villkor för värdeutlåtande

036 Allmän 2020-03-27

Fastighet

Beteckning Stockholm Harholmen 3	Senaste ändringen i allmänna delen 2016-02-25	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2011-02-15	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2020-03-26
Nyckel: 010086475	UUID: 909a6a41-a0ab-90ec-e040-ed8f66444c3f		
Distrikt Skärholmen	Distriktskod 212092	Län- och kommunkod 0180	

Adress

Adress

Äspholmsvägen 3-13, 17-49
127 45 Skärholmen

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6574574.5	665546.2

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	3 0248 kvm	3 0248 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556035-9555	1/1	2000-01-10	00/1037

Aktiebolaget Stockholmshem
Box 9003
102 71 Stockholm

Inskrivet ägarnamn: AB Stockholmshem

Köp (även transportköp): 1999-10-01
Ingen köpeskilling redovisad.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769616-4446 brf skärholmen 10)	2008-10-08	08/19996
Anmärkningar: Anmärkning 09/30179		
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769616-4446 brf skärholmen 10)	2010-10-11	10/25016
Hembud hembud 2010-10-14	2011-02-15	11/2611

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 19.653.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	19.653.000 SEK	2000-10-10	00/64733

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
2	Avtalsservitut tunnel för avloppsvatten och va-ledningar	2001-02-08	01/14220
3	Avtalsservitut elledningar	2010-08-20	10/21009

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last Bildningsåtgärd: Uppgift saknas Beskrivning: Tunnel för avloppsvatten och va-ledningar	Avtalsservitut	01-IM2-2001/14220.1
Se beskrivning	Last Bildningsåtgärd: Uppgift saknas Beskrivning: Elledningar	Avtalsservitut	0180IM-10/21009.1
Hiss	Last Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering Beskrivning: Rätt att anlägga, underhålla och förnya hiss i hisschakt med tillhörande maskinutrymme och teknisk försörjning samt bergutrymme (tunnel till tidigare gång-och hisschakt) för hissens styr-och reglerutrustning. till servitutet hör också gångtytor kring av-och påstigningsplatserna samt markvärme, enligt aktbilaga ka.	Officialservitut	0180K-1997-00457.1
Gångväg	Last Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering Beskrivning: Rätt att inom det område som på förrättningskartan, aktbilaga ka, betecknats med 2sv bibehålla, nyttja och underhålla allmän gångvägsförbindelse inklusive belysning. gångförbindelsen utgörs till större delen av en gångbro.	Officialservitut	0180K-1997-00457.2
Gångväg	Last Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering Beskrivning: Rätt att inom det område som på förrättnings-kartan, aktbilaga ka, betecknats med 4 sv nyttja trappor med mellanliggande gångyta och belysning för allmän gångförbindelse.	Officialservitut	0180K-1997-00457.4

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Skärholmen norra	1964-06-17	0180-6230
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Stadsplan: Äspholmsvägen m m	1967-04-10	0180-6451
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Naturvårdsbestämmelser	Datum	Akt
Grundvattenskydd: Östra mälaren	2008-11-25 Laga kraft: 2008-11-25	0180K-P2011-14147 0180 5210-2001-65713 Objektnummer: 2026890
Plananmärkning: Berörkrets ej fullständig		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)
161360-1
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde
2019	259.636.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
556035-9555 Aktiebolaget Stockholmshem Box 9003 102 71 Stockholm	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar
Stockholm Harholmen GA:1

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1964-12-18	0180-A659/1964
Införd i tomtboken	1965-01-08	
Tomtmätning	1969-10-29	0180-A526/1969
Fastighetsreglering ,nybildning av servitut	2007-12-19	0180K-1997-00457
Fastighetsreglering	2009-05-05	0180K-2009-01523
Anläggningsåtgärd	2012-06-14	0180K-2010-17101
Fastighetsreglering	2016-01-19	0180K-2015-17545
Rättelse enligt förvaltningslagen	2016-02-25	0180K-2015-17545
Tekniska åtgärder		
Arealutredning	1969-08-12	0180-B216/1969

Avskild mark

Stockholm Brännkyrka 11:628

Anmärkning: Bih C

Ursprung

Stockholm Skärholmen 2:1

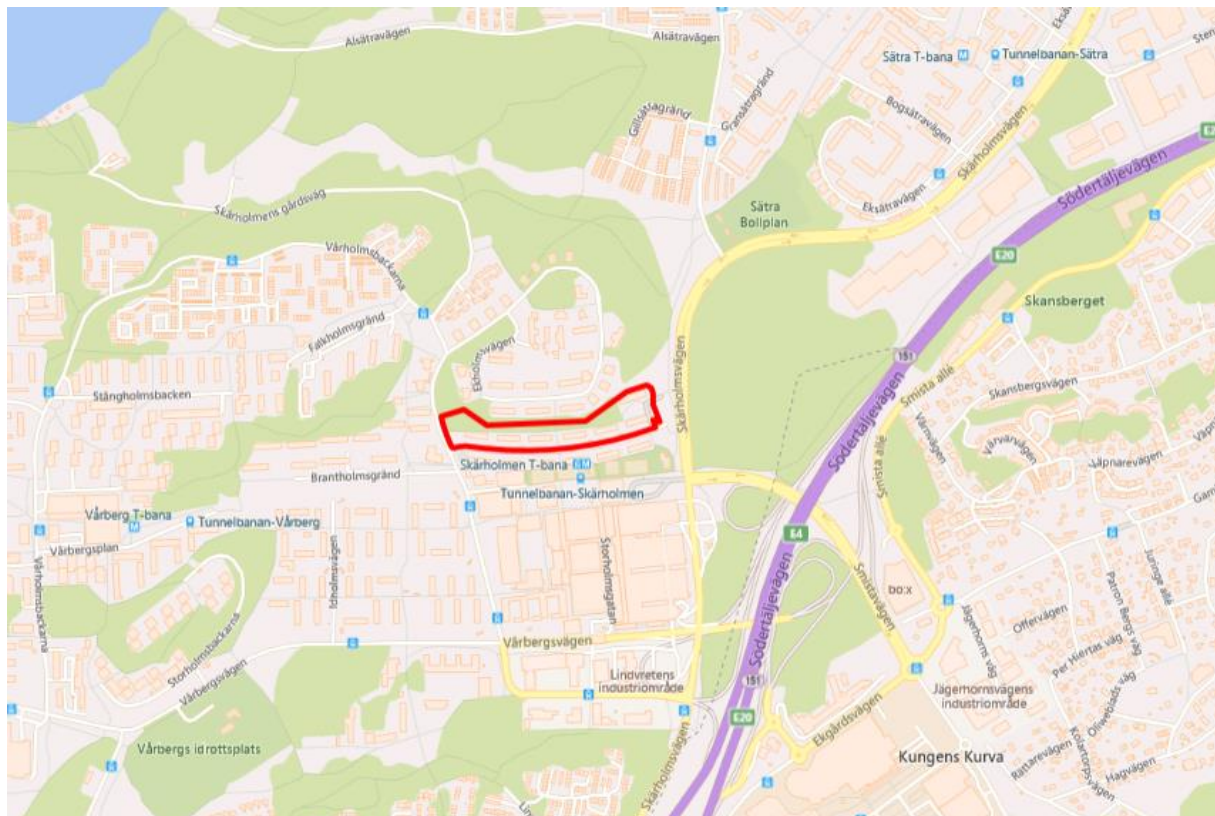
Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Stockholm Harholmen 2	1969-10-28	
A-Stockholm Harholmen 3	1980-04-01	0180-15/1980

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:
Nortälje
Telefon: 0771-63 63 63



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 Advice 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 2010-12-01 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.

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 arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsatts 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.

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 förutsatts ha det skick och den standard som okulär 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.

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 användande

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.

VÅRA KONTOR

Stockholm

Kungsgatan 29, Box 7044, 103 86 Stockholm
Tel 08 696 95 50

Göteborg

Drottninggatan 36, 411 14 Göteborg
Tel 031 10 78 50

Malmö

Södra Promenaden 59, 211 38 Malmö
Tel 040 12 60 70

Norrköping

Kungsgatan 56 C, 601 86 Norrköping
Tel 011 12 61 21

Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping
Tel 0155 778 70

Sundsvall

Södra Förmansvägen 12, 857 53 Sundsvall
Tel 070 229 05 15

Umeå

Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck
Tel 076 846 99 55

Västerås

Sigurdsgatan 23, 721 30 Västerås
Tel 021 665 53 15

Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund
Tel 076 114 99 88