

Värdeutlåtande

avseende markvärdet i s k avröjt skick
berörande fastigheterna

Älta 35:327 & 35:328

Nacka kommun



2022-09-30

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

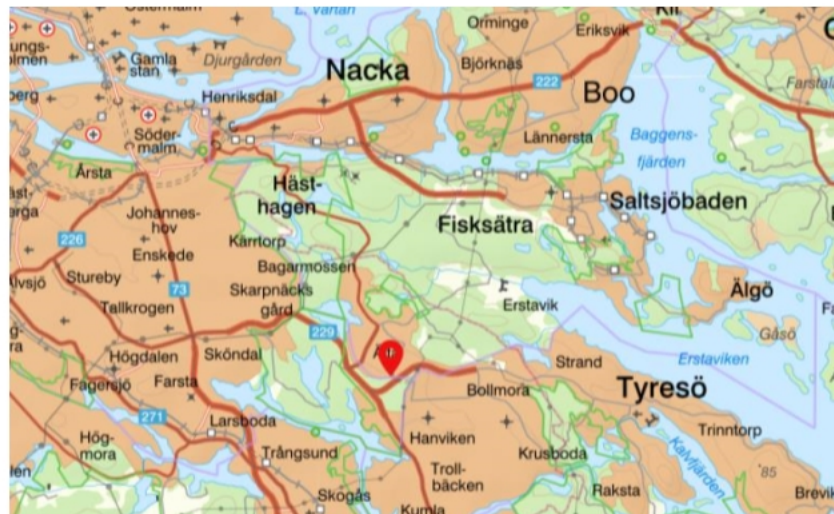
UPPDRAG/BESKRIVNING

<i>Uppdragsgivare</i>	Nacka kommun genom Johanna Haräng.
<i>Bakgrund/syfte</i>	Gällande avgäldsperiod för tomträttsupplåtelsen avseende värderingsobjektet löper ut 2024-04-30. Med anledning av det har Forum Fastighetsekonomi erhållit uppdraget att bedöma markvärdet av värderingsobjektet i s.k. avröjt skick. Värdebedömningen ska ligga till grund för omprövning av tomträttsavgälden.
<i>Värderingsobjekt</i>	Älta 35:327 & 35:328 i Nacka kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är 2022-09-30.
<i>Förutsättningar</i>	<p>Värdebedömningen grundas i huvudsak på av uppdragsgivaren lämnad information och gällande plansituation. Uppdragsgivaren har presenterat uppskattade byggrätter.</p> <p>Värdebedömningen baseras på tillgängliga ortspriser och vår erfarenhet av prisbildning på fastighetsmarknaden.</p> <p>Miljöfrågor hanteras enligt "Allmänna villkor för värdeutlåtande", Punkt 3.1, dvs om ej annat framgår av värdeutlåtandet så förutsätts att "mark och byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning".</p> <p>Värdebedömningen avser inklusive gatubyggnadskostnader men exklusive VA-avgift.</p> <p>För uppdraget gäller vidare bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".</p>
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none">- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).- Taxeringsuppgifter.- Utdrag ur detaljplan.- Uppgifter om tomträttsupplåtelse.- Marknadsinformation.- Kartmaterial.

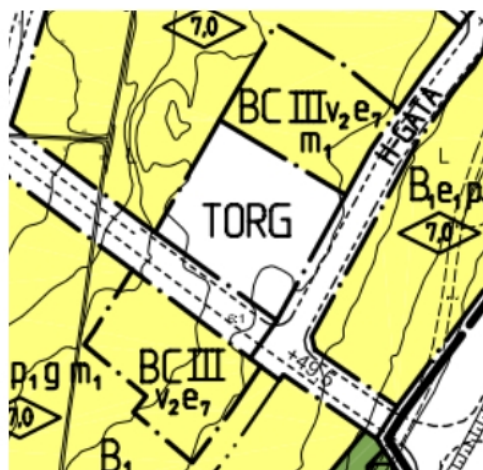
Lagfaren ägare Nacka kommun (Org.nr 212000-0167)

Fastighetstyp Exploateringsfastighet avsedd bostadsändamål.

Läge Värderingsobjektet är beläget i Älta i sydvästra delen av Nacka på gränsen till Stockholm och Tyresö kommuner. Avståndet till centrala Stockholm är ca 10 km. Näromgivningen utgörs i huvudsak av grönområden och bostäder i blandad form. Väg 229, Tyresövägen, nås på nära avstånd. Närservice så som livsmedelsbutik, vårdcentral, gym, bibliotek mm finns att tillgå i Älta centrum som är beläget strax nordväst om värderingsobjektet. Skola/förskola samt kollektivtrafik finns inom gångavstånd.



Planförhållanden Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan Södra Hedvigslund, Älta som vann laga kraft 2007-07-14. Detaljplanen medger ändamålet BC, bostäder och centrumändamål, centrumändamål får enbart finnas i bottenvåningen. Byggnad får uppföras i tre våningar. Största byggnadsarea för flerbostadshus är 550 kvm och största byggnadsarea för komplementbyggnader är 210 kvm. Utöver högsta angivna våningsantal får även indragen våning införas, dock till 70 % av bottenarean.



Värderingsobjektet

Värderingsobjektets areal uppgår till 3 301 kvm varav Älta 35:327 har en areal på 1 641 kvm och Älta 35:328 har en areal på 1 660 kvm. Fastigheterna är bebyggda med flerbostadshus som ej ingår i värdebedömningen då de tillhör tomträttsinnehavaren.



VÄRDERING

Metod

Vid bedömning av byggrätter finns i princip två metoder:

Ortsprismetoden. Denna metod går ut på att bedöma marknadsvärdet genom jämförelser med avtal om överlåtelse av liknande objekt.

Exploateringskalkyl. Denna metod går ut på att först bedöma marknadsvärdet av en färdigbyggd fastighet (främst genom ortsprisjämförelser) och sedan dra av byggkostnader och marknadsmässig vinst för exploatören. Den som återstår är då vad som kan betalas för marken.

Nackdelen med orsprismetoden är att det finns få överlåtelse samt att dessa ej är direkt jämförbara. Nackdelen med en exploateringskalkyl är att man drar ett förhållandevis stort tal (byggkostnaden) från ett nästa lika stort tal (marknadsvärdet i färdigbyggt skick) från varandra. Såväl värdet i färdigbyggt skick som byggkostnaden är förhållandevis osäkra parametrar och små justeringar i dessa kan ge mycket stora effekter på slutresultatet. Till detta ska läggas att även vinstkravet är osäkert.

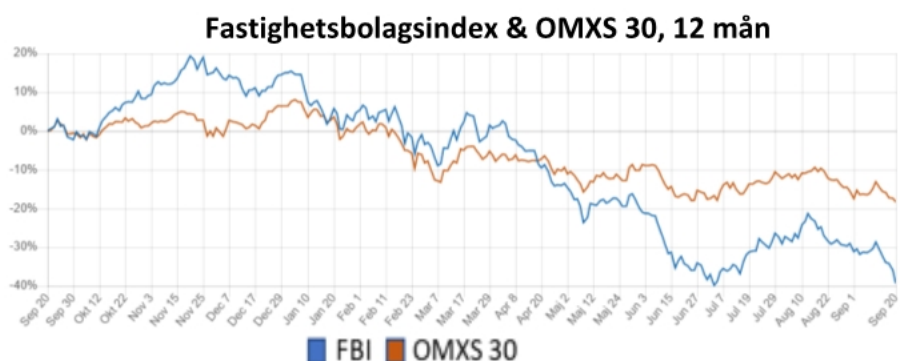
Marknadsanalys

Allmänt

Inflationen har stigit till höga nivåer både i Sverige och i omvärlden. Obalanser mellan utbud och efterfrågan förstärktes ytterligare efter Rysslands invasion av Ukraina och nya pandemirestriktioner i Kina vilket drivit upp priserna på energi, insatsvaror och livsmedel. Riksbanken bedömer att inflationen kommer att uppgå till 7,8% 2022 vilket resulterat i en stramare penningpolitik. Vid det senaste penningpolitiska mötet i september valde Riksbanken därför att höja reporäntan 100 punkter till 1,75%.

För närvarande är osäkerheten större än normalt om konjunkturutvecklingen framöver, bl.a. kan geopolitiska oroligheter leda till ytterligare leveransproblem och utbudsstörningar, riskerna på bostadsmarknaden har ökat och osäkerhet råder i vilken utsträckning belånade hushåll kommer att påverkas av stigande räntor.

Efter en stark börsutveckling 2021 har vi under 2022 haft en volatil men fallande börs.



Fastighetsmarknaden

Aktiviteten på transaktionsmarknaden har varit fortsatt stor under det andra kvartalet 2022 och genomförda affärer visar på en oförändrad prisbild trots det försämrade konjunkturläget. Den svaga börsutvecklingen har dock medfört att förvärv av noterade bolag minskat kraftigt; under 2021 utgjorde de knappt 50% av förvärven

men i år har andelen minskat till 15%. Därutöver har det rapporterats om inställda affärer, dock är dessa ännu få till antalet. Köparna utgörs nu i större utsträckning av fondbolag, institutioner och lågbelånade fastighetsbolag.

Den starka efterfrågan för logistik- och samhällsfastigheter håller i sig. I juni sålde Kilenkryssat detaljplanelagd mark för logistikändamål till Panattoni för 3,1 miljarder kr vilket är den största logistikmarkaffären någonsin. Fastigheterna är belägna kring Mälardalen och i Staffanstorps. Priset motsvarar ca 2 600 kr/kvm tomtareal.

Det har varit ett stort intresse bland investerarna för moderna kontorsfastigheter som kommit ut på marknaden, dock råder ett svagare intresse för det sekundära segmentet.

Bostadssegmentet har varit attraktivt under en längre tid och senaste affärer påvisar ingen förändring i prisnivåerna. Historiskt sett har det varit en tydlig korrelation mellan räntor och avkastningskrav vilket teoretiskt sett torde leda till högre direktavkastningskrav när finansieringskostnaderna stiger.

För handelsfastigheter är det främst externhandelsfastigheter, livsmedel och lågprisbutiker som efterfrågas.

Bankernas utlåning mot fastighetsbranschen ökade under pandemin och med en högre belåningsgrad ökar sårbarheten för räntehöjningar. Den höjda inflationen kompenseras av att hyresavtalen normalt är indexerade med KPI, dock påverkas kassaflödena negativt av högre räntekostnader och högre energipriser.

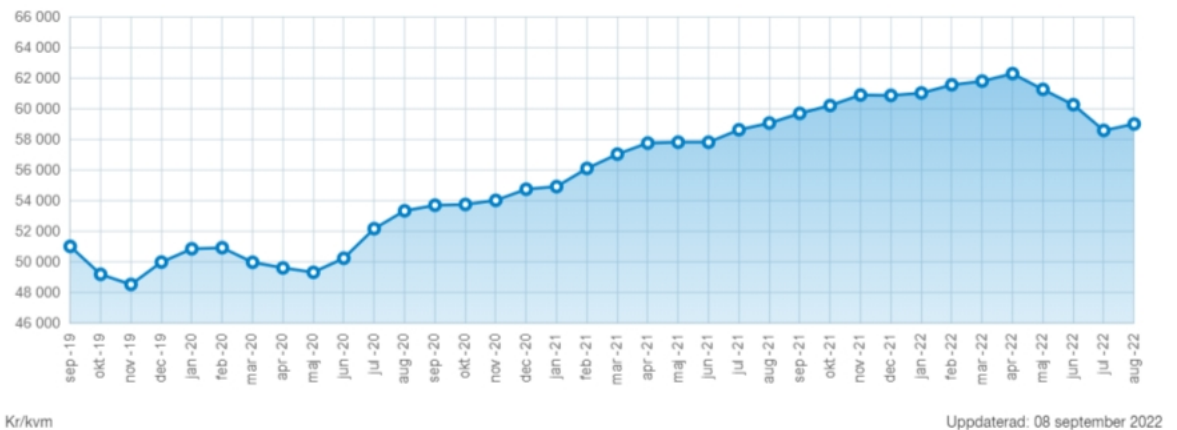
Kommuninfo

Nacka kommun angränsar till Stockholm och hade ett invånarantal på drygt 108 230 invånare i slutet av 2021 vilket är en ökning med 1,6 % sett till året innan.

	Nacka	Stockholms län	Riket
Befolkning, kv 4 2021	108 234	2 415 139	10 452 326
Befolkningstillväxt rullande 12 mån	1,6%	1,0%	0,7%
Arbetslöshet, mar 2022	4,2%	6,6%	7,0%
Medianinkomst, 2020	418 300	369 500	343 900
Andel högutbildade*	25%	23%	18%

*eftergymnasial utbildning, 3 år eller mer

Prisutvecklingen på bostadsrätter i kommunen har varit negativ sett till de senaste tre månaderna då priserna sjunkit med 6 % enligt uppgifter från Svensk mäklarstatistik, se graf nedan. Priserna är emellertid fortfarande högre än vad de var innan pandemin. Snittpriset för en bostadsrätt har under denna tremånadersperiod varit ca 58 600 kr/kvm boarea.



Ortsprisanlys och värdebedömning

Byggrättsvärde

När det gäller överlåtelseavtal avseende byggrätter för flerbostadshus med fri upplåtelseform i Nacka har följande överenskommelser och genomförda köp noterats.

Fastighet etc	Område	Datum	Pris kr/kvm BTA, inkl gatukostnader	Köpare	Säljare	Avtalsform
Planiavägen	Sickla	2022-03	28 026	Erik Wallin, Besqab	Nacka kommun	Markanvisning
Sicklaön 134:1 (del av)	Nacka Centrum, Naturbana	2022-01	25 130	Selvaag Bostad AB	Nacka kommun	Markanvisning
Älta 10:1	Sydvästra Stensö	2021-09	15 000	Titania	Nacka kommun	Markanvisning
Nacka Centrum	Nacka Centrum	2021-06	17 000	Wallenstam	Nacka kommun	Markanvisning
Sicklaön 134:26	Nacka Centrum	2021-03	15 385	Obos	Amasten	Förvärv
Sicklaön 362:1, m.fl.	Nacka Strand, centrum	2020-08	19 400	Genova, SBB	Oscar Properties	Förvärv
Sicklaön 134:1 (del av)	Nacka centrum	2020-04	19 300	Storstadens Holding	Nacka kommun	Förvärv
Älta 10:1, 69:1	Älta, centrum	2020-03	11 300	Wallenstam	Nacka kommun	Markanvisning
Älta 10:1, 69:1	Älta, centrum	2020-03	11 550	Wallenstam	Nacka kommun	Markanvisning
Älta 10:86	Ältadalen	2020-02	10 753	Equator Fastighetsutveckling	Nacka kommun	Förvärv
Orminge 60:1 & Skarpnäs 1:83	Orminge	2019-10	9 225	M&P II AB	Nacka kommun	Markanvisning
Orminge 60:1, kv Amperen	Orminge	2019-04	8 000	Mjögäck Entreprenad, Väst kuststugan	Nacka kommun	Markanvisning
Orminge 60:1 ,kv Pylonen	Orminge	2019-04	9 100	Viktor Hansson	Nacka kommun	Markanvisning

Det mest intressanta köpen är självklart de som har skett i Älta centrum. Den senaste markanvisningen tilldelades i slutet av september 2021 och avgjordes via en markanvisningstävling. Titania tilldelades en byggrätt på 10 000 kvm BTA inom samma detaljplan

som värderingsobjektet till ett pris på **15 000 kr/kvm ljus BTA**. Titania avser att upplåta bostäderna med hyresrätt, det fanns inga krav på upplåtelseform i markanvisningstävlingen.

Sedan denna markanvisning har emellertid byggkostnaderna ökat, både på grund av pandemin med problem med leveranser men mycket också på grund av kriget i Ukraina. Hur mycket byggkostnaderna har ökat är svårt att avgöra i skrivandets stund. Dessutom är ränteläget ett annat. Värdet bedöms därför sökas under 15 000 kr/kvm BTA.

Wallenstam tilldelades en markanvisning i mars 2020 i Älta centrum. Wästbygg vann en maranvisningstävling under 2016 gällande samma område men valde sen att lämna tillbaka markanvisningen. Wallenstam erbjöds då området via direktanvisning, prisnivån är angiven i december 2019 år prisnivå. Priset var **11 300 respektive 11 550 kr/kvm ljus BTA**. Enligt markanvisningsavtalet ska emellertid köpeskillingen indexregleras genom att 30 % av förändringen i prisutvecklingen för bostadsrätter i enlighet med uppgifter från svensk mäklarstatistik ska tilläggas den avtalade köpeskillingen.

Prisutvecklingen för bostäder har varit stor under de senaste åren. Ovan är en graf hämtad från svensk mäklarstatistik som visar prisutvecklingen för bostadsrätter i Nacka kommun under den senaste 3 åren. Sedan mars 2020 så har priserna stigit med ca 9 262 kr/kvm BOA, från 49 338 kr/kvm BOA i snitt till 58 600/kvm BOA. 30 % av denna ökning motsvarar ca 2 779 kr/kvm BOA. Det innebär att skulle överlåtelsen av området som är markanvisat till Wallenstam ske idag skulle köpeskillingen motsvara ca 14 080 kr/kvm ljus BTA respektive 14 330 kr/kvm ljus BTA. Även detta indikerar därmed att värdet bör sökas under 15 000 kr/kvm BTA.

Inom Stockholms kommun har ett antal markanvisningar skett under hösten varav den som bedöms som mest intressant sett till läge i kommunen avser fastigheten Farsta 2:1 i Farsta. Nordr blev tilldelad markanvisning i augusti 2022, priset var 13 700 kr/kvm BTA. Sannolikt avser dock detta ett pris baserat på en överenskommelse som skedde innan sommaren 2022. Sett till hur marknadsläget utvecklats sedan dess så skulle priset sannolikt varit lägre idag. detta avser även en markanvisning.

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden. Då tidpunkten för tecknandet av markanvisningsavtalen inte är densamma som när betalningen (köpet) sker så speglar inte det marknadsvärdet idag.

Risken att ingå ett markanvisningsavtal idag på en osäker marknad är mindre än att ingå ett överlåtelseavtal. De priser som noteras vid markanvisningar eller andra avtal där det slutliga priset följer marknadsutvecklingen ligger därför sannolikt något över marknadsvärdet.

För att avgöra hur långt under 13700 kr/kvm BTA byggrättsvärdet bör sökas kan en exploateringskalkyl ställas upp.

Nedan är en exploateringskalkyl uppställd med antagande om en byggkostnad på 35 000 kr/kvm BOA vilket ger ett underliggande byggrättvärde på ca 15 000 kr/kvm BTA.

Exploateringskalkyl		
Insats (BR-pris)	65 000	kr/kvm BOA
Lån i föreningen	13 000	kr/kvm BOA
Exploatörens intäkt	78 000	kr/kvm BOA
Relation BOA/BTA	0,75	
Exploatörens intäkt (BTA)	58 500	kr/kvm BTA
Byggkostnad	35 000	kr/kvm BTA
Vinstkrav på insatt kapital	15%	
Vinstkrav	7 630	kr/kvm BTA
Byggrättsvärde:	14 870	kr/kvm BTA

För att synliggöra hur byggrättsvärdet påverkas rent teoretiskt av att byggkostnaderna öka har byggkostnaderna i nedanstående kalkyl ökat med 10 % från 35 000 kr/kvm BOA till 38 500 kr/kvm BOA. Övriga parametrar är oförändrade. Detta indikerar på ett underliggande byggrättsvärde på 11 400 kr/kvm BTA. Det vill säga i princip samma nivå som Wallenstam tilldelades en markanvisning i området under 2020.

Exploateringskalkyl		
Insats (BR-pris)	65 000	kr/kvm BOA
Lån i föreningen	13 000	kr/kvm BOA
Exploatörens intäkt	78 000	kr/kvm BOA
Relation BOA/BTA	0,75	
Exploatörens intäkt (BTA)	58 500	kr/kvm BTA
Byggkostnad	38 500	kr/kvm BTA
Vinstkrav på insatt kapital	15%	
Vinstkrav	7 630	kr/kvm BTA
Byggrättsvärde:	11 370	kr/kvm BTA

Något tydlig nedgång av byggrättsvärden har ännu inte noterats sett till i Nacka, men ett visst genomslag torde de ökade byggkostnaderna och gällande ränteläge rimligen få. Byggrättsvärdet bedöms därför sökas runt 12 000 kr/kvm BTA.

Enligt uppgift är byggrätten inom både Älta 35:327 och Älta 35:328 1 190 kvm BTA , dvs en total byggrätt på 2 380 kvm. Det totala byggrättsvärdet inom värderingsobjektet bedöms därmed till vilket ger ett totalt värde på 28 560 000 kr vilket skäligen avrundas till 28 600 000 kr.

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Älta 35:327 & 35:328 i Nacka kommun** bedöms vid värdetidpunkten 2022-09-30 till:

**Tjugoåttamiljoner sexhundrausen kronor
[28 600 000 kr]**

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Stockholm 2022-09-30

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



Camilla Backman
Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilagor;

1. Allmänna villkor för värdeutlåtande

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 betugande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeaftal 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 myndighetsstillstånd 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.

VÅRA KONTOR

Stockholm

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

Göteborg

Drottninggatan 36, 411 14 Göteborg
Tel 031 10 78 50

Malmö

Baltzarsgatan 18, 211 36 Malmö
Tel 040 12 60 70

Norrköping

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

Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping
Tel 0155 778 70

Umeå

Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck
Tel 076 846 99 55

Västerås

Sigurdsgratan 23, 721 30 Västerås
Tel 021 665 53 15

Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund
Tel 076 114 99 88