



Del av Dalen 20 (badhus)

Dalens Allé 10, Stockholm

Sammanfattning

Fakta

Värderingsobjekt	Del av Dalen 20 (badhus)
Adress	Dalens Allé 10
Tomträttsinnehavare	Micasa Fastigheter i Stockholm AB
Uppdragsgivare	Micasa Fastigheter i Stockholm AB
Ändamål	försäljning
Värdetidpunkt	17 juni 2025

Driftnetto	tkr	kr/m ²
Intäkter	2 415	1 529
Drift- och underhåll, (inkl. avsättning till pl. uh)	-647	-410
Fastighetsskatt	0	0
Övrigt (tomträttsavgäld etc)	-75	-47
Summa	1 693	1 072

Marknadsvärde
2 500 000 kr
1 583 kr/m²

5,75 %
Direktavkastningskrav,
exit

67,71 %
Direktavkastning,
initialt

1 579 m²
Area

Innehåll

1. Uppdraget	5
1.1 Uppdragsgivare och syfte	5
1.2 Värderingsdatum	5
1.3 Värdetidpunkt	5
1.4 Värderingsstandard	5
1.5 Värderare	5
1.6 Förutsättningar	5
1.7 Särskilda förutsättningar	5
1.8 Övrigt	5
2. Underlag	6
2.1 Besiktning	6
2.2 Övriga underlag och källor	6
3. Beskrivning av värderingsobjektet	7
3.1 Allmänna uppgifter	7
3.2 Läge	7
3.3 Ägarförhållanden	7
3.4 Tomt	7
3.5 Planförhållanden	7
3.6 3D-bildning	8
3.7 Servitut	8
3.8 Taxeringsvärden	8
3.9 Byggnad	8
3.10 Uthyrbar area	8
4. Hållbarhet	9
4.1 Miljö	9
4.2 Energiklass	9
4.3 Miljöcertifiering	9
4.4 Översvämningsrisk	9
5. Ekonomisk redovisning	11
5.1 Hyresintäkter	11
5.2 Vakans/hyresrisk	11
5.3 Kostnader för drift och underhåll	11
5.4 Tomträttsavtal	12
5.5 Fastighetsskatt	12
5.6 Värdepåverkan av investeringar	12
5.7 Belåning	12
6. Värdebedömning	13
6.1 Marknadsvärde	13
6.2 Jämförelsetransaktioner	13
6.3 Kassaflödesanalys	19
6.4 Känslighetsanalys	19
6.5 Slutbedömning	20

Bilagor

- Fastighetsdatablad
- Kassaflödesprognos/nuvärdeberäkning
- Hyreslista
- Foton, Karta
- Utdrag ur fastighetsdatasystemet
- Allmänna villkor för värdeutlåtande

1. Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare och syfte

Av Micasa Fastigheter i Stockholm AB, genom Catherine Mäkinen, har Newsec Advisory Sweden AB ("Newsec") erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet av ovan rubricerade objekt. Värderingssyfte är försäljning efter 3D-ombildning. Se villkor för användning av utlåtandet i punkt 7 i Allmänna Villkor.

1.2 Värderingsdatum

Värderingsdatum är 17 juni 2025.

1.3 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 17 juni 2025.

1.4 Värderingsstandard

Uppdraget utförs i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard (senaste upplagan).

1.5 Värderare

Uppdraget har utförts av värderare som agerar oberoende och med fullgod kompetens och marknadskännedom för att utföra uppdraget.

1.6 Förutsättningar

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".

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.

1.7 Särskilda förutsättningar

Uppdraget utförs med särskild förutsättning att Idrottsnämnden Stockholms Stad kommer fortsätta vara hyresgäst och att ett nytt hyresavtal börjar löpa enligt antagande i värderingen.

Värderingen utförs även under särskild förutsättning att en 3D-bildning av Dalen 20 är möjlig att genomföra.

1.8 Övrigt

Newsec har inom de föregående två åren värderat hela Dalen 20 på uppdrag av uppdragsgivaren.

Newsec känner inte till någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

2. Underlag

2.1 Besiktning

Översiktlig besiktning utfördes 2024-09-19 av Michael Lanefelt från Newsec tillsammans med representant för fastighetsägaren, då hela fastigheten samt allmänna/tekniska utrymmen besiktigades.

Utförd besiktning är ej av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap Jordabalken.

2.2 Övriga underlag och källor

- Hyresavtal för simhall
- Uppgifter om drift- och underhållskostnader
- Uppgifter om vakanser
- Datscha/MSCI
- Utdrag ur fastighetsdatasystemet
- Ortsprismaterial
- Uppgifter om outnyttjade byggrätter
- Uppgifter om förorenade områden från Länsstyrelsen (EBH-kartan)
- Uppgifter om energiklass från Boverket
- Uppgifter om översvämningsrisk från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap
- Kostnadsbedömning från AFRY, 2025-04-28
- PM om 3D-bildning av Dalen 20
- Tilläggsavtal tomträtt, 2024-07-04
- PM VVS Dalen 20 – Sandsborgsbadet, 2025-04-16
- Muntlig information från uppdragsgivaren

Någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetskontroll, av om de lämnade uppgifterna är korrekta har ej skett.

3. Beskrivning av värderingsobjektet

3.1 Allmänna uppgifter

Värderingsobjekt:	Del av Dalen 20 (badhus)
Fastighetstyp:	Simhall
Adress:	Dalens Allé 10
Område/stadsdel:	Sandsborg/Gamla Enskede
Kommun:	Stockholm
Län:	Stockholm

3.2 Läge

Värderingsobjektet ligger i Dalen vid Sandsborgs tunnelbanestation cirka 6 kilometer söder om centrala Stockholm.

Kommersiell service finns närmast i Dalen Centrum, närmaste större centrum finns i Globen-området ca 1,5 km nordväst om värderingsobjektet. Kollektiva kommunikationer finns i form av buss och tunnelbana. Gångavstånd till närmaste tunnelbanehållplats Sandsborg är cirka 150 m. Omgivningen utgörs av främst av flerbostadshus. Fastigheten har närhet till grönområden, skola, förskola och Nynäsvägen. Läget för simhall bedöms som mycket gott.

3.3 Ägarförhållanden

Tomträttsinnehavare är Micasa Fastigheter i Stockholm AB (org. nr 556581-7870), som innehaft värderingsobjektet sedan 2005-12-15.

3.4 Tomt

Värderingsobjektet omfattar en total areal om 13 256 m² och innehas med tomträtt.

3.5 Planförhållanden

För värderingsobjektet gäller följande planer:

Plan	Datum	Akt nr
Detaljplan: Dalen 20	2011-03-25	0180K-P2010-07978
Stadsplan: Dalen mm (bostadsområde)	1977-06-17	0180-7535A

Förutsättningen för värderingen är att befintlig bebyggelse i huvudsak överensstämmer med gällande plan.

3.6 3D-bildning

Fastigheten Dalen 20 utgör ett helt kvarter i Enskededalen nära tunnelbanan och det lokala centrumet med en total yta om ca 33 000 kvm. Uppdragsgivaren planerar att separera simhallen från övriga fastigheten genom att skapa en 3D-bildning av fastigheten, där simhallen skulle ägas och förvaltas av idrottsförvaltningen.

En genomgång av fastighetens tekniska system har gjorts. Det konstaterades att majoriteten av dessa i fastigheten är tydligt separerade mellan simhallen och bostadsdelen, vilket innebär att kostnaderna för separering i samband med 3D-bildning minimeras.

3.7 Servitut

Se FDS-utdrag per 2025-06-16.

3.8 Taxeringsvärden

Värderingsobjektet har i allmän fastighetstaxering taxerats med 800, ej fastställd typ av specialenhet.

3.9 Byggnad

På värderingsobjektet finns en byggnad uppförd i ett plan ovan mark. Byggnaden uppfördes 1970 och inrymmer en simhall. Där finns också gymavdelning, omklädningsrum med duschar och kontor.

Byggnaden har stomme av betong, fasader av puts och platt yttertak belagt med papp med invändiga stuprör. Det vågiga taket i simhallen bärs upp av karakteristiska bärande limträbalkar.

Fastigheten har av Stockholms stadsmuseum klassats som särskilt skyddsvärd och är en viktig del av det gemensamma kulturarvet. Fastigheten har Grön klassning vilket innebär ett högt kulturhistoriskt värde och betyder att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Ventilationen är utförd i form av mekanisk till- och frånluftventilation med återvinning.

Simhallen har uppnått sin tekniska livslängd och är i behov av en total renovering samt sannolikt rivning av den gamla bassängen. Skador som noterats är t ex kakelplattor som lossnar från bassängbotten och fukt/rinnande vatten på bärande limträbalkar i taket. AFRY har noterat ytterligare antal mindre skador i simhall t ex fogar som har lossnat och spruckit på golv i simhallen och väggbeklädnad med flagnad färg. En undersökning av VVS-installationerna har genomförts av AFRY, där slutsatsen är att huvuddelen av VVS-installationerna har uppnått sin tekniska livslängd.

3.10 Uthyrbar area

Nedan redovisas en fördelning av den uthyrbara arean.

Lokalslag	Uthyrbar area, m ²	Fördelning, %
Badhus	1 579	100%
Summa area/andel	1 579	100%

Kontrollmätning har ej utförts.

4. Hållbarhet

4.1 Miljö

Enligt länsstyrelsens miljöövervakning av förorenade områden finns inga konstaterade eller misstänkta föroreningar i mark eller byggnad per 2025-06-17.

Kontrolluppgifterna hämtas från Länsstyrelsens efterbehandlingsfunktion EBH-stödet som i enlighet med MIFO-metodiken (Metodik för Inventering av Förorenade Områden) klassificerar förorenade områden inom riskklass 1–4. Riskklass 1 står för mycket stor risk och 4 för liten risk.

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.

4.2 Energiklass

Hela byggnaden har energiklass D på skala A-G enligt energideklarationen. Energiklass A står för en låg energianvändning och G för en hög. En byggnad som har en energianvändning som uppfyller kraven som ställs på ett nybyggt hus i dag får klass C eller bättre. Newsec saknar kännedom om enbart simhallen har energiklass D.

4.3 Miljöcertifiering

Byggnaden är ej miljöcertifierad.

4.4 Översvänningsrisk

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har identifierat områden i Sverige med risk för översvämningar. Identifieringen är gjord för vattendrag, specifika orter samt havsnivåer vid kustbelägna städer och områden. De olika karteringarna visar områden som statistisk sett har en risk att översvämmas 1 gång per 50, 100 respektive 200 årsflöde. Översvänningskarteringarna är framtagna med höjddata som underlag och visar vattnets utbredning för flera olika flödessituationer.

Nedanstående information är en upplysning. Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte har någon form av miljömässig belastning.

Översvänningskartering (Vattendrag)

Enligt översvänningskarteringen från MSB befinner sig det aktuella värderingsobjektet ej inom ett bedömt översvänningsområde.

Hot- och riskkartor enligt förordningen om översvänningsrisker (Orter)

Enligt hot- och riskkartan om översvänningsrisker för orter befinner sig det aktuella värderingsobjektet ej på en av de orter som bedöms ha en betydande översvänningsrisk.

Kustöversvämning (Kustbelägna områden)

Enligt Kustöversvämningsskartan från MSB befinner sig det aktuella värderingsobjektet ej inom ett bedömt översvämningssområde på grund av ökade havsnivåer.

5. Ekonomisk redovisning

5.1 Hyresintäkter

Nedan redovisas utgående hyra och marknadshyra per lokalslag, exklusive fastighetsskattetillägg och eventuella övriga tillägg. Marknadshyra avser både uthyrda och vakanta lokaler. Andel avser respektive lokalslags andel av de sammanlagda bedömda hyresintäkterna vid fullt uthyrt, exklusive fastighetsskatt.

Lokalslag	Utgående hyra		Marknadshyra		andel
	tkr	kr/m ²	tkr	kr/m ²	
Badhus	6 316	4 000	3 948	2 500	100%
Summa	6 316	4 000	3 948	2 500	100%

Summa area/andel	6 316	4 000	3 948	2 500	100%
-------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	-------------

Hyrer för nyproducerade simhallar utgörs i stort sett uteslutande av produktionskostnadsbaserade hyror. Ofta tecknas långa avtal om 20–40 år då produktionskostnaderna är höga och behöver fördelas över många år för att inte den årliga hyran ska bli allt för hög. För äldre simhallar är ofta hyresnivåerna betydligt lägre. Tittar vi på jämförelseobjekt av äldre anläggningar runt om i landet så ligger dessa ofta i regionen 500 – 1 500 kr/kvm (förutsatt att hyresgästen ansvarar för de löpande driftkostnaderna).

Standarden efter den omfattande renovering som krävs bedöms vara jämförbar med nyproduktion. Hyresnivån om 4 000 kr/kvm under den antagna 20-åriga avtalsperioden är produktionskostnadsbaserad, då den inkluderar bedömd kostnad för investering för upprustning av simhallen, se punkt 5.5 nedan. Ett alternativ är att sätta en lägre marknadshyra med ett ombyggnadstillägg som löper under hela hyresperioden.

Vid utgången av befintligt hyresavtal har marknadshyran bedömts till 2 500 kr/kvm i 2025 års nivå. Vid bedömning av marknadshyran har särskild hänsyn tagits till att fastigheten förutsätts hålla ett relativt gott skick vid avtalsslut med hänsyn till applicerad avsättning för periodiskt underhåll.

5.2 Vakans/hyresrisk

Med hänsyn till objektets storlek, karaktär och läge har den långsiktiga hyresrisken bedömts till 0 procent.

5.3 Kostnader för drift och underhåll

Kostnaderna för drift och löpande underhåll samt avsättning för periodiskt underhåll det första året i kalkylperioden har bedömts med hjälp av statistik, uppgifter från fastighetsägaren och jämförelser med liknande fastigheter. Kostnaderna för drift och löpande underhåll har bedömts till i genomsnitt 350 kr/m². De angivna kostnaderna är inklusive värme och VA. Avsättning för periodiskt underhåll har bedömts till i genomsnitt 60 kr/m². Hyresgästen sköter allt inre underhåll.

Kostnaderna för drift och underhåll bedöms i genomsnitt följa inflationsutvecklingen under kalkylperioden.

5.4 Tomträttsavtal

Simhallens andel av tomträttsavgälden för Dalen 20 motsvarar 5,8% och uppgår till 74 513 kr/år. Avgälden är bunden till 31 december 2025 med 10-åriga avgäldsperioder. Uppsägning av avtalet får ske till 2065-12-31 och därefter till utgången av 40-årsperioder.

Avgälden vid nästa avgäldsreglering är satt till
 $4\,036\,000 \text{ kronor} \cdot 5,8\% = 234\,088 \text{ kronor}$ i dagens penningvärde.

Newsec har i värderingen bedömt att det är mest sannolikt att hyresgästen betalar för tomträttsavgälden för simhallen som ett tillägg. Tillägg för tomträttsavgäld och tomträttsavgälden tar därmed ut varandra och beaktas ej i kalkylen för det nya avtalet.

5.5 Fastighetsskatt

Fastigheten är taxerad i 800-serien och därmed skattebefriad.

5.6 Värdepåverkan av investeringar

Under 2027 har avdrag gjorts för värdepåverkan av investering med totalt 115 miljoner kr, motsvarande ca 73 000 kr/m². Investeringen omfattar en totalrenovering av simhallen inklusive bl a ny teknik, ytskikt, byte av tak och en ny simbassäng. Enligt kostnadsuppskattning från AFRY hamnar bedömd kostnad inom intervallet 110 – 122 miljoner kronor.

5.7 Belåning

Inga pantbrev finns uttagna i fastigheten enligt FDS-utdrag per den 2025-06-16 .

Uppgift om aktuell belåning saknas. Värdeanalysen förutsätter att värderingsobjektet är möjligt att belåna till idag marknadsmässiga villkor.

6. Värdebedömning

6.1 Marknadsvärde

Värderingen syftar till att bedöma objektets marknadsvärde, det vill säga det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en viss given tidpunkt.

Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer etc.

Värdet har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet.

6.2 Jämförelsetransaktioner

De flesta badhusen i Sverige ägs och driftas av kommunerna. Under perioder där mycket av kommunala ägda fastigheter, främst skolor och äldreboenden, såldes ut till privat sektor saknades det i stort sett transaktioner avseende badhus. Detta då det är en tekniskt komplicerad produkt som kräver specialkompetens för att drifva och underhålla. Med det sagt finns ett fåtal privata aktörer som uttalat vill äga badhus såsom Tagehus och Kunskapsporten. Vid sådana fall handlar det dock nästan uteslutande om nyproduktionsprojekt av badhus där fastighetsägaren uppför och driftar badet åt kommunen mot att kommunen erlägger driftbidrag vilka ska räcka till att drifva badet med vinst samt ge fastighetsägaren en rimlig avkastning på sin investering.

Att en privat aktör förvärvar ett äldre bad är sällsynt även om det kan förekomma att mindre anläggningar ingår vid förvärv av portföljer. Ett exempel på när en aktör förvärvat ett äldre badhus är när Actic förvärvade Sydpoolen i Södertälje från kommunen i slutet av 2008. Köpeskillingen uppgick till 39,2 Mkr men då var det ett slitet bad som förvärvades som dessutom är beläget på en tomträtt. I samband med affären så förbinder sig kommunen att betala driftbidrag under avtalsperioden.

Positivt för värderingsobjektet är att Stockholms Stad är hyresgäst. Med hänsyn till det relativt säkra kassaflödet under avtalsperioden bedöms det kunna finnas ett visst investerarintresse för fastigheten.

Då det finns så få jämförelsetransaktioner när det kommer till just badhus är det rimligt att titta på andra typer av fastigheter med långa avtal med stat och kommun, en fastighetstyp som normalt benämns som samhällsfastigheter.

Samhällsfastigheter som investeringsobjekt är sedan många år tillbaka ett väletablerat segment med en väl fungerande marknad. Det har varit och är ett intressant segment att investera i och värdeutvecklingen för samhällsfastigheter har varit kraftig under 10-talet till att som i likhet med flertalet andra segment haft en negativ utveckling senaste åren. Flertalet, både mindre och större, fastighetsbolag har valt detta som sin nisch och marknaden för samhällsfastigheter har under många år uppvisat god likviditet. Dock har transaktionsvolymen minskat under senare.

Avgörande faktorer för att skapa värde i dessa fastigheter är långa kontrakt med starka hyresgäster som stat, region eller kommun vilket i det närmaste kan jämföras med en obligation. För fastigheter med denna typ av hyresgäster blir det geografiska läget mindre viktigt under kontraktsperioden. Om fastigheten är uthyrd till en privat aktör inom den publika sektorn påverkas värdet något negativt jämfört med om istället stat, region eller kommun hade stått som hyresgäst.

Den demografiska utvecklingen nationellt, regionalt och kommunalt är central för behovet av olika typer samhällsfastigheter. Kommuner och regioner står inför en rejäl byggutmaning vad gäller att tillhandahålla invånarna med olika typer av samhällsfastigheter. Framför allt bedöms efterfrågan på vårdboenden att öka framöver mot bakgrund av en ökad medellivslängd och stora årskullar som uppnått pensionsålder.

Nedan finns listade transaktioner av samhällsfastigheter som skett runt om i Sverige sedan 2023. Värderingsobjektet är som enskilt objekt inte fullt jämförbart i storlek och användning med alla nedanstående objekt men dessa försäljningar ger ändå en indikation på hur marknaden prissätter denna typ av fastighet.

I april 2023 har Landskronahus förvärvat tre omsorgsfastigheter från SBB för 149,5 miljoner kronor, efter avdrag för latent skatt. De tre fastigheterna, Albano 22, Albano 8 och Pallas 42, har en total uthyrningsbar area om ca 5 600 kvm. Ytorna är fördelade på bostäder och gemensamhetsutrymmen. Samtliga fastigheter förhyrs av Landskrona stad. Köpeskillingen motsvarar ca 26 500 kr/kvm. Den initiala direktavkastningen bedöms till omkring 4%.

I april 2023 har Stiftelsen Bladins Skola avyttrat fastigheten Odense 4 i Malmö till Malmö Stad. Den uthyrbara arean motsvarar cirka 8 200 kvm. Köpeskillingen uppgår till nästan 300 miljoner, motsvarande ca 36 500 kr/kvm. I samband med överlåtelsen tecknar Bladins skola ett 15-årigt hyresavtal och fortsätter att bedriva grundskoleverksamhet, årskurs 1–9, samt montessoriförskola i fastigheten. Bladins Skola förvärvade fastigheten från Malmö stad 2009 som nu alltså väljer att köpa tillbaka den.

I juni 2023 har NREP:s dotterbolag Altura, inriktat på samhällsfastigheter, förvärvat 22 fastigheter för en köpeskillning om knappt fem miljarder kronor från Vectura. Portföljen omfattar 20 äldreboenden, varav ett på projektstadiet, och 2 förskolor med en total uthyrningsbar yta om 99,500 kvm. Den totala bedömda hyresintäkten för beståndet uppgår till ca 250 miljoner kronor i 2023 års hyresvärde. Fastigheterna är belägna i 18 kommuner i Stockholm, Mälardalen, Dalarna samt södra och västra Sverige. Majoriteten av fastigheterna är byggda mellan 2018–2022. Köpeskillingen motsvarar omkring 50 000 kr/kvm och den initiala direktavkastningen bedöms återfinnas inom intervallet 4,25 – 4,75%.

SBB har i juni 2023 sålt åtta fastigheter i Linköping till kommunägda Lejonfastigheter för en köpeskillning om ca 400 mkr. Det handlar om åtta fastigheter inom vård och omsorg (tre äldreboenden) samt LSS. Det genomförda förvärvet avser fastigheterna Adjunkten 2, Hornet 13, Isglassen 2, Norrberga 4:82, Rymdattacken 2, Rymden 1, Tandkronan 6 samt Västerlösa 15:26. Den totala uthyrbara ytan är 13 744 kvadratmeter. Köpeskillingen motsvarar ca 29,100 kr/kvm. SBB förvärvade de aktuella fastigheterna från Botrygg under 2019. I den affären köpte SBB totalt 24 fastigheter från Botrygg för 950 miljoner kronor.

Corem har i juli 2023 sålt fastigheten Guldfisken 2 i Kalmar till Vacse. Fastigheten inrymmer Kalmar Stadsbibliotek. Fastigheten har en yta om ca 3 800 kvm och är fullt uthyrd till Kalmar kommun på ett hyresavtal som sträcker sig till 2040. Byggnaden uppfördes 1947 och fungerade som posthus fram till 1993. Byggnaden är sedan 1994 kulturminnesmärkt och har nyligen totalrenoverats med färdigställande 2020. Köpeskillingen uppgår till cirka 150 miljoner kronor, motsvarande omkring 40 000 kr/kvm. Den initiala direktavkastningen bedöms återfinnas inom intervallet 4-4,5%.

Hemsö har i augusti 2023 förvärvat Odinsskolan i centrala Göteborg (fastigheten Stampen 6:23). Fastigheten är en anrik skolbyggnad färdigställd 1918 belägen nära centralstationen. Byggnaden har en uthyrningsbar yta om ca 4 000 kvm. Köpeskillingen uppgår till 170 mkr, motsvarande ca 42 500 kr/kvm. Säljare är ABF som bedrivit verksamhet och ägt fastigheten sedan 1998. Hemsö kommer nu att inleda samtal med potentiella hyresgäster med ambitionen att ny verksamhet ska komma i gång så snart som möjligt. Tillträde till fastigheten sker i början av 2024. Normaliserad direktavkastning i affären bedöms kunna återfinnas omkring 4,5%.

SBB har i augusti 2023 ingått avtal om att sälja kommunhuset i centrala Nykvarn till Nykvarns kommun. Affären är en del i de pågående affärerna kopplat till de kommunicerade avsiktsförklaringarna om över 3 miljarder kronor. Tillträdet sker under tredje kvartalet. Kommunhuset består till merparten av kommunkontor samt bibliotek, varav en kontorsdel i fyra våningar är nyuppförd. Det finns även några butikslouer i gatuplan samt ett bostadshus med ca 20 lägenheter. Bostäderna motsvarar ca 15% av hyresvärdet. Köpeskillingen uppgår till 191 miljoner kronor. Den uthyrningsbara ytan uppgår totalt till ca 6000 kvm, varav bostadsytan är ca 1200 kvm. Köpeskillingen motsvarar ca 32 000 kr/kvm. Den initiala direktavkastningen i affären bedöms återfinnas i intervallet 4,50–4,75%.

I november 2023 har Fagersta kommun förvärvat gamla Brukskontoret samt Norra Station från SBB. När de 2021 flyttade dit var det som hyresgäster till Offentliga hus. Nu köper kommunen fastigheterna av nuvarande ägarna SBB. Fastigheternas marknadsvärde i affären uppgår till 105 miljoner kronor. Byggnaderna omfattar totalt ca 5 200 kvadratmeter uthyrningsbar yta. Totalt finns det cirka 120 arbetsplatser i nya kommunhuset och 26 i norra station. Köpeskillingen motsvarar ca 20 200 kr/kvm.

Region Uppsala har i november 2023 avyttrat den tomställda fastigheten Kåbo 5:2. Fastigheten har inte använts sedan 2018 då tidigare verksamhet flyttade ut, och är i ett sådant skick att ny verksamhet inte kan placeras långsiktigt i huset innan omfattande åtgärder har genomförts. Den är inte heller längre ansluten till Akademiska sjukhusets kulvertsystem, då delar av systemet revs runt 1971. En förstudie genomfördes 2019 som inventerade byggnadens tekniska status, och konstaterade att det krävdes omfattande investeringar. Förutsättningar för parkering och logistik är begränsade, och återanslutning till kulvertsystem både kostsamt och funktionsmässigt svår. Att renovera byggnaden för administrativ verksamhet beräknades till en utgift om 200 – 230 miljoner kronor. Akademiska sjukhuset har sagt upp lokalen och meddelat Fastighet och service att de varken på kort eller lång sikt avser att använda byggnaden. En kompletterande förstudie har därefter genomförts, som har visat att det är svårt att se en långsiktig användning av fastigheten för Region Uppsalas verksamhet. Därför fattades beslutet att sälja fastigheten. Köpare är Stenvalvet och köpeskillingen uppgår till 43 mkr,

motsvarande ca 7 800 kr/kvm. I förvärvet ingår även mark som är utarrenderad till Stiftelsen Ronalds McDonalds Hus.

I november 2023 har M2 Gruppen avyttrat fastigheten Stenbock 10 i Växjö, där den största hyresgästen är Region Kronoberg. Det underliggande fastighetsvärdet i affären uppgick till 197 mkr. Fastigheten utgörs av 6 839 kvm kommersiell yta och 2 490 kvm bostadsyta. Köpeskillingen motsvarar ca 21 100 kr/kvm. Köparen är Region Kronoberg och fastigheten frånträds den 21 december 2023. Mellan 300 och 350 regionanställda arbetar i fastigheten i dag. Hyresavtalet löper ut kommande år. Regionen kommunicerar att det blir billigare att köpa loss fastigheten än att hyra den på den på tio år. Region Kronoberg har varit på väg att lämna fastigheten, bland annat på grund av trångboddhet. Det tror man kunna lösa genom att ändra arbetssätt.

I december 2023 har Rättviks kommun har beslutat att köpa vårdcentralen i Rättvik av SBB för 103 miljoner kronor. Det blir SBB:s nionde kommunförsäljning. Fastigheten inrymmer vårdcentralens verksamheter och ett av kommunens särskilda boenden. Köpet genomförs främst för att snabbare få till stånd en familjecentral. Familjecentralen ryms inom de lediga lokaler som finns inom fastigheten enligt kommunens bedömning, skriver kommunen i ett pressmeddelande. Uthyrningsbar yta uppgår till ca 8 500 kvm. Köpeskillingen motsvara ca 12 000 kr/kvm. Den initiala direktavkastningen i affären bedöms ligga i intervallet 6,5–7%

I januari 2024 har Nykvarns kommun förvärvat fastigheten Ärtsinglet 4 på Trädgårdsvägen av SBB. Byggnaderna har en sammanlagd yta på cirka 1 220 kvadratmeter. Köpeskillingen uppgår till ca 35 miljoner kronor, motsvarande ca 28 700 kr/kvm. Byggnaderna används bland annat till dagverksamhet för personer med demensdiagnos. Nyligen flyttade också hemtjänstens administration hit. Tidigare låg ett LSS-boende här. Köpeskillingen bedöms motsvara en direktavkastning omkring 6,25%.

I januari 2024 har Sundsvalls kommun förvärvat tre fastigheter från SBB. I fastigheterna drivs det i dag i huvudsak äldreboenden i form av Matfors servicehus, Tomtegränds äldreboende och Ljustagården i Ljustadalen. Netto överenskommet fastighetsvärde uppgår till 271,5 mkr. Ingående fastigheter i affären är Sköle 1:17, Roten 9 och Härsta 9:5. Den sistnämnda är den största av de tre och den har även nyligen renoverats. Två av fastigheterna kom in i SBB via Hemfosaköpet. Total uthyrningsbar yta är ca 16 000 kvm. Köpeskillingen motsvarar ca 17 000 kr/kvm. Initiala direktavkastningen i affären bedöms till ca 5,25%

I februari 2024 har Heba förvärvat två äldreboenden i Tyresö om totalt 115 lägenheter från Hemsö. Uthyrningsbar yta uppgår till 7 575 kvm. Underliggande fastighetsvärde i affären är 347 miljoner kronor, motsvarande ca 45 800 kr/kvm. Fastighetsbeteckningarna är Krusmyntan 1 & 2. Heba som under 2023 varit på säljsidan i flera stora bostadsförsäljningar ökar nu inom segmentet samhällsfastigheter. Det årliga hyresvärdet uppgår till 19,2 miljoner kronor och fastigheterna är fullt uthyrda med långa hyreskontrakt. Köpeskillingen för aktierna uppgår till cirka 207 miljoner kronor. Äldreboendena drivs av operatören Vardaga. Direktavkastningen bedöms ligga i intervallet 4,75–5 %.

I mars 2024 har Rikshem avyttrat 14 samhällsfastigheter i Sigtuna till Sigtuna kommun. I dagsläget är Sigtuna kommun hyresgäst i samtliga av de 14 fastigheterna och använder lokalerna till förskola, skola, äldreboende och LSS-boende.

Verksamheten i de berörda fastigheterna kommer fortsätta som vanligt.

Fastigheterna har en uthyrningsbar yta om 28 630 kvm. Köpeskillingen om 785 mkr motsvarar ca 27 400 kr/kvm. Försäljningen har godkänts efter beslut i Sigtuna kommunfullmäktige den 25 april 2024. Sigtuna kommun tar preliminärt över ägande och förvaltning av fastigheterna den 31 maj 2024.

Kommunala Väsbyhem i Upplands Väsby har i april 2024 förvärvat tre kommersiella fastigheter från Alma Property Partners. Ingående fastigheter i affären är Vilunda 6:80 och 6:81 samt Optimusfabriken (6:82). Fastigheterna ligger strax söder om pendeltågsstationen. Köpeskillingen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om ca 340 mkr. Kommunhuset samlokaliseras i hela den förstnämnda fastigheten om 6.750 kvm, där man tidigare hyrde 5 000 kvm. Kommunen lämnar därmed en större förhyrning om 4.900 kvm i det blå höghuset på Dragonvägen 86 i Väsby centrum, som ägs av Nyfosa, och en förhyrning om 1.900 kvm i Pyramiden på Centralvägen 1, som ägs av Väsbyhem. Den uthyrningsbara ytan för de tre fastigheterna summerar ihop till ca 16 300 kvm, motsvarande en köpeskillning om ca 20 859 kr/kvm.

Heba har i juni 2024 förvärvat fastigheten Äppelträdgården 1 i Näsby Slottspark i Täby. Fastigheten inrymmer ett äldreboende med 54 lägenheter och har en total uthyrningsbar yta om 3 935 kvm. Fastigheten är fullt uthyrd med hyreskontrakt som löper till 2040 och det årliga hyresvärdet uppgår till 12,4 miljoner kronor, motsvarande ca 3 150 kr/kvm. Äldreboendet drivs av operatören Stiftelsen Stockholms Sjukhem, en av Sveriges största idéburna vårdgivare med sjukhus och äldreboenden. Köpeskillingen för aktierna uppgår till cirka 94 miljoner kronor och inkluderar ett avdrag för latent skatt 5,15 %. Det underliggande överenskomna fastighetsvärdet uppgår till 252 miljoner kronor, motsvarande ca 64 000 kr/kvm. Den initiala direktavkastningen i affären bedöms till ca 4,5%. Tillträde planeras ske den 16 september 2024.

KlaraBo har i juli 2024 avyttrat fastigheterna Skräddaren 2 och Sigge 5 i Borlänge till Diös. Båda fastigheterna är renodlade kommersiella hus med Polismyndigheten och Borlänge kommun som största hyresgäster. Fastigheterna avyttras till ett underliggande fastighetsvärde om ca 133 miljoner kronor, vilket är i linje med bokfört värde per 30 juni 2024. Det årliga hyresvärdet uppgår till ca 13,2 Mkr och den uthyrningsbara ytan uppgår till ca 7 000 kvm. Köpeskillingen motsvarar ca 19 000 kr/kvm och den initiala direktavkastningen i affären bedöms till omkring 7,5%. I samband med denna affär har KlaraBo även förvärvat två bostadsfastigheter från Diös i Falun för ca 80 mkr.

Brinova har i augusti 2024 förvärvat fastigheten Ögonstenen 2 i Segevång i Malmö. Affären är en s k sale- and lease-backaffär. Fastigheten omfattar ett äldreboende med 72 moderna lägenheter, personalutrymmen och allmänna ytor. Uthyrningsbar yta uppgår till ca 4 400 kvadratmeter. I samband med förvärvet har ett 10-årigt hyresavtal tecknats med den befintliga operatören, Forenede Care, som även är säljare av fastigheten. Underliggande fastighetsvärde i affären har kommunicerats till 115 mkr, motsvarande ca 26 000 kr/kvm. Direktavkastningen i affären bedöms ligga i intervallet 5,75–6%.

Akademiska Hus har tecknat avtal med Fortifikationsverket om försäljning av tomträtten Norra Djurgården 1:46, vid Stockholms universitet. Det är Fortifikationsverkets andra köp längs Brunnsvikens östra strand. Det är det fjärde köpet i närområdet. Fastigheten har en area på cirka 18 300 kvm och rymmer tre byggnader med en total uthyrningsbar yta om cirka 9 000 kvm. Stockholms universitet hyr en av byggnaderna, Wallenberglaboratoriet, om cirka 3 000 m. Övriga byggnader är tomställda. Någon köpeskilling har inte kommunicerats i affären. Newsec bedömer köpeskillingen till någonstans omkring 30 000 kr/kvm.

Intea har i oktober 2024 förvärvat fastigheten Mopsen 1, belägen i Sköndal i södra Stockholm. Säljare är Serafim Fastigheter. Fastigheten omfattar 1 600 kvm lokalarea och hyrs ut till Region Stockholm, som bedriver ambulansverksamhet på fastigheten. Efter en större hyresgäst Anpassning har ett långsiktigt 15-årigt hyresavtal tecknats. Fastighetsvärdet har överenskommit till 95 miljoner kronor, motsvarande knappt 60 000 kr/kvm. Tomtarealen uppgår till 4 272 kvm. Byggnaden genomgick första halvåret 2023 en total invändig ombyggnation och specialanpassades för verksamheten. Hyresavtalen sträcker sig till juli år 2038 med ett årligt hyresvärde om 5,3 mkr. Direktavkastningskravet i affären bedöms ligga i intervallet 5.25-5,50%.

Det är en tämligen stor spridning i ortsprismaterialet och det är tydligt att varje enskild fastighets läge, hyresnivå, vakansgrad och hyresavtalsvillkor har stor inverkan på betalningsviljan. Vid analys av ovanstående affärer bedöms avkastningskraven huvudsakligen ligga inom intervallet 4,5 procent till 6,5 procent. Lägst avkastningskrav noteras för nybyggda vård- och äldreboenden i större städer med långa hyresavtal. Risker (mätt som avkastningskrav) stiger i de fall hyresavtalen är korta och en förlängning och/eller alternativ användning bedöms osäker

Värderingsobjektet är beläget i Stockholm med bra kommunikationer nära tunnelbanan. Intäkten kommer från Stockholms Stad vilket innebär att kassaflödet under den antagna hyresperioden är säkert. Under de första 21 åren då betalningsströmmarna är säkra har kalkylräntan därför sänkts till 5,25 %.

Direktavkastningskravet för värderingsobjektet är satt till 5,75 % efter kontraktsslut. Direktavkastningskravet bedöms vara något högre jämfört med liknande idrottsanläggningar i jämförbara lägen på grund av att det är värderad som en 3D-fastighet samt att det är en tomträtt.

6.3 Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen bygger på en nuvärdesberäkning av driftnettona under en bestämd kalkylperiod och nuvärdesberäkning av ett restvärde vid kalkylperiodens slut. Restvärdet beräknas genom att ett normaliserat driftnetto året efter kalkylperiodens slut divideras med ett bedömt avkastningskrav. Kalkylräntan för diskontering av driftnetton och restvärde motsvarar marknadens krav på total avkastning och kan sägas bestå av en riskfri realränta + kompensation för inflationsförväntningar + kompensation för fastighetsrelaterad risk som varierar med läge, fastighetstyp, etc.

Till grund för kassaflödeskalkylen (se bilaga) har lagts följande förutsättningar och antaganden:

- Inflation 1,5 procent 2025 och därefter 2,0 procent årligen
- Årlig hyresutveckling för lokaler under kontraktperioden enligt villkor i respektive hyresavtal
- Intäkter anges exklusive moms, kostnader anges exklusive moms för de lokaler där det bedrivs momspliktig verksamhet och inklusive moms för övriga lokaler
- Årlig ökning av drift/underhåll 100 procent av KPI
- Direktavkastningskrav på sista årets driftnetto om 5,75 procent. Detta bedöms spegla marknadens synsätt på denna typ av fastighet
- Kalkylränta 5,3 procent till och med år 2046, därefter 7,9 procent

Observeras skall att prognoser avseende betalningsströmmar och värderingsobjektets långsiktiga värdeförändring endast ingår som en del i värdebedömningen och inte till någon del kan tas som en utfästelse om framtida utfall.

Kassaflödesanalysen, inklusive eventuella tillägg och avdrag, ger ett marknadsvärde för tomträtten Stockholm Del av Dalen 20 (badhus) vid värdetidpunkten 17 juni 2025 om **2 500 000 kr (2,5 Mkr)**, motsvarande **1 583 kr/m²**.

6.4 Känslighetsanalys

Förändring av parameter	Värdepåverkan Mkr	
	+	-
Kalkylräntan +/- 0,5 procentenhet	-6,0	6,5
Direktavkastningskravet +/- 0,5 procentenhet	-1,5	1,7
Marknadshyra lokaler +/- 5 procent	1,0	-1,0
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenhet	-0,4	
Drift och underhåll +/- 10 procent	-1,3	1,3

6.5 Slutbedömning

Marknadsvärdet för tomträtten Stockholm Del av Dalen 20 (badhus) vid värdetidpunkten 17 juni 2025 bedöms till **2 500 000 kr (2,5 Mkr)**.

Nyckeltal enligt bilagd kalkyl.

Stockholm, 17 juni 2025

NEWSEC ADVISORY SWEDEN AB



Jenny Siberg

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Beteckning **Del av Dalen 20 (badhus)**
Adress **Dalens Allé 10**
Område **Sandsborg/Gamla Enskede**
Kommun **Stockholm**
Län **Stockholm**

Värdetidpunkt **2025-06-17**
Kalkylen utförd av **Jenny Siberg**
Datum **2025-06-17**
Besiktningsdatum **2024-09-19**
Tomtareal **13 256 m²**

Taxeringsinformation

Typkod 800, ej fastställd typ av specialenhet

Värdeår 1970

	Taxeringsvärde, tkr			Skattesats	Fastighetsskatt/avgift	
	Mark	Byggnad	Totalt		kr	kr/m²
Summa	0	0	0		0	0

Tomträttsavgäld

Avgäld 74 513 kr per år t.o.m. 2025-12-31. Bedömd avgäld därefter 234 088 kr per år.

Lokalslag	Uthyrbar area				Uthyr				Vakant		Marknadshyra	
	Uthyrbar area		Därav vakant		Utgående hyra*)		Bedömd hyra*)		Bedömd hyra*)		Bedömd hyra*)	
	m²	andel	m²	andel	tkr	kr/m²	tkr	kr/m²	tkr	kr/m²	tkr	kr/m²
Badhus	1 579	100 %	0	0 %	6 316	4 000	3 948	2 500	0	0	3 948	2 500
Summa	1 579	100 %	0	0 %	6 316	4 000	3 948	2 500	0	0	3 948	2 500
	Antal kontrakt/platser		Antal kontrakt/platser									
Summa	-	-	-	-	6 316	4 000	3 948	2 500	0	0	3 948	2 500

*) Exkl tillägg och fastighetsskatt. För p-platser, garageplatser och ej area anges hyran per plats.

Diagram: Driftnetto och kassaflöde

[illegible]

DEL AV DALEN 20 (BADHUS), STOCKHOLM
Dalens Allé 10

Hyreslista
2025

Belopp i tkr om inget annat anges

Objekt-ID	Hyresgäst	Lokaltyp (antal lgh)	Area m² (enheter)	Löptid fr o m	Löptid t o m	Bas- hyra	Index %	Bas index	Moms J/N	Aktuell hyra		Bedömd hyra		Tillägg	
										tkr	kr/m²	kr/m²	ind-%	f-skatt	övrigt
	Idrottsnämnden Stockholms Stad	Badhus	1 579	mar-27	feb-47	6 316	100	415,51	j	6 316	4 000	2 500	100		391
	Sandsborgsbadet										(4 248)				

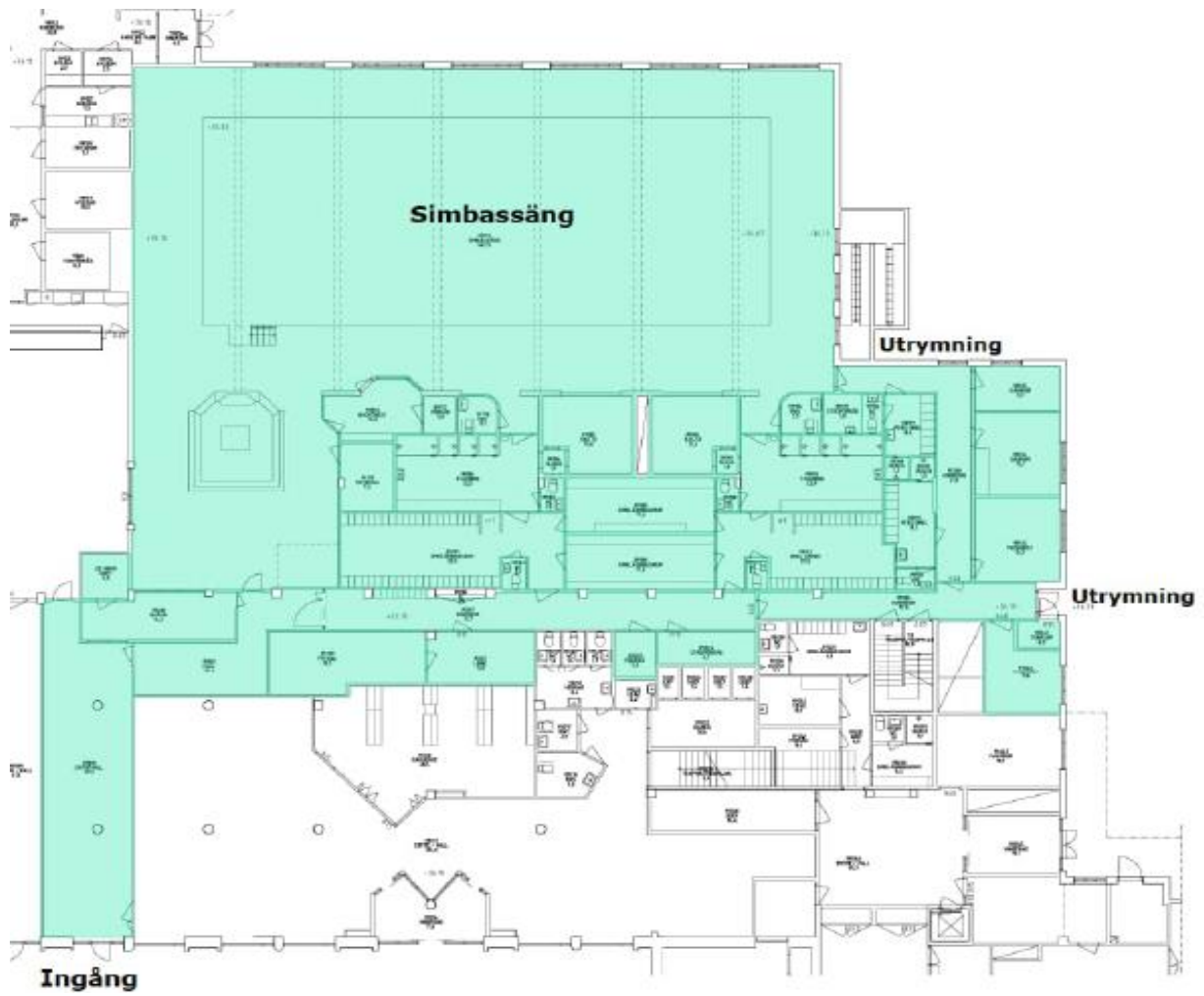
DEL AV DALEN 20 (BADHUS), STOCKHOLM

Foton



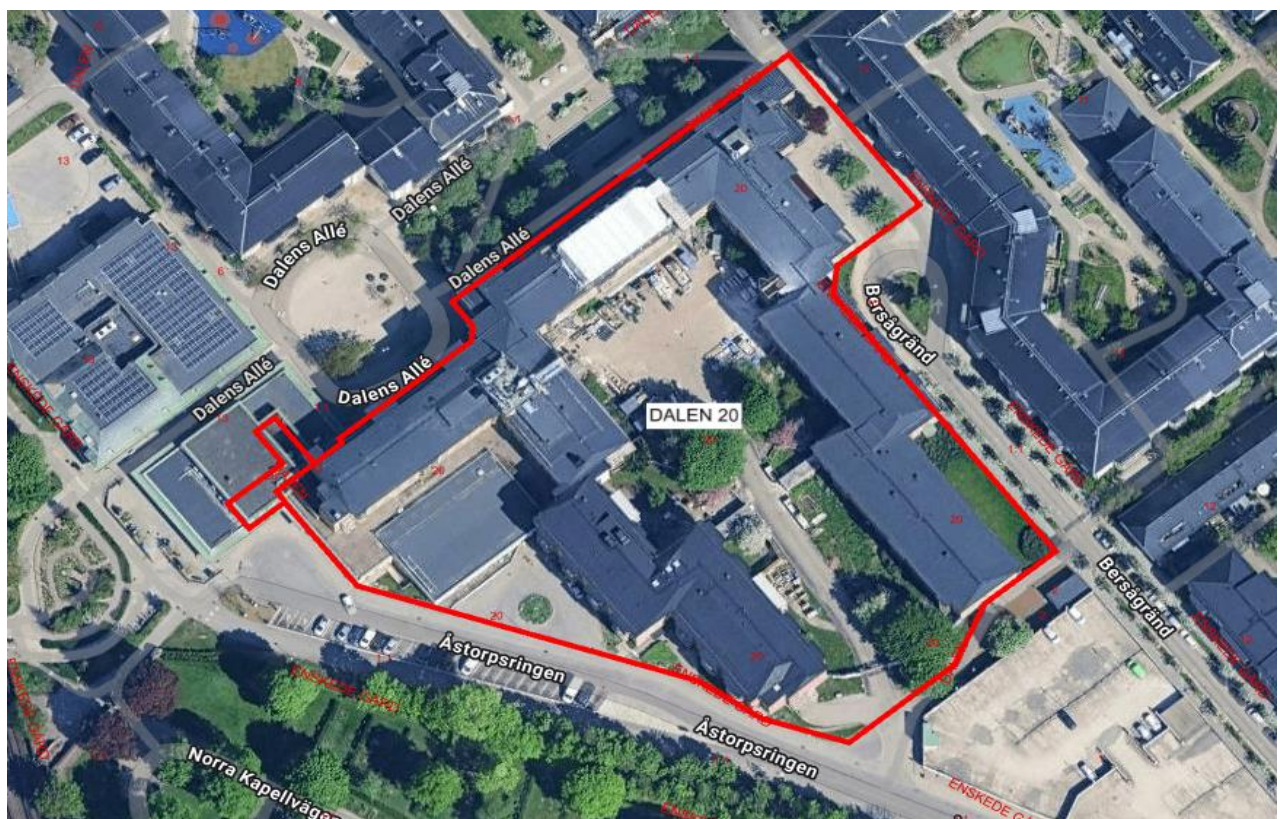
DEL AV DALEN 20 (BADHUS), STOCKHOLM

Foton



DEL AV DALEN 20 (BADHUS), STOCKHOLM

Karta



Beteckningar

Beteckning Stockholm Dalen 20	UUID 909a6a47-a536-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010497627	Län- och kommunkod 0180
Distrikt Enskede	Distriktskod 212097	3D-information Fastigheten urholkas av ett eller flera 3D-utrymmen. Fastigheten innehåller 3D-utrymme.	Fastigheten är upplåten med tomträtt
Senaste ändringen i allmänna delen 2022-08-08	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-07-25	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-06-12	

Adress

Adress Åstorpsringen 26, 28, 36 121 31 Enskededalen
Bersågränd 7, 9, 11, 13 121 31 Enskededalen
Dalens Allé 10 A, 10 B, 10 C, 10 D, 12 121 31 Enskededalen

Inskrivningsinformation

Tomträttsinnehav			
Innehavare 556581-7870 Micasa Fastigheter I Stockholm AB Box 1298 164 29 Kista Inskrivet ägarnamn: Micasa Fastigheter I Stockholm AB	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2006-04-10	Akt 06/10137
Berört fång 06/10137, andel 1/1 Köp (inklusive transportköp): 2005-12-14 Köpeskilling: 78 500 000 SEK (avser hela tomträtten)			
Anmärkningar Beviljad 06/10831			

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag 2005-12-18	Akt 05/36023	Upplåtelsedag 2005-10-31	Ändamål Bostäder,bibliotek,restaurang,bostadsomr
Avgäld 1 284 700 SEK	Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 2015-12-31	
Tidigaste uppsägningsdatum 2065-12-31	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	Äldre tomträtt enl. lag före 1954 Nej	Inskränkningar

Anmärkningar

Nytt ändamål

Ny avgäld 1.284.700 sek fr.o.m. 2016-01-01 enl anm 14/14463

Ny avgäld 14/1524

Inskränkning av område d-2024-00140100:1

Framtida avgäld: 4 036 000 SEK, Periodlängd 10, Startdatum 2025-12-31

Lagfart

Ägare 802000-8598 Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret Box 8189 104 20 Stockholm Inskrivet ägarnamn: Stockholms Kommun	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1905-12-05	Akt 05/94
Berört fång 19/161, andel saknas Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 05/94, andel saknas Köp (inklusive transportköp): 1905- 03-13 Ingen köpeskilling redovisad		

Anmärkningar

Kommunens lagfartsförhållanden ej utredda

Anmärkning 84/18570

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Norrtälje
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Stockholm Dalen GA:1-2

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan Stadsplan Dalen m.m (bostadsområde)	Datum 1977-06-17	Akt 0180-7535A
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Detaljplan Dalen 20	2011-02-17 Genomf. start: 2011-03-25	0180K-P2010-07978

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Gångförbind. samt utrymningsväg	Last	Officialservitut	0180K-2005-01297.1
Bildningsåtgärd Avstyckning			
Beskrivning Rätt att nyttja de utrymmen som redovisas med 3sv på ritning a012, aktbilaga ri 2, för transporter till lokalutrymmen samt som gångförbindelse för att nå utrymmen inom förmånsfastigheten. utrymmena skall dessutom nyttjas för nödutrymning och skall ständigt vara tillgängliga för detta ändamål. se även brandskyddsbeskrivning, aktbilaga e, avsnitt 7.			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Stockholm Dalen 13			
Last Stockholm Dalen 20			

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Nödutrymning	Last	Officialservitut	0180K-2005-01297.2
Bildningsåtgärd Avstyckning			
Beskrivning Rätt att nyttja utrymmen för nödutrymning från garageplan. rätten avser dels de utrymmen som redovisas på ritning a011, aktbilaga ri 1, som sluss och utrymningskorridor (4 sv), dels trapphus upp till markplan. utrymmena skall ständigt vara tillgängliga för nödutrymning. se även brandskyddsbeskrivning, aktbilaga e, avsnitt 5,1,4 samt avsnitt 7. förmånsfastigheten ansvarar för dörr mot sluss.			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Stockholm Dalen 13			
Last Stockholm Dalen 20			

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Nödutrymning	Förmån	Officialservitut	0180K-2005-01297.3
Bildningsåtgärd Avstyckning			
Beskrivning Rätt att nyttja befintlig utrymningsväg från plan 3 (benämnt biografmaskinrum på aktbilaga ri 3) över tak tillhörigt dalen 13. se även brandskyddsbeskrivning, aktbilaga e, avsnitt 7.			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Stockholm Dalen 20			

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Va-servisledningar	Last	Officialservitut	0180K-2005-01297.4

Bildningsåtgärd
Avstyckning

Beskrivning
Rätt att bibehålla, underhålla, nyttja och förnya de servisledningar för kallvatten, spillvatten och dagvatten som har funktion enbart för förmånsfastigheten, men är belägna inom belastad fastighet. ledningarna redovisas principiellt i aktbilaga f med tillhörande bilagor.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Stockholm Dalen 13

Last
Stockholm Dalen 20

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Värme-och va-servisledningar	Förmån	Officialservitut	0180K-2005-01297.5

Bildningsåtgärd
Avstyckning

Beskrivning
Rätt att bibehålla, underhålla, nyttja och förnya de ledningar för värme kallvatten, spillvatten och dagvatten som har funktion enbart för förmånsfastigheten, men är belägna inom belastad fastighet. ledningarna redovisas principiellt i aktbilaga f med tillhörande bilagor.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Stockholm Dalen 20

Last
Stockholm Dalen 13

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Fläktrum, apparatskåp m m	Last	Officialservitut	0180K-2005-01297.6

Bildningsåtgärd
Avstyckning

Beskrivning
Rätt att nyttja utrymme för fläktrum på plan 1 inom dalen 20, samt rätt att där bibehålla, underhålla, nyttja och förnya de tekniska anordningar såsom fläktar, apparatskåp m m som erfordras. fläktrumets och apparatskåpets belägenhet, samt avgränsningar, underhållsåtaganden m m framgår av aktbilagorna f och g med tillhörande bilagor. i servitutsrätten ingår också rätt att bibehålla, underhålla, nyttja och förnya de ledningar/kablar som elförsörjer tekniska anord-ningar tillhörande dalen 13 inom fläktrum m m enligt ovan. ledningarnas principiella utförande m m framgår av aktbilagorna f och g med tillhörande bilagor. i servitutsrätten ingår dessutom också rätt att bibehålla, underhålla, nyttja och förnya de ventilationskanaler för till-och frånluft som tillhör dalen 13 men är belägna inom dalen 20. ledningarnas principiella utförande m m framgår av aktbilagorna f och g med tillhörande bilagor.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Stockholm Dalen 13

Last
Stockholm Dalen 20

Ändamål Undercentral m m	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Officialservitut	Beteckning 0180K-2005-01297.7
Bildningsåtgärd Avstyckning			
Beskrivning Rätt att nyttja utrymme för undercentral på plan 1 inom dalen 20 samt rätt att där bibehålla, underhålla, nyttja och förnya de tekniska anordningar som erfordras. undercentralens belägenhet, avgränsningar, underhållsåtaganden m m framgår av aktbilagorna f och g med tillhörande bilagor. i servitutsrätten ingår också rätt att bibehålla, underhålla, nyttja och förnya de ledningar/kablar som elförsörjer tekniska anordningar tillhörande dalen 13 inom fläkttrum m m enligt ovan. ledningarnas principiella utförande m m framgår av aktbilagorna f och g med tillhörande bilagor. i servitutsrätten ingår dessutom också rätt att bibehålla, underhålla, nyttja och förnya de rörledningar för värme och kyla som tillhör dalen 13 men är belägna inom dalen 20. ledningarnas principiella utförande m m framgår av aktbilagorna f och g med tillhörande bilagor.			

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Stockholm Dalen 13

Last
Stockholm Dalen 20

Ändamål Tele-och datakablar m m	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Officialservitut	Beteckning 0180K-2005-01297.8
Bildningsåtgärd Avstyckning			
Beskrivning Rätt att bibehålla, underhålla, nyttja och förnya kanalisationer för tele-och datakablar eller motsvarande som försörjer dalen 13 men är belägna inom dalen 20.			

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Stockholm Dalen 13

Last
Stockholm Dalen 20

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 709142-1	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 341 900 000 SEK	därav byggnadsvärde 211 500 000 SEK	därav markvärde 130 400 000 SEK
Taxerade ägare 556581-7870 Micasa Fastigheter I Stockholm AB Box 1298 16429 Kista		Andel 1 / 1	Juridisk form Aktiebolag

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 301935966 (2024)

Taxeringsvärde 21 400 000 SEK	Riktvärdeområde 180256	Byggrätt ovan mark 11 328 kvm	Riktvärde bygg rätt 1 889 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 301935965 (2024)			
Taxeringsvärde 109 000 000 SEK	Riktvärdeområde 180256	Byggrätt ovan mark 14 741 kvm	Riktvärde bygg rätt 7 394 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 301935964 (2024)			
Taxeringsvärde 99 000 000 SEK	Riktvärdeområde 180256	Lokalyta 9 440 kvm	Hyra 19 172 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1970	Tillbyggnadsår 2023	Värdeår 1970
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 301935958 (2024)			
Taxeringsvärde 112 500 000 SEK	Riktvärdeområde 180256	Bostadsyta 12 110 kvm	Hyra 14 714 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1970	Tillbyggnadsår 2023	Värdeår 1970
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Anläggningsåtgärd	2005-12-14	0180K-2005-01297
Ledningsrättsåtgärd	2007-05-14	0180K-2004-19549
Anläggningsåtgärd	2016-12-22	0180K-2014-04981
Fastighetsreglering	2022-08-08	0180K-2022-02708
Ursprung		
Stockholm Dalen 13		
Läge, Karta		

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)	Karta
1	Markområde	6575907.8	676306.9	Karttyp
2	3D-utrymme	6575887.2	676218.0	Karttyp
Anmärkningar Ändamål: byggnad Storlek: utbredning i horisontplanet: 160 kvm Höjd: mellan c:a+38,70 och+42,90 i rh00 Urholkar fastighet: stockholm dalen 13 Urholkas av Stockholm Dalen 13 område 2, Stockholm Dalen 13 område 3  Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.				

Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	13 256 m ²	13 256 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet

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 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 förutsatts ha det skick och den standard som 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 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.

KONTAKT

NEWSEC ADVISORY SWEDEN AB

VAT SE 556695-759201

Stockholm

Stureplan 3
P.O Box 7795
SE-103 96 Stockholm
Tel +46 8 454 40 00
info@newsec.se

Göteborg

Sankt Eriksgatan 5
SE-411 05 Göteborg
Tel +46 31 733 86 00

Örebro

Drottninggatan 15
SE-702 10 Örebro
Tel +46 790 74 10 25

NEWSEC ASSET MANAGEMENT

Stockholm

Humlegårdsgatan 14
P.O Box 5365
SE-102 49 Stockholm
Tel +46 8 55 80 50 00
info@newsec.se

Göteborg

Sankt Eriksgatan 5
P.O Box 11405
SE-404 29 Göteborg
Tel +46 31 721 30 00

Öresund

Davidshallsgatan 16
SE-211 45 Malmö
Tel +46 40 631 13 00

NEWSEC FINLAND

Mikonkatu 7 A3
FI-00101 Helsingfors
tel. +358 207 420 400
info@newsec.fi

NEWSEC NORWAY

Haakon VII's gate 2,
0160 Oslo
tel +47 23 00 31 00
post@newsec.no

NEWSEC DENMARK

Lautrupsgade 13,
2100 København
+45 33 14 50 70
info@newsec.dk

NEWSEC ESTONIA

Pärnu mnt 12, Workland
Vabaduse
EE-10146 Tallinn
Tel +372 6640 540
info@newsec.ee

NEWSEC LATVIA

Vesetas iela 7
LV-1013 Riga
Tel +371 6750 8400
info@newsec.lv

NEWSEC LITHUANIA

Konstitucijos pr. 21C
Quadrum North, 8 aukštas
LT-08130 Vilnius
Tel +370 5 252 6444
info@newsec.lt