

# Värdeutlåtande

19 juni 2023



## Askersundsby 1:36

**Åkervägen 8, Askersund**

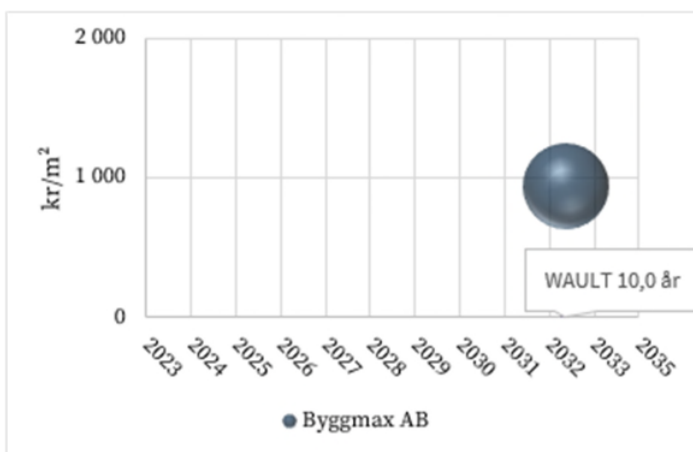
# Sammanfattning

## Fakta

Värderingsobjekt	Askersundsby 1:36
Adress	Åkervägen 8
Lagfaren ägare	Askersundsby 1:36 AB
Uppdragsgivare	Askersundsby 1:36 AB
Ändamål	finansiering
Värdetidpunkt	19 juni 2023

Driftnetto	tkr	kr/m <sup>2</sup>
Intäkter	1 231	941
Drift- och underhåll, (inkl. avsättning till pl. uh)	-92	-70
Fastighetsskatt	-3	-2
Övrigt (tomträttsavgäld etc)	0	0
<b>Summa</b>	<b>1 136</b>	<b>869</b>

## Kontrakt



Marknadsvärde

**14 300 000 kr**

10 933 kr/m<sup>2</sup>

**8,00 %**

Direktavkastningskrav,  
exit

**7,95 %**

Direktavkastningskrav,  
initialt

**1 308 m<sup>2</sup>**

Area

# Innehåll

<b>1. Uppdraget</b>	<b>5</b>
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 Övrigt	5
<b>2. Underlag</b>	<b>6</b>
2.1 Besiktning	6
2.2 Övriga underlag och källor	6
<b>3. Omvärldsanalys</b>	<b>7</b>
3.1 Makroekonomi	7
3.2 Svensk fastighetsmarknad	8
3.3 Logistikmarknaden	10
3.4 Örebroregionen	12
<b>4. Beskrivning av värderingsobjektet</b>	<b>14</b>
4.1 Allmänna uppgifter	14
4.2 Läge	14
4.3 Ägarförhållanden	15
4.4 Tomt	15
4.5 Planförhållanden	16
4.6 Servitut	16
4.7 Taxeringsvärden	16
4.8 Byggnad	16
4.9 Uthyrbar area	17
<b>5. Hållbarhet</b>	<b>18</b>
5.1 Miljö	18
5.2 Energiklass	18
5.3 Översvämningsrisk	18
<b>6. Ekonomisk redovisning</b>	<b>20</b>
6.1 Hyresintäkter	20
6.2 Vakans/hyresrisk	20
6.3 Förfallostruktur hyresavtal	20
6.4 Kostnader för drift och underhåll	21
6.5 Fastighetsskatt	21
6.6 Belåning	21
<b>7. Värdebedömning</b>	<b>22</b>
7.1 Marknadsvärde	22
7.2 Jämförelsetransaktioner	22
7.3 Kassaflödesanalys	23
7.4 Känslighetsanalys	24
7.5 Slutbedömning	24

## **Bilagor**

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

# 1. Uppdraget

## 1.1 Uppdragsgivare och syfte

Av Askersundsby 1:36 AB, genom Jonas Gylling, har Newsec Advisory Sweden AB ("Newsec") erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet av ovan rubricerade objekt. Värderingssyfte är finansiering. Se villkor för användning av utlåntag i punkt 7 i Allmänna Villkor.

## 1.2 Värderingsdatum

Värderingsdatum är 19 juni 2023.

## 1.3 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 19 juni 2023.

## 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.

Värderingen utförs av oberoende extern värderare (external valuer) så som definierad i RICS Red Book. Newsec har dock inte rollen som External Valuer så som definierad av regelverket för Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD) eller motsvarande lokal lagstiftning.

## 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 Övrigt

Newsec har under de senaste två åren inte utfört en marknadsvärdering av det aktuella värderingsobjektet.

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

## 2. Underlag

### 2.1 Besiktning

Översiktlig besiktning utfördes 2023-06-15 av John Eriksson från Newsec tillsammans med representant för fastighetsägaren, då ett urval av lokaler 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

- Hyresdebiteringslista och hyresavtal
- Uppgifter om drift- och underhållskostnader
- Datscha
- Utdrag ur fastighetsdatasystemet
- Ortsprismaterial
- Uppgifter om förorenade områden från Länsstyrelsen

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

## 3. Omvärldsanalys

### 3.1 Makroekonomi

Samtidigt som sommaren närmar sig höjer också Världsbanken sin prognos för den globala tillväxten 2023 till 2,1% från den tidigare prognosen 1,7%. Detta är dock fortsatt en inbromsning från förra årets tillväxt på 3,1%. Samtidigt justerar Kina ner sin tillväxtprognos till 5% för helåret. Landets export minskade med 7,5% i maj till följd av svag global efterfrågan på kinesiska varor. Även importen minskade, dock inte i samma utsträckning som förväntat. Den svagare efterfrågan påverkade även industrins aktivitet, vilken minskade snabbare än förväntat.

Euroområdet årliga inflationstakt uppgick till 7,0% i april från 6,9% i mars och förväntas sjunka till 6,1% i maj. ECB-chefen Christine Lagarde har bekräftat att centralbanken planerar att genomföra flera räntehöjningar framöver.

Sveriges inflationstakt minskade i april till 7,6% (KPIF) jämfört med föregående månads 8,0%. SCB rapporterar att denna nedgång berodde på att livsmedelspriserna sjönk för första gången sedan november 2021. Vidare befinner sig den svenska kronan på nästan historiskt svaga nivåer. Sedan augusti förra året har kronan försvagats med över 10% mot euron och ungefär 4% under den senaste månaden. Den svaga kronan påverkar inflationen negativt och kan leda till högre kostnader och försenade investeringar.

Trots den fortsatta höga inflationen visar SEB:s Sparbarometer för maj en ökning av hushållens förmögenhet jämfört med föregående år. Detta beror på en positiv utveckling på finansmarknaderna, ökade privata besparingar och minskade skulder till följd av höga räntor. Under första kvartalet ökade sysselsättningen på den svenska arbetsmarknaden med knappt 2% jämfört med samma periodföregående år. Dock förblir arbetslösheten bland utrikes födda högre än genomsnittet.

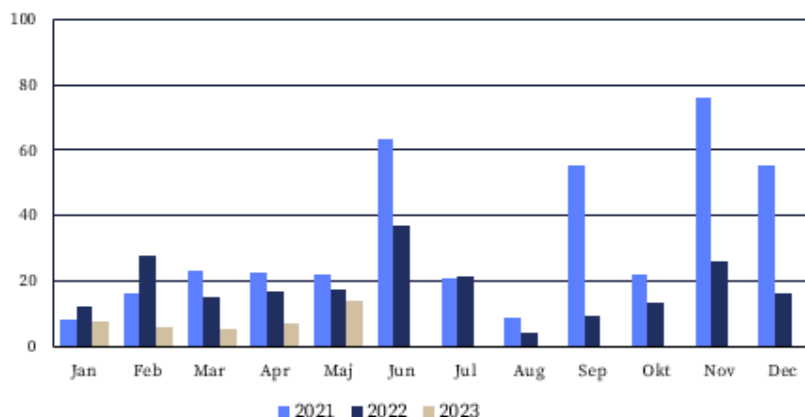
USA såg en ökning av 339 000 nya jobb under maj, vilket överträffade förväntningarna. Trots detta ökade arbetslösheten och lönerna steg endast marginellt. Detta kan vara positivt för Federal Reserves kamp mot inflationen. Vissa ekonomer påpekar dock att jobsiffrorna inte tar hänsyn till nedläggning av företag och att många personer har extrajobb. Arbetslösheten nådde 3,7% i maj och man kan se en tydlig minskning av egenföretagare.

### 3.2 Svensk fastighetsmarknad

Den totala transaktionsvolymen hittills under 2023 exklusive villkorade affärer är drygt 54% lägre än för samma period föregående år och uppgick till 42,0 Mdkr. Det har hittills i år varit relativt låga transaktionsvolymer jämfört med samma period historiskt sett. Utländska investerare har hittills i år stått för cirka 18% av transaktionsvolymen vilket är sex procentenheter högre än för samma period föregående år.

#### Månatlig transaktionsvolym, Mdkr

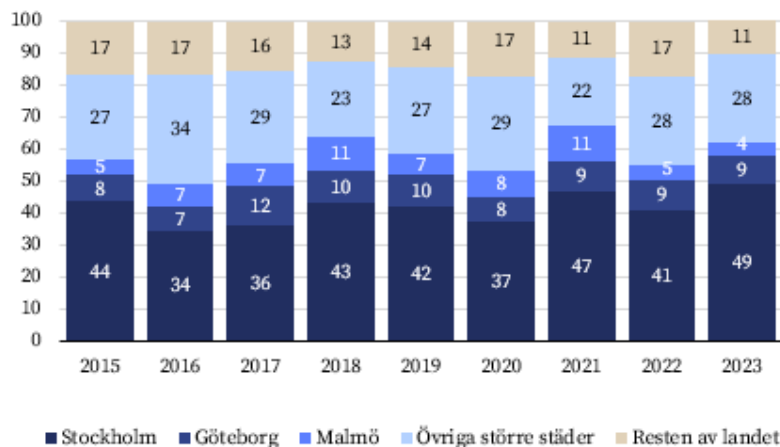
Data avser transaktioner ≥ 40 mkr



Stockholmsområdet har stått för störst andel av den totala transaktionsvolymen hittills under 2023 med 49%. Övriga större städer stod för cirka 28% av volymen och resten av landet svarade för cirka 11%. Göteborg och Malmö utgjorde 9% respektive 4% av den totala transaktionsvolymen respektive.

#### Geografisk fördelning, procent

Data avser transaktioner ≥ 40 mkr

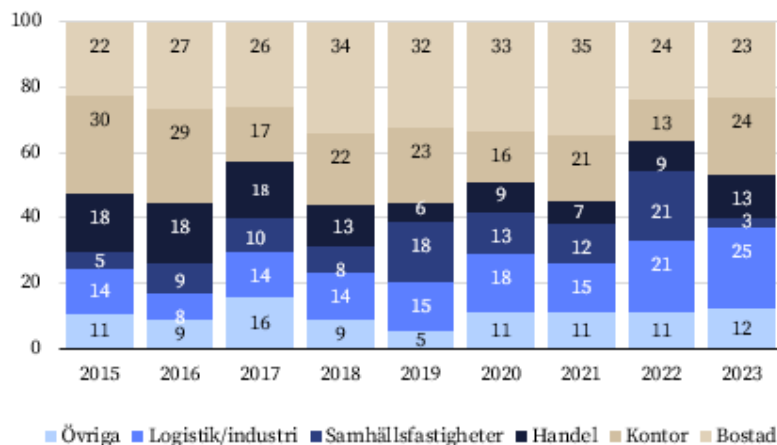




Logistik/Industri är det segment som har omsatt mest hittills under 2023 och stod för 25% av den totala transaktionsvolymen. Kontor utgjorde det näst största segmentet med 24% följt av Bostäder och Handel som stod för 23% respektive 13%. Det segment som omsatt minst är Samhällsfastigheter som svarat för 3% av den totala transaktionsvolymen hittills under 2023.

### Segmentfördelning, procent

Data avser transaktioner ≥ 40 mkr



## Den svenska transaktionsmarknaden

Transaktionslista ≥ 40 mkr

Topp 10 transaktioner Maj 2023

Säljare	Köpare	Objekt	Läge	Typ	Volym (Mkr)	Kr/kvm
AMF Fastigheter	7:e AP-fonden	Trollhättan 29-33, Skansen 25 (Urban Escape)	Stockholm (CBD)	Hotell, Kontor, Handel	7 350	165 000
Castellum	Axis Communications	Portfölj	Lund	Kontor	~2 300	-
Bockasjö	Platzer	Portfölj	Göteborg (Sörred)	Logistik/Industri	739	16 300
Inlog	Blackrock	Randmärket 1	Norrköping	Logistik/Industri	680*	-
John Mattsson Fastighets AB	Resinova Bostads	Tryckregulatorn 1	Stockholm (Lidingö)	Bostäder	525	57 000
Sveaviken Bostad AB	Domestica (SEB)	Portfölj	Örebro	Bostäder	520	44 600
Coop	Svenska Handelsfastigheter	Portfölj	Skåne och Blekinge	Handel	320	19 400
Infrahubs AB	Genesta	Stödsterp 2:20	Jönköping	Logistik/Industri	~290	-
-	Storsala	Portfölj	Gävle	Bostäder	250	41 100
NEVS	Stenhaga Invest	Del av Propellern 8	Trollhättan	Logistik/Industri	250	780

10 största affärerna senaste 12 månaderna

Månad	Säljare	Köpare	Objekt	Läge	Typ	Volym (Mkr)	Kr/kv m
November 2022	Samhällsbyggnadsbolaget	Brookfield Asset Management	EduCo Portfölj	Flera orter	Samhällsfastigheter	12 050	-
November 2022	Samhällsbyggnadsbolaget	Kåpan Pensioner	Svenska Myndighetsbyggnader	Flera orter	Samhällsfastigheter	8 000	-
Maj 2023	AMF fastigheter	7:e AP-fonden	Trollhättan 29-33, Skansen 25	Stockholm (CBD)	Hotell, Kontor, Handel	7 350	165 000
Juli 2022	Aktieägare i Handviken Fastigheter	Stenhus Fastigheter	Portfölj	Flera orter	Handel, Logistik/Industri	~7 000*	~14 000
December 2022	Corem	Blackstone	Portfölj	Flera orter	Logistik/Industri	5 350	14 986
Juni 2022	Aros Bostadsutveckling	Patrizia	Portfölj	Stockholm	Bostäder	3 600	76 600
Juni 2022	Kilenkryssat	Panattomi	Flera fastigheter	Flera orter	Övrigt	3 100	2 583
Oktober 2022	DNB	Folksam	Portfölj	Stockholm	Hotell, Bostäder	3 039	139 956
Juni 2022	Panattomi	Brookfield Asset Management	Portfölj	Stockholm	Logistik/Industri	3 000	17 143
Juni 2022	Skanska	Slussgården	Snäckan 8	Stockholm	Kontor	2 700	117 391

Informationen bygger på uppgifter inhämtade från Newsec, Datscha och Länsstyrelsen i Skåne  
 \*Unggefärlig köpskilling \*\*Uppskattat värde \*\*\*Villkorad

### 3.3 Logistikmarknaden

Logistikmarknaden har varit stark de senaste åren tack vare den ökande e-handeln som drivit på behovet och efterfrågan på lager- och logistikfastigheter. Det rådande makroekonomiska och geopolitiska läget har däremot fått genomslag på fastighetsmarknaden, såväl som på den privata konsumtionen. Utmaningar såsom höjda byggkostnader och stigande finansieringskostnader sätter press på samtliga segment. Som följd har en avmattning i antalet transaktioner observerats och yielderna förväntas stiga framgent. Trots en skakig marknad är det en relativt hög aktivitet på logistikmarknaden. Per Q1 2023 svarar segmentet för 34 % av den totala transaktionsvolymen och utgör därmed det största segmentet.

Jämfört med andra fastighetssegment tecknas generellt längre avtalstider för lager-, logistik- och industrifastigheter, vilka brukar ligga inom intervallet om fem till tio år. Segmentet betraktas därmed som ett attraktivt och långsiktigt investeringsslag med kreditstarka hyresgäster och kan därmed anses som en attraktiv investering i osäkra tider.

#### 2023 ser ut att bli ännu ett rekordår för ny logistikyta

Moderna logistikfastigheter och fastigheter i attraktiva lägen har varit en bristvara i Sverige vilket bidragit till att antalet genomförda och planerade logistikbyggen ökat betydligt de senaste åren. Enligt Dagens Logistik planeras 52 större logistikprojekt färdigställas under 2023 med en total yta över 1,3 miljoner kvm. 2023 skulle därmed bli ännu ett rekordår för nyttillkommen logistikyta på marknaden. En stor del av denna yta byggs på spekulation, vilket inte varit lika vanligt tidigare. Även under 2024 planeras flera projekt att färdigställas, men därefter minskar antalet planerade projekt drastiskt. Många fastighetsbolag är tveksamma till att fatta nya byggbeslut i dagens osäkra marknad och då hyrorna ökat betydligt under 2022 är även kunderna något avvaktande. Enligt Prologis undersökning steg hyrorna på logistikfastigheter mest i USA med ca 34 %. I Europa steg hyrorna med ca 15 %. Många fastighetsbolag har även svårt att få ihop finansieringen, vilket också påverkar antalet aviserade byggbeslut.

#### Tuffare tider för e-handelslogistiken

E-handeln har utvecklats till att bli en mångmiljardindustri som under flera år spelat en stor roll i att driva logistikmarknaden framåt. Den förändrade ekonomin har dock påverkat e-handeln och enligt PostNords rapport, E-barometern för 2022, konstaterades för första gången sedan 2006 en negativ helårsutveckling av e-handelns omsättning med sju procent. Logistikmarknaden som utvecklats utan att behöva ta hänsyn till vikande volymer för e-handeln i ett längre tidsperspektiv står nu inför en utmaning där den behöver bli mer motståndskraftig mot sådana förändringar.

#### Segmentets framtidsutsikter

Trots turbulensen på marknaden bedöms logistikfastigheter i Sverige vara en fortsatt god investering. Det är dock troligt att kraven på lokalisering och kvalitet på fastigheterna kommer att bli viktigare framöver, vilket bryter mot föregående år då logistikbyggen spritt sig utanför de typiska A-lägena.

# Logistikmarknaden

## Transaktionslista ≥ 40 mkr

### Största logistikaffärerna Q4 2022 - april 2023

Månad	Läge	Fastighet/er	Säljare	Köpare	Nationalitet köpare	Investerarkategori	Area kvm	Pris Mkr	Pris SEK/kvm
April - 23	Malmö, Helsingborg, Jönköping	4 fastigheter	Nyfosa	Swedish Logistic Property	Inhemska	Börsbolag	48 610	455	9 360
Mar - 23	Nyköping	Arnö 4:1	Hedin Group	Swedish Logistic Property	Inhemska	Börsbolag	55 000	440	8 000
Feb - 23	Stockholm (Upplands Väsby, Älvsjö, Botkyrka, Huddinge)	17 fastigheter	Corem Property Group	Invela	Internationell	Fastighetsfond	65 000	949	14 600
Jan - 23	Helsingborg, Eskilstuna, Stockholm/Sigtuna, Landskrona	5 fastigheter	NREP	AXA	Internationell	Fastighetsfond	170 000	2 500	14 706
Dec - 22	Flera orter	i.u.	Castellum	i.u.	i.u.	i.u.	i.u.	1 800	i.u.
Dec - 22	Göteborg (Arendal), Stockholm (Upplands-Bro)	Arendal 13:3, Viby 19:106	ICA Fastigheter	Catena	Inhemska	Börsbolag	24 642	500	20 291
Dec - 22	Flera orter	47 fastigheter	Corem	Blackstone	Internationell	Fastighetsfond	357 000	5 350	14 986
Okt - 22	Uddevalla	14 fastigheter	Fratera AB	Green Group	Inhemska	Privat fastighetsbolag	60 000	500	8 333
Okt - 22	Stockholm, Göteborg	46 fastigheter	Flera säljare	Fastator	Inhemska	Privat fastighetsbolag	94 000	1 300	13 830

# 19 000 Mkr

Under Q4 2022 - april 2023 uppgick transaktionsvolymen för logistiksegmentet till knappt SEK 19 000 Miljoner

### 3.4 Örebroregionen

Transportvägarna genom Sverige går främst i norr-sydlig riktning med en avvikelse i den öst-västliga riktningen mellan Göteborg och Stockholm. Nästan all transport av varor med medel- eller högt kapitalvärde sker med järnväg eller lastbil. Den vägbundna trafiken är koncentrerad till de Europeiska vägarna E4, E20, E6 samt väg 40 mellan Jönköping och Göteborg. De främsta logistiska lägena är av naturliga orsaker därför belägna längs med dessa vägar. De viktigaste logistiklägena i Sverige är i Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen. Lägen som Örebro, Norrköping/Linköping och Jönköping som är lokaliserade mer centralt i landet verkar som bra lägen för logistiska hubar. Sveriges demografiska centrum ligger i Hallsberg strax söder om Örebro vilket är viktigt ur ett logistiskt perspektiv då merparten av befolkningen nås inom kortast tid från Örebroregionen, vilket gör regionen till ett mycket attraktivt logistikläge. Från Örebro kan mer än 70 % av landets befolkning nås inom 2 timmar. Infrastrukturen är mycket bra med Mälardalens järnväg, spårbundna terminaler, E18 och E20, samt en av landets största fraktflygplatser. Större nya lager-/logistikytor har byggts i Örebro under de senaste fem åren. Pilängen och Berglunda, beläget i knutpunkten E18/E20, står för den största delen av nyetableringar i Örebro. Några av de största logistikbyggnationerna är Dollarstore, Elektroskandia, Lidl, PostNord samt Ahlsell.

Branschtidningen Intelligent Logistik rankar varje år landets bästa logistiklägen. Placeringarna styrs av sex faktorer; 1. Yta (Lägets samlade logistikstock, tillkommande logistikyta de senaste fem åren och särskild vikt för årets logistiketableringar) 2. Flöden/Geografi (Godsflöden för konsumentvaror i och genom läget/regionen och avstånd till Sveriges demografiska tyngdpunkt. Närhet till konsumentmarknader och starka godsstråk premieras) 3. Infrastruktur (Allsidighet, tillgänglighet och hållbarhet i logistisk infrastruktur: vägar, järnvägar, hamnar, fraktflyg, kombiterminaler och paketterminaler. Starkt sjö- och järnvägsnät är styrkor ur hållbarhetssynpunkt. Även elkapacitet vägs in i bedömningen) 4. Mark (Samlad tillgång till och pris på etableringsbar logistikmark, extra poäng till aktivt skapad, byggklar mark) 5. Kompetens (Samlat utbud av logistikkompetens, arbetskraft samt relevant forskning och utbildning) 6. Klimat (Samarbetsklimat, näringslivsklimat och aktiva regionala logistiknätverk).

**Örebroregionen rankas år 2023 som landets 7:e bästa logistikläge** med följande motivering: *”Örebroregionen har ett optimalt demografiskt läge i Sverige för att distribuera effektivt både inom Sverige och i viss mån till Norge. Flera års strategiska satsningar och starka samarbetsnätverk inom logistikområdet har gjort Örebroregionen till ett av Sveriges absoluta topplägen för centrallager och logistikverksamhet, inte minst i nordiskt perspektiv. Regionen har en mycket bra infrastruktur i form av vägar, järnvägar, landets största kombiterminal i Hallsberg och en av Sveriges största fraktflygplatser. Logistikutbildning finns vid Örebro universitet, och ett starkt kunskapsintensivt näringsliv med bl a robotikkuster. Trots det fördelaktiga läget har regionen inte lockat så många större nyetableringar inom logistik de senaste åren och 2023 kan ses som ett mellanår. Att kriteriet demografiskt läge viktats ner i förhållande till godsflöden och tillkommande ytor gör att Örebro inte ökar i poäng 2023. Men läget behåller sin ställning som ett absolut toppläge för logistik. Tillkommande logistikytor 2018-2022: 248 000 kvm. Tillkommande logistikytor 2023: 34 000 kvm.”*

I Örebroregionen finns få vakanser vad gäller produktions- och lagerlokaler. För överdimensionerade kontors- och personalutrymmen är vakansrisken större. De outhyrda lokalerna finns i huvudsak i större komplex i lägen med sämre logistik och i äldre byggnader med låga rumshöjder. Det som efterfrågas i första hand är moderna lokaler i lägen med god logistik och för produktions- och lagerlokaler höga rumshöjder, helst sex meter eller mer. Hyresmarknaden har förstärkts under de senaste åren.

## 4. Beskrivning av värderingsobjektet

### 4.1 Allmänna uppgifter

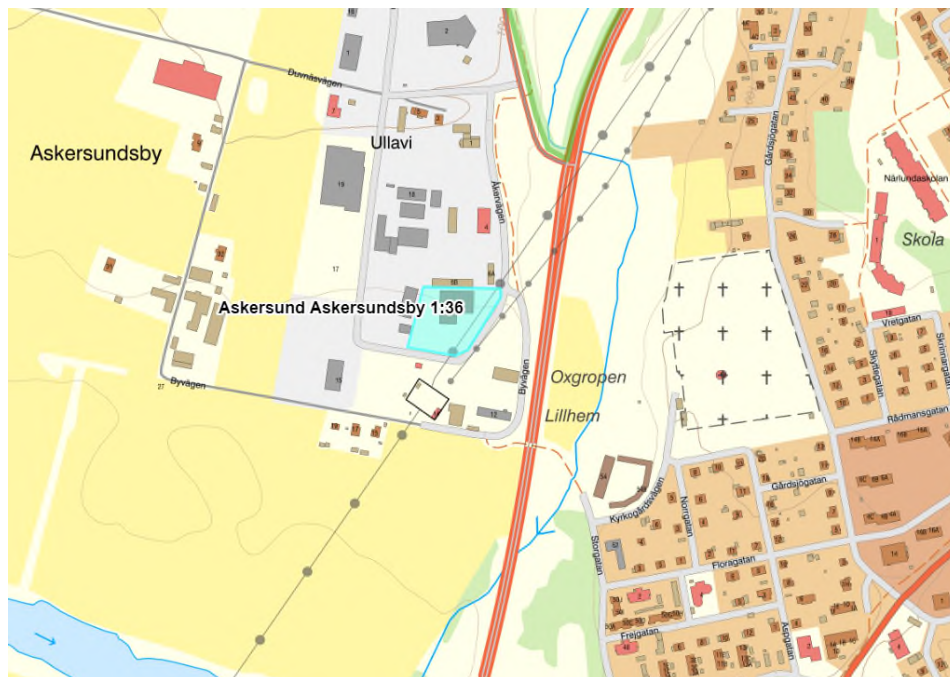
Värderingsobjekt:	Askersundsby 1:36
Fastighetstyp:	Hyreshus med lokaler
Adress:	Åkervägen 8
Område/stadsdel:	Askersundsby industriområde
Kommun:	Askersund
Län:	Örebro

### 4.2 Läge

Värderingsobjektet ligger i Askersundsby industriområde, invid riksväg 50, med gott skylt-/exponeringsläge i Askersunds västra del.

Kommersiell service finns närmast i nom tätorten. Kollektiva kommunikationer finns i form av buss. Omgivningen utgörs av industri och verksamheter.





### 4.3 Ägarförhållanden

Lagfaren ägare är Askersundsby 1:36 AB (org. nr 559401-9928), som innehaft värderingsobjektet sedan 2022-12-01.

### 4.4 Tomt

Värderingsobjektet omfattar en areal om 6 651 m<sup>2</sup> och innehas med äganderätt. Tomten är plan och den obebyggda delen är asfalterad. Tomten är övervägande inhägnad.



#### 4.5 Planförhållanden

För värderingsobjektet gäller följande planer:

Plan	Datum	Akt nr
Detaljplan: För askersundsby industriområde(askersundsby 1:7 m.fl.)	2018-10-04	1882-P2018/7

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

#### 4.6 Servitut

Se bilagt FDS-utdrag per 2023-06-14.

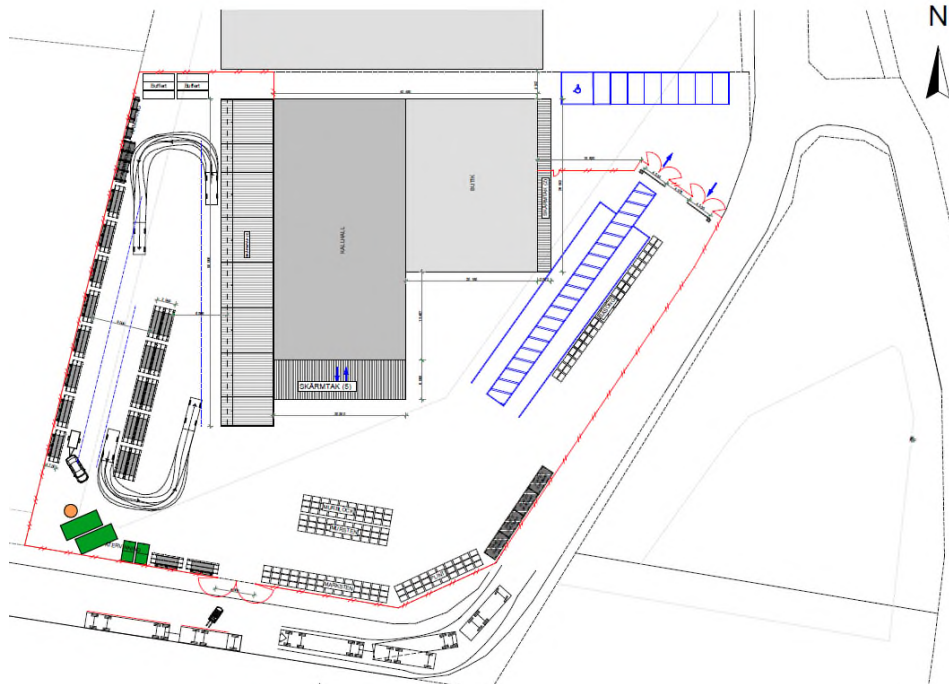
#### 4.7 Taxeringsvärden

Värderingsobjektet har i allmän fastighetstaxering taxerats med 411, industrienhet, tomtmark. Taxeringsvärdena redovisas i tabellen nedan.

Taxeringsvärde, tkr	Mark	Byggnad	Totalt
Industri	598	0	598
<b>Summa</b>	<b>598</b>	<b>0</b>	<b>598</b>

#### 4.8 Byggnad

På värderingsobjektet finns en byggnad uppförd i ett plan ovan mark. Byggnaden uppfördes 2022-2023 och inrymmer byggvaruhandel med lager (drive in), butik och personalutrymmen, samt skärmtak.



Byggnaden har stomme av stål, fasader av plåt/sandwichpanel och yttertak belagt med plåt/gummiduk. Uppvärmning sker med bergvärme. Ventilationen är utförd i form av mekanisk till- och frånluftsventilation med återvinning.



Vid besiktningstillfället konstaterades att byggnaden har ett i huvudsak mycket gott yttre och inre skick och en hög standard (nybyggnadsstandard).

Parkeringsmöjligheterna utgörs av utvändiga parkeringsplatser.

#### 4.9 Uthyrbar area

Nedan redovisas en fördelning av den uthyrbara arean.

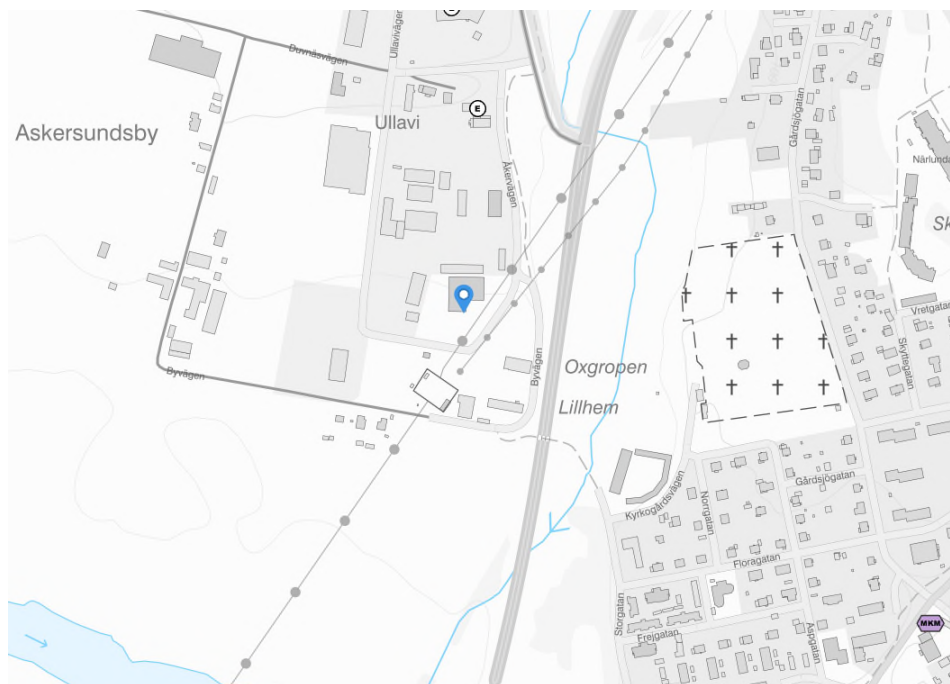
Lokalslag	Uthyrbar area, m <sup>2</sup>	Fördelning, %
Butik	514	39%
Lager	794	61%
<b>Summa area/andel</b>	<b>1 308</b>	<b>100%</b>

Kontrollmätning har ej utförts.

# 5. Hållbarhet

## 5.1 Miljö

Enligt länsstyrelsens miljöövervakning av förorenade områden finns inga konstaterade eller misstänkta föroreningar i mark eller byggnad per 2023-06-14.



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.

## 5.2 Energiklass

Information om energiklass saknas.

## 5.3 Översvämningsrisk

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har identifierat områden i Sverige med risk för översvämningsrisk. Identifieringen är gjord för vattendrag, specifika orter samt havsnivåer vid kustbelägna städer och områden. De olika karteringarna visar områden som statistiskt sett har en risk att översvämmas 1 gång per 50, 100 respektive 200 årsflöde. Översvämningskarteringarna 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.

**Översvämningsskartering (Vattendrag)**

Enligt översvämningsskarteringen från MSB befinner sig det aktuella värderingsobjektet ej inom ett bedömt översvämningssområde.

**Hot- och riskkartor enligt förordningen om översvämningssrisker (Orter)**

Enligt hot- och riskkartan om översvämningssrisker för orter befinner sig det aktuella värderingsobjektet ej på en av de orter som bedöms ha en betydande översvämningssrisk. Värderingsobjektet är ej beläget inom den angivna riskzonen.

**Küstöversvämning (Kustbelägna områden)**

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

## 6. Ekonomisk redovisning

### 6.1 Hyresintäkter

Nedan redovisas utgående hyra och marknadshyra per lokalslag, exklusive fastighetsskattetillegg 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 <sup>2</sup>	tkr	kr/m <sup>2</sup>	
Butik	0	0	484	942	39%
Lager	1 232	1 552	748	942	61%
<b>Summa</b>	<b>1 232</b>	<b>942</b>	<b>1 232</b>	<b>942</b>	<b>100%</b>
<b>Summa area/andel</b>	<b>1 232</b>	<b>942</b>	<b>1 232</b>	<b>942</b>	<b>100%</b>

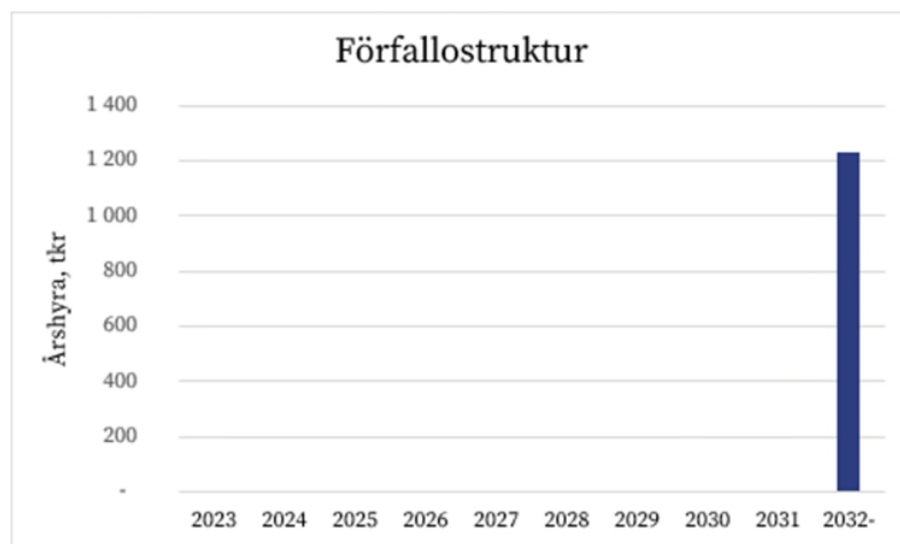
### 6.2 Vakans/hyresrisk

Med hänsyn till objektets storlek, karaktär och läge har den långsiktiga hyresrisken bedömts till 7 procent för lokaler.

### 6.3 Förfallostruktur hyresavtal

Värderingsobjektet har 1 hyresgäst och 1 kontrakt. Den vägda återstående kontraktstiden är 10,0 år. Det enskilt största kontraktet står för 100 procent av det totala hyresvärdet och löper t.o.m. 2033-03-31.

I diagrammet nedan visas värderingsobjektets förfallostruktur för de olika hyresavtalen.



#### **6.4 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, kontraktsuppgifter och jämförelser med liknande fastigheter. Kostnaderna för drift och löpande underhåll har bedömts till i genomsnitt 45 kr/m<sup>2</sup>. De angivna kostnaderna är exklusive VA, värme, el och inre underhåll vilka i sin helhet ersätts av hyresgästen separat. Avsättning för periodiskt underhåll har bedömts till i genomsnitt 25 kr/m<sup>2</sup>.

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

#### **6.5 Fastighetsskatt**

Värderingsobjektet bedöms vid kommande taxering få typkod 325, hyreshusenhet, lokaler. Vid omtaxering får värderingsobjektet nya taxeringsvärden.

Fastighetsskatten kommer att överföras på hyresgästen enligt gällande hyresavtal, varpå marknadsvärdet inte påverkas av att objektet får ett nytt taxeringsvärde.

#### **6.6 Belåning**

Uttagna pantbrev enligt FDS-utdrag per den 2023-06-14 uppgår till 7 000 000 kr.

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

# 7. Värdebedömning

## 7.1 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.

## 7.2 Jämförelsetransaktioner

I ortprisanalysen har studerats jämförbara lagfarna försålda fastigheter, som skett från och med 2020-01-01 och innefattat byggvaruhandel eller annan liknande handel.

Försäljningar där det bedömts att det finns intressegemenskap mellan köpare och säljare har gällrats bort liksom uppenbart icke relevanta försäljningar.

- I mars 2023 förvärvade Emilshus en fastighet med lågprishandel i Linköping för 72 miljoner kr. Säljer gör Stenhus. Förvärvet avser en fastighet i Mörtlösa handelsområde i nordöstra Linköping, fullt uthyrd till Ahlberg-Dollarstore. Uthyrningsbar yta uppgår till 4 716 kvm, vilket motsvarar en köpeskillning om cirka 15 300 kr/kvm.
- I april 2022 förvärvade fastighetsbolaget Trappan två handels- och lagerfastigheter i Jönköping för 67 miljoner kr. Fastigheterna är moderna och fullt uthyrda med en diversifierad hyresgästmix. Den uthyrningsbara ytan är drygt 3 500 kvm, vilket motsvarar en köpeskillning om cirka 18 800 kr/kvm.
- I december 2021 förvärvade Randviken Fastigheter & ATAB fastigheten Porfyren 3 i Lidköping. Köpeskillningen var 38 miljoner kr och säljare var Lidens Blommor och Trädgård Aktiebolag. Byggnaden på fastigheten uppfördes 2018 och omfattar cirka 2 300 kvm uthyrbar area, exkl. utomhusytor, och är fullt uthyrd till Blomsterlandet. Köpeskillningen motsvarar cirka 16 500 kr/kvm.
- I februari 2021 förvärvade Altira två fastigheter i Boländerna, Uppsala. Köpet avsåg en verksamhetsfastighet med Bravida som hyresgäst och en modern handelsfastighet. Köpeskillningen uppgick till omkring 200 miljoner kr. Uthyrningsbar yta uppgår till drygt 11 000 kvm, vilket motsvarar en köpeskillning om cirka 18 300 kr/kvm.

- I december 2020 förvärvade Stenhus en Jysk-butik i Norrtälje utanför Stockholm för 73 miljoner kr. Fastigheten Vattumannen 3 har en uthyrningsbar yta om 4 520 kvm, vilket motsvarar en köpeskilling om cirka 16 000 kr/kvm.
- I december 2020 förvärvade Stenhus fastigheten Glaskulan 17 i handelsområdet Tornby, innehållande två butiker inom sällanköpshandelssegment. Köpeskillingen uppgick till 75 miljoner kr. Hyresgästerna är Rusta och Jysk. Fastigheten innehåller totalt ca 4 000 kvm uthyrningsbar yta, vilket motsvarar en köpeskilling om cirka 18 800 kr/kvm.

Försäljningspriserna varierar i intervallet 15 300 – 18 800 kr/kvm. Värderingsobjektet bedöms ha ett sämre läge än jämförelseobjekten, varpå värderingsobjektet bedöms ligga under detta intervall.

Under 2022 förändrades marknadsförutsättningarna då Ryssland invaderade Ukraina. Som en följd av detta steg inflationen och både Riksbanken, ECB och amerikanska Fed har höjt räntorna. Den svenska fastighetsmarknaden påverkas av detta och avkastningskraven har generellt gått upp för samtliga fastighetstyper. Newsec bedömer dock att fastigheter är fortsatt intressanta objekt på marknaden, dock till högre avkastningskrav än vad som noterades precis innan krigets utbrott.

Som tidigare nämnts baseras värdebedömningen på analyser av försålda objekt. Det absolut viktigaste nyckeltalet som då härleds är direktavkastningskravet, dvs vilket avkastningskrav som objektet har åsatts. Avkastningskravet är en sammanvägning av en rad parametrar, bland annat hyresnivå, läge, uthyrningsgrad/vakansrisk, typ av lokaler samt byggnadens skick och standard.

För värderingsobjektet har direktavkastningskravet bedömts till 8,00 procent.

### 7.3 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 marknads 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 6,0 procent 2023 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 och bostäder
- Årlig ökning av drift/underhåll 100 procent av KPI

- Direktavkastningskrav på sista årets driftnetto 8,00 procent. Detta bedöms spegla marknadens synsätt på denna typ av fastighet
- Kalkylränta 10,5 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 fastigheten Askersund Askersundsby 1:36 vid värdetidpunkten 19 juni 2023 om **14 300 000 kr (14,3 Mkr)**, motsvarande **10 933 kr/m<sup>2</sup>**.

#### 7.4 Känslighetsanalys

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

#### 7.5 Slutbedömning

Marknadsvärdet för fastigheten Askersund Askersundsby 1:36 vid värdetidpunkten 19 juni 2023 bedöms till **14 300 000 kr (14,3 Mkr)**.

Nyckeltal enligt bilagd kalkyl.

Örebro, 19 juni 2023

NEWSEC ADVISORY SWEDEN AB



John Eriksson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



Beteckning **Askersundsby 1:36**  
 Adress **Åkervägen 8**  
 Område **Askersundsby industriområde**  
 Kommun **Askersund**  
 Län **Örebro**

Värdetidpunkt **2023-06-19**  
 Kalkylen utförd av **John Eriksson**  
 Datum **2023-06-19**  
 Besiktningsdatum **2023-06-15**  
 Tomtareal **6 651 m<sup>2</sup>**

### Taxeringsinformation

Typkod 411, industrienhet, tomtmark

Värdeår 2022-2023

	Taxeringsvärde, tkr			Skattesats	Fastighetsskatt/avgift	
	Mark	Byggnad	Totalt		kr	kr/m <sup>2</sup>
Industri	598	0	598	0,5 %	2 990	2
Summa	598	0	598		2 990	2

### Äganderätt

Lokalslag	Uthyrbar area		Uthyr				Vakant		Marknadshyra			
	Uthyrbar area m <sup>2</sup>	andel	Därav vakant m <sup>2</sup>	andel	Utgående hyra*) tkr	Bedömd hyra*) kr/m <sup>2</sup>	Bedömd hyra*) tkr	Bedömd hyra*) kr/m <sup>2</sup>	Bedömd hyra*) tkr	Bedömd hyra*) kr/m <sup>2</sup>		
Butik	514	39 %	0	0 %	0	0	484	942	0	0	484	942
Lager	794	61 %	0	0 %	1 232	1 552	748	942	0	0	748	942
Summa	1 308	100 %	0	0 %	1 232	942	1 232	942	0	0	1 232	942
	Antal kontrakt/platser		Antal kontrakt/platser									
Summa	-	-	-	-	1 232	942	1 232	942	0	0	1 232	942

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

## ASKERSUNDSBY 1:36, ASKERSUND

## Kassaflödesprognos / nuvärdeberäkning

		Q2-Q4												
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
Inflationsantagande		6,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	
Lokaler: andel löpande kontrakt		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	25,0%	0,0%	
Vakansgrad/hyresrisk lokaler		7%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	5%	7%	
<b>INTÄKTER</b>		(kr/m <sup>2</sup> år 1)	(initialt 0%)											
Lokaler		(939)	921	1 306	1 333	1 359	1 386	1 414	1 442	1 471	1 501	1 531	1 561	1 593
Tillägg fastighetsskatt		(2)	2	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4
Tillägg värme, övrigt		(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vakans, hyresförlust		(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-82	-112	
Avgår, tillkommer		(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Summa intäkter, tkr		(941)	923	1 309	1 336	1 363	1 390	1 417	1 446	1 475	1 504	1 534	1 483	1 485
<b>KOSTNADER</b>		(kr/m <sup>2</sup> år 1)												
Driftkostnad		(45)	44	62	64	65	66	68	69	70	72	73	75	76
Avsättning för periodiskt underhåll		(25)	25	35	35	36	37	38	38	39	40	41	41	42
Fastighetsskatt industri		(2)	2	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4
Övrigt		(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader, tkr		(72)	71	100	102	104	106	108	111	113	115	118	120	122
<b>Driftnetto, tkr</b>		(869)	852	1 209	1 234	1 258	1 283	1 309	1 335	1 362	1 389	1 417	1 363	1 362
Avgår, tillkommer														
Investering														
<b>Förväntat kassaflöde, tkr</b>			852	1 209	1 234	1 258	1 283	1 309	1 335	1 362	1 389	1 417	1 363	1 362

Kalkylränta	10,5%
Direktavkastning sista årets netto	8,00%

Nuvärde restvärde år 11, tkr	5 844
Nuvärde årliga driftnetton år 1-11, tkr	8 449
Värdepåverkan av tillägg/avdrag, tkr	0
Värdepåverkan av byggrätt, tkr	0

Avrundning

7

**MARKNADSVÄRDE** 14 300 000 kr

<b>Värdetidpunkt</b>	<b>jun-2023</b>
Besiktningdatum	jun-2023
Uthyrbar area	1 308 m <sup>2</sup>
Marknadsvärde, kr/m <sup>2</sup>	10 933
Första årets driftnetto/marknadsvärde	7,9%
Marknadsvärde/första årets hyra	11,6
Marknadsvärde/marknadshyra	11,6
Taxeringsvärde, tkr	598
Marknadsvärde/taxeringsvärde	23,9

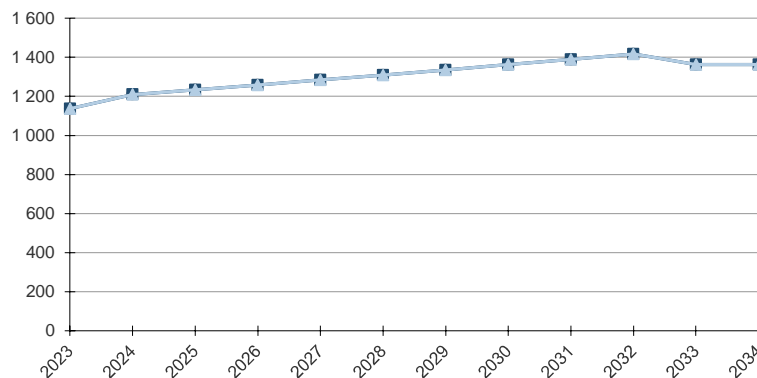


Diagram: Driftnetto och kassaflöde



ASKERSUNDSBY 1:36, ASKERSUND

Foton



ASKERSUNDSBY 1:36, ASKERSUND

Foton



ASKERSUNDSBY 1:36, ASKERSUND

Foton



ASKERSUNDSBY 1:36, ASKERSUND

Foton



ASKERSUNDSBY 1:36, ASKERSUND

Karta





ASKERSUNDSBY 1:36, ASKERSUND

Karta





### Fastighet

**Beteckning**

 Askersund  
Askersundsby 1:36

**UUID:**

130ac732-6e8b-4fcd-a1a3-616a572059ee

**Senaste ändringen i allmänna delen**

2020-10-09

**Nyckel:**

180159577

**Län- och kommunkod**

1882

**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**

2023-05-16

**Distrikt**

 Askersund  
Socken: Askersund

**Distriktskod**

211002

**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**

2023-06-13

### Adress

**Adress**

 Åkervägen 8  
696 32 Askersund

### Läge, karta

**Område**

1

**N** (SWEREF 99 TM)

6527490.3

**E** (SWEREF 99 TM)

494094.0

### Areal

**Område**

Totalt

**Totalareal**

6 651 kvm

**Därav landareal**

6 651 kvm

**Därav vattenareal**

### Lagfart

**Ägare**

559401-9928

**Andel**

1/1

**Inskrivningsdag**

2022-12-02

**Akt**

D-2022-00490506:1

Askersundsby 1:36 AB

C/O 5g Design AB

Vapenvägen 8

696 33 Askersund

Köp (även transportköp): 2022-12-01

Köpeskilling: 1.219.756 SEK, avser hela fastigheten.

**Anteckningar****Innehåll**

Övrigt talan väckt enl naturvårdslagen

**Inskrivningsdag**

1968-09-11

**Akt**

68/4128

**Anmärkningar:**

Belastar askersund askersundsby 1:7, askersund askersundsby 1:31, askersund askersundsby 1:32, askersund askersundsby 1:35, askersund askersundsby 1:34, askersund askersundsby 1:33

**Inteckningar**

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 7.000.000 SEK

<b>Nr</b>	<b>Belopp</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
5	7.000.000 SEK	2022-12-23	D-2022-00521864:1

**Inskrivningar**

<b>Nr</b>	<b>Inskrivningar</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
1	Avtalsservitut kraftledning	1975-06-11	75/4713

Anmärkning:

Företrädesordningen oklar mellan 75/4712 och 75/4713 75/4713

2	Avtalsservitut kraftledning	1933-06-21	33/547
---	--------------------------------	------------	--------

Anmärkning:

Förordnande enligt fastighetsbildningslagen d-2019-00452758:1 påverkar avtalsrättighet 063913dc-b68c-4126-BDA6-148F32BFD675, b9a60c04-91E5-496E-8F28-2D59E127FA40

3	Avtalsservitut kraftledning	1939-02-08	39/206
---	--------------------------------	------------	--------

Anmärkning:

Förordnande enligt fastighetsbildningslagen d-2019-00452758:1 påverkar avtalsrättighet 063913dc-b68c-4126-BDA6-148F32BFD675, 101f5996-5729-418F-8095-B18291B81677

4	Avtalsservitut	2019-07-29	D-2019-00336766:1
---	----------------	------------	-------------------

Anmärkning:

Ändamål kraftledning

Förordnande enligt fastighetsbildningslagen d-2019-00452758:1 påverkar avtalsrättighet 101f5996-5729-418F-8095-B18291B81677, b9a60c04-91E5-496E-8F28-2D59E127FA40

**Rättigheter**

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	18-IM4-33/547.1
	Beskrivning: Kraftledning		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	18-IM4-39/206.1
	Beskrivning: Kraftledning		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	18-IM4-75/4713.1
	Beskrivning: Kraftledning		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	D201900336766:1.1
	Beskrivning: Kraftledning		
Starkström	Last	Ledningsrätt	1882-361.1
	Anmärkningar: Rätt att för all framtid bibehålla, underhålla och förnya elektrisk starkströmsledning i form av luftledning, med en systemspänning av högst 40kv jämte tillbehör och enligt aktbilagorna be och ka.		
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		
	Beskrivning: Rätt att för all framtid bibehålla, underhålla och förnya elektrisk starkströmsledning i form av luftledning, med en systemspänning av högst 40kv jämte tillbehör och enligt aktbilagorna be och ka.		

Anmärkning:

**Planer, bestämmelser och fornlämningar**

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: För askersundsby industriområde(askersundsby 1:7 m.fl.)	2018-04-23 Laga kraft: 2018-10-04	1882-P2018/7
	Genomf. start: 2018-10-04 Genomf. slut: 2023-10-04	

**Taxeringsuppgifter****Taxeringsenhet**

Industrienhet, tomtmark (411)

740612-1

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Industritillbehör saknas

**Taxeringsvärde****Taxeringsår**

2020

**Taxeringsvärde**

598.000 SEK

**därav markvärde**

598.000 SEK

**Taxerad Ägare**

556766-9121  
5g Design AB  
Vapenvägen 8  
696 33 Askersund

**Andel**

1/1

**Juridisk form**

Aktiebolag

**Ägandetyper**

Lagfart eller Tomträtt

**Värderingsenhet industrimark 301593727.****Taxeringsvärde**

598.000 SEK

**Riktvärdeområde**

1882104

**Tomtareal**

6 651 kvm

**Byggrätt ovan mark****Riktvärde tomtareal**

90 SEK/kvm

**Åtgärd****Fastighetsrättsliga åtgärder**

Avstyckning

**Datum**

2019-10-16

**Akt**

1882-2019/19

**Ursprung**

Askersund Askersundsby 1:7

**Ajourforande inskrivningsmyndighet**

Lantmäteriet

**Kontorbeteckning:** Eksjö

**Telefon:** 0771-63 63 63

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 förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsställstånd 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 förutsätts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:
  - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
  - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledning 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

Org 556695-7592

#### Stockholm

Stureplan 3

Box 7795

103 96 Stockholm

+46 8 454 40 00

[info@newsec.se](mailto:info@newsec.se)

#### Göteborg

Kungsportsavenyen 33

411 36 Göteborg

+46 31 733 86 00

#### Öresund

Davidhallsgatan 16

211 45 Malmö

+46 40 631 13 00

#### Örebro

Drottninggatan 15

702 10 Örebro

+46 790 74 10 25

### NEWSEC PROPERTY ASSET MANAGEMENT

#### Stockholm

Humlegårdsgatan 14

Box 5365

102 49 Stockholm

+46 8 55 80 50 00

#### Göteborg

Sankt Eriksgatan 5

Box 11405

404 29 Göteborg

+46 31 721 30 00

### NEWSEC FINLAND

Mannerheiminaukio 1A

P.O. Box 52

FI-00101 Helsinki

+358 207 420 400

[info@newsec.fi](mailto:info@newsec.fi)

### NEWSEC NORGE

Haakon VII gate 2

0161 Oslo

+47 23 00 31 00

[post@newsec.no](mailto:post@newsec.no)

### NEWSEC DANMARK

Silkegade 8

1113 Copenhagen

[info@newsec.dk](mailto:info@newsec.dk)

### NEWSEC ESTLAND

Pärnu mnt 12

Workland Vabaduse

EE-10146 Tallinn

[info@newsec.ee](mailto:info@newsec.ee)

### NEWSEC LETTLAND

Vesetas iela 7

LV-1013 Riga

+371 6750 84 00

[info@newsec.lv](mailto:info@newsec.lv)

### NEWSEC LITAUEN

Konstitucijos pr. 21C

Quadrum North, 8 aukštas

LT-08130 Vilnius

[info@newsec.lt](mailto:info@newsec.lt)