

Värdeutlåtande

Upplåtelse av tomträtt på mark för blivande
förskola inom del av Österåker Husby 3:3 (f.d.
del av Täljö 2:8)

Uppdatering juni 2022

Innehållsförteckning

1.	Uppdragsbeskrivning _____	3
2.	Besiktning och värderingsunderlag _____	4
3.	Värderingsmetodik _____	5
4.	Värdering av mark för förskole- och skoländamål _____	5
5.	Resultat _____	13

1. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjektet

Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Österåker Husby 3:3 del av.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Österåkers kommun, genom Jesper Sundvall.

Ett värdeutlåtande upprättades med datum 2020-06-01 samt en uppdatering av denna med datum 2021-11-03. Det nu aktuella värdeutlåtandet utgör en uppdatering av den senaste uppdateringen med avseende på värdetidpunkten. Allt annat lika.

Syfte

Detta värdeutlåtande syftar till att bedöma ett marknadsvärde av byggrätten – uttryckt i kr/kvm BTA - på fastigheten inför upplåtelse av tomträtt.

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna marknaden. Värdeutlåtandet är avsett att nyttjas som del av internt beslutsunderlag inför försäljning.

Vilken räntesats som skall åsättas markvärdet vid tomträttsupplåtelsen ingår inte i detta uppdrag att bedöma.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 20 juni 2022.

Allmänna villkor

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

Särskilda förutsättningar

Kommunalt huvudmannaskap förutsätts även i de fall som privata markägare initierar utveckling av nya byggrätter som föranleder utbyggnad av allmänna platser m.m. Det bedömda värdet förutsätter att kostnader för gator/vägar på allmän mark ingår, d.v.s. är erlagda och såldes inte kommer att belasta köparen av marken (ingår även normalt i jämförelseköpen).

I värderingen förutsätts att det inte finnas belastande rättigheter av betydelse för genomförbarheten av och för ekonomin i en exploatering.

Värdebedömningen förutsätter att det inte tillkommer kostnader utom kvartersmark.

Kostnader för anslutningsavgift VA ingår inte i det bedömda värdet. Det förutsätts dock att kommunal VA-anslutning är framdraget till fastighetsgräns.

2. Besiktning och värderingsunderlag

- Besiktning av området har utförts av Staffan Bäckman, Svefa AB, den 25 maj 2020
- Antagandehandlingar, detaljplan

Värderingsobjekt och läge

Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Österåker Husby 3:3 del av som är belägen i Täljö, ca 4 km sydväst om Åkersberga C utmed vägen mot Vaxholm. Omgivningen utgörs huvudsakligen av naturmark och småhusbebyggelse. Fastigheten utgörs idag av mestadels öppen mark. Värderingsobjektet omfattar en areal om totalt ca 11 000 kvm tomtyta (TA).



Planförhållanden

För värderingsobjektet finns en antagen och laga kraftvunnen detaljplan, FÖRSKOLA INOM TÄLJÖ 2:8, laga kraft 2021-08-25, akt 0117-P2021/1. Detaljplanen innebär byggrätt för en förskola med ca 150 barn. Byggrätten begränsas till max 900 kvm byggnadsyta varav minst 20 procent skall vara i ett plan. Detta innebär en byggrätt om ca 1 620 kvm ljus bruttoarea ovan mark (BTA). Minsta taklutning är 14 grader. Om hela byggrätten utnyttjas blir exploateringstalet (byggrätten/tomtytan) ca 0,15 vilket även för skottomter får betraktas som relativt lågt.



Utdrag ur planhandlingar samt illustration

3. Värderingsmetodik

Värderingsmetoder

Värdering av denna typ av fastigheter sker vanligen genom en ortsprismetod, där jämförelser görs med noterade priser vid försäljningar av så långt möjligt jämförbar mark. Som komplement kan även en indirekt ortsprismetod (exploateringskalkyl) användas där slutsatser om kvartersmarkens värde dras utifrån värdet efter en färdigställd exploatering minskat med beräknade återstående exploateringskostnader, försäljningsomkostnader etc.

Normalt bör ortsprisnoteringar väga tungt vid fastighetsvärdering. När det gäller värdering av byggrätter är dock antalet jämförelseköp normalt mer begränsat och dessutom är informationen om prispåverkande bakomliggande villkor ofta begränsad och svåranalyserad. Bedömningar med ledning av exploateringskalkyler är visserligen behäftade med osäkerhet, främst vad avser exploateringskostnaderna, men metoden efterliknar köparens överväganden inför ett förvärv och bör trots osäkerheterna ändå ge en god indikation om byggrättsvärdet i normala fall. I denna värdebedömning för byggrätter upplåtna med förskoleändamål bedöms en exploateringskalkyl enbart kunna användas som en konsekvensanalys av det i ortsprismetoden bedömda värdet.

4. Värdering av mark för förskole- och skoländamål

Exploateringsförutsättningar - Skolor och förskolor

Fastigheter för vård/skola/omsorg är ett attraktivt segment på fastighetsmarknaden, med ett stort antal investerare som efterfrågar stabil avkastning till låg risk.

Direktavkastningskraven har under senare år uppvisat en stadigvarande positiv (sjunkande) utveckling. Förutsatt ändamålsenliga lokaler och en demografisk utveckling på orten som borgar för god långsiktig efterfrågan finns ett stort investeringsintresse, särskilt för nyproduktion med "rätt" hyresgäst (offentlig sektor) och "rätt" hyresavtal" (15-20-årsavtal, attraktiv kostnads-/ansvarsfördelning). Med hyresgäst från offentlig sektor erhålls vanligtvis ett något lägre direktavkastningskrav jämfört med om verksamheten drivs av en privat operatör.

Merparten av beståndet ägs fortfarande av kommunerna, som också är de stora hyresgästerna. Under senare år har emellertid transaktionsaktiviteten ökat då andelen privata operatörer (ofta "egenanvändare") blivit allt fler och vissa kommuner valt att sälja delar av sina bestånd (för att investera i själva kärnverksamheten, snarare än i fastighetsägande). Objektets storlek styr vilket typ av köpare som är aktuell (mindre objekt => lokala aktörer / egenanvändare, stora objekt/portföljer => nationella aktörer / institutionellt kapital).

För "egenanvändare", d.v.s. att fastighetsägaren också bedriver verksamheten i fastigheten, är det lokalernas anpassning till aktuell/avsedd verksamhet det viktiga, inte driftnetto och direktavkastning (det finns inte någon avsikt att hyra ut lokalerna på den "externa" marknaden). Det är också vanligt att privata aktörer uppför lokaler direkt till den egna verksamheten.

Det finns möjligen viss politisk risk med privata aktörer som "ersätter" offentlig sektor. Med en alltmer kommersiell marknad ses det inte som orimligt att det öppnas upp för fastighetsskatt och andra politiska risker som kan vara svår för investerare att hantera.

Lokalhyresmarknaden är relativt begränsad (stor andel egenanvändare och lokaler som inte hyrs ut på den "externa" marknaden). Eventuella hyresavtal är ofta s.k. internhyresavtal där hyran inte nödvändigtvis är satt utifrån marknadsmässiga villkor. Marknadsmässiga hyror varierar inom ett stort intervall beroende på lokalernas anpassning till aktuell verksamhet (funktionalitet), hyresavtalets löptid och ansvars-/kostnadsfördelning, m.m.

Marknaden är inte lika konjunkturberoende som för kommersiella lokaler. Den marknadsmässiga vakans-/hyresrisken bedöms vara låg. På lång sikt styrs marknaden av elevunderlaget, som i sin tur är beroende av befolkningsutvecklingen och barnkullarnas storlek i närområdet. Det finns också ett stort behov av att "framtidssäkra" befintligt bestånd. Med myndighetskrav som ställer stora krav på lokalerna kan det komma att krävas investeringar för att säkerställa att lokalerna på sikt är ändamålsenliga för aktuell verksamhet. Då lokalerna ofta är uppförda direkt för aktuell verksamhet, eller specialanpassade i efterhand, kan kostnaderna för omställning till annan verksamhet vara betydande.

Tomtstorlek är en viktig faktor då det finns verksamhetsspecifika krav på "friyta"; att tomten ska inrymma möjlighet till lek, rekreation samt fysisk/pedagogisk aktivitet. Vidare medför en stor tomt ett mervärde då det möjliggör för vidareutveckling av verksamheten (vanligt att om-/tillbyggnad av befintliga verksamheter).

Ett centralt läge på den aktuella delmarknaden är inte nödvändigtvis att föredra, ett mer "lantligt" läge kan t.o.m. vara positivt då detta medför närhet till natur och lek-/rekreationsmöjligheter, enklare parkering o.d.

Skol-/förskolefastigheter bedöms i praktiken vara opåverkade av coronapandemin och den rådande lågkonjunkturen. Fastigheter med inriktning mot vård/skola/omsorg utgör fortsatt attraktiva investeringsobjekt med stor "motståndskraft" vid lågkonjunktur och tider av ekonomisk oro (offentlig verksamhet, stabila hyresgäster, långa hyresavtal, låg vakans-/hyresrisk).

Det finns ett stort intresse för byggrätter för skola/förskola, särskilt vid utveckling av nya stadsdelar. Priserna kan variera inom ett stort intervall, delvis beroende på hur rationellt tomterna nyttas samt om det finns ett "vinstmaximerande" syfte bekom försäljningen. En viktig faktor är huruvida det finns ett fastställt projekt/hyresavtal (alternativt egenanvändare) kopplat till själva byggrätten då denna typ av objekt inte förvärfas på spekulaton.

Ortsprismetod

Efter att ha studerat köp av mark för skoländamål bedömer vi att det främst är följande köp/markanvisningar som lägesmässigt och i avseende till värdetidpunkt är jämförbara med värderingsobjektet. Köpen är redovisade exklusive VA-anslutning och inklusive gatukostnader utanför kvartersmark om inget annat framgår. Eventuella extraordinära exploateringskostnader, t.ex. grundförstärkning m.m. är exkluderat i ovanstående material alternativt kommenterat särskilt.

ID	Fastighetstyp	Kommun & Område	Köpare & Säljare	Köpe-datum	Planförhållanden	Bygg-rättsvo-lym [BTA alt st]	Köpe-summa (kr/st alt BTA)
67522	Byggrätt Utbildning/skola	Österåker, Hagby Äng och Kulle	Micke & Myran / Österåkers kommun	nov-21	Planförslaget Hagby Äng o Kullar etapp 2 möjliggör skolbebyggelse för ca 150 elever.	-	3 850
62025	Byggrätt Utbildning/Skola	Norrtälje, Övre Bryggårdsgärdet	Famera Skola 1 AB / Norrtälje kommun	okt-21	Marköverlåtelseavtal avseende mark för skoländamål för 860 elever.	9 600	3 238
62715	Byggrätt Utbildning/Skola	Täby, Täby	Skanska / Täby kommun	okt-21	Direkt markanvisning för att kunna reglera kommande tomträttsavtal	-	3 500
63917	Byggrätt Förskola	Stockholm, Ulvsunda	Seniorgården AB/ AB Borätt / Stockholms stad	okt-21	Markanvisning. Gäller mark för förskola inom bostadsområde	-	5 000
64218	Byggrätt Utbildning/Skola	Österåker, Åkersberga	Nystads stadsutveckling AB / Armada kommunfastigheter AB	jun-21	Ev. tillkommande tilläggsköpeskilling för utveckling av skolfastighet	-	3 125
59934	Byggrätt Förskola	Stockholm, Liljeholmen	Alm Equity och Brabo Stockholm AB / Stockholm stad	maj-21	Byggrätter för förskola/lokal inom bostadskvarter.	-	5 500
59963	Byggrätt Förskola	Solna, Järva	Nordr Sverige AB / Solna stad	maj-21	Nordr ska riva befintliga byggnader och uppföra samt med tomträtt förhyra förskola inom Hagalund 4:10. Avgälden är satt till 120 kr/kvm BTA och år för en 20-årsperiod vilket innebär ca 4 00 kr/kvm BTA i analysvärde (ca 4 % vid nyupplåtelse).	-	4 000
59650	Byggrätt Förskola	Haninge, Jordbro	SBB / Haninge kommun	mar-21	Markanvisning gällande mark för förskola inom etapp 3 av jordbro centrum	-	2 750
59641	Byggrätt Förskola	Haninge, Jordbro	SBB / Haninge kommun	feb-21	Marköverlåtelse av mark för förskola om 890 kvm BTA inom bostadsområde. Priset är ex. ev avdrag	-	2 750
59522	Byggrätt Utbildning/Skola	Österåker, Svinninge	Fondamentor AB / Österåkers kommun	dec-20	Direkt markanvisningsavtal mellan Österåkers kommun och Fundamentor AB. Priset för skolbyggrätten är satt till 3000 kr/kvm BTA motsvarande ca 674 kr/kvm TA.	700	3 000
59616	Byggrätt Förskola	Norrtälje, Vigel-sjö	Sehlhall fastigheter / Norrtälje kommun	dec-20	Marköverlåtelse om ca 1 125 kvm ljus BTA förskola.	1 125	4 444
59593	Byggrätt Utbildning/Skola	Lidingö, Dalénum	Hallskär AB / Lidingö stad	sep-20	Tomträtt med ett underlag för avgäld på 2 700 kr/kvm BTA	-	2 700
59407	Byggrätt Utbildning/Skola	Huddinge, Mellansjö/Svartvik	Hoivatilat AB / Huddinge kommun	apr-20	Dp för en skolbyggrätt om ca 1 000 kvm BTA, inrymmande 7 avdelningar.	1 000	3 800
59333	Byggrätt Utbildning/Skola	Täby, Ella gård	Actus Täby AB / Täby kommun	jan-20	Försäljning av mark för skoländamål till befintlig arrendator.	430	3 256

Nedan följer en mer utförlig beskrivning av några relevanta jämförelseobjekt:

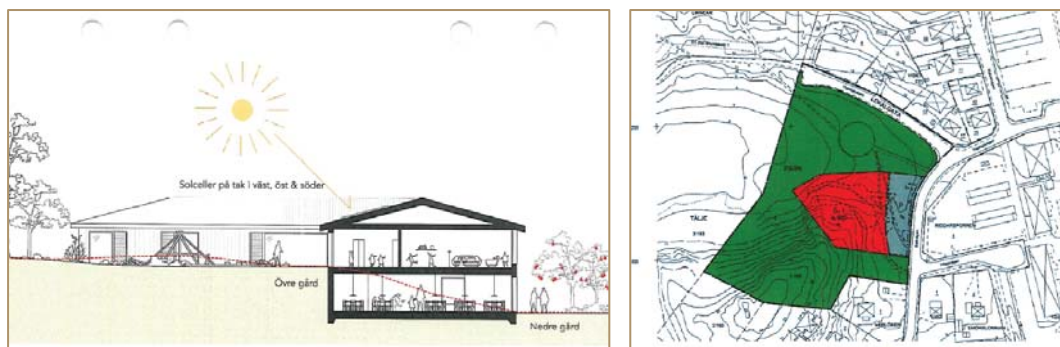
[67522, Österåker, Hagby Äng, november 2021]

I samband med att en ny detaljplan för Hagby Äng och Kulle etapp 2 är under framtagning har ramavtal gällande markregleringar mellan Österåker kommun och exploatören Micke & Myran AB tecknats. Området avses komma att exploateras med flerbostadshus i 4 - 5 våningar med inslag av delar med lägre våningsantal. För bolagets mark inom etapp 1 bedöms byggrätten omfatta ca 3 600 kvm ljus BTA för bostäder och inom etapp 2 totalt, oavsett ändamål, ca 50 000 kvm ljus BTA. Högre exploatering kan vara möjlig inom etapp 2. Förskolan inom etapp 2 ska planeras för ca 150 barn. Parkering ska i första hand placeras under gård, parterna kan också överenskomma att parkering kan ske i källarplan under byggnad alternativt uppföra en mobilitetsanläggning inom området. Ersättningen baseras på ett byggrättsvärde om 4 500 kr/kvm ljus BTA exkl. gatukostnader för bostäder (värdetidpunkt augusti 2020) och 2 850 kr/kvm ljus BTA för förskolemarken (värdetidpunkt november 2021). Bolaget förbinder sig att ha kostnadsansvaret för framtagande av ny detaljplan för Hagby äng och kulle, etapp 1 och 2 inklusive de utredningar och program som erfordras. Dessutom skall bolaget medverka till finansiering av allmänna anläggningar, vilket omfattar gator, park, gångbryggor och broar mm som uppgår till ca 1 000 Kr/kvm BTA. Exploatören ska, utöver anläggningsavgift erlägga avgift för omledning av spillvatten från pumpstation till reningsverk. Denna åtgärd krävs för att möjliggöra exploatering i Åkersbergas västra delar i vilket området ingår. Avgiften är 4 500 kr per bostadsenhet. Detaljplanens etapp 1 antas under andra kvartalet 2022.



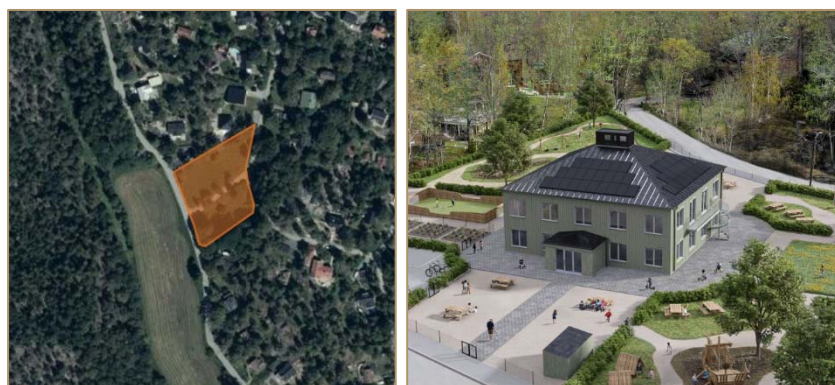
59616, Norrtälje, Vigelsjö, december 2020

Sehlhall fastigheter har under december 2020 förvärvat mark för uppförande av förskola i området Vigelsjö i Norrtälje kommun. Köpet avser i dagsläget del av fastigheten Tälje 2:195 som är tänkt att bli avstyckad och därefter utgöra fastigheten Kattfoten 1. Förskolan ska drivas i privat regi (Jensens förskola) och innehålla minst 120 förskoleplatser. För berört område gäller detaljplanen för del av Tälje 2:195, vilken vann laga kraft 2010-06-01. Planen möjliggör uppförande om 900 kvm byggnadsyta med möjlighet till souterräng. Parkering om 20-30 p-platser ska lösas med parkering ovan mark. Kommunen ansvarar inte för fastighetens geotekniska förhållanden. Överenskommen köpeskilling uppgår till 5 mkr vilket motsvarar ca 4 444 kr/kvm ljus BTA.



59407, Huddinge, Mellansjö/Svartvik, april 2020

Under våren 2020 genomförde Huddinge kommun en markanvisningstävling avseende en skobyggrätt inom fastigheten Marmormjölet 9. Detaljplanen medger en byggnad med maximalt två våningar och med en total byggrätt om 1 000 kvm BTA. Skolan bedöms vara dimensionerad för 7 avdelningar. Skoltomten, vilken är belägen inom ett villaområde, har en areal om 4 300 kvm. Totalt inkom 10 anbud till kommunen där ibland Hoivatil AB vilka utsetts till vinnare. Tävligen genomfördes till en fast prissättning om 3 800 000 kr, motsvarande 3 800 kr per kvm BTA eller ca 883 kr per kvm TA. Exploatören ska i enlighet med villkor i markanvisningstävlingen miljöklassa projektet enligt certifieringssystemet Miljöbyggnad och minst uppfylla kraven för certifieringsnivån "Silver". Ingen allmän plats kommer byggas ut i samband med exploateringen.



59522, Österåker, Svinninge, december 2020

Under februari 2021 godkände kommunstyrelsen i Österåkers kommun ett markanvisningsavtal avseende fastigheten Svinninge 1:345 mellan kommunen och Fondamentor AB. Den gällande detaljplanen, som vann laga kraft i maj 2015 tillåter förskoleverksamhet. Markarealen uppgår till 5 300 kvm och på tomten får uppförande om max 700 BTA uppföras. Avtalet ger bolaget möjlighet att under avvisningstiden förvärva fastigheten till en köpeskilling om 2 100 000 kr vilket motsvarar en 3 000 kr/kvm BTA och 673 kr/kvm TA.



[59333, Täby, Ella gård, januari 2020]

Under januari månad 2020 tecknades ett överlåtelseavtal mellan Actus Täby AB och Täby kommun gällande förvärv av fastigheten Täby Giggen 1. Detta till följd av att bolaget har inkommit med en förfrågan till kommunen om att få förvärva fastigheten vilken de sedan tidigare nyttjat utan ersättning till sin förskoleverksamhet. Fastigheten är planlagd för allmänt ändamål och omfattar en bygggrätt om ca 400 – 425 kvm BTA. Köpeskillingen uppgår till 1 400 000 kr, motsvarande ett kvadratmeterpris per bruttoarea om ca 3 300 kr.

**62715, Täby, Tibble, oktober 2021**

Fastigheten Kronhjorten 1 ägs av Täby kommun och är bebyggd med en skola som hyrs ut till Byängsskolan AB. Skollokalerna inom fastigheten är ålderstigna och behöver rivas eller genomgå omfattande renoveringar. Skollokalerna har idag en kapacitet om ca 790 elever, varav ca 270 elever inryms i en paviljong med tidsbegränsat bygglov. Det tidsbegränsade bygglovets giltighet går ut den 31 juli 2023 och då minskar skolans kapacitet med 270 elevplatser. Genom att Byängsskolans verksamhet flyttar till nya lokaler (inom Smaragden 1) inom Täby park tomställs lokalerna inom fastigheten Kronhjorten 1. Detta möjliggör för att en ny skola kan byggas på platsen med start tidigast hösten 2024. Fastigheten Kronhjorten 1 är planlagd för skola i detaljplan från år 2011 och bedöms kunna inrymma en ny skolbyggnad för ca 900 elever om nuvarande byggnader rivs. Skanska har tecknat markanvisningsavtal för att kunna reglera principerna i det kommande tomträttsavtalet, exempelvis parternas åtaganden och ansvarsfördelning för exempelvis rivning, hantering av skyddsrum, markföröreningar och skolbyggnation. Tomträttsavgälden har beräknats utifrån ett markvärde om 3 500 kr/kvm BTA. En avgäldsrenta om 3 % används vid fastställande av tomträttsavgälden. Vid fastställandes har även hänsyn tagits till att kommande rivningskostnader bärs av Skanska. En yta om 8 500 kvm BTA samt reduktion för rivningskostnaden skulle innebära en årlig tomträttsavgäld om 392 500 kr den första avgäldsperioden.



En något äldre försäljning som inte finns med i ovanstående sammanställning är ändå värt att nämna då den är belägen inom kommunen:

[59097, Österåkers kommun, Valsjö, december 2018]

Slättö VII AB har under december månad 2018 tilldelats markanvisning rörande fastigheten Österåker Tråsättra 1:879 innehållandes byggrätt för skoländamål från Österåkers kommun. Fastigheten ligger i utvecklingsområdet Tollare. Markarealen uppgår till 7 063 kvm. Inom fastigheten ska enligt avtalet en förskola uppföras som minst rymmer 125 förskoleplatser. Villkoren i markanvisningstävlingen var bl.a. att fastigheten ska upplåtas med tomträtt. Vidare ska tomträttsupplåtelsen under första avgäldsperiod utgå från ett markvärde om 6 000 kr/kvm BTA och en avgäldsrenta om 4 %, vilket ger en tomträttsavgäld om 240 kr/kvm och år en första 10 årsperiod. Med en total bedömd byggrätt om ca 2 000 kvm BTA ges en årlig avgäld om 480 000 kr. I tomträttsavtalet justeras tomträttsavgälden utifrån godkänt bygglov. Beviljas nytt bygglov vid ett senare tillfälle som medger tomträttshavaren en större byggrätt ska tomträttsavgälden justeras med motsvarande 6 000 kr/kvm BTA.



Resultat - ortsprismetod

Underlaget för bedömning av marknadsvärdet för skoländamål är något begränsat men ortsprismaterialet under senare år pekar på en prisnivå för byggrätter för skolfastigheter inom intervallet 3 000 – 4 000 kr/kvm BTA. Variationerna i prisen får anses svårt att förklara ur såväl makro – som mikrolägen. Värderingsobjektet bedöms inneha ett lägre exploateringsstal (byggrätt/tomtyta) än flertalet av jämförelseobjekten. Flertalet av jämförelseobjekten återfinns grovt i storleksordningen 4 000 – 6 000 kvadratmeter tomtarea. Värderingsobjektet bedöms erhålla ca 11 000 kvm TA.

Beträffande de tre angivna noteringarna i Österåker; Beträffande köp nr 59097 kan nämnas att detta är en analys av uppgjord tomträttsupplåtelse vilket i sig bör innebära en lägre vikt vid fastighetsvärderingar jämfört med regelrätta markförvärv eller markanvisningar. En försiktig analys är dock att nivån i nr 59097 är belägen i ett övre marknadsmässigt intervall ur analys hänseende. I jämförelse med värderingsobjektet kan objekt nr 59522 anses vara i ett liknande geografiskt läge och med ett liknande exploateringsstal. Köp nr 67522 har skett efter den förra värdetidpunkten (nov-21) och kan tyda på en viss prisuppgång.

Hyresnivån för förskole/skollokaler bedöms ha varit relativt konstant under en längre period, medan avkastningskravet för fastighetsinvesteringar minskat under senare år. De lägre avkastningskraven medför ökat värde för bebyggda fastigheter, vilket naturligt bör avspeglas i värdet av byggrätter. När det gäller samhällsfastigheter som t.ex. skola och förskolor har inte påverkats av några negativa COVID-19 effekter.

Vid en jämförelse mellan ortsprismaterialet vid det förra värderingstillfället (nov-21) och den nu aktuella kan i vart fall teoretiskt bedömas en viss prisuppgång, främst av bedömd fortsatt sjunkande direktavkastningskrav. Dock bedöms den förra värdetidpunkten vara belägen i så pass närtid så det går inte med stöd av ett större ortsprismaterial styrka detta. Köp nr 67522 har dock skett får anses vara en bra indikation på marknadsvärde på orten, det är dock enbart en enstaka indikation.

Med ledning av ovan bedöms värdet av byggrätt inom värderingsobjektet, utifrån ortsprismetoden vara att söka inom mitten av noterade ortsprisintervallet. Slutligen bedömt till 3 500 kr/kvm BTA. Räknat på en byggrätt om 1 620 kvm BTA innebär detta ett marknadsvärde av byggrätten till avrundat 5 700 000 kr (3 500 kr / BTA x 1 620 BTA), eller ca 518 kr/kvm TA för en 11 000 kvm stor förskoletomt.

Indirekt ortsprismetod

I detta avsnitt redovisas en förenklad exploateringskalkyl för mark med lagakraftvunnen detaljplan. I värdebedömningarna beaktas även de exploateringsförutsättningar samt den intäktsbedömning – priser på slutprodukten.

Utifrån antaganden om intäkter och kostnader kan sedan följande förenklade kalkyl ställas upp:

Exploateringskalkyl - Förskola Husby 3:3

Kategori / Etapp	1
Hyra (kr/kvm LOA)	2 100
Vakans/hyresrisk (%)	2,0%
D&U (kr/kvm LOA)	330
Fastighetsskatt (kr/kvm LOA)	0
Direktavkastningskrav (%)	4,00%
Marknadsvärde efter (kr/kvm LOA)	43 200
Omräkningstal LOA / BTA	0,78
+ Projektvärde efter (kr/kvm BTA)	33 696
Anläggningar inom kvartersmark (kr/kvm BTA)	0
Rivningskostnader (kr/kvm BTA)	0
Entreprenad- och byggherrekostnader (kr/kvm BTA)	-27 000
Marknadsföring/försäljning/uthyrning (kr/kvm BTA)	0
- Summa produktionskostnader (kr/kvm BTA)	-27 000
= Netto (kr/kvm BTA)	6 696
- Projektvinst / risk (kr/kvm BTA)	3 013
= Byggrättsvärde (kr/kvm BTA)	3 683
Byggrätt (kvm BTA)	1
Genomsnittlig exploateringstid efter lagakraftvunnen plan (år)	1,5
Real kalkylränta (%)	4%
Nuvärde (kr/kvm BTA)	3 498
Bedömt byggrättsvärde (kr)	3 498
Bedömt byggrättsvärde (kr/kvm BTA)	3 498

5. Resultat

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats ovan bedöms värderingsobjektets marknadsvärde vid värdetidpunkten 20 juni 2022 till avrundat:

3 500 kr/kvm BTA

Vilket ger följande nyckeltal med en total tomtareal om 11 000 kvm och en byggrätt om 1 620 kvm BTA:

- 518 kr/kvm tomtareal

Se även särskilda förutsättningar under avsnitt 1 ovan.

Stockholm 2022-06-20

Staffan Bäckman
Civilingenjör, lantmäteri
Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor

Bilaga 1	Bilder (tagna år 2020)
Bilaga	Fastighetsdatautdrag, Husby 3:3
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtande



FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
ÖSTERÅKER HUSBY 3:3 Nyckel: 010200392 UUID: 909a6a43-3f7f-90ec-e040-ed8f66444c3f Socken: Österåker Distrikt: Österåker-Östra Ryd Nr: 215046	2022-05-17	2022-01-12 09:15	2022-06-15

PÅGÅENDE ÄRENDEN		
Status	Datum	Ärende
Lantmäteriförrättning pågår	2021-09-23	211608

ADRESS
Adress Svinningevägen 48 184 44 Åkersberga

LÄGE, KARTA		
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6597583.8	684643.6
2	6598083.2	684595.1
5	6598060.8	684807.2
6	6597920.7	684676.9
7	6597786.3	684523.4
8	6597490.2	684144.7
9	6597696.7	684283.5
10	6597691.4	683882.8
11	6597986.5	683668.8
12	6598282.4	683997.3

AVSKILD MARK
Beteckning ÖSTERÅKER HUSBY 3:34, 3:35, 3:36, 3:41, 3:42 Beskrivning: Ej sammanläggning/avstyckning

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	598 172 kvm	591 972 kvm	6 200 kvm
12	28 243 kvm	28 243 kvm	0 kvm
Anmärkning: Ej arealredovisat vattenområde, akt 0117-2020/81			

LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-2890 ÖSTERÅKERS KOMMUN EA-ENHETEN 184 86 ÅKERSBERGA Byte: 1990-07-30 Andel: 1/1	1/1	1990-10-12 Nytt beslut: 1992-05-07	90/37961 92/15976

ANTECKNINGAR och INTECKNINGAR
Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning eller inteckning.

AVTALS RÄTTIGHETER			
Nr	Rättighet	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut: KRAFTLEDNING	2013-02-15	13/4791
2	Avtalsservitut: Område Förordnande enligt fastighetsbildningslagen: D-2020-00524956:1	2015-03-17	D-2015-00104746:1
3	Avtalsservitut: Elledning Förordnande enligt fastighetsbildningslagen: D-2020-00524956:1	2016-02-11	D-2016-00061428:1
4	Avtalsservitut: Kraftledning Förordnande enligt fastighetsbildningslagen: D-2021-00579855:1	2020-09-11	D-2020-00371237:1

RÄTTIGHETER				
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
UTRYMME	Last	Officialservitut	2003-03-25 Senast ändrad: 2021-04-21	0117-01/97.1
STARKSTRÖM	Last	Ledningsratt	2007-09-11 Senast ändrad: 2017-11-30	0117-02/4.1
VATTEN OCH AVLOPP	Last	Ledningsratt	2002-11-15 Senast ändrad: 2005-09-28	0117-02/66.1
STARKSTRÖM	Last	Ledningsratt	2010-11-09	0117-04/98.1
UTRYMME	Last	Officialservitut	2006-01-11 Senast ändrad: 2017-01-16	0117-05/89.1
VATTEN OCH AVLOPP	Last	Ledningsratt	2007-01-22	0117-06/57.1
VATTENLEDNING	Last	Officialservitut	2009-01-27	0117-08/55.1
AVLOPP	Last	Officialservitut	2009-01-27	0117-08/55.2
TRYCKBANK	Last	Officialservitut	2014-07-04	0117-13/94.2
AVLOPP	Last	Officialservitut	2019-05-29	0117-2017/17.2

RÄTTIGHETER				
AVLOPP	Last	Officialservitut	Senast ändrad: 2021-12-20 2019-05-29	0117-2017/17.3
UTRYMME	Last	Officialservitut	Senast ändrad: 2021-12-20 2019-05-29	0117-2017/17.6
VATTEN- OCH AVLOPPSLEDNING	Last	Ledningsrätt	2021-12-08	0117-2020/114.1
VÄG	Last	Officialservitut	Senast ändrad: 2014-08-13 1990-08-23	0117-89/1.1
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	Senast ändrad: 2022-04-25 1993-11-19	0117-90/40.1
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	Senast ändrad: 2021-04-07 2013-02-15	0117-93/66.1
KRAFTLEDNING	Last	Avtalsservitut	Senast ändrad: 2016-03-14 Senast ändrad: 2021-12-20	0117IM-13/4791.1
VATTEN OMRÅDE	Last	Ledningsrätt	Senast ändrad: 2021-12-20 2015-03-17	0187-82/48.1
ELLEDNING	Last	Avtalsservitut	Senast ändrad: 2022-02-08 2016-02-11	D201500104746:1.1
OMRÅDE KRAFTLEDNING	Förmån	Avtalsservitut	Senast ändrad: 2022-02-08 2016-10-18	D201600061428:1.1
	Last	Avtalsservitut	2020-09-11	D201600476125:1.1
			Senast ändrad: 2022-02-08	D202000371237:1.1

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: GOTTSUNDA CENTRUM	1992-03-23 Genomf. start: 1992-04-22 Genomf. slut: 2007-04-21 Senast ajourföring: 2019-01-14	0117-P92/0323
Detaljplan: FÖR FREDSBORG	2013-06-17 Laga kraft: 2013-10-30 Genomf. start: 2013-10-31 Genomf. slut: 2023-10-30 Registrerad: 2014-02-06 Senast ajourföring: 2021-03-16	0117-P14/1 0117 466
Detaljplan: ÅKERS-HUSBY ETAPP 2	1994-12-12 Laga kraft: 1995-01-10 Genomf. start: 1995-01-11 Genomf. slut: 2005-01-10 Senast ajourföring: 2014-12-19	0117-P94/1212 0117 375
Detaljplan: FÖR TÄLJÖ VÄGSKÄL	2013-03-18 Laga kraft: 2013-04-18 Genomf. start: 2013-04-19 Genomf. slut: 2028-04-18 Registrerad: 2013-10-15	0117-P13/10 0117 DPL 464
Detaljplan: ROSLAGSBANAN ÅKERS-RUNÖ STATION	2011-11-22 Laga kraft: 2011-12-20 Genomf. start: 2011-12-21 Genomf. slut: 2016-12-20 Registrerad: 2012-03-27 Senast ajourföring: 2012-04-12	0117-P12/1 0117 449
Detaljplan: DETALJPLAN FÖR FÖRSKOLA INOM TÄLJÖ 2:8	2020-10-19 Laga kraft: 2021-08-25 Genomf. start: 2021-08-25 Genomf. slut: 2026-08-25 Registrerad: 2021-12-01	0117-P2021/1 SLM0117 504
Övriga bestämmelser Järnvägsplan: UTBYGGNAD TILL DUBBELSPÅR PÅ ROSLAGSBANAN, DELEN RYDBO-ÅKERS RUNÖ	Datum 2012-10-15 Laga kraft: 2013-04-04 Registrerad: 2015-10-20	Akt 0117-P15/5
Fornlämningar	Datum	Akt
Fornlämning	Registrerad: 2020-06-13	L2020:307
Fornlämning	Registrerad: 2006-10-08	L2013:567
Fornlämning	Registrerad: 2006-10-08	L2014:8683
Fornlämning	Registrerad: 2021-12-17	L2014:9892

TAXERINGSPÅSÄTTNING

Taxeringsenhet OBEYGGD LANTBRUKSENHET. (110) 129340-5 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			Taxeringsår 2021
Taxvärde 2 642 000 SEK	Taxvärde byggnad	Taxvärde mark 2 642 000 SEK	Areal 463251 kvm
Ingående värden Skogsmark Skogsimpediment Åkermark Övrig mark	Värde 1 657 000 SEK 45 000 SEK 940 000 SEK	Areal 16 ha 13 ha 15 ha 2 ha	
Taxerad ägare 212000-2890 ÖSTERÅKERS KOMMUN EA-ENHETEN 184 86 ÅKERSBERGA	Andel 1/1	Ägartyp Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Juridisk form Primärkommuner, borgerliga
Värderingsenhet åkermark 57434045			
Taxvärde 940 000 SEK	Areal 15 ha	Riktvärdeområde 1011	

TAXERINGINFORMATON

Värde före ev. justering 1 023 000 SEK	Brukningsvärde (3) Normal godhet	Dränering (3) Otillfredsställande
Värderingsenhet skogsimpediment 57433045	Areal 13 ha	Riktvärdeområde 106
Taxvärde 45 000 SEK	Beskaffenhetsklass	
Värde före ev. justering 49 000 SEK		
Värderingsenhet skog 57432045	Areal 16 ha	Riktvärdeområde 106
Taxvärde 1 657 000 SEK	Bonitet	
Värde före ev. justering 1 804 000 SEK		
Virkesklass 8	Virkesförråd 238 kbm/ha	Godhetsklass

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER

Fastighetens andelar i samfälligheter är inte utredda.

Gemensamhetsanläggningar

ÖSTERÅKER TÄLJÖ GA:2

ÖSTERÅKER HUSBY GA:12

ÖSTERÅKER HUSBY GA:15

Samfälligheter

ÖSTERÅKER HUSBY S:1

ÖSTERÅKER HUSBY S:2

ÖSTERÅKER TÄLJÖ S:2

ÖSTERÅKER TÄLJÖ S:3

ÖSTERÅKER TÄLJÖ S:6

ÖSTERÅKER TÄLJÖ S:8

ÖSTERÅKER TÄLJÖ S:9

ÖSTERÅKER TÄLJÖ S:10

ÖSTERÅKER TÄLJÖ S:11

Andel

34,7108%

34,7108%

10,7422%

10,74222%

10,74222%

14,453%

10,74222%

10,74222%

10,74222%

SKATTETAL

DESSUTOM I ANNAT SKIFTESLAG TÄLJÖ NR 2 (9/128 MTL) AKT:0117-15/89 OCH AKT:

0117-2020/81

Skattetal

421/256

Typ av skattetal

Mantal

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	1968-08-22	01-ÖST-3209
Gränsbestämning	1971-03-25	01-ÖST-3470
Registrering	1974-10-17	01-ÖST-3776
Fastighetsreglering	1989-02-24	0117-89/1
Ledningsåtgärd	1990-08-23	0117-90/40
Fastighetsreglering	1993-02-08	0117-93/5
Fastighetsreglering	1993-04-21	0117-93/24
Fastighetsreglering	1993-11-19	0117-93/66
Fastighetsreglering	1994-01-10	0117-93/85
Fastighetsreglering	1995-06-22	0117-95/31
Fastighetsreglering	1996-02-09	0117-96/1
Ledningsåtgärd	2002-11-15	0117-02/66
Anläggningsåtgärd	2003-03-25	0117-01/97
Fastighetsreglering	2003-04-24	0117-03/18
Ledningsåtgärd	2003-12-01	0117-03/122
Fastighetsreglering	2004-08-24	0117-03/134
Fastighetsreglering	2005-09-28	0117-04/118
Anläggningsåtgärd	2006-01-11	0117-05/89
Ledningsåtgärd	2007-01-22	0117-06/57
Ledningsåtgärd	2007-09-11	0117-02/4
Ledningsåtgärd	2008-03-26	0117-03/122
Fastighetsreglering	2009-01-27	0117-08/55
Ledningsåtgärd	2010-11-09	0117-04/98
Anläggningsåtgärd	2011-03-30	0117-09/91
Fastighetsreglering	2013-11-27	0117-13/12
Fastighetsreglering	2014-07-04	0117-13/94
Fastighetsreglering	2014-08-13	0117-13/88
Gränsutmärkning fullföljd	2015-01-28	0117-13/12GU
Gränsutmärkning fullföljd	2015-02-05	0117-13/94GU
Fastighetsreglering	2015-08-19	0117-14/24
Fastighetsreglering	2015-10-27	0117-15/89
Fastighetsreglering	2016-07-01	0117-15/122
Anläggningsåtgärd	2017-01-16	0117-16/104
Gränsutmärkning fullföljd	2018-02-19	0117-13/88GU
Anläggningsåtgärd	2019-05-29	0117-2017/17
Fastighetsreglering	2020-12-10	0117-2020/81
Anläggningsåtgärd	2021-04-21	0117-2021/31
Ledningsåtgärd	2021-12-08	0117-2020/114
Fastighetsreglering	2021-12-20	0117-2021/40
Gränsutmärkning fullföljd	2022-05-17	0117-14/24GU
Tekniska åtgärder	Datum	Akt
Övriga åtgärder ÅTERSTÄLLANDE AV GRÄNSMÄRKE	1990-10-23	01-ÖST-2170
Övriga åtgärder ÅTERSTÄLLANDE AV GRÄNSMÄRKE	1990-10-23	01-ÖST-2057

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-ÖSTERÅKER HUSBY 3:3	1981-04-01	01-VAL-1665
VAXHOLM HUSBY 3:3	1983-01-10	0117-83/1

URSPRUNG

ÖSTERÅKER HUSBY 2:3, 3:1
ÖSTERÅKER TÄLJÖ 1:3



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 värdeutlåtandet

- 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 okulärbesiktningen 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.

Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

