

Lejonet 6&7

Askersund

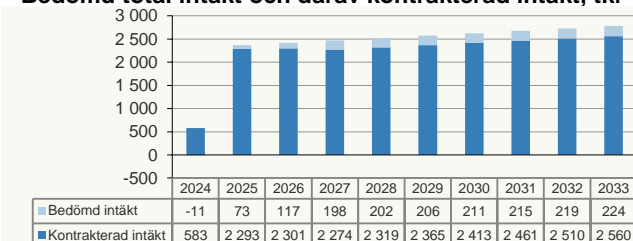
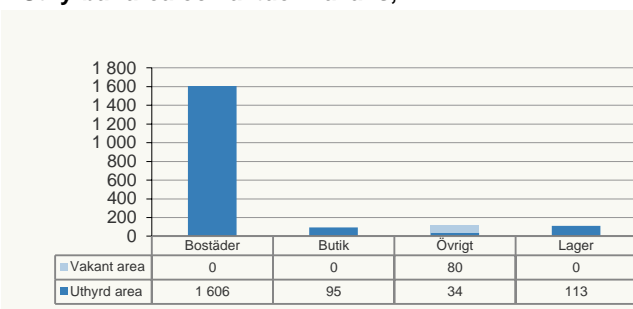
2024-11-22

LEJONET 6&7, ASKERSUND

Kortfattat värdeutlåtande

Beteckning	Lejonet 6&7
Adress	Trädgårdsgatan 11A-B
Område	Centrum
Kommun	Askersund
Tomtareal	1 413 m ²
Värdetidpunkt	nov-2024
Datum	2024-11-22
Besiktningdatum	Ej besiktigad
Taxeringsvärde, tkr	13 070

Bedömd total intäkt och därav kontrakterad intäkt, tkr

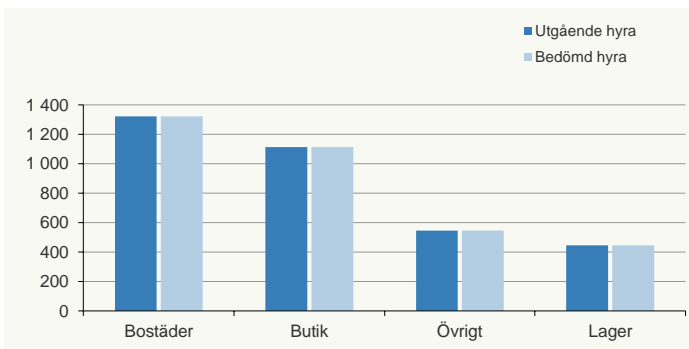
Uthyrbar area och aktuell vakans, m²

Större lokalhyresgäster

	Area m ² , eller st
Förråd, 10 st	113
Carinas Dam & Herr Frisering	95
Vakant	50
Privatperson	34
Vakant	30

Antaganden/bedömningar

Långsiktig vakans/hyresrisk bostäder	2 %
Långsiktig vakans/hyresrisk lokaler	10 %
Kalkylränta	8,5 %
Direktavkastningskrav totalt	6,5 %
-bostäder	6,3 %
-lokaler	10,0 %
Driftkostnad, kr/m ²	398
Periodiskt underhåll, kr/m ²	117
Värdepåverkan av tillägg/avdrag, tkr	



MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet för rubricerat objekt vid värdetidpunkten november 2024 bedöms till

21 Mkr

Newsec Advisory Sweden AB

John Eriksson

Uthyrbar area, m ²	1 928
Marknadsvärde, kr/m ²	10 895
Första årets driftnetto/marknadsvärde	6,0%
Marknadsvärde/marknadshyra	8,8
Marknadsvärde/taxeringsvärde	1,6
WAULT	1,1

Beteckning **Lejonet 6&7**
 Adress **Trädgårdsgatan 11A-B**
 Område **Centrum**
 Kommun **Askersund**
 Län **Örebro**

Värdetidpunkt **2024-11-22**
 Kalkylen utförd av **John Eriksson**
 Datum **2024-11-22**
 Besiktningdatum **Ej besiktigad**
 Tomtareal **1 413 m²**

Taxeringsinformation

Typkod 321, hyreshusenhet, bostäder och lokaler

Värdeår 1971

	Taxeringsvärde, tkr			Skattesats	Fastighetsskatt/avgift	
	Mark	Byggnad	Totalt		kr	kr/m ²
Bostäder	2 810	9 600	12 410	0,3 %	37 230	23
Lokaler	114	546	660	1,0 %	6 600	21
Summa	2 924	10 146	13 070		43 830	23

Äganderätt

Lokalslag	Uthyrbar area		Därav vakant		Uthyrt		Bedömd hyra*)		Vakant		Marknadshyra	
	m ²	andel	m ²	andel	tkr	kr/m ²	tkr	kr/m ²	tkr	kr/m ²	tkr	kr/m ²
Bostäder	1 606	83 %	0	0 %	2 122	1 321	2 122	1 321	0	0	2 122	1 321
Butik	95	5 %	0	0 %	106	1 112	106	1 112	0	0	106	1 112
Övrigt	114	6 %	80	70 %	19	545	19	545	44	545	62	545
Lager	113	6 %	0	0 %	50	446	50	446	0	0	50	446
Summa	1 928	100 %	80	4 %	2 296	1 243	2 296	1 243	44	545	2 340	1 214
	Antal kontrakt/platser		Antal kontrakt/platser									
P-platser	10		1		37	4 111	37	4 111	4	4 111	41	4 111
Summa	-	-	-	-	2 333	1 263	2 333	1 263	48	597	2 381	1 235

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

Uppdrag och syfte

Av Advokatfirman Lindahl KB har Newsec Advisory Sweden AB erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet för Lejonet 6&7, Askersund upplåten med äganderätt. Värderingssyfte är försäljning.

Marknadsvärdet är det bedömda belopp som en tillgång eller skuld skulle överlätas för vid värdetidpunkten mellan en frivillig köpare och en frivillig säljare i en transaktion utan intressegemenskap, efter tillräcklig marknadsföring och där båda parter har agerat kunnigt, aktsamt och utan tvång.

Värderingsstandard och förutsättningar

Uppdraget utförs i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard (senaste upplagan), med undantag för att fastigheten inte har besiktigats eller inte har ombesiktigats inom en tre-årsperiod. Uppdragsgivaren är medveten om att detta är ett avsteg från värderingsstandarden men har uttryckligen önskat det. Uppdraget har utförts av värderare som agerar oberoende och med fullgod kompetens och marknadskännedom för att utföra uppdraget. För uppdraget gäller värderingsförutsättningar samt villkor enligt bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".

Värdebedömningen grundas på bedömningar och antaganden som gjorts i samband med värderingsuppdraget. Värdebedömningen förutsätter att uppgifter som uppdragsgivaren lämnat är korrekta.

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

Besiktning

Besiktning utfördes 2018-03-01 av John Eriksson, Newsec.

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

Underlag

Hyresintäkter, kostnader, areor samt övrig information och prospekt upprättat av Lejons Mäklari är erhållen från uppdragsgivaren och ligger till grund för värderingen. Närmare kontroll av dessa har inte gjorts utöver en allmän rimlighetskontroll.

Värderingsmetod

Värdet är bedömt utifrån marknadsanalys och nuvärdesberäkning av kassaflödesanalys.

Värdebedömning

Marknadsvärde per värdetidpunkten bedöms till **21 000 000 kr (21 Mkr)**.

Värdebedömningen är utförd av John Eriksson, Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare.

LEJONET 6&7, ASKERSUND

Kassaflödesprognos / nuvärdeberäkning

	Q4											
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
Inflationsantagande	1,57%	1,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	
Hysesutveckling bostäder	3,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	
Lokaler: andel löpande kontrakt	81,6%	40,8%	27,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Vakansgrad/hyresrisk bostäder	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	
Vakansgrad/hyresrisk lokaler	10%	18%	15%	12%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	
INTÄKTER	<i>(kr/m² år 1)</i>	<i>(initialt 2%)</i>										
Bostäder	<i>(1 321)</i>	530	2 185	2 229	2 274	2 319	2 365	2 413	2 461	2 510	2 560	
Lokaler	<i>(806)</i>	65	263	266	271	276	282	288	293	299	305	
Tillägg fastighetsskatt	<i>(0)</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Tillägg värme, övrigt	<i>(0)</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Vakans, hyresförlust	<i>(-47)</i>	-23	-83	-76	-73	-74	-76	-77	-79	-80	-82	
Avgår, tillkommer	<i>(0)</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Summa intäkter, tkr	<i>(1 188)</i>	573	2 365	2 418	2 472	2 521	2 572	2 623	2 676	2 729	2 784	
KOSTNADER	<i>(kr/m² år 1)</i>											
Driftkostnad	<i>(398)</i>	192	779	787	802	818	835	851	868	886	903	
Avsättning för periodiskt underhåll	<i>(117)</i>	56	228	231	235	240	245	250	255	260	265	
Kommunal avgift bostäder	<i>(23)</i>	9	38	38	38	41	41	41	43	43	46	
Fastighetsskatt lokaler	<i>(21)</i>	2	7	7	7	7	7	7	8	8	8	
Övrigt	<i>(0)</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Summa kostnader, tkr	<i>(537)</i>	259	1 052	1 062	1 083	1 106	1 127	1 149	1 174	1 196	1 219	
Driftnetto, tkr	<i>(651)</i>	314	1 313	1 356	1 389	1 415	1 445	1 474	1 502	1 533	1 565	
Avgår, tillkommer												
Investering												
Förväntat kassaflöde, tkr		314	1 313	1 356	1 389	1 415	1 445	1 474	1 502	1 533	1 565	

Kalkylränta	8,48%
Direktavkastning sista årets netto	6,47% (bostäder 6,25%, lokaler 10,00%)

Nuvärde restvärde år 10, tkr	11 597
Nuvärde årliga driftnetton år 1-10, tkr	9 231
Värdepåverkan av tillägg/avdrag, tkr	0
Värdepåverkan av byggrätt, tkr	0
Avrundning	172

MARKNADSVÄRDE 21 000 000 kr

Värdetidpunkt	nov-2024
Besiktningdatum	Ej besiktigad
Uthyrbar area	1 928 m ²
Marknadsvärde, kr/m ²	10 895
Första årets driftnetto/marknadsvärde	6,0%
Marknadsvärde/första årets hyra	9,2
Marknadsvärde/marknadshyra	8,8
Taxeringsvärde, tkr	13 070
Marknadsvärde/taxeringsvärde	1,6

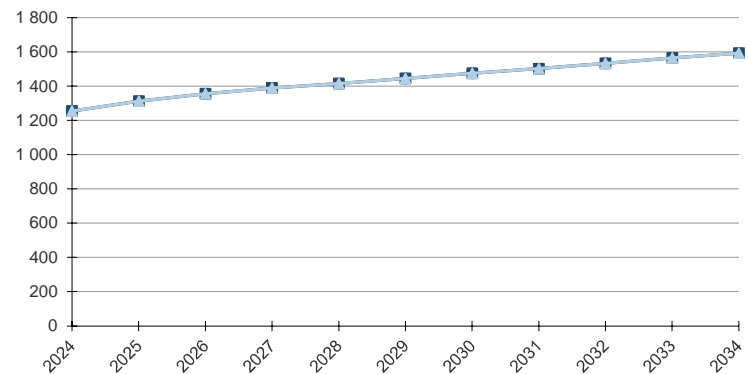


Diagram: Driftnetto och kassaflöde

LEJONET 6&7, ASKERSUND
Trädgårdsgatan 11A-B

Hyreslista
2024

Belopp i tkr om inget annat anges

Kontraktnr	Hyresgäst	Lokaltyp (antal lgh)	Area m ² (enheter)	Löptid fr o m	Löptid t o m	Bas- hyra	Index %	Bas index	Aktuell hyra		Bedömd hyra		Tillägg	
									tkr	kr/m ²	kr/m ²	ind-%	f-skatt	övrigt

BOSTÄDER

Genomsnitt 70 m² per lgh 23 bostadslgh 1 606 (jmfhyra 77 m² lgh: 1 323 kr/m²) 2 122 1 321 1 321

LOKALER

Förråd, 10 st <i>Uthyrda</i>	Lager	113	jan-24	dec-24	50	409,07	50	446	446	100				
P-platser, 9 st <i>Uthyrda</i>	P-platser	9	jan-24	dec-24	37	409,07	37	4 111	4 111	100				
Carinas Dam & Herr Frisering <i>Antaget 3-års rullande avtal</i>	Butik	95	sep-20	aug-26	106	100 409,07	106	1 112	1 112	100				
Vakant	P-platser	1				409,07			4 111	100				
Vakant	Övrigt	30				409,07			545	100				
Privatperson	Övrigt	34	apr-24	dec-24	19	409,07	19	545	545	100				
Vakant	Övrigt	50				409,07			545	100				

LEJONET 6&7, ASKERSUND

Foton



LEJONET 6&7, ASKERSUND

Foton



LEJONET 6&7, ASKERSUND

Karta



LEJONET 6&7, ASKERSUND

Karta



LEJONET 6&7, ASKERSUND

Marknadsanalys

Nedanstående transaktioner bedöms som relevanta för värdebedömningen.

Köpe-tidpunkt	Ort	Objekt	Säljare	Köpare	Area (m ²)	Köpeskilling (tkr)	Kr/ m ²	Värdeår
okt-24	Askersund	Knappfabriken 13	GYLLING, LENA CARINA (+)	ED FASTIGHETER AB	267	3 070	11 498	1949
sep-24	Askersund	Bergsmannen 1	3 G G G INVEST AB	ASKERSUND BERGMANNEN AB	1 714	19 000	11 085	1975
jun-24	Askersund	Sjötullen 26	3 G G G INVEST AB	HAMNHUSET ASKERSUND AB	977	20 000	18 181	2002



Mot bakgrund av ovanstående jämförelsetransaktioner, värderingsobjektets specifika egenskaper samt vår generella marknadskännedom bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet återfinnas inom intervallet 10 000 - 12 000 kr per m² samt motsvara en normaliserad direktavkastning kring 6,5 procent (viktat).

**Fastighet****Beteckning**

Askersund Lejonet 6

UUID:

909a6a74-5c62-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen

2012-06-25

Nyckel:

180089957

Län- och kommunkod

1882

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2024-06-25

Distrikt

Askersund

Distriktskod

211002

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2024-11-15

Adress**Adress**Trädgårdsgatan 11A-B
696 30 Askersund**Läge, karta****Område**

1

N (SWEREF 99 TM)

6526684.8

E (SWEREF 99 TM)

494604.7

Areal**Område****Totalt****Totalareal**

695 kvm

Därav landareal

695 kvm

Därav vattenareal**Lagfart****Ägare**

556734-0418

3 G G G Invest AB

C/O 3ggg Invest AB

Loggatan 6

696 32 Askersund

Andel

1/1

Inskrivningsdag

2010-12-14

Akt

10/25311

Köp (även transportköp): 2010-09-30

Köpeskilling: 8.000.000 SEK, avser även annan fastighet.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 15

Totalt belopp: 20.000.000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		100.000 SEK	1979-12-12	79/10566
Beviljad i/Belastar även: Askersund Lejonet 7				
2		100.000 SEK	1979-12-12	79/10567
Beviljad i/Belastar även: Askersund Lejonet 7				
3		100.000 SEK	1979-12-12	79/10568
Beviljad i/Belastar även: Askersund Lejonet 7				
4		100.000 SEK	1979-12-12	79/10569
Beviljad i/Belastar även: Askersund Lejonet 7				
5		1.250.000 SEK	1985-01-30	85/1118
Beviljad i/Belastar även: Askersund Lejonet 7				
6		100.000 SEK	1986-05-28	86/5806
Beviljad i/Belastar även: Askersund Lejonet 7				
7		2.880.000 SEK	1992-11-24	92/11826
Beviljad i/Belastar även: Askersund Lejonet 7				
8		3.470.000 SEK	2010-12-14	10/25312
Beviljad i/Belastar även: Askersund Lejonet 7				
9		660.000 SEK	2012-09-13	12/16030
Beviljad i/Belastar även: Askersund Lejonet 7				
10		1.705.000 SEK	2015-07-24	D-2015-00326333:1
Beviljad i/Belastar även: Askersund Lejonet 7				
11		960.000 SEK	2015-11-10	D-2015-00517269:1
Beviljad i/Belastar även: Askersund Lejonet 7				
12		600.000 SEK	2015-12-15	D-2015-00583675:1
Beviljad i/Belastar även: Askersund Lejonet 7				
13		3.725.000 SEK	2018-06-04	D-2018-00255842:1
Beviljad i/Belastar även: Askersund Lejonet 7				
14		600.000 SEK	2019-09-25	D-2019-00416505:1
Beviljad i/Belastar även: Askersund Lejonet 7				
15	Skriftligt pantbrev	3.650.000 SEK	2024-06-17	D-2024-00191698:1
Beviljad i/Belastar även: Askersund Lejonet 7				

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Kv lejonet och fyrkanten	1946-04-05	1882K-B17
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning: Lejonet 5-8	1948-02-12	1882K-B18
Fornlämningar	Anmärkning	Akt
Fornlämning		L1982:8620

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

304202-1

Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	13.070.000 SEK	10.146.000 SEK	2.924.000 SEK

Samtaxering för registerenhet

Askersund Lejonet 6, 7

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
556734-0418 3 G G G Invest AB C/O 3ggg Invest AB Loggatan 6 696 32 Askersund	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 006730380.

Taxeringsvärde 2.810.000 SEK	Riktvärdeområde 1882106
Byggrätt ovan mark 2 162 kvm	Riktvärde byggrätt 1.300 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 006731380.

Taxeringsvärde 114.000 SEK	Riktvärdeområde 1882106
Byggrätt ovan mark 114 kvm	Riktvärde byggrätt 1.000 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 006728380.

Taxeringsvärde 9.600.000 SEK	Bostadsyta 1 730 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 1.686.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1951	Tillbyggnadsår	Värdeår 1971

Värderingsenhet lokaler 006729380.

Taxeringsvärde 546.000 SEK	Lokalyta 128 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 142.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1951	Tillbyggnadsår	Värdeår 1971

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

	Datum	Akt
Tomtmätning	1948-05-24	1882K-27:8
Införd i tomtboken	1948-09-14	
Inställd åtgärd eller förrättning	1962	1882K-27:12

Ursprung

Askersund Lejonet 1

Tidigare Beteckning

Beteckning

T-Askersund Lejonet 6

Omregistreringsdatum Akt

1989-01-18 1861-88/31

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Eksjö

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

**Fastighet****Beteckning**

Askersund Lejonet 7

UUID:

909a6a74-5c63-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen

2012-06-25

Nyckel:

180089958

Län- och kommunkod

1882

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2024-06-25

Distrikt

Askersund

Distriktskod

211002

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2024-11-15

Adress**Adress**Lilla Bergsgatan 14A-B
696 30 AskersundSundsbrogatan 17
696 30 Askersund**Läge, karta****Område**

1

N (SWEREF 99 TM)

6526678.5

E (SWEREF 99 TM)

494578.8

Areal**Område****Totalt****Totalareal**

718 kvm

Därav landareal

718 kvm

Därav vattenareal**Lagfart****Ägare**

556734-0418

3 G G G Invest AB

C/O 3ggg Invest AB

Loggatan 6

696 32 Askersund

Andel

1/1

Inskrivningsdag

2010-12-14

Akt

10/25311

Köp (även transportköp): 2010-09-30

Köpeskilling: 8.000.000 SEK, avser även annan fastighet.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 15

Totalt belopp: 20.000.000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		100.000 SEK	1979-12-12	79/10566
Beviljad i/Belastar även: Askersund Lejonet 6				
2		100.000 SEK	1979-12-12	79/10567
Beviljad i/Belastar även: Askersund Lejonet 6				
3		100.000 SEK	1979-12-12	79/10568
Beviljad i/Belastar även: Askersund Lejonet 6				
4		100.000 SEK	1979-12-12	79/10569
Beviljad i/Belastar även: Askersund Lejonet 6				
5		1.250.000 SEK	1985-01-30	85/1118
Beviljad i/Belastar även: Askersund Lejonet 6				
6		100.000 SEK	1986-05-28	86/5806
Beviljad i/Belastar även: Askersund Lejonet 6				
7		2.880.000 SEK	1992-11-24	92/11826
Beviljad i/Belastar även: Askersund Lejonet 6				
8		3.470.000 SEK	2010-12-14	10/25312
Beviljad i/Belastar även: Askersund Lejonet 6				
9		660.000 SEK	2012-09-13	12/16030
Beviljad i/Belastar även: Askersund Lejonet 6				
10		1.705.000 SEK	2015-07-24	D-2015-00326333:1
Beviljad i/Belastar även: Askersund Lejonet 6				
11		960.000 SEK	2015-11-10	D-2015-00517269:1
Beviljad i/Belastar även: Askersund Lejonet 6				
12		600.000 SEK	2015-12-15	D-2015-00583675:1
Beviljad i/Belastar även: Askersund Lejonet 6				
13		3.725.000 SEK	2018-06-04	D-2018-00255842:1
Beviljad i/Belastar även: Askersund Lejonet 6				
14		600.000 SEK	2019-09-25	D-2019-00416505:1
Beviljad i/Belastar även: Askersund Lejonet 6				
15	Skriftligt pantbrev	3.650.000 SEK	2024-06-17	D-2024-00191698:1
Beviljad i/Belastar även: Askersund Lejonet 6				

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Kv lejonet och fyrkanten	1946-04-05	1882K-B17
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning: Lejonet 5-8	1948-02-12	1882K-B18
Fornlämningar	Anmärkning	Akt
Fornlämning		L1982:8620

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

304202-1

Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	13.070.000 SEK	10.146.000 SEK	2.924.000 SEK

Samtaxering för registerenhet

Askersund Lejonet 6, 7

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
556734-0418 3 G G G Invest AB C/O 3ggg Invest AB Loggatan 6 696 32 Askersund	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 006730380.

Taxeringsvärde 2.810.000 SEK	Riktvärdeområde 1882106
Byggrätt ovan mark 2 162 kvm	Riktvärde byggrätt 1.300 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 006731380.

Taxeringsvärde 114.000 SEK	Riktvärdeområde 1882106
Byggrätt ovan mark 114 kvm	Riktvärde byggrätt 1.000 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 006728380.

Taxeringsvärde 9.600.000 SEK	Bostadsyta 1 730 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 1.686.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1951	Tillbyggnadsår	Värdeår 1971

Värderingsenhet lokaler 006729380.

Taxeringsvärde 546.000 SEK	Lokalyta 128 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 142.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1951	Tillbyggnadsår	Värdeår 1971

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

	Datum	Akt
Tomtmätning	1948-11-02	1882K-27:10
Inställd åtgärd eller förrättning	1962	1882K-27:12
Tomtmätning	1969-11-04	1882K-27:13
Sammanläggning	1973-03-23	18-ASÖ-620

Ursprung

Askersund Lejonet 2, 3
Anmärkning: Bih c

Tidigare Beteckning**Beteckning**

T-Askersund Lejonet 7

Omregistreringsdatum Akt

1989-01-18 1861-88/31

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

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

NEWSEC NORGE

Haakon VII gate 2

0161 Oslo

+47 23 00 31 00

post@newsec.no

NEWSEC DANMARK

Silkegade 8

1113 Copenhagen

info@newsec.dk

NEWSEC ESTLAND

Pärnu mnt 12

Workland Vabaduse

EE-10146 Tallinn

info@newsec.ee

NEWSEC LETTLAND

Vesetas iela 7

LV-1013 Riga

+371 6750 84 00

info@newsec.lv

NEWSEC LITAUEN

Konstitucijos pr. 21C

Quadrum North, 8 aukštas

LT-08130 Vilnius

info@newsec.lt