

Värdeutlåtande

avseende fastigheten

Lunden 12:4

Göteborgs kommun



2024-03-08

FORUM FASTIGHETSEKONOMI

UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Bolix Group AB, genom Milad Jafaei.
<i>Syfte</i>	Att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och att utgöra underlag för kreditbedömningar.
<i>Värderingsobjekt</i>	Lunden 12:4 i Göteborgs kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är mars 2024.
<i>Förutsättningar</i>	För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlå- tande". Miljöfrågor hanteras enligt "Allmänna villkor för värdeutlå- tande", Punkt 3.1, dvs om ej annat framgår av värdeutlå- tandet så förut- sätts att "mark och byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning". Alla intäkter är angivna exklusive mervärdesskatt. Kostnaderna in- kluderar mervärdesskatt endast för bostäder och för lokaler där ej mervärdesskattepliktig verksamhet bedrivs.
<i>Underlag</i>	- Besiktning av värderingsobjektet 2024-02-29 av Frans Sörensen (Forum), Milad Jafaei (FÄ) och Nils Synnes (Aros). - Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS). - Hyreslista. - Information om projekt, nybyggnation av 3 st vindslägenheter. - Taxeringsuppgifter. - Utdrag ur detaljplan. - Marknadsinformation. - Kartmaterial.

BESKRIVNING

Lagfaren ägare

Bolix Bostäder AB.

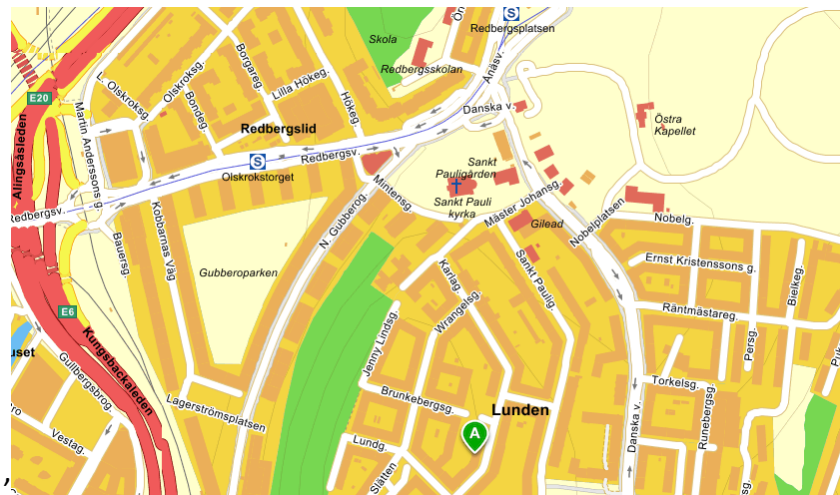
Fastighetstyp

Bostadshyresfastighet.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Lunden med gatuadressen Karlagatan 17A-B, 19, 19A-B i Göteborg. Avståndet till Göteborgs centrum är ca 1,5 - 2 km.

Näromgivningen utgörs huvudsakligen av andra flerbostadshus. Alla servicefunktioner och kollektiva kommunikationer finns inom gångavstånd. Trafikleder nås på nära avstånd.



Planförhållanden

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan från 2018-10-23. Planen anger bostadsändamål. Genomförandetiden gick ut 2023-11-28.

Bygglov

För värderingsobjektet beviljades 2022-07-05 bygglov för inredning med 3 st nya lägenheter på råvinden.

Servitut, samfälligheter, inteckningar etc.

Eventuella servitut, nyttjanderätter, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och inteckningar etc. framgår översiktligt av bilagda utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).

Värderingsobjektet är intecknad till 36 120 000 kronor.

ESG, miljö

Värderingsobjektet är ej miljöcertifierat.

Ingen information finns tillgänglig i Länsstyrelsens karta över mistänkta eller konstaterade förorenade områden (EBH-kartan).

Uthyrningsbara areor

De uthyrningsbara areorna fördelade på lokaltyp och antalet enheter per lokaltyp framgår av tabellen.

Lokaltyp	Uthyrningsbar area		Antal enheter
	m ²	%	
Bostäder	1 029	92	20
Butiker	43	4	1
Restauranger	50	4	1
Övrigt	-	-	1
Summa	1 122	100	23

Areauppgifterna härrör från hyreslistan. Kontrollmätning har ej utförts.

Utöver arean i tabellen finns två stycken markparkeringsplatser, som ej redovisas med area (övrigt).

Tomtbeskrivning

Värderingsobjektets areal uppgår till 1 004 kvm.

Befintlig bebyggelse upptar den största delen av tomten. Den obebyggda delen utgörs av minde bostadsinnergård samt mindre förgräsmark mot kommunal gata där även två parkeringsplatser finns.



Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet är bebyggt med ett flerbostadshus i 3 våningar, källare i suterräng, och delvis inredd vind. Byggnaden är uppförd 1929.

Byggnaden är grundlagd med källare. Konstruktionen utgörs av trä- och tegelstomme och träbjälklag. Fasaderna utgörs av träpanel. Fönstren är av 3-glastyp isolerglastyp. Taket är täckt med betongpannor.

Uppvärmningen sker med fjärrvärme via vattenradiatorer. Ventilationen utgörs av mekanisk frånluft. Hiss finns ej. Byggnaden är ansluten till nät för el, VA och värme.

Byggnaden inrymmer 17 st bostadslägenheter fördelat över våningsplanen och två lokaler belägna i källare / sutterängplan. I källaren finns också tvättstuga och teknikrum. Vinden är för närvarande i råskick och här finns lägenhetsförråd, men ett bygglov som medger byggnation av 3 st vindslägenheter finns.

Byggnadens underhållsskick är normalgott för åldern.



Bostadslägenheterna utgörs för närvarande av 10 st "företagsbostäder" som har företag som hyresgäster, där lägenheterna huvudsakligen har en uppenbar modern standard, samt 7 st vanliga bostadslägenheter med privatpersoner som hyresgäster, varav 4 st lägenheter har en äldre 90-tals standard och 3 st har en uppenbar modern standard eller nyproduktionsstandard (2 st nybyggda vindslägenheter 2020/2021.)

Nyrenoverade lägenheter och nyproducerade vindslägenheter har moderna kök med full utrustning och moderna badrum med klinker på golven och kakel på väggarna. Övriga rum har huvudsakligen golv belagda med parkett och målade väggar. Underhållsskicket är gott.

Ej renoverade lägenheter har huvudsakligen 90-tals standard med äldre kök och äldre badrum med plastmatta på golven och våtrumstapet på väggarna. Övriga rum har huvudsakligen golv belagda med parkett och målade väggar. Underhållsskicket är normalgott för åldern.



Lokalerna har huvudsakligen normalgod äldre standard och utgörs för närvarande av en pizzeria och en thaimassage. Underhållsskicket är normalgott för åldern.



HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyror

Värderingsobjektets aktuella hyror och bedömda marknadshyror redovisas detaljerat i bilagd tabell (Hyresgästspecifikation). Hyrorna kan sammanfattas enligt tabellen.

Lokaltyp	Total area m ²	Uthyrd Area m ²	Aktuell hyra		Marknads- hyra Totalt		Vakant Area m ²	Vakant m-hyra	
			kr/m ²	kr	kr/m ²	kr		kr/m ²	kr
Bostäder	1 029	909	2 279	2 071 511	1 899	1 725 756	120	2 300	276 000
Butiker	43	43	1 265	54 399	1 265	54 399	-	-	-
Restauranger	50	50	1 406	70 287	1 406	70 287	-	-	-
Övrigt	-	-	-	9 600	-	9 600	-	-	-
Genomsnitt / Summa	1 122	1 002	2 201	2 205 797	1 856	1 860 042	120	2 300	276 000

Bostadshyror för privatbostäder (7 st) har erhållits i 2023 års nivå. Dessa har höjts med en bedömd hyresuppräkning om 3-5% för att utgöra bedömd hyresnivå 2024, men förhandlingen är ej klar.

Nyproduktion av 3 st vindslägenheter om 120 kvm bedöms vara färdigställda inom 18 månader och redovisas till dess som vakanta.

Företagsbostäder (10 st) har löpande hyrestid med relativt kort uppsägning och förlängning.

Lokalhyreskontrakten för pizzeria och thai massage löper ut 2027-05-31 respektive 2026-09-30.

Vakans / Hyresrisk

Inga vakanser finns för närvarande, förutom de tre vindslägenheterna som planeras att uppföras och som redovisas som vakanta.

Gjorda vakansantaganden och åsättanden av hyresrisker innebär en vakans/hyresrisk per lokaltyp och år enligt tabellen.

	Vakans/hyresrisk (%)					Lång-
	2024	2025	2026	2027	2028	siktig
Bostäder	11,8	8,0	-	-	-	-
Butiker	-	-	-	-	-	-
Restauranger	-	-	-	-	-	-
Övrigt	-	-	-	-	-	-
Totalt	11,2	7,6	-	-	-	-

Drift och underhåll

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på erfarenhetsmässiga grunder och avser kostnader som belöper på fastighetsägaren och exkluderar kostnader som betalas av hyresgästen. Kostnaderna bedöms komma att utvecklas med inflationen. Kostnadsbedömningen framgår av tabellen.

Lokaltyp	D&UH		Drift & löp. UH		Periodiskt UH
	Totalt		Admin.	Övr.	
	kr/m ²	tkr	kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²
Bostäder	435	448	30	315	90
Butiker	310	13	30	200	80
Restauranger	310	16	30	200	80
Övrigt	-	-	-	-	-
Genomsnitt/Summa	425	476	30	305	89

I kostnaderna ingår ej kostnader för eftersatt underhåll eller hyresgäst Anpassningar som beaktas genom separata engångskostnader. Observera att det periodiska underhållet skall ses som ett årligt genomsnitt. Hänsyn har tagits till värderingsobjektets faktiska och förväntade framtida grad av mervärdesskatteregistrering. Vid vakanser väljer vi ibland att tillfälligt hålla ned kostnaden.

Investeringar

Kostnad för genomförande av nyproduktionsprojekt avseende uppförande av 3 st vindslägenheter uppgående till 2 000 000 kr bedöms utfalla under år 2024 (redovisas antingen som extraordinärt underhåll eller som investering). Enligt uppdragsgivaren bedöms kostnaden vara 1 500 000 kr men i kalkylen väljer vi en något högre summa vilket inkluderar ett riskpåslag.

Fastighetsskatt etc

Gällande taxeringsvärden samt nuvarande fastighetsskatt och/eller kommunal fastighetsavgift framgår av tabellen.

	Taxeringsvärde, tkr			Fastighets- skatt, tkr
	Mark	Byggnad	Totalt	
Bostäder	12 000	12 200	24 200	33
Lokaler	178	475	653	7
Summa	12 178	12 675	24 853	39

Värderingsobjektet är taxerat med typkod 321 (Hyreshusenhet, bostäder och lokaler). Värdeår är 1979.

För bostäder utgår en kommunal fastighetsavgift som baseras på ett indexreglerat belopp per bostadslägenhet (f.n. 1 630 kr per år för hyreshus och 9 525 kr per år för småhus). Den kommunala fastighetsavgiften kan dock inte bli högre än taxeringsvärdet multiplicerat med skattesatsen (0,3% för hyreshus och 0,75% för småhus). Taxeringsvärdet förändras vid de tillfällen regelverket medger detta och i linje med översiktligt bedömd fastighetsprisutveckling. Nuvarande skattesatser och regler om indexreglering av beloppet per bostadslägenhet förutsätts gälla under hela kalkylperioden.

För lokaler och industri utgår fastighetsskatt uppgående till taxeringsvärdet multiplicerat med skattesatsen (f.n. 1 % för lokaler och 0,5 % för industri). Taxeringsvärdet förutsätts förändras vid de tillfällen regelverket medger detta och i linje med översiktligt bedömd fastighetsprisutveckling. Nuvarande skattesatser förutsätts gälla under hela kalkylperioden.

Driftnetto

Aktuella och bedömda intäkter och kostnader ger driftnetto enligt tabellen.

Driftnetto	kr/m ²	kr
Aktuell hyra	1 966	2 205 797
Drift & underhåll	-425	-476 445
Fastighetsskatt	-35	-39 130
Driftnetto år 1 (helår)	1 506	1 690 222
Driftnetto, normaliserat	1 444	1 620 467

Initialt driftnetto är omräknat till helår utifrån det momentana läget. Det normaliserade driftnettet är räknat på marknadshyra, långsiktig vakans och långsiktig fastighetsskatt etc. samt utan hänsyn till eventuellt extraordinärt underhåll.

VÄRDERING

Metodtillämpning

Syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har kunnat handla kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt etc, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för våra bedömningar om marknads direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Marknadsanalys

Allmänt

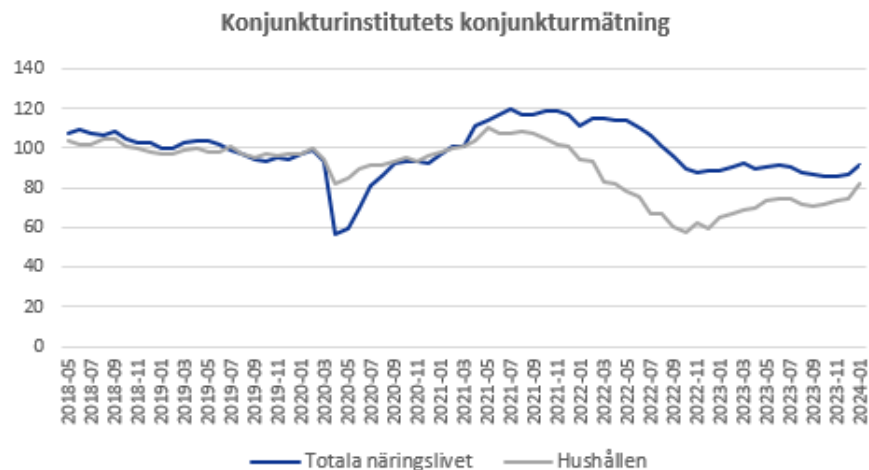
Efter en utmanande tid för världsekonomin syns nu trender som tyder på ökad stabilitet. Inflationen är fortsatt något hög i omvärlden, men centralbankernas åtstramande penningpolitik har medfört att den globala efterfrågan dämpats och inflationstakten likaså. Den svenska ekonomin går in i en lågkonjunktur som väntas bestå 2024. Hushållens konsumtion fortsätter vara en av de avgörande faktorerna för hur djup och långdragen lågkonjunkturen väntas vara. Med lägre inflation och mer positiva ränteutsikter fortsätter nedåtriskerna att minska. Sveriges BNP har haft en nedåtgående trend sedan slutet av 2022.

Lågkonjunkturen har slagit igenom på arbetsmarknaden som länge hade en stark motståndskraft gentemot det sämre ekonomiska läget. Nu visar arbetsmarknaden tecken på att försvagas. Prognos från Konjunkturinstitutet och SCB visar att arbetslösheten väntas öka till följd av det makroekonomiska läget. Arbetslösheten har haft en tendens till eftersläpning jämfört med konjunkturen då företagen troligen avvaktar med varsel och uppsägningar. Hur en ökad arbetslöshet påverkar konjunkturuppgången är dock för tidigt att säga.

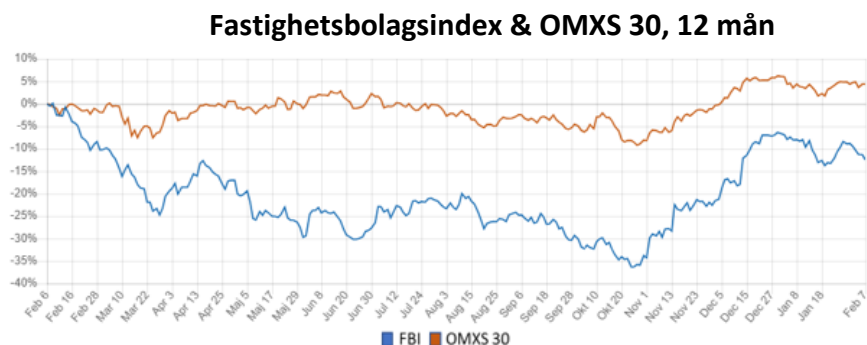
Hushållen pressas av sjunkande realinkomster och stigande ränteutgifter. Riksbanken har sedan april 2022 höjt styrräntan från 0% till 4% i september 2023. Vid penningpolitiska beslutet i november 2023 och februari 2024 valde Riksbanken att lämna styrräntan oförändrad på 4%. Marknaden indikerar att styrräntan kan komma att sänkas tidigare än vad som prognostiserades under hösten 2023. Likaså har European Central Bank (ECB) lämnat styrräntan oförändrad vid de senaste mötena och Federal Reserve (FED) har också lämnat styrräntan oförändrad vid de senaste mötena.

För närvarande är osäkerheten fortsatt stor gällande konjunkturutvecklingen framöver, bland annat p.g.a. de geopolitiska situationerna i omvärlden, hur marknaden reagerat på den kraftigt höjda styrräntan och hur bostadsmarknaden utvecklar sig framöver. I slutet av 2023 skedde en viss förändring på räntemarknaden när marknaden nu prisar in centralbankens räntesänkningar tidigare och till viss del kraftigare. Marknadsräntorna föll under slutet av 2023 vilket medfört att börsens fastighetsindex har stigit. Bolag med högre belåning eller bolag med mer lågavkastande tillgångar har en fortsatt press på räntetäckningsgraden.

Konjunkturinstitutets konjunkturmätning har visat på en historisk skillnad mellan hushållens och näringslivets syn på konjunkturläget. Nu har hushållen och näringslivet en större samsyn på konjunkturläget. Efter en tid av en pessimistisk syn på konjunkturläget syns nu ljusare signaler från samtliga sektorer. Stämningssläget är således bättre än det varit under en lång tid men fortsatt under indexets normalläge.



Fastighetsbolagen har fram till hösten 2023 haft en svag utveckling på börsen. Men sedan slutet av oktober 2023 har viss återhämtning av fastighetsbolagen indikerats om än temporärt.



Statsobligationsräntan har stigit kraftigt sedan våren 2022 och ränteskillnaden mot mer riskfyllda företagsobligationer har också ökat. En viss nedgång noterades i slutet av 2023 och i ingången av 2024 noteras åter en viss stigning. Den svenska företagsobligationsmarknaden utgörs av en stor andel fastighetsbolag som är särskilt känsliga för stigande räntor.



Bostadspriserna har de senaste tolv månaderna ökat med 1,7% för bostadsrätter och sjunkit med 1% för villor i hela riket. Från pristoppen våren 2022 har priserna för bostadsrätter gått ner cirka 10% och villapriserna gått ner cirka 15%. Under 2023 stabiliserades bostadspriserna men den låga transaktionsvolymen indikerar att priserna kan fortsätta nedåt under 2024. Läget på bostadsmarknaden är alltså avväntande och antalet försäljningar är fortfarande på låga nivåer. En stor andel objekt förblir osålda och säljtiderna är långa med lägre budpremier.

Fastighetsmarknaden

Tillgången till finansiering försämrades under 2023 och de noterade fastighetsbolagen hanterade ett stort obligationsförfall. Under 2024 väntas återigen fastighetsbolagen behöva hantera stora obligationsförfall. Delar av obligationsförfallen kommer att finansieras av banklån och nyemissioner, men vissa bolag kommer även behöva sälja fastigheter för att stärka balansräkningarna. Inslaget av mer stressade försäljningar har ökat under året. En viss finansieringslättning noteras på marknaden trots detta tampas många svenska fastighetsbolag med höga finansieringskostnader.

Köpare och säljare har börjat anpassa sig till det nya marknadsläget, och de senaste större transaktionerna indikerar stigande avkastningskrav för samtliga segment. Enligt en sammanställning av European Valuers' alliance (EVA) ses stigande direktavkastningskrav även inom övriga Europa.

Antalet budgivare har minskat och störst intresse bedöms främst finnas för fastigheter med stabila hyresgäster och s.k. "gröna fastigheter". Köparna utgörs nu i större utsträckning av fondbolag, institutioner, lågbelånade fastighetsbolag samt utländska investerare.

Bland investerarna har det under en lång period varit en stor efterfrågan på bostadsfastigheter, och särskilt för nyproducerade fastigheter. Historiskt har kontor- och bostadssegmenten varit de mest transaktionsintensiva. Under 2023 var dock lager/logistik det mest omsatta segmentet vilket går att härleda till den rekordstora andelen utländska köpare på den svenska fastighetsmarknaden. Logistik anses vara det mest internationella segmentet och andelen utländska investerare i Sverige stod för en cirka 30% stor andel av den totala transaktionsvolymen. Transaktionsvolymen 2023 minskade med totalt drygt 50% jämfört med föregående år. Generellt har det varit ett svagt intresse för bostadsfastigheter under 2023 bortsett från nyproducerade flerbostadshus där ett antal transaktioner genomförts. Synen på flerbostadshus under 2024 väntas vara något mer positivt som en effekt av den minskade nyproduktionen.

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

Hyresmarknaden

På butikshyresmarknaden råder en tudelad bild beroende på vilken typ av handel som avses. Butikshyresnivåerna i stadskärnorna är fortsatt pressade och vakansgraden hög. Livsmedelshandeln, lågprishandel och bostadsnära handel har haft en bättre utveckling. Det försämrade konjunkturläget bedöms medföra att vakanserna ökar inom handeln och att marknadshyrorna sjunker något. I stadskärnor och i köpcentrum är det vanligt att vakanta lokaler konverteras till annan användning, exempelvis till vårdcentraler eller gym. Konsumtionen kan komma att öka i takt med att räntan börjar sänkas.

KPI steg med 6,5% oktober 2023 vilket medför att merparten av lokalhyrorna höjs med motsvarande under 2024.

Fastighetsägarnas förhandling med hyresgästföreningen resulterade i att bostadshyrorna hittills i snitt höjs med 5% efter att drygt en fjärdedel av hyresförhandlingarna är klara. Inför 2024 yrkade Fastighetsägarna på hyreshöjningar med cirka 12% till följd av ökade kostnader. Flertalet förhandlingar har skickats till en skiljeman till följd av att ingen överenskommelse kunnat nås.

Marknad avseende värderingsobjektet

Hyresnivåerna för bostadslägenheter i äldre byggnader i B-läge för aktuellt värdeår bedöms ligga i intervallet 1 250 – 1 345 kr/kvm (inkl värme och fastighetsskatt). Direktavkastningskraven för sådana bostadsfastigheter i B-läge bedöms ligga i intervallet 2,65 – 3,65%.

Hyresnivåerna för bostadslägenheter i moderna byggnader i B-läge för värdeår > 2016 bedöms ligga i intervallet 2 070 – 2 370 kr/kvm (inkl värme och fastighetsskatt). Direktavkastningskraven för sådana bostadsfastigheter i B-läge bedöms ligga i intervallet 4,15 – 5,15.

Hyresnivåerna för butikslokaler m.m i äldre byggnader i B-läge bedöms ligga i intervallet 800 – 1 450 kr/kvm (exkl värme och fastighetsskatt).

Ortspris

Ett ortsprismaterial har tagits fram för bostadsfastigheter i centrala Göteborg som sålts senaste året. Underlaget har granskats och gallrats, bland annat har köp med K/T mindre än 1,3 gallrats för att undanröja underprisöverlåtelse.

Antalet köp är mycket färre än vad det har varit tidigare år.

Kommun	Fastighet	Område	TR	Huvudsaklig användning	LOA m ²	BOA m ²	Datum	Köpeskilling		Dir.avk		Köpare
								Tkr	kr/kvm	Nedre	Övre	
Göteborg	Guldheden 53:1	A - Guldheden	TR	Bostäder, förskola, vård	530	5 850	2023-10	Konf.	Konf.	Konf.		Lansa Fastigheter
Göteborg	Gårda 69:11	B - Olskroken		Bostäder		1 793	2023-09	57 000	31 790	2,30		Bostadsrättsföreningen Ng19B
Göteborg	Brämaregården 46:8	B - Hisingen		Bostäder	58	1 233	2023-09	58 329	45 181	2,50		Bostadsrättsförening Trädet 5
Göteborg	Källtorp 81:3	B - Källtorp		Bostäder	47	1 052	2023-09	28 000	25 478	3,10	3,20	Brf Bredvid
Göteborg	Johanneberg 22:8	A - Johanneberg		Bostäder		1 446	2023-08	52 000	35 961	2,80		Baur, Claes Göran
Göteborg	Brämaregården 28:12	B - Hisingen		Bostäder	30	1 135	2023-06	48 619	41 733	2,50		Bostadsrättsföreningen Parmmätaren
Göteborg	Lindholmen 31:1	B - Lindholmen		Bostäder, kontor	1 898	9 299	2023-05	Konf.	Konf.	Konf.		Lansa
Göteborg	Stampen 19:15 & 19:16	A - Stampen		Bostäder	300	2 133	2023-04	82 000	33 703	2,00	2,25	Stena Fastigheter

Fastigheterna i ortsprismaterialet, bland vilka orena köp kan finnas, har köpts till priser mellan ca 25 000 och 45 000 kr/kvm med ett medeltal kring 35 000 kr/kvm. Direktavkastningskraven för äldre bostadsfastigheter med förhållandevis låga hyror har i huvudsak köpts på nivåer kring 2,0 - 3,0 %.

Flertalet försäljningar av nyproducerade bostadsfastigheter har skett i Sverige, med förhållandevis höga hyror, där direktavkastningskraven legat kring 4 %.

Lansa har köpt två bostadsfastigheter med värdeår 2012 med relativt höga hyresnivåer. Köpeskillingarna har inte kommunicerats offentligt men Forum har insyn i nivåer.

En pågående affär är förvärv av fastigheten Göteborg Kommandantsängen 4:12 belägen i ett mycket attraktivt bostadsläge, med fasad mot Linnégatan. Det finns ett hembud till den registrerade bostadsrättsföreningen att ta ställning till, ett fastighetsbolag har undertecknat köpekontrakt om 38,3 Mkr motsvarande ca 35 tkr/kvm. Aktuell bostadshyra är låg, ca 1 300 kr/kvm, och direktavkastningskravet kan beaktat marknadsmässiga parametrar bedöms till ca 2,00%. Säljare är en privatperson och fastigheten har varit ute till försäljning åtminstone ett år och köpeskillingen är relativt låg, men kan förklaras utifrån att både byggnader och lägenheter har ett eftersatt underhåll och kräver relativt stora investeringar över tid.

En stor del av alla fastighetsförvärv sker numera i bolagsform innebärande att köpeskillingen inte blir offentlig via lagfarten. Vidare sker många fastighetsförvärv i "portföljform". Detta innebär var för sig och sammantaget att information om köpeskillingar för de enskilda fastigheterna och portföljerna får sökas direkt från initierade parter eller andra tillförlitliga källor.

Omdöme om värderingsobjektet

Enligt FMI (Forums FastighetsMarknadsInformation) är värderingsobjektets läge i orten klassat enligt:

Bostäder	B
Butiker	B

Värderingsobjektet har ingen förhandlingsordning avseende bostadshyrorna. De aktuella bostadshyrorna för privatpersoner bedöms motsvara bruksvärdesnivå (ca 1 300 kr/kvm för äldre lägenheter och ca 2 300 kr/kvm för mindre nybyggd vindslägenhet).

De aktuella bostadshyrorna för företagsbostäderna bedöms överstiga bruksvärdesnivån. Hyresnivån för företagsbostäder är normalt sett högre än för vanliga bostadshyror. Dock finns det en potentiell risk med blockuthyrningar efter att HD i en dom i december 2022 gett förstahandskontrakt till andrahandshyresgästen i en blockuthyrning och det är oklart vilka följd effekter detta kan ge. Denna risk kan därför beaktas vid åsättande av direktavkastningskravet. Då en så stor andel av lägenheterna är uthyrda som företagsbostäder till en hyra som överstiger den förmodade bruksvärdesnivån så är det något vanskligt att jämföra direktavkastningskravet rakt av med konventionellt uthyrda äldre bostadsfastigheter. Vi har därför i kalkylen valt att normalisera bostadshyran för dessa lägenheter efter ca tre år så att nyckeltalen blir mer jämförbara med andra i övrigt liknande bostadsfastigheter.

Riskpremien för bostäder som är uthyrda till mer marknadsmässig hyra kan förväntas ligga närmare direktavkastningskravet som gäller för attraktiva kommersiella objekt och liknar delvis hotell.

Det är också tänkbart att det är högst betalningsvilja vid en försäljning i en ombildning till bostadsrätter. I synnerhet som det förmodligen är möjligt att tomställa de lägenheter som är uthyrda som företagsbostäder – och det i en sådan affär går att tillgodo-göra sig det fulla värdet som bostadsrätter för dessa lägenheter. En översiktlig sökning i närheten av Karlagatan redovisar köpeskil-lingar för bostadsrätter om ca 50 000 kr/kvm (ex andel lån i före-ningen) med en genomsnittlig avgift om ca 750 kr/kvm.

De aktuella lokalhyrorna för pizzeria och thai massage bedöms vara marknadsmässiga (ca 1 200 – 1300 kr/kvm ink värme och exkl fastighetsskatt).

Inga vakanser finns för närvarande. Bostadsefterfrågan är mycket hög i området varför ingen bostadsvakans bedöms finnas. Ingen lokalvakans bedöms vara aktuell att räkna med heller, vanligtvis överlåts rörelsen inklusive hyresavtal om verksamheten byter ägare.

Byggnadens underhållskick innebär att inga omfattande under-hållsåtgärder behöver vidtagas under den närmsta framtiden.

Värderingsobjektet har ett beviljat bygglov för inredning av ytterli-gare 3 st lägenheter på vinden som enligt uppdragsgivaren plane-ras att genomföras. Vi har räknat med en ombyggnadskostnad om 2 000 000 kronor och ett färdigställande inom 18 månader, därefter utgår en bedömd hyra för lägenheterna.

Det har blivit svårare att få lånefinansiering till ett fastighetsköp, och belåningsgraderna har minskat för att uppfylla bankernas krav på räntetäckningsgrad. Då få transaktioner i närtid har skett råder det för närvarande större osäkerhet när det gäller hur mycket dessa faktorer har påverkat direktavkastningskraven och priserna för bostadsfastigheter.

Den mest sannolike köparen av värderingsobjektet är ett fastig-hetsbolag eller en bostadsrättsförening. Försäljningstiden bedöms vara normallång under rådande marknadsläge.

Ovanstående indikerar sammantaget att direktavkastningskravet för värderingsobjektet bör ligga i intervallet 3,50 – 4,00% och vär-det i intervallet 35 000 – 40 000 kr/kvm.

Kassaflödesanalys

Metoden innebär en analys av de framtida betalningsströmmar som en förvaltning av värderingsobjektet kan antas generera. Ett avkastningsbaserat nuvärde framräknas utgående från kalkylperiodens driftnetton efter investeringar och restvärdet (dvs. det totala kapitalet vid kalkylslut). I förekommande fall görs olika värdetillägg eller värdeavdrag. Som beräkningshjälp användes en kassaflödeskalkyl. Kalkylens indata och utdata framgår nedan.

Kalkylränta / Direktavkastningskrav

Kassaflödesindata	
Direktavkastning restvärde	3,69 %
- Bostäder	3,60 %
- Butiker	6,00 %
- Restauranger	6,00 %
- Övrigt	6,00 %
Kalkylränta på totalt kapital	5,76 %
Inflation/KPI: 2% per år.	
Kalkylperiod: Cirka 5 år (2024-03-01 - 2028-12-31)	

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av realränta, compensation för inflation samt risktillägg. Kalkylräntans storlek beror på marknadens krav på risktillägg vilket varierar med värderingsobjektets typ, läge, alternativa användningsmöjligheter, hyresgäst- och kontraktssammansättning mm.

Restvärdet vid kalkylslut beräknas utifrån ett bedömt direktavkastningskrav på det prognostiserade driftnettot vid kalkylslut.

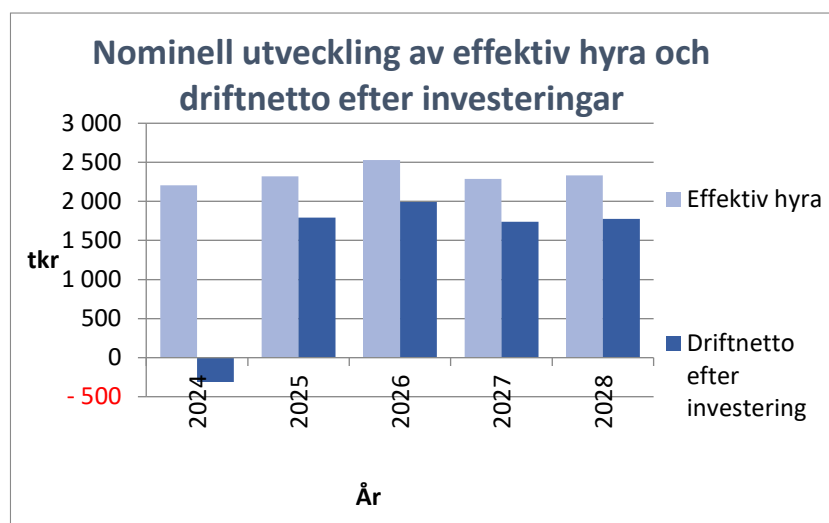
Nyckeltal

Kassaflödeskalkylen ger med givna förutsättningar resultat enligt tabellen.

Nyckeltal	
Marknadsvärde	43 000 000 kr
- Nuvärde av restvärde	37 388 617 kr
- Nuvärde av driftnetton	5 701 545 kr
Direktavkastning, år 1	3,93 %
Direktavkastning vid kalkylslut	3,69 %
Värde kr/m ²	38 324 kr/m ²
Värde/taxeringsvärde	1,73

Direktavkastningen är beräknad på kalkylresultatet med justering för eventuella värdetillägg och värdeavdrag.

Bedömd utveckling av effektiv hyra och driftnetto efter investeringar under kalkylperioden framgår av nedanstående diagram.



Känslighetsanalys

För att bättre kunna bedöma osäkerheten i värdebedömningen har vi låtit en av parametrarna; marknadshyra för lokaler, vakansgrad, drift och underhåll, inflation, kalkylränta och direktavkastningskrav vid kalkylslut förändras när övriga faktorer är oförändrade. Förändring av indata och av avkastningsvärdet framgår av tabellen.

Parameter	Ändring indata		Värdet förändring	
	enhet	antal	tkr	%
Marknadshyra för lokaler (ej bostäder)	%	10	185	0
Vakansgrad	%-enheter	10	-5 948	-14
Drift & underhåll	%	10	-1 297	-3
Inflation	%-enheter	1	2 034	5
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	10	-4 369	-10
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	-10	5 357	12

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Lunden 12:4 i Göteborgs kommun** bedöms vid värdetidpunkten mars 2024 till:

Fyrtiotre miljoner kronor
[43 000 000 kr]

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Göteborg 2024-03-08

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB


Frans Sörensen
Civilingenjör


Madelene Gustafsson
Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor;

1. Kassaflödeskalkyl
2. Hyresgästspecifikation
3. Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS)
4. Kartor
5. Allmänna villkor för värdeutlåtande

KASSAFLÖDESKALKYL

Kalkylresultat

Värdetidpunkt mars 2024 (kalkylstart 2024-03-01)

Nuvärde av driftnetton (tkr)	5 702
Nuvärde av restvärde (tkr)	37 389
SUMMA (tkr)	43 090

MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr) 43 000

Kassaflöde

	ÅR	2024 del	2025	2026	2027	2028
Bedömd helårsinflation		2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
	kr/m² 2024					
Hyror, bostäder	2 281	1 963	2 372	2 388	2 145	2 188
Vakans/hyresrisk, bost.	-268	-231	-189	-	-	-
Hyror, lokaler	1 270	99	121	123	125	128
Hyror, mark, garage mm	-	8	10	10	10	10
Ers. Fastighetsskatt	70	5	7	7	7	7
Effektiv hyra	1 966	1 844	2 320	2 528	2 288	2 334
Drift & Löpande underhåll	-335	-315	-384	-392	-399	-407
Periodiskt underhåll	-89	-84	-102	-104	-106	-108
Fastighetsskatt etc	-35	-33	-40	-41	-42	-43
Kostnader	-460	-431	-526	-537	-547	-558
Driftnetto	1 506	1 413	1 793	1 991	1 740	1 775
Investeringar	-1 783	-2 000	-	-	-	-
Driftnetto efter invest.	-276	-587	1 793	1 991	1 740	1 775

Nyckeltal

Initialt driftnetto, helår (tkr)	1 690	Restvärde kalkylslut (tkr)	49 034
Norm. driftnetto, helår (tkr)	1 620		
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	5,76		
Kalkylränta restvärde (%)	5,76	Marknadsvärde kr/m ²	38 324
Direktavkastning, initial, %	3,93	Marknadsvärde/taxeringsvärde (V/T)	1,73
Direktavkastning vid kalkylslut, %	3,69		

HYRESGÄSTSPECIFIKATION

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Total area m²	Löptid t.o.m.	Aktuell hyra (för uthyrda lokaler)								Bedömd marknadshyra						Not
				Exkl. tillägg		Hyrestillägg		Skattetillägg		Totalt		Exkl. tillägg		Totalt exkl. f-skatt		Totalt		
				kr	kr/m²	index/%	kr/m²	kr	kr/m²	kr	kr/m²	kr	kr/m²	kr	kr/m²	kr	kr/m²	
Privatperson	Bostäder	35	24-12-31	81 120	2 318	-	-	-	-	81 120	2 318	81 120	2 318	81 120	2 318	81 120	2 318	1
Företagsbostäder Sverige AB	Bostäder	68	26-12-31	142 749	2 099	-	-	-	-	142 749	2 099	136 000	2 000	136 000	2 000	136 000	2 000	2
Företagsbostäder Sverige AB	Bostäder	68	26-12-31	147 253	2 165	-	-	-	-	147 253	2 165	136 000	2 000	136 000	2 000	136 000	2 000	2
Företagsbostäder Sverige AB	Bostäder	67	26-12-31	140 657	2 099	-	-	-	-	140 657	2 099	134 000	2 000	134 000	2 000	134 000	2 000	2
Gothenburg Housing AB	Bostäder	68	26-12-31	156 000	2 294	-	-	-	-	156 000	2 294	136 000	2 000	136 000	2 000	136 000	2 000	2
Privatperson (vindslgh)	Bostäder	35	24-12-31	80 340	2 295	-	-	-	-	80 340	2 295	80 340	2 295	80 340	2 295	80 340	2 295	1
Exemplum i Väst AB	Bostäder	68	26-12-31	185 400	2 726	-	-	-	-	185 400	2 726	136 000	2 000	136 000	2 000	136 000	2 000	2
Exemplum i Väst AB	Bostäder	42	26-12-31	185 400	4 414	-	-	-	-	185 400	4 414	88 200	2 100	88 200	2 100	88 200	2 100	2
Företagsbostäder Sverige AB	Bostäder	49	26-12-31	106 032	2 164	-	-	-	-	106 032	2 164	102 900	2 100	102 900	2 100	102 900	2 100	2
West Coast Stay AB	Bostäder	45	26-12-31	112 363	2 497	-	-	-	-	112 363	2 497	94 500	2 100	94 500	2 100	94 500	2 100	2
Privatperson	Bostäder	54	24-12-31	68 607	1 271	-	-	-	-	68 607	1 271	68 607	1 271	68 607	1 271	68 607	1 271	1
Privatperson	Bostäder	45	24-12-31	61 526	1 367	-	-	-	-	61 526	1 367	61 526	1 367	61 526	1 367	61 526	1 367	1
Exemplum i Väst AB	Bostäder	54	26-12-31	185 400	3 433	-	-	-	-	185 400	3 433	113 400	2 100	113 400	2 100	113 400	2 100	2
Privatperson	Bostäder	55	24-12-31	70 736	1 286	-	-	-	-	70 736	1 286	70 736	1 286	70 736	1 286	70 736	1 286	1
Exemplum i Väst AB	Bostäder	59	26-12-31	185 400	3 142	-	-	-	-	185 400	3 142	123 900	2 100	123 900	2 100	123 900	2 100	2
Privatperson	Bostäder	59	24-12-31	76 419	1 295	-	-	-	-	76 419	1 295	76 419	1 295	76 419	1 295	76 419	1 295	1
Privatperson (vindslgh)	Bostäder	38	24-12-31	86 108	2 266	-	-	-	-	86 108	2 266	86 108	2 266	86 108	2 266	86 108	2 266	1
Pi Nong Massage	Butik	43	26-09-30	51 380	1 195	100	-	3 019	70	54 399	1 265	51 380	1 195	51 380	1 195	54 399	1 265	-
S:t Pauli Pizzeria	Restaur.	50	27-05-31	66 776	1 336	100	-	3 511	70	70 287	1 406	66 776	1 336	66 776	1 336	70 287	1 406	-
Parkeringsplatser, 2 st	P-platser	-	24-12-31	9 600	-	-	-	-	-	9 600	-	9 600	-	9 600	-	9 600	-	4
Bygglov 3st bostäder (vindslgh)	Bostäder	120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	276 000	2 300	276 000	2 300	276 000	2 300	5
Summor / Genomsnitt		1 122		2 199 267	2 195		-	6 530	6	2 205 797	2 201	2 129 512	1 898	2 129 512	1 898	2 136 042	1 904	

Not (enligt numrering i tabellen)

- 1) Ingen förhandlingsordning. Hyran bedöms motsvara bruksvärdeshyra.
- 2) Lägenheterna är uthyrda till en hyra som bedöms överstiga det förmodade bruksvärdet vid konventionell uthyrning till privatpersoner. I värderingen normaliserar vi därför hyresnivån efter ca 3 år och bedömer samtidigt direktavkastningskravet utifrån en normaliserad nivå - som är lättare att relatera till andra bostadsfastigheter.
- 4) Motsvarar 400 kr/mån/plats.
- 5) Bedömd hyra efter färdigställande.

Metria FastighetSök - Göteborg Lunden 12:4



038 Allmän+Taxering 2024-02-26

Fastighet

Beteckning	UUID:	
Göteborg Lunden 12:4	909a6a64-beda-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
140054146	1480	2021-10-25
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Göteborgs Sankt Pauli	107088	2024-02-23

Adress

Adress
Karlsgatan 17A-B, 19, 19A-B
416 61 Göteborg

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6400511.2	321496.9

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 004 kvm	1 004 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
559259-2959	1/1	2020-10-06	D-2020-00412364:1
Bolix Bostäder AB			
C/O Bolix Fastigheter AB			
Metodvägen 12 D			
435 33 Mölnlycke			

Köp (även transportköp): 2020-10-01
Köpeskilling: 31.000.000 SEK, avser hela fastigheten.

Metria FastighetSök - Göteborg Lunden 12:4

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 19

Totalt belopp: 36.120.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	1.103.000 SEK	1981-10-28	81/19685A
Anmärkning: Utbyte 98/35549			
3	226.000 SEK	1981-10-28	81/19685B
Anmärkning: Utbyte 98/35549			
4	288.000 SEK	1981-10-28	81/19685C
Anmärkning: Utbyte 98/35549			
5	372.000 SEK	1981-10-28	81/19686
6	205.000 SEK	1981-10-28	81/19687A
Anmärkning: Utbyte 98/35550			
7	67.000 SEK	1981-10-28	81/10687B
Anmärkning: Utbyte 98/35550			
8	72.000 SEK	1981-10-28	81/19688
9	225.000 SEK	1981-10-28	81/19689
10	3.000 SEK	1988-04-18	88/27317A
Anmärkning: Utbyte 98/19906			
11	397.000 SEK	1988-04-18	88/27317B
Anmärkning: Utbyte 98/19906			
12	503.000 SEK	1991-01-08	91/1604
13	350.000 SEK	1995-10-19	95/41258
14	1.500.000 SEK	1998-07-03	98/20315
15	200.000 SEK	2002-02-11	02/4467
16	189.000 SEK	2003-04-01	03/10016
17	1.310.000 SEK	2014-05-12	14/12907
18	16.240.000 SEK	2020-10-06	D-2020-00412364:2
19	2.000.000 SEK	2021-02-03	D-2021-00044549:1
20	10.870.000 SEK	2021-03-03	D-2021-00087208:1

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut gårdsanläggningar	1981-10-28	81/19690

Metria FastighetSök - Göteborg Lunden 12:4

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	14-IM1-81/19690.1
	Beskrivning: Gårdsanläggningar		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	14-IM1-81/23350.1
	Beskrivning: Gårdsanläggningar		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan	1936-12-08	1480K-II-2207

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Ändring av detaljplan: Ändring av detaljplan för inredning av vind, Lunden 2:11 m.fl.inom stadsdelen lunden i göteborg	2018-10-23 Laga kraft: 2018-11-28	1480K-2-5482
--	--------------------------------------	--------------

Genomf. start:
2018-11-29
Genomf. slut:
2023-11-28

Metria FastighetSök - Göteborg Lunden 12:4

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

434421-3

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	24.853.000 SEK	12.675.000 SEK	12.178.000 SEK
Taxerad Ägare 559259-2959 Bolix Bostäder AB C/O Bolix Fastigheter AB Metodvägen 12 D 435 33 Mölnlycke	Andel 1/1	Juridisk form Aktiebolag	Ägandetyp Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 015155298.

Taxeringsvärde 12.000.000 SEK	Riktvärdeområde 1480076
Byggrätt ovan mark 1 045 kvm	Riktvärde byggrätt 11.600 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 015156298.

Taxeringsvärde 178.000 SEK	Riktvärdeområde 1480076
Byggrätt ovan mark 99 kvm	Riktvärde byggrätt 1.800 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 015153298.

Taxeringsvärde 12.200.000 SEK	Bostadsyta 836 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 1.243.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1929	Tillbyggnadsår 2017	Värdeår 1979

Värderingsenhet lokaler 015154298.

Taxeringsvärde 475.000 SEK	Lokalyta 93 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 95.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1929	Tillbyggnadsår 2017	Värdeår 1979

Metria FastighetSök - Göteborg Lunden 12:4

Skattetal

Skattetal	Skattetyyp
4/10000	Mantal

Anmärkning: Bö

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Ägostyckning	1898-09-10	14-ÖRG-213
Beslut om fastighetsindelning	1934-10-10	1480K-XI-691
Avstyckning	1953-01-17	1480K-V-7/1953
Tomtmätning	1955-12-21	1480K-IV-539/1955
Tekniska åtgärder		
Övriga åtgärder Gatukostnad	1929	1480K-I-1875
Övriga åtgärder Utstakning	1929-04-15	1480K-VIII-6234
Övriga åtgärder Kontroll	1929-06-05	1480K-VIII-6368
Övriga åtgärder Gatukostnad	1931	1480K-I-2021
Övriga åtgärder Gatukostnad	1933-03	1480K-I-1883
Övriga åtgärder Gatukostnad	1937-08	1480K-I-3802-PM
Övriga åtgärder Karta	1951-09	1480K-I-5452

Tidigare Beteckning

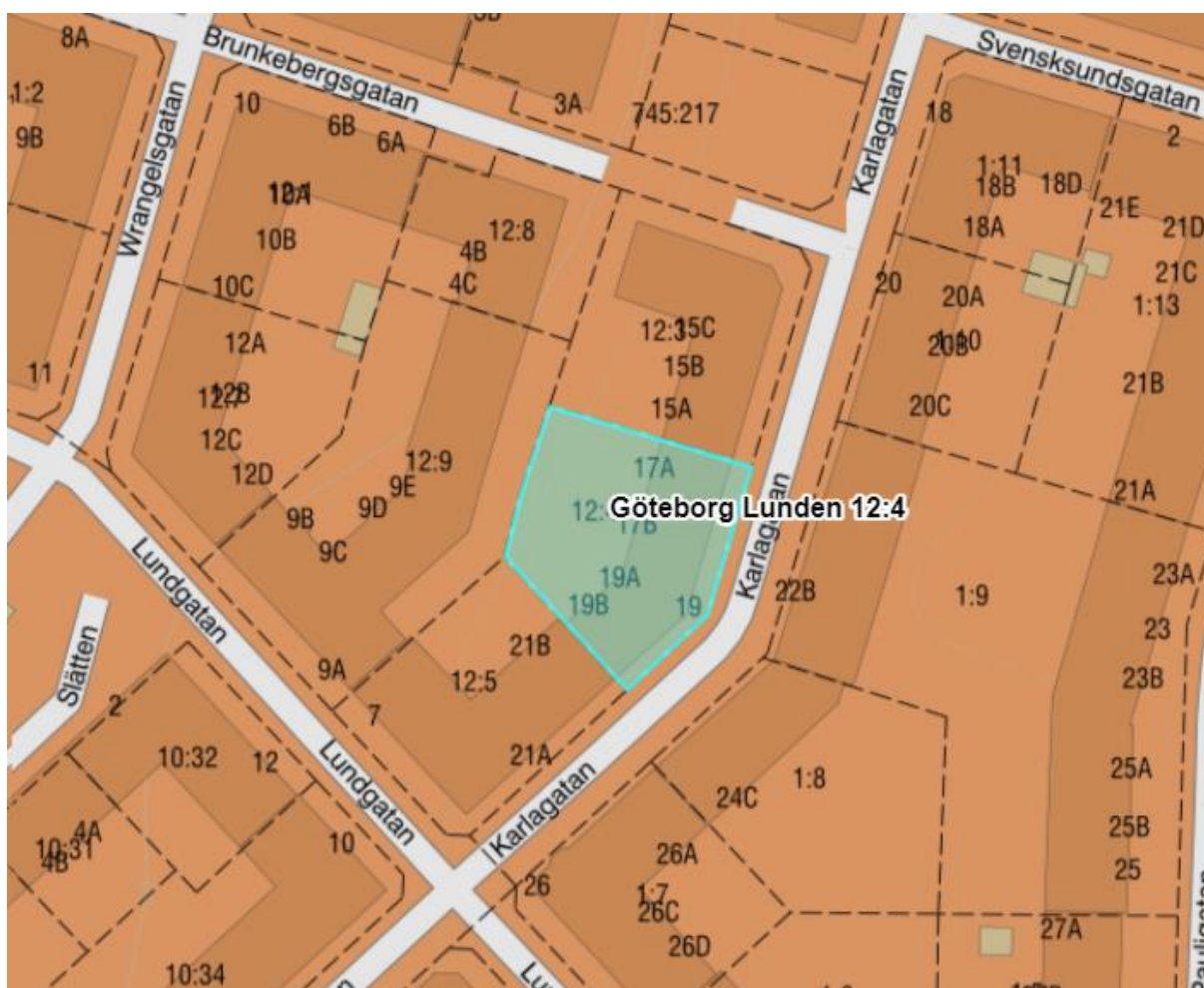
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
O-Göteborg Stg 10006	1953-01-30	1480K-III-1629
O-Göteborg Lunden 12-nickpinnen 4	1984-06-13	1480K-XI-115/84

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning:
	Uddevalla
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige



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 2022-01-27 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 fastighetsstillbehör och byggnads-tillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.1 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 fastighets-ägarens 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.

1.2 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 mått 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".

2.2 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.

2.3 Värderingsobjektet förutsätts 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.

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, rörledningar eller elektriska komponenter.
- Bristar 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.

2022-01-27

VÅRA KONTOR

Stockholm

Kungsgatan 29, 111 56 Stockholm
Tel 08 696 95 50

Göteborg

Drottninggatan 36, 411 14 Göteborg
Tel 031 10 78 50

Malmö

Södra Promenaden 59, 211 38 Malmö
Tel 040 12 60 70

Norrköping

Sankt Persgatan 27, 602 33 Norrköping
Tel 011 12 61 21

Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping
Tel 0155 778 70

Sundsvall

Klökanvägen 8, 857 53 Sundsvall
Tel 070 229 05 15

Umeå

Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck
Tel 076 846 99 55

Västerås

Skomakargatan 2, 722 11 Västerås
Tel 021 665 53 15

Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund
Tel 076 114 99 88

Kalmar

Kaggensgatan 17, 392 32 Kalmar
Tel 0480 42 00 73

Växjö

Boda, 355 94 Vederslöv
Tel 073 209 61 11

Kristianstad

Norretullsvägen 15, 291 32 Kristianstad
Tel 044 21 00 90

Värnamo/Jönköping

Järnvägsplan 1C, 331 37 Värnamo
Tel 0370 69 10 50