

Värdeutlåtande

avseende fastigheten

Stenkyrka Stenstugu 1:27

Gotlands kommun



2025-11-07

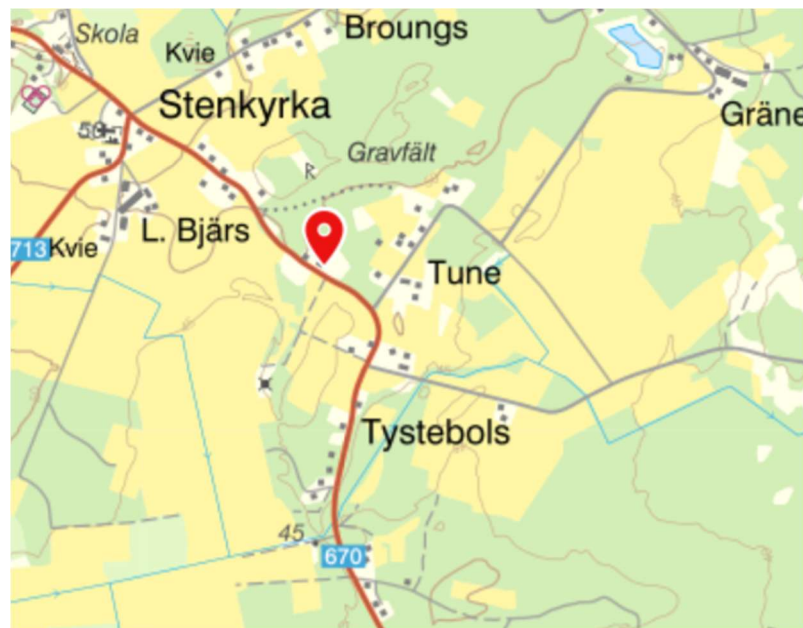
FORUM FASTIGHETSEKONOMI

UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Gelba Fastigheter AB genom William Brofeldt.
<i>Syfte</i>	Att bedöma värderingsobjektets mark-nadsvärde och att utgöra underlag för kreditbedömningar.
<i>Värderingsobjekt</i>	Stenkyrka Stenstugu 1:27 i Gotlands kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är november 2025.
<i>Förutsättningar</i>	<p>För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlå-tande".</p> <p>Miljöfrågor hanteras enligt "Allmänna villkor för värdeutlå-tande", Punkt 3.1, dvs om ej annat framgår av värdeutlå-tandet så förut-sätts att "mark och byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning".</p> <p>Alla intäkter är angivna exklusive mervärdesskatt. Kostnaderna in-kluderar mervärdesskatt endast för bostäder och för lokaler där ej mervärdesskattepliktig verksamhet bedrivs.</p>
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none">- Besiktning 2025-10-30 av undertecknad tillsammans med. Peter Olofsson.- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).- Lokalhyreskontrakt.- Taxeringsuppgifter.- Marknadsinformation.- Kartmaterial.

BESKRIVNING

<i>Lagfaren ägare</i>	Op Gotland Stenkyrka Stenstugu 1:27 AB (559320-6146)
<i>Fastighetstyp</i>	Butiksfastighet och verkstadsfastighet.
<i>Läge</i>	<p>Värderingsobjektet är belägen i Stenkyrka. Avståndet till Visby är ca 25 km. Gatadressen Stenkyrka Stenstugu 431.</p> <p>Näromgivningen utgörs av åkermark och skogsmark med tillhö-rande hus. Lanthandel i finns i Stenkyrka inom 1 km.</p>



Planförhållanden

Värderingsobjektet omfattas inte av detaljplan.

Servitut, samfälligheter, inteckningar etc.

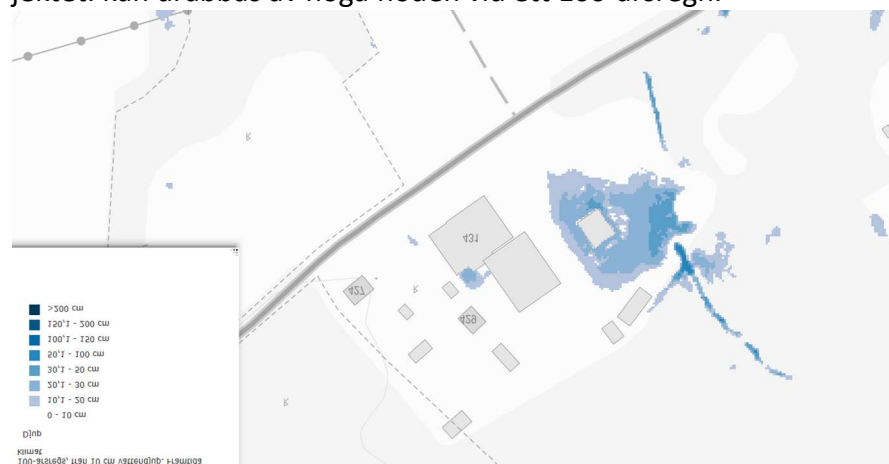
Eventuella servitut, nyttjanderätter, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och inteckningar etc. framgår översiktligt av bilagda utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).

ESG, miljö

Värderingsobjektet är ej miljöcertifierat.

Värderingsobjektet är klassad E (ej riskklassad) enligt Länsstyrelsens karta över misstänkta eller konstaterade förorenade områden (EBH-kartan). Tidigare eller nuvarande användning anges till Drivmedelshantering.

Enligt länsstyrelsens skyfallskartering finns risk att värderingsobjektet kan drabbas av höga flöden vid ett 100-årsregn.



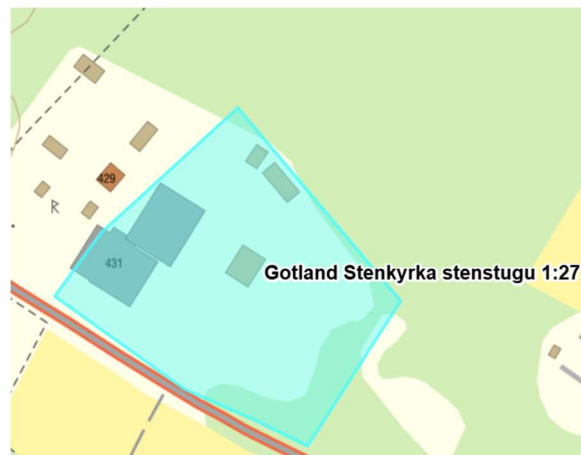
Uthyrningsbara areor De uthyrningsbara areorna fördelade på lokaltyp och antalet enheter per lokaltyp framgår av tabellen.

Lokaltyp	Uthyrningsbar area m ²	Antal % enheter
Butiker	1 638	100 1
Summa	1 638	100 1

Areauppgifterna härrör från lokalhyreskontrakten. Kontrollmätning har ej utförts.

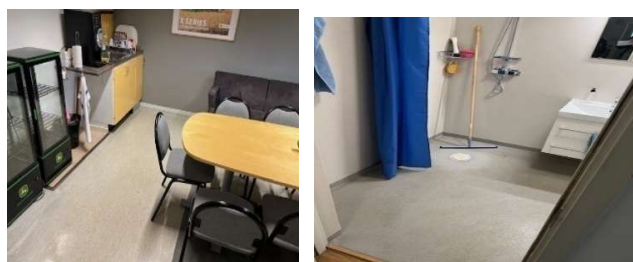
Utöver areorna i tabellen finns skärmtak som ej redovisas med area.

Tomtbeskrivning Värderingsobjektets areal uppgår till 13.800 kvm.



Befintlig bebyggelse upptar ca 10 % av tomten. Den obebyggda delen utgörs av grusade kör- och upplagsytor.

Byggnadsbeskrivning Värderingsobjektet är bebyggt med en hög respektive lågdel. Högdelen nyttjas som butik med ca 6 meter till tak och en lågdel som nyttjas för reparation, service, matrum, omklädningsrum, teknikrum. Byggnaden är ursprungligen från 1968 och tillbyggd i etapper.



Kök och VC lågdel



Kök och kontor Lågdelen



Butik och verkstad högdelen

Butiksytan är en stålkonstruktion om ca 6 meter med entresol plan. Takbjälklag, takkonstruktion är av stål. Golven belagda med betong.



Tak lågdelen

Taket är täckt med plåt. Fönstren är av äldre 2-glastyp. Ventilatorn utgörs av självdragskanaler.



Pelletsanna infiltrationsbädd

Uppvärmningen sker med pelletsanna med olja som spetsvärme. Avlopp i egen brunn.

HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyror

Värderingsobjektets aktuella hyror och bedömda marknadshyror redovisas detaljerat i bilagd tabell (Hyresgästspecifikation).

Nuvarande hyresgäst (Green Deer) erbjuder försäljning, verkstad och reservdelar samt redskap och maskiner för lantbruk, entreprenad och grönytor.

Hyrorna kan sammanfattas enligt tabellen.

Lokaltyp	Total area m ²	Uthyrd Area m ²	Aktuell hyra		Marknads- hyra	
			kr/m ²	Totalt kr	kr/m ²	Totalt kr
Butiker	1 638	1 638	813	1 331 955	813	1 331 955
Genomsnitt / Summa	1 638	1 638	813	1 331 955	813	1 331 955

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

Vakans / Hyresrisk

Inga vakanser finns för närvarande.

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

Vakans/hyresrisk (%)	Lång-										
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	siktig
Butiker	-	-	-	2,5	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Totalt	-	-	-	2,5	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0

Drift och underhåll

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade erfarenhetsmässiga grunder 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	Admin.	Övr.	UH	
	kr/m ²	tkr	kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²
Butiker	145	238	20	50	75
Genomsnitt/Summa	145	238	20	50	75

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 mervärdskatteregistrering. Vid vakanser väljer vi ibland att tillfälligt hålla ned kostnaden.

Fastighetsskatt etc

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

	Taxeringsvärde, tkr			Fastighets- skatt, tkr
	Mark	Byggnad	Totalt	
Industri	552	449	1 001	5
Summa	552	449	1 001	5

Värderingsobjektet är taxerat med typkod 431 (Industrienhet, reparationsverkstad). Värdeår är 1973.

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

Aktuella och bedömda intäkter och kostnader ger driftnetto enligt tabellen.

Driftnetto		
	kr/m ²	kr
Aktuell hyra	813	1 331 955
Drift & underhåll	-145	-237 510
Fastighetsskatt	-3	-5 005
Driftnetto år 1 (helår)	665	1 089 440
Driftnetto, normaliserat	624	1 022 842

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 marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har kunnat handla kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt etc, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Marknadsanalys

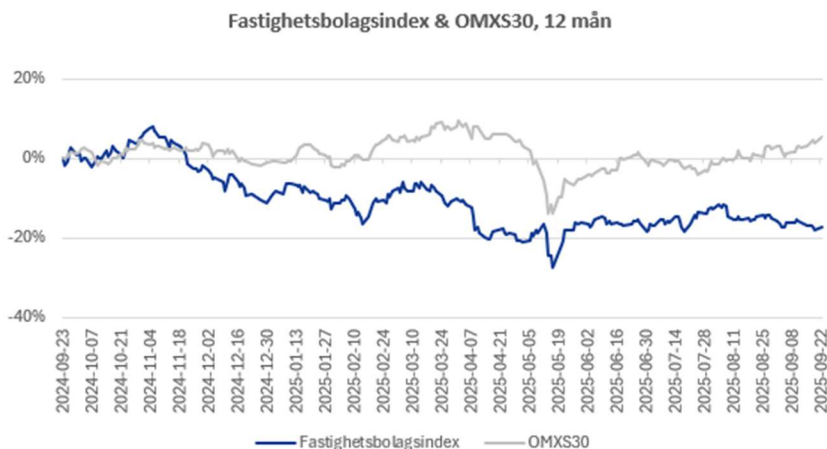
Allmänt

Världsekonomin präglas fortsatt av osäkerhet till följd av det geopolitiska läget. Den svenska konjunkturen är fortsatt svag men visar tecken på återhämtning. Hushållens konsumtion har börjat växa trots att hushållen är mer pessimistiska än normalt och att utvecklingen på bostadsmarknaden är dämpad. Hushållens konsumtion bedöms bli en stark drivkraft i återhämtningen framgent. Näringslivets stämningsläge har förbättrats något och är nära ett historiskt normalläge. Arbetsmarknaden är fortsatt svag och indikationer pekar på att återhämtningen på arbetsmarknaden kommer dröja. Trots en turbulent omvärld och en export som utvecklats långsammare än normalt förväntas svensk ekonomi utvecklas i god takt kommande år. Under året har kronan stärkts, både mot dollarn och euron.

Riksbanken har sedan våren 2024 gradvis lättat på den svenska penningpolitiken. För att ge stöd till konjunkturen och för att stabilisera inflationen har Riksbanken vid det senaste mötet i september beslutat att sänka styrräntan med 25 punkter till 1,75%. Det finns förutsättningar för att konjunkturen kommer att stärkas framöver.

Börsen har till viss del stabiliserats men präglas fortsatt av volatilitet och senaste året har börsen varit svagt positiv. Fastighetsindex har däremot haft en negativ utveckling senaste året. I början av

året hade indexet en liten uppgång för att därefter falla.



Obligationsmarknaden har successivt stärkts och volymerna för nyttgivna obligationer är åter på höga nivåer. Fler fastighetsbolag har återvänt till obligationsmarknaden efter en period av stiltje på obligationsmarknaden.



Bostadspriserna har de senaste tolv månaderna minskat med 0,5% för villor och ökat med 0,2% för bostadsrätter. Från pristoppen våren 2022 har priserna för bostadsrätter och villor gått ner cirka 9%.

Fastighetsmarknaden

Senaste tiden har transaktionsvolymerna succesivt ökat till trots för oro i omvärlden och en osäker finansmarknad. Fastighetsbolagens villkor på obligations- och finansieringsmarknaden har förbättrats vilket har gynnat transaktionsmarknaden. I takt med att finansieringen har blivit billigare har volymerna således fortsatt att öka. Första halvåret 2025 ökade transaktionsvolymen ca 7% och helåret prognostiseras att öka med ca 10%, senaste prognosen är därmed svagt nedåt från tidigare prognoser i början av året om

15% ökning.

Köpare och säljare har succesivt anpassat sig till nuvarande marknadsläge. Skillnader i prisförväntningar mellan köpare och säljare har fördröjt processerna senaste åren men parternas prisförväntningar har nu närmats sig varandra. Allt fler svenska noterade bolag har varit köpare på marknaden efter en lång tid av att vara nettosäljare. Likaså har det institutionella kapitalet varit stora på köpsidan. Direktavkastningskraven, som pressats uppåt under en tid, har stabiliserats och nu syns tendenser till att de sjunker framåt. Enligt en sammanställning av European Valuers' alliance (EVA) har samma trend noterats även inom övriga Europa.

Kontor- och bostadssegmenten är de mest transaktionsintensiva segmenten. Senaste åren har de mer internationella segmenten såsom lager och logistik ökat sin volymandel på transaktionsmarknaden. Kontorsmarknaden har på internationell nivå haft en negativ prägel men utvecklingen har sett annorlunda ut i Sverige. I Sverige syns en positiv trend även för industrisegmentet där flera nya aktörer har klivit in i segmentet.

Hyresmarknaden

Kontorshyresgäster efterfrågar främst yteffektiva lokaler i etablerade kontorsområden med god tillgänglighet. Företag söker i allt högre grad mindre mer centralt belägna kontor. Detta har lett till att vakansgraden ökat mer i sämre kontorslägen jämfört med CBD-lägen. Skiftet till ökat hybrid- och hemarbete har i hög grad redan anpassats på marknaden. På grund av den ökade konkurrensen erbjuder många fastighetsägare hyresrabatter för att attrahera hyresgäster. Kontorsvakanserna fortsätter att stiga men den negativa toppen bedöms vara nära på landets största kontorsmarknader.

På butikshyresmarknaden råder en tudelad bild beroende på vilken typ av handel som avses. Hyresnivåerna i stadskärnorna är fortsatt pressade och vakansgraden något hög. Livsmedelshandeln, lågprishandel och bostadsnära handel har haft en bättre utveckling.

E-handels tillväxt har skapat en stor efterfrågan på moderna logistiklokaler, vilket har lett till stigande hyror för segmentet. Med en stor andel nyproducerade logistikanläggningar, där ett antal dessutom byggts på spekulation, har nu vakansgraden ökat inom segmentet. Även om hyresutvecklingen nu har stagnerat har hyrorna för nyproducerade lokaler ökat på grund av högre byggkostnad. Under de senaste fem åren har cirka en fjärdedel så mycket

industri som logistik uppförts. Vilket har lett till att industrifastigheter är ett starkt segment med låga vakanser och nya hyresavtal som ingås på höga nivåer. Industrisegmentet har dessutom haft en stabil hyresutveckling. Den låga vakansen och stabila hyresutvecklingen drivs bland annat av en brist på nybyggda industrilokaler.

Inflationstakten har de senaste två åren varit över Riksbankens mål om 2% men har stabiliserats på nivåer under målet. Detta ledde till att KPI i oktober 2024 var 1,6% vilket medför att de indexerade lokalhyrorna har höjts med motsvarande under året.

Fastighetsägarnas förhandling med hyresgästföreningen resulterade i att bostadshyrorna i snitt har höjts med 4,8% 2025.

Ortspris

Ett ortsprismaterial har framtagits avseende industrifastigheter som överlåtits sedan 2021. Endast objekt belägna på Gotland och överstigande 500 kvm.

Beteckning	Adress	Datum	konto	Prod.k	A lager	Byggår	Värdeår	Köpesumm.	Kvmpris	K/T
RONE HALOR 1:115 m.f.	Rone Ronehamnsvägen 2A m.	2025-06-02				1 500	1969	1 500 000	1 000	13,0
RONE HALOR 1:170	Rone Ronehamnsvägen 6	2025-05-12	161	195	550	1981	1995	2 000 000	2 207	2,4
OTHEM SATURNUS 2	Lärbrovägen 24	2024-09-18			610		1950	687 000	1 126	1,3
VISBY VÄDUREN 6	Herkulesvägen 5	2024-08-25	125		705	1961	1961	6 200 000	7 469	2,7
FOLLINGBO STORA VEDE 2:3		2024-03-11			1 060	1975	1975	3 600 000	3 396	1,8
HEMSE SKATAN 18	Stabbgårdsgatan 5	2023-03-24	100	948	720	1963	1989	11 459 000	6 481	6,9
VISBY HERKULES 7	Broväg 21B	2023-01-31	32	531	153	1986	1988	3 991 000	5 574	1,6
ETELHEM HAGEBY 1:59	Etelhem Hageby 847	2022-12-21	112	483	905	1979	1979	4 000 000	2 666	3,0
OTHEM SPECULATIONEN 9	Stationsgatan 24	2022-04-04	38	242	286	1956	1969	2 300 000	4 063	5,6
VISBY VÄDUREN 6	Herkulesvägen 5	2021-12-30	125		705	1961	1961	5 500 000	6 626	2,4
STENKYRKA STENSTUGU 1:27	Stenkyrka Stenstugu 431	2021-11-01	126	589	91	1968	1973	2 471 000	3 065	2,5
BUNGE KRONHAGEN 3:46		2021-04-30			900	1929	1929	1 000 000	1 111	2,2

Fastigheterna i ortsprismaterialet, bland vilka orena köp, kan finnas, har köpts till priser mellan 687 tkr och 11.4 mkr och med ett medeltal kring ca 3 200 kr/kvm. Direktavkastningarna bedöms ligga i nivån - 6-8%.

En stor del av alla fastighetsförvärv sker numera i bolagsform innebärande att köpeskillingen inte blir offentlig via lagfarten. Vidare sker många fastighetsförvärv i "portföljform". Detta innebär var för sig och sammantaget att information om köpeskillingar för de enskilda fastigheterna och portföljerna får sökas direkt från initierade parter eller andra tillförlitliga källor.

Kassaflödesanalys

Metoden innebär en analys av de framtida betalningsströmmar som en förvaltning av värderingsobjektet kan antas generera. Ett avkastningsbaserat nuvärde framräknas utgående från kalkylperi-

odens driftnetton efter investeringar och restvärdet (dvs. det totala kapitalet vid kalkylslut). I förekommande fall görs olika värde-tillägg eller värdeavdrag. Som beräkningshjälp användes en kassa-flödeskalkyl. Kalkylens indata och utdata framgår nedan.

Kalkylränta / Direktavkastningskrav

Kassaflödesindata	
Direktavkastning restvärde	7,00 %
- Butiker	7,00 %
Kalkylränta på totalt kapital	9,12 %
Inflation/KPI: 1% 2025, och därefter 2% per år.	
Kalkylperiod: Cirka 10 år (2025-11-01 - 2034-12-31)	

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av realränta, kompensation för inflation samt risktillägg. Kalkylräntans storlek beror på marknadens krav på risktillägg vilket varierar med värderingsobjektets typ, läge, alternativa användningsmöjligheter, hyresgäst- och kontraktssammansättning mm.

Restvärdet vid kalkylslut beräknas utifrån ett bedömt direktavkastningskrav på det prognostiserade driftnettot vid kalkylslut.

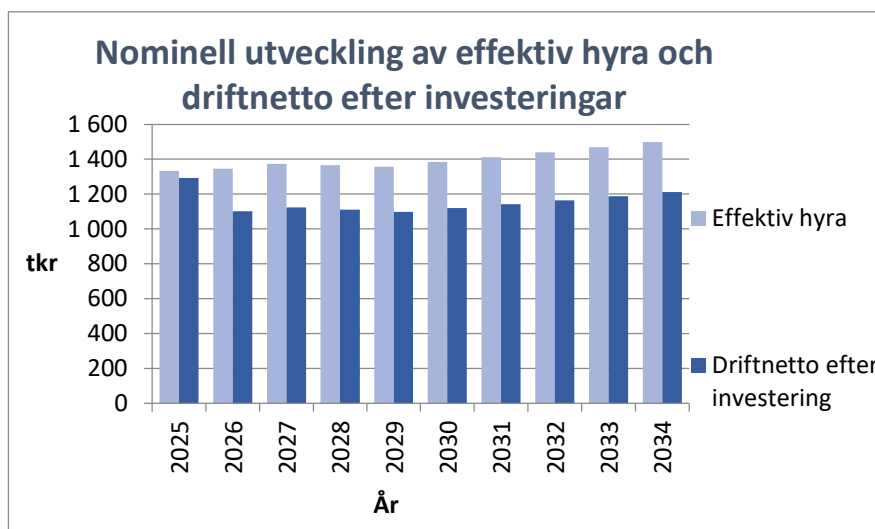
Nyckeltal

Kassaflödeskalkylen ger med givna förutsättningar resultat enligt tabellen.

Nyckeltal	
Marknadsvärde	15 300 000 kr
- Nuvärde av restvärde	7 981 464 kr
- Nuvärde av driftnetton	7 230 928 kr
Direktavkastning, år 1	7,12 %
Direktavkastning vid kalkylslut	7,00 %
Värde kr/m ²	9 341 kr/m ²
Värde/taxeringsvärde	15,28

Direktavkastningen är beräknad på kalkylresultatet med justering för eventuella värdetillägg och värdeavdrag.

Bedömd utveckling av effektiv hyra och driftnetto efter investeringar under kalkylperioden framgår av nedanstående diagram.



Känslighetsanalys

För att bättre kunna bedöma osäkerheten i värdebedömningen har vi låtit en av parametrarna; marknadshyra för lokaler, vakansgrad, drift och underhåll, inflation, kalkylränta och direktavkastningskrav vid kalkylslut förändras när övriga faktorer är oförändrade. Förändring av indata och av avkastningsvärdet framgår av tabellen.

Parameter	Ändring indata		Värdetförändring	
	enhet	antal	tkr	%
Marknadshyra för lokaler (ej bostäder)	%	10	1 631	11
Vakansgrad	%-enheter	10	-1 956	-13
Drift & underhåll	%	10	-346	-2
Inflation	%-enheter	1	1 405	9
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	10	-1 484	-10
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	-10	1 832	12

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Stenkyrka Stenstugu 1:27 i Gotlands kommun** bedöms vid värdetidpunkten november 2025 till:

Femton miljoner trehundrausen kronor
[15 300 000 kr]

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Stockholm 2025-11-07

FORUM FASTIGHETSEKONOMI



Håkan Söderqvist
Civilingenjör

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Bilagor;

1. Kassaflödeskalkyl
2. Hyresgästspecifikation
3. Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS)
4. Allmänna villkor för värdeutlåtande

KASSAFLÖDESKALKYL

Kalkylresultat

Värdetidpunkt november 2025 (kalkylstart 2025-11-01)

Nuvärde av driftnetton (tkr)	7 231
Nuvärde av restvärde (tkr)	7 981
SUMMA (tkr)	15 212

MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr) 15 300

Kassaflöde

	ÅR 2025 del	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Bedömd helårsinflation	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
<i>kr/m² 2025</i>										
Hyror, lokaler	813	223	1 345	1 372	1 400	1 428	1 456	1 485	1 515	1 545
Vakans/hyresrisk, lokaler	-	-	-	-	-35	-71	-73	-74	-76	-77
Effektiv hyra	813	223	1 345	1 372	1 364	1 356	1 383	1 411	1 439	1 468
Drift & Löpande underhåll	-70	-19	-116	-118	-120	-123	-125	-128	-130	-133
Periodiskt underhåll	-75	-21	-124	-127	-129	-132	-134	-137	-140	-143
Fastighetsskatt etc	-3	-1	-5	-5	-5	-5	-5	-6	-6	-6
Kostnader	-148	-41	-245	-250	-255	-260	-265	-270	-276	-281
Driftnetto	665	182	1 100	1 122	1 110	1 097	1 119	1 141	1 163	1 187

Nyckeltal

Initialt driftnetto, helår (tkr)	1 089	Restvärde kalkylslut (tkr)	17 644
Norm. driftnetto, helår (tkr)	1 023		
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	9,12		
Kalkylränta restvärde (%)	9,12	Marknadsvärde kr/m ²	9 341
Direktavkastning, initial, %	7,12	Marknadsvärde/taxeringsvärde (V/T)	15,28
Direktavkastning vid kalkylslut, %	7,00		

HYRESGÄSTSPECIFIKATION

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Total area m ²	Löptid t.o.m.	Aktuell hyra (för uthyrda lokaler)						Bedömd marknadshyra				Not
				Exkl. tillägg		Hyrestillägg	Skattetillägg	Totalt	Exkl. tillägg		Totalt exkl. f-skatt	Totalt		
				kr	kr/m ²				index/%	kr/m ²			kr/m ²	
Green Deer AB	Butik	1 638	28-06-30	1 331 955	813	100	-	-	813	1 331 955	813	1 331 955	813	-
Summor / Genomsnitt		1 638		1 331 955	813		-	-	813	1 331 955	813	1 331 955	813	

Stenkyrka Stenstugu 1:27
Gotland kommun

Bilaga 3 1(1)

netria | FastighetSök 038 Allmän Taxering

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Gotland Stenkyrka Stenstugu 1:27	9098a56-b1fc-90ac-e040-ed8f06444c3f	090043852	2017-06-08

Än- och kommunskod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i Inskrivningsdelen
900	Stenkyrka Socken: stenkyrka	106085	2021-11-04

Aktualiseringsdatum i Inskrivningsdelen
2025-11-04

Adress

Adress
Stenkyrka Stenstugu 431
24 42 Tingstade


Inskrivningsinformation

Ägare	Andel	Inskrivningsdag Akt
Gotland Stenkyrka Stenstugu 1:27 AB Lagatan 13 A, 1tr 14 32 Stockholm Inskrivet ägarnamn: Stenstugu 1:27 Fastighets AB	1/1	2021-11-04 D-2021-00498248:1

Ägertyp
Förort fång
Löp (inklusive transportköp):
021-11-01
Löpeskilling: 2 471 243 SEK
(avser hela fastigheten)

Anmärkningar
Övriga fång: d-2021-00498248:1, andel 1/1

Beteckningar

Rättigheter			
 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig			
Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Avloppsledning	Last	Avfallservitut	09-341-79/3531.1
Beskrivning			
Avloppsledning			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån			
Godand Stenkyrka Stenstugu 1:11			
Last			
Godand Stenkyrka Stenstugu 1:27			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Avloppsledning	Last	Officialservitut	09-STE-347.1
Beskrivning			
Avloppsledning			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån			
Godand Stenkyrka Stenstugu 1:79			
Last			
Godand Stenkyrka Stenstugu 1:27			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Kanalisation med fiberledning	Last	Ledningsrätt	09-STE-646.1
Beskrivning			
Bilningsåtgärd			
Ledningsåtgärd			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån			
Stenkyrkafiber Ekonomisk Förening			
Last			
Godand Martabo Kirie 1:52			
Godand Martabo S:12			
Godand Martabo Stora Myre 2:32			
Godand Stenkyrka Austergårds 1:14,21,24			
Godand Stenkyrka Broungs 1:1,5-8,13-15,22			
Godand Stenkyrka Ekabys 1:40			
Godand Stenkyrka Garde 1:5,12,16,20,29-30,35-36			
Godand Stenkyrka Grausne 1:12,16-18,26,36,65,77-78,81,118			
Godand Stenkyrka Gråne 1:6,9,11			
Godand Stenkyrka Håge 1:6,8-9,15,24-25, 3:1			
Godand Stenkyrka Kirie 1:6,42			
Godand Stenkyrka Kyrkogården 1:1			
Godand Stenkyrka Lauhage 1:11,15,18,20,30-31			
Godand Stenkyrka Licknåde 1:5,14, 2:1			
Godand Stenkyrka Lilla Bjärs 1:5			
Godand Stenkyrka Mos 1:3,15-17,20			
Godand Stenkyrka Nieme 1:9,16,26,28,31-32,37,39			
Godand Stenkyrka Prästgården 1:1,6			

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Äln
4	500 000 SEK	1977-12-21	7371308
Anmäskningar			
Innehavare: D-2025-00506212:8 Innestratt Sweden AB CFO Oscar Properties Holding AB, Box 5123, 322 40 Stockholm			
5	500 000 SEK	1977-12-21	7371308
Anmäskningar			
Innehavare: D-2025-00506212:7 Innestratt Sweden AB CFO Oscar Properties Holding AB, Box 5123, 322 40 Stockholm			
7	300 000 SEK	1979-05-30	794801
Anmäskningar			
Innehavare: D-2025-00506212:1 Innestratt Sweden AB CFO Oscar Properties Holding AB, Box 5123, 322 40 Stockholm			
8	295 000 SEK	1979-05-30	794802A
Anmäskningar			
Innehavare: D-2025-00506212:2 Innestratt Sweden AB CFO Oscar Properties Holding AB, Box 5123, 322 40 Stockholm Lånby 664000			
9	205 000 SEK	2006-05-22	662880
Anmäskningar			
Innehavare: D-2025-00506212:6 Innestratt Sweden AB CFO Oscar Properties Holding AB, Box 5123, 322 40 Stockholm			
10	3 000 000 SEK	2018-06-02	D-2018-0001262k1
Anmäskningar			
Innehavare: D-2025-00506212:5 Innestratt Sweden AB CFO Oscar Properties Holding AB, Box 5123, 322 40 Stockholm			
11	1 500 000 SEK	2018-06-02	D-2018-00086475:1
Anmäskningar			
Innehavare: D-2025-00506212:9 Innestratt Sweden AB CFO Oscar Properties Holding AB, Box 5123, 322 40 Stockholm			
12	1 445 000 SEK	2021-11-05	D-2021-00601726:1
Anmäskningar			
Innehavare: D-2025-00501726:2 Innestratt (Sweden) AB, Box 18285, 163 25 Stockholm			
Inskrivningar			
Totalt antal inskrivningar: 1			
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Äln
6	Avfallsenhet Övrig ärendet: avfallsledning	1979-04-18	792521
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet	Kontor/besöksring		
Lansstyrelset	Hornsjö		
Telefonnummer	E-mail		
0771-63 63 63	inskrivnings@lans.se		
Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter			
 samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig			

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 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 myndighetsutlåtanden 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 förutsatts 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 värderingsdatumet (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 värderingsdatumet.
- 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.
 - 7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

VÅRA KONTOR

Stockholm

Kungsgatan 29, 111 56 Stockholm
Tel 08 696 95 50

Göteborg

Kyrkogatan 24, 411 15 Göteborg
Tel 031 10 78 50

Malmö

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

Norrköping

Sankt Persgatan 27, 602 33 Norrköping
Tel 011 12 61 21

Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping
Tel 0155 778 70

Sundsvall

Klökanvägen 8, 857 53 Sundsvall
Tel 070 229 05 15

Umeå

Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck
Tel 076 846 99 55

Västerås

Skomakargatan 2, 722 11 Västerås
Tel 021 665 53 15

Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund
Tel 076 114 99 88

Kalmar

Kaggensgatan 17, 392 32 Kalmar
Tel 0480 42 00 73

Växjö

Boda, 355 94 Vederslöv
Tel 073 209 61 11

Kristianstad

Norretullsvägen 15, 291 32 Kristianstad
Tel 044 21 00 90

Värnamo/Jönköping

Järnvägsplan 1C, 331 37 Värnamo
Tel 0370 69 10 50