

Värdeutlåtande

Fastigheten Sala Smeden 18

Svefa AB, Hamiltongatan 38, 802 66 Gävle  
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

The logo for Svefa AB, featuring the word "SVEFA" in a bold, white, sans-serif font. The text is contained within a white, irregular, hand-drawn rectangular border that is tilted slightly to the right. The logo is positioned in the bottom right corner of the page, overlapping the yellow wavy lines.

**SVEFA**

## Innehållsförteckning

1.	Sammanfattning	3
2.	Uppdragsbeskrivning	4
3.	Värderingsobjekt	5
4.	Marknadsanalys	9
5.	Värderingsmetodik	14
6.	Värdering	15
7.	Slutsatser	18

# 1. Sammanfattning



<b>Värderingsobjekt</b>	Fastigheten Sala Smeden 18.
<b>Uppdragsgivare</b>	Uppdragsgivare är Salabostäder (org.nr. 556352-0500), genom Bernard Niglis.
<b>Syfte</b>	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde (se vidare under avsnitt 5 "Definition av marknadsvärde och metodtillämpning"). Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid interna beslut.
<b>Värdetidpunkt</b>	Värdetidpunkt är 2025-10-01.
<b>Objektstyp</b>	Inom värderingsobjektet inryms kontorslokaler.
<b>Marknadsvärde</b>	Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till:

**8 500 000 kr**  
Åtta miljoner femhundra tusen kronor

<b>Resultande nyckeltal</b>	Marknadsvärde / m <sup>2</sup>	4 973	
	Marknadsvärde / taxeringsvärde	1,18	
	Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	8,0	
	Direktavkastning, initialt driftnetto (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	3,36%	
	Direktavkastning, initialt driftnetto (beaktat investering) (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	3,36%	
	Direktavkastning, marknadsmässigt driftnetto (Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	7,37%	
	Direktavkastningskrav för restvärdesberäkning	7,15%	

## 2. Uppdragsbeskrivning

### Värderingsobjekt

Fastigheten Sala Smeden 18.

### Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Salabostäder (org.nr. 556352-0500), genom Bernard Niglis.

### Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde (se vidare under avsnitt 5 "Definition av marknadsvärde och metodtillämpning"). Enligt uppdragsgivaren ska värderingen användas som beslutsunderlag vid interna beslut.

### Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2025-10-01.

### Allmänna villkor

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

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

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

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

### Värderingsstandard

Uppdraget har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2025 ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

Vi bekräftar att vi har tillräcklig lokal och nationell marknadskännedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fullvärdigt sätt.

### Upplysningar

Svefa har inte värderat värderingsobjektet inom den senaste 2-årsperioden.

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

## Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2025-10-03 av Ida Staffas på Svefa. Vid besiktningen deltog Bernard Niglis som representant för fastighetsägaren.

Vid besiktningen har ett urval av lokaler, allmänna utrymmen och tekniska installationer studerats.

Följande uppgifter har erhållits från fastighetsägaren:

- Hyresdebiteringslista
- Faktiska drift- och underhållskostnader
- Inhämtade tekniska uppgifter från fastighetsägare vid besiktning
- Ritningar

Vidare har underlag inhämtats och bearbetats från kommunens planarkiv, fastighetsregistret samt offentlig statistik från SCB med flera.

## 3. Värderingsobjekt

### Objektstyp

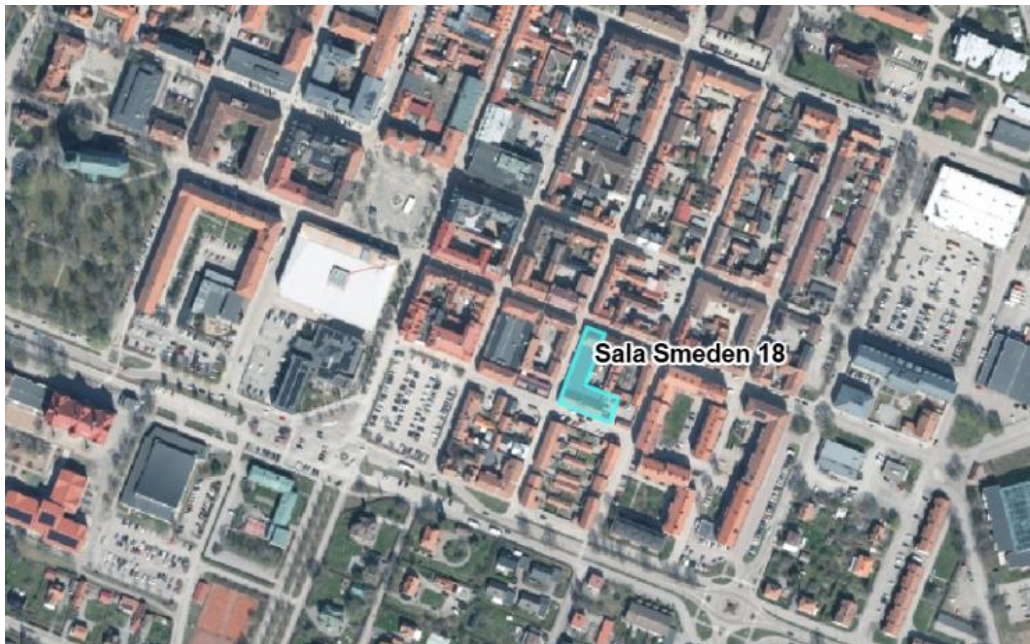
Inom värderingsobjektet inryms kontorslokaler.

### Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Salabostäder Aktiebolag.

### Läge

Värderingsobjektet är beläget i Sala centrum. Gatuadressen är Brunnsgatan 27, 29, 31, Gillegatan 11 och Norrbygatan 14A och 14B. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.



Omgivningen utgörs huvudsakligen av centrumbebyggelse. Service finns närmast inom kvarteret. Allmänna kommunikationer finns i form av buss. Större trafikleder (Rv 70 och 72) finns på nära avstånd.

## Tomt

Värderingsobjektet har en markareal om 1 368 kvadratmeter.



På värderingsobjektet finns en byggnad som upptar cirka 90 % av markarealen. Den obebyggda delen av värderingsobjektet utgörs främst av asfalterade parkeringsplatser.

## Byggnadsbeskrivning

Byggnaden på värderingsobjektet uppfördes 1976 och inrymmer två plan ovan mark samt delvis källare.

Källare	Förråd, skyddsrum, omklädningsrum, gym samt fiberrum som förser Sala med ström
Bottenplan	Kontor med kundmottagning, konferensrum, förråd och personalutrymmen
Plan 2	Frisör och massör

Den uthyrbara arean uppgår till 1 709 kvadratmeter fördelad enligt nedan:

Lokaltyp	Uthyrbar area		
	*m <sup>2</sup>	%	Antal
Kontor	875	51	-
Lager	18	1	-
Övrigt 1	817	48	-
Garage/P-platser	-	-	13
<b>Summa/Medel</b>	<b>1 709</b>	<b>100</b>	<b>13</b>

\*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

### Konstruktion

Grundläggning	Källare och torpargrund
Stomme	Betong och ev. tegel
Bjälklag	Betong
Fasadmaterial	Puts
Yttertak	Tegel och gummiduk
Fönster	Tre-glas
Balkonger	Nej

### Teknik

Värmekälla	Fjärrvärme
Uppvärmning	Radiatorer
Ventilation	FTX
Komfortkyla	Ja
Belysning	Relativt ny
Hissar	Två hissar
Solceller	Nej
Energilagring	Nej
Sprinkler	Nej
Brandlarm	Ja

### Övrigt

Sophantering	Ja, på gården
Parkering	14 st på innergården, med grindar
OVK	OK

### Skick och standard

Byggnadens yttre och inre skick bedöms som normalt. Kontorslokalerna helrenoverades för ca 25 år sedan.

Lokalerna håller en relativt normal standard. Innerväggarna är gjorda av enklare väggar och är lätta att anpassa efter behovet av lokalernas storlek.

Inga reparationsbehov, som inte bedöms inrymmas inom ramen för ordinarie löpande/periodiskt underhåll, noterades vid besiktningen.

## Hållbarhet

### Miljö- och hälsocertifiering

Svefa saknar kännedom om eventuell miljöcertifiering.

### Energideklaration

Aktuell energideklaration (registrerad hos Boverket) presenteras nedan.

<b>ID:</b>	<b>1080890</b>
Energiklass:	E
Primärenergital:	135 kWh/m <sup>2</sup> och år
Energiprestanda:	124 kWh/m <sup>2</sup> och år
Radonmätning:	Inte utförd
Ventilationskontroll:	Utförd
Byggnadsår:	
Energideklaration utförd:	2020-11-19

Det finns sju energiklasser (A-G, där A är bäst) som utgår från det krav på energianvändning som ställs på nyproduktion.

Energideklarationen är giltig i tio år, därefter är det ägarens skyldighet att upprättat en ny energideklaration.

#### Potentiellt förorenad mark

Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade markområden.

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet.

#### Översvämningsrisk

Vid avstämning gentemot MSB:s Översvämningsportal framgår att värderingsobjektet ej är beläget inom ett riskklassat område för översvämnning av större vattendrag de närmaste 200 åren.

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende översvämningsrisk, eller eventuella kostnader i samband med erforderliga åtgärder.

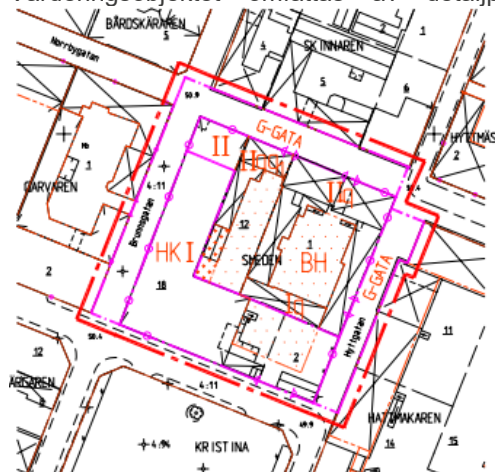
## Rättsliga förhållanden

I bilaga återfinns ett utdrag ur fastighetsregistret. Av denna bilaga framgår bland annat:

- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Servitut med mera
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

#### Planförhållande

Värderingsobjektet omfattas av detaljplan för kvarteret Smeden m.m. upprättad 2000-07-13.



UTFORMNING  
I, II

Lägsta respektive högsta antal våningar

Planbestämmelserna anger ändamål handel och kontor med en lägsta nivå om en våning och högsta om två våningar.

Befintlig byggnad överensstämmer med planbestämmelserna.

## 4. Marknadsanalys

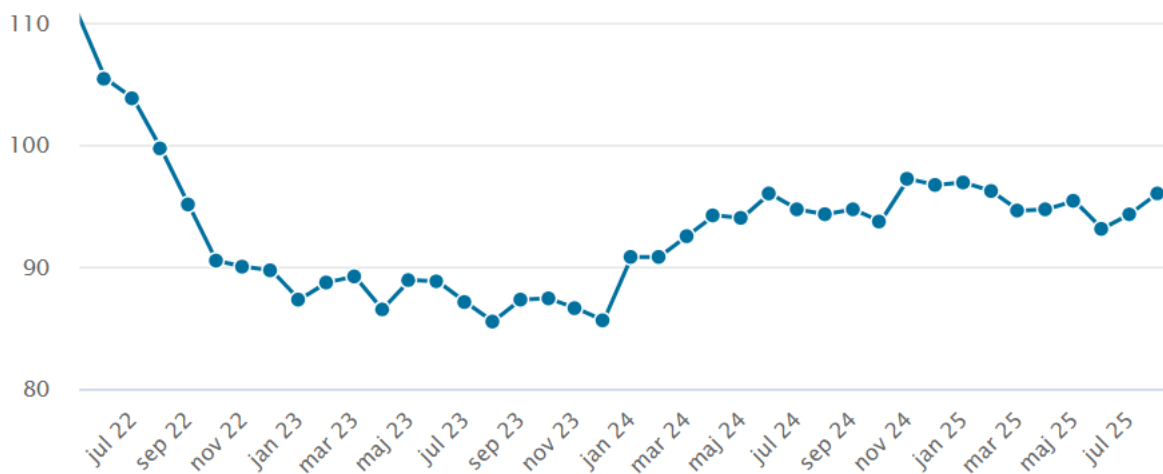
### Makroekonomi

#### Svensk ekonomi

Konjunkturinstitutets prognos från aug-25 indikerar en svag återhämtning inom svensk ekonomi, med BNP om 0,7% för 2025 respektive 2,6% för 2026. Den utdragna lågkonjunkturen väntas emellertid bestå – åtminstone till 2026 – och geopolitiska, ekonomiska och militära konflikter medför stor osäkerhet.

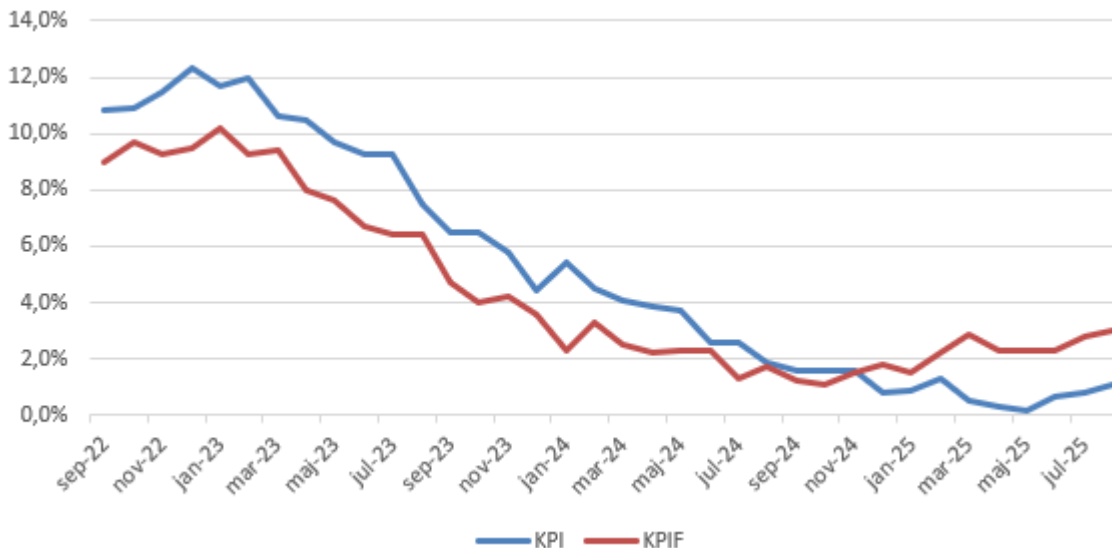
BNP för Q2 ökade med 0,5% jämfört Q1 (motsvarar +1,4% jämfört med Q2 2024).

Konjunkturbarometern har förstärkts något under juli / augusti, men indikerar ett fortsatt "svagt" läge för svensk ekonomi (96,0, aug-25).



Källa: Konjunkturinstitutet

Inflationen (KPI) har ökat något under sommaren och uppgick i augusti till 1,1% (3,3% för KPIF).



Källa: SCB

För att stimulera den svaga konjunkturen och stabilisera inflationen valde Riksbanken i sept-25 att sänka styrräntan med 25 punkter till 1,75%, och aviserade en prognos om 1,75% under 2025/2026.

Prognoser från Konjunkturinstitutet och de svenska storbankerna indikerar i huvudsak en styrränta om 1,75% i slutet av 2025.

Sverige har fortsatt starka offentliga finanser, men med stora investeringar i försvar och infrastruktur (potentiellt 5,0% av BNP) ses det som troligt med en mer restriktiv finanspolitik framöver, sannolikt då såväl höjda skatter som omfördelning av offentliga medel.

Arbetsmarknaden försvagades tydligt under 2024 (AKU 15-74 år uppgick till 8,4%, en ökning med 0,7 %-enheter jämfört med 2023). Arbetslösheten har ökat mest i storstadslänen – Stockholm, Västra Götaland och Skåne – medan arbetslösheten är fortsatt låg i norra Sverige. Aktuell prognosen (juni-25) indikerar en arbetslöshet om 8,7% respektive 8,4% för 2025 och 2026.

Näringslivet har blivit alltmer kunskapsintensivt, vilket (trots lågkonjunktur och stigande arbetslöshet) medfört brist på kompetent arbetskraft. Brist på utbildad arbetskraft är tydlig även inom offentlig sektor och inom yrken med traditionellt låga kvalifikationskrav. Utan tillgång till erforderlig kompetens finns risk att den positiva utvecklingen dämpas och att investeringar uteblir, som t.ex. ”gröna” investeringar för att möjliggöra omställningen till ett mer klimatanpassat näringsliv.

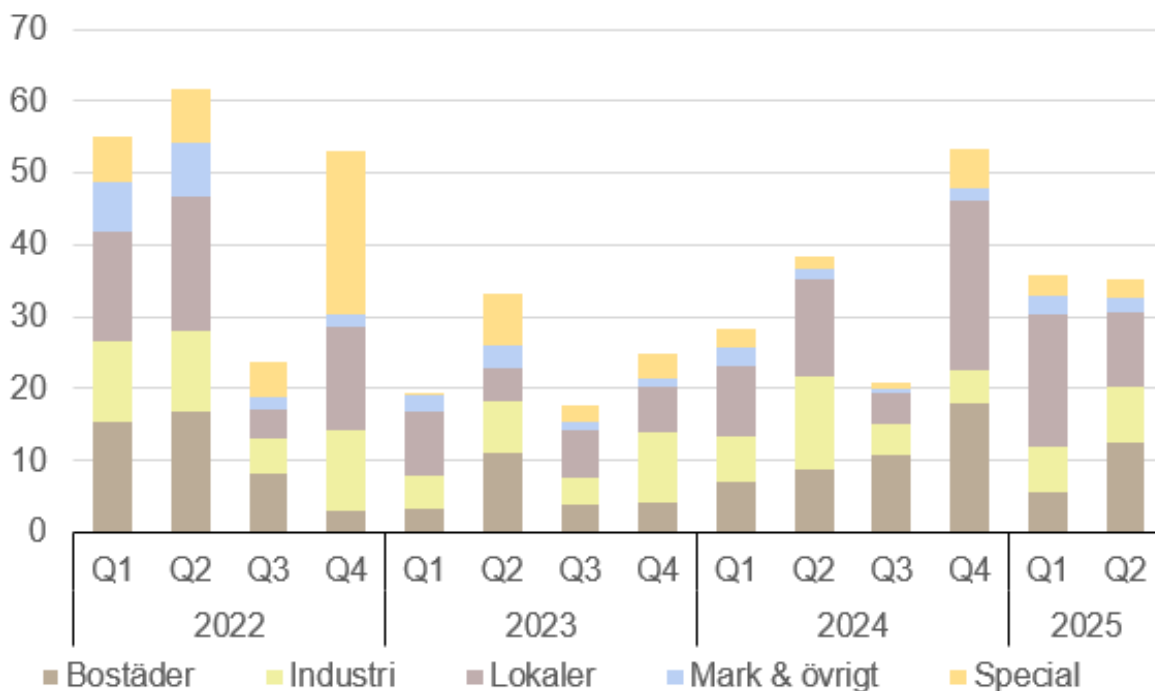
Sverige står inför stora demografiska utmaningar; låg befolkningstillväxt, in-/utvandring och framför allt en åldrande befolkning. Till 2035 väntas ca 22,3% av befolkningen vara äldre än 65 år (2025, 20%) och den ökande andelen äldre ställer stora krav på utveckling av vård och omsorg.

## Fastighetsmarknad

### Investeringsmarknaden

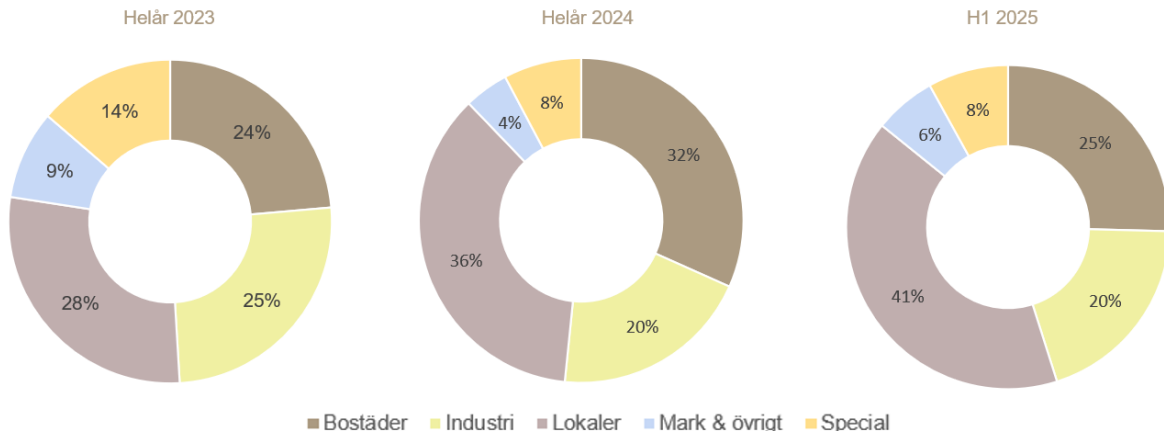
Efter 2 ½ år med svag efterfrågan och stigande direktavkastningskrav stärktes investeringsmarknaden något i Q4/Q1/Q2, trots stor ekonomisk och geopolitisk osäkerhet.

Transaktionsvolymen för 2024 uppgick till ca 141 mdkr, en ökning med 48% jämfört med 2023, till stor del tack vare ett starkt Q4 (ca 53 mdkr). Den positiva trenden har fortsatt in i 2025 med en transaktionsvolym om ca 35 mdkr i Q1 och ca 36 mdkr i Q2 (+7% jämfört med H1 2024).



Källa: Svefa

Under H1 har det varit störst intresse för kommersiella fastigheter som står för 41% av total investeringsvolym. Därefter följer bostäder (25%), industri/lager/logistik (20%), specialfastigheter (8%) resp. mark & övrigt (6%).



Källa: Svefa

Utländska investerare visar fortsatt relativt svagt intresse för den svenska fastighetsmarknaden med 17% av transaktionsvolymen i H1.

De börsnoterade bolagen utgjorde ca 29% av investeringsvolymen, med ett transaktionsnetto om 4,6 mdkr.

Institutionella aktörer och de noterade fastighetsbolagen väntas öka investeringsaktivitet under 2025.

Fastighetsbolagets har i huvudsak god tillgång till både bankfinansiering och obligationsmarknaden. Bolag med starka balansräkningar och långsiktigt hållbara investerings-/förvaltningsstrategier premieras, likaså "låg-risk-fastigheter". Fokus är på långsiktigt driftnetto, snarare än kortsiktig spekulation om värdeökning p.g.a. lägre direktavkastningskrav. Vidare kan det noteras viss premie för grön finansiering.

Investeringsmarknaden väntas vara fortsatt avvaktande under 2025, med i huvudsak oförändrade direktavkastningskrav. Det finns investerare till kvalitativa fastigheter – moderna objekt, stabila driftnetto, solida hyresgäster, starka delmarknader – med potential till lägre direktavkastningskrav. Mindre kvalitativa fastigheter – fastigheter med investeringsbehov, stor vakans-/hyresrisk fastigheter – har emellertid fortsatt en svag position på investeringsmarknaden.

Den stora geopolitiska osäkerheten påverkar investeringsmarknaden, men medför viss potential, t.ex. väntas ökande försvars-/infrastrukturinvesteringarna stimulera ekonomin och öppna upp för nya möjligheter på fastighetsmarknaden.

Miljö-/hållbarhetsfrågor har tagit en obestridlig plats på fastighetsmarknaden, med stort fokus på energieffektivitet och en vidare trend mot social hållbarhet. Hur hållbarhetsfaktorer beaktas på investeringsmarknaden skiljer sig emellertid mellan olika delmarknader och fastighetstyper. "Gröna" investeringar har en direkt värdeinverkan genom sänkta drift- och underhållskostnader, och påverkar i allt högre utsträckning även direktavkastningskrav, långsiktiga hyresintäkter och vakansrisiker.

Bostadsfastigheter har noterat en långsiktigt stark utveckling, särskilt i storstads-/regionstadsmarknaderna. Till följd av (i huvudsak) stigande kapitalkostnader har det noterats stigande direktavkastningskrav, men den negativa pris- och marknadsvärdesutvecklingen dämpades delvis av de höga hyreshöjningarna (och förväntningar om fortsatt relativt stark hyresutveckling). Direktavkastningskraven stabiliserades under 2024/2025, och bostadsfastigheter ses alltjämt som långsiktigt stabila investeringar. Investeringsmarknaden väntas vara fortsatt avvaktande under 2025, men med stigande aktivitet då köpare och säljare börjar nå samsyn om de kortsiktiga marknadsförutsättningarna (=> fler transaktioner). Nyproduktion har potential till sjunkande direktavkastningskrav, likaså fastigheter med potential till miljö-/hållbarhetsoptimering. Någon signifikant risk för

stigande direktavkastningskrav de kommande 3-6 månaderna bedöms inte finnas. På lokala delmarknader kan emellertid den svaga, och t.o.m. negativa, befolkningsutveckling utgöra en risk för bostadsmarknaden, särskilt då även arbetsmarknaden är svag.

Kvalitativa kontorsfastigheter utgör stabila investeringar, men marknaden är idag tydligt fokuserad till Stockholm (och då i huvudsak kvalitativa objekt inom CBD). Det finns en relativt stor osäkerhet kring lokal-hyresmarknadens utveckling i lågkonjunktur då minskad lokalefterfrågan medför osäkerhet på investeringsmarknaden (och vakans-/hyresrisken väntas öka ytterligare under 2025). Den svaga konjunkturen har medfört att investerarna har ett stort fokus på stabila hyresgäster och långsiktigt kassaflöde (driftnettofokus, hållbarhetsfokus). För kvalitativa objekt är det låg risk för stigande direktavkastningskrav, men marknaden väntas vara polariserad med svag efterfrågan på fastigheter med stora vakanser och investeringsbehov.

Externhandel (fokus lågpris) och livsmedel står starkt i lågkonjunktur, särskilt inom etablerade externhandelsområden. Det kan även noteras en relativt hög projektaktivitet inom detta segment, och på 3-6 månader bedöms det finnas potential till sjunkande direktavkastningskrav (förutsatt solida hyresgäster).

För detaljhandeln i stort är marknaden emellertid fortsatt svag. Minskad konsumtion (till följd av lågkonjunktur, men också e-handelns påverkan på hur/var kunderna handlar) och stigande kostnader har medfört en ansträngd ekonomi för många hyresgäster. Vakans-/hyresrisk är fortsatt relativt hög, och marknadshyresutvecklingen väntas vara svag (vilket minskar efterfrågan på investeringsmarknaden).

Det finns ett stabilt investeringsintresse för kvalitativa vård-/omsorgsfastigheter (inkl. äldreboende), med fokus på moderna objekt med långa hyresavtal (hyresgäster från offentlig sektor premieras). Hyresmarknaden är i praktiken oberoende av konjunkturen, med långsiktigt låg vakans-/hyresrisk och utan kortsiktiga upp-/nedgångar i marknadshyra, vilket är positivt även för investeringsmarknaden. Trots reviderad befolkningsprognos finns ett stort behov av nyproduktion och modernisering av befintligt bestånd i syfte att säkerställa det långsiktiga lokalbehovet, vilket talar för en positiv utveckling. Det kan t.o.m. ses som positivt att en del av de mindre kvalitativa fastigheterna kan tomställas, och eventuellt omställas till annan verksamhet. Det finns ett stort investeringsbehov knutet till säkerhetspolitik och utvecklingen av totalförsvaret samt rättsväsende, två segment som väntas notera stor aktivitet under kommande år. På 3-6 månaders sikt bedöms det finnas potential till sjunkande direktavkastningskrav.

För industri-/lagerfastigheter attraheras investerarna av den relativt höga direktavkastningen. En förutsättning är emellertid rationella förvaltningsobjekt med solida hyresgäster, och att fastigheterna är belägna inom en tillväxtmarknad. Inom lokala delmarknader är köparna i huvudsak egenanvändare och då är driftnetto och direktavkastning inte det primära, utan fastighetens funktionalitet för aktuell verksamhet.

Logistikfastigheter har utgjort ett intressant segment med stark tillväxt till följd av e-handelns utveckling och investerarnas fokus på moderna fastigheter med långa hyresavtal (triple-net). Till skillnad från flertalet övriga segment var marknaden relativt tidig med att revidera direktavkastningskraven i lågkonjunkturen, vilket medfört att transaktionsaktiviteten har varit relativt hög 2023-2025. Störst efterfrågan noteras fortsatt för kvalitativa fastigheter nära strategisk infrastruktur med solida hyresgäster på långa hyresavtal. Projektaktiviteten är fortsatt relativt stark (t.ex. inom dagligvaruhandeln) och då även vissa spekulationsprojekt, vilket medfört ökande vakanser inom vissa delmarknader. Efterfrågan på moderna logistikfastigheter väntas vara stabil under 2025/2026.

På projektmarknaden har höga kapital-/exploateringskostnader och stor osäkerhet på bostads-/arbetsmarknaden medfört låg aktivitet de senaste drygt 3 åren. Många projekt har skjutits på framtiden, vilket medfört en svag marknad för råmark/byggrätt (=>lägre priser). Marknaden i stort är avvaktande, men på stabila delmarknader (särskilt inom storstads-/regionstadsmarknaderna) kvarstår den underliggande efterfrågan, främst vad gäller markanvisningar i relativt tidiga skeden och i viss mån även för "byggklar" mark.

### Marknadsförutsättningar - Kontor

Kontorssegmentet har påverkats av den rådande lågkonjunkturen och en orolig omvärld, såväl vad gäller investeringsmarknaden som hyresmarknaden, och bedöms ha påverkats i varierande grad beroende på läge, soliditet (avseende branschtillhörighet hos hyresgästerna m.m.) och långsiktighet i underliggande kassaflöde. Tillsammans med underliggande fundamenta är bedömningen att kontorssegmentet avseende moderna lokaler har klarat sig relativt bra under rådande lågkonjunktur. Under senaste året har dock stigande vakansnivåer noterats rent generellt.

Det som också talar för kontorens fördel är de inflationsskyddade avtalen genom KPI-index, vilka medför en fortsatt bra totalavkastning. Kraftigt ökande hyresnivåer till följd av KPI-justeringar 2022 – 2024 i kombination med höjda el/energipriser och en ökad fastighetsskatt från 2022 har dock påverkat hyresgästernas betalningsförmåga, särskilt när det kombinerats med en svagare konjunktur.

De ökade finansieringskostnaderna under 2022 medförde att marknaden stannade av efter halvårsskiftet, med köpare och säljare som i flera fall låg långt ifrån varandra. Under 2024 och 2025 har det dock genomförts ett antal transaktioner avseende kvalitativa kontorsfastigheter i attraktiva lägen. Detta sannolikt tack vare både genomförda och förväntade kommande räntesänkningar och därmed lägre finansieringskostnader. Omvärldsbilden är skakig just nu och ett fortsatt och eskalerande handelskrig skulle än en gång kunna driva på inflationen och då är det inte osannolikt med på nytt stigande räntor.

Efterfrågan på fastigheter med svag hållbarhetsprofil förväntas minska på grund av rapporteringskraven inom CSRD scope 1–3 (i enlighet med Omnibus-förslaget så föreslås dock vissa lättnader), medan de med stark hållbarhetsprofil förväntas bli vinnarna. Detta speglar kontorstransaktionerna under 2024 och 2025.

Miljöcertifieringar och framför allt energieffektivitet har blivit allt viktigare och på sikt bedöms även CO2 bli en viktig faktor att beakta. Kvalitetsfaktorer såsom luftkvaliteten i lokalerna, godkänd obligatorisk ventilationskontroll och WELL-certifiering, vilket idag snarare är regel än undantag i nyproduktion, har ökat i betydelse. En utmaning, framför allt i det befintliga beståndet, är när hyresgäster själva anpassar sina lokaler med nya konferens- och grupprum, där luftkvaliteten ofta är en faktor som förbises och sen kan orsaka problem.

Vid nytecknande av hyresavtal är det snarare regel än undantag att hyresgästen erbjuder någon typ av hyreslättnad, t.ex. hyresrabatter eller investeringsbidrag. På så sätt håller fastighetsägaren uppe bashyrorna, men i praktiken kan rabatterna få en stor effekt, även utslaget över hela avtalsperioden. Fastighetsägarna tar även till andra medel för att locka hyresgäster, så som kortare och mer flexibla hyresavtal, initialt lägre indexuppräkning, ensidig rätt till förtida frånträde m.m.

Utvecklingen mot aktivitetsbaserade arbetsplatser har fortsatt, men är inte lika tydlig i närförorter, regionstäder och perifera lägen där hyresnivån möjliggör större lokalarea och egna arbetsrum. Steget till aktivitetsbaserade kontor är i vissa fall helt enkelt för stort och då är det istället ändrad planlösning för att effektivisera lokalerna som efterfrågas. Vissa hyresgäster har valt att lämna större lokaler i sämre lägen/ytterstadslägen till förmån för mindre lokaler i centrala lägen. "Hybridarbete", som utgörs av en blandning av arbete på kontoret och arbete hemifrån, har kommit för att stanna och möjliggör i många fall för hyresgästen att utnyttja lokalerna mer effektivt. Tillgång till parkering i framför allt ytterstadslägen är en annan viktig fråga samt också tillgång till laddplatser för elbilar som nyttjas som service- eller tjänstebilar.

På projektsidan fortskrider de innovativa lösningarna för att de nya kontorshusen ska attrahera framtidens hyresgäster, men även morgondagens investerare. Teknologiska innovationer, som smarta belysnings- och ventilationssystem samt IoT-lösningar blir också allt vanligare, vilket gör kontorsytorna mer flexibla och resurseffektiva. Denna utveckling gynnar både hyresgästens behov och hållbarhetskraven som ställs på dagens fastighetsägare.

Hyresmarknaden är polariserad vad gäller marknadsförutsättningar mellan nyproduktion/moderna lokaler respektive det äldre beståndet. Ökade vakanser till följd av de senaste årens lågkonjunktur har framför allt drabbat fastigheter i "mellanläge" (såväl vad gäller teknisk standard och flexibilitet som läge) vilka bedöms

vara mindre intressanta på hyresmarknaden. Denna typ av objekt kan kräva betydande investeringar vad gäller modernisering/ombyggnad för att vara intressanta, alternativt rabatter eller hyressänkningar. För den som har uppgraderat sina kontorslokaler i en äldre fastighet finns däremot potential för betydande hyresutveckling, då hyresgäster i högre grad söker profilerade lokaler som dels stärker varumärket, dels skall locka personalen till kontoret.

#### Lokala marknadsförutsättningar

Transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden i Sala avseende kommersiella fastigheter har varit avvakande under senaste åren, vilket också har avspeglats i ett oförändrat direktavkastningskrav. Prognosen för det närmaste året är en något mer positiv marknad. Köpare och säljare har i huvudsak varit lokala och regionala aktörer. Hyresmarknaden för kontorslokaler har också den varit relativt stabil i Sala.

För kontorsfastigheter i centrala Sala bedöms marknadsmässiga hyresnivåer normalt ligga inom intervallet 800 – 1 400 kr/kvm uthyrbar area och den marknadsmässiga vakans-/hyresrisken bedöms normalt ligga inom intervallet 2 – 10 %. Direktavkastningskravet bedöms ligga inom 7,25 – 8,0 %.

#### Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet har ett attraktivt läge, vilket bedöms som ett A-läge för kontorsfastigheter.

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms sammantaget som bra. Sannolik köparkategori bedöms främst vara lokal eller regional aktör.

## 5. Värderingsmetodik

#### Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

Marknadsvärdet är 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 handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av två metoder; ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultaten av dessa metoder görs en sammanfattande bedömning av marknadsvärdet.

#### Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, standard och hyresgäststruktur. Hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt. Köpeskillningarna jämförs direkt eller normeras med avseende på en eller flera värdebärande egenskaper, exempelvis uthyrbar area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde.

#### Avkastningsmetod

Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdesberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden. Kassaflödesanalysen finns redovisad i bilaga 1:1.

De faktiska värdefaktorer, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknadens förväntningar baseras kalkylen istället på värden som kan anses normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till den rådande marknadssituationen och marknadens framtidsbedömningar.

## 6. Värdering

### Ortsprismetoden

Det har sedan januari 2022 totalt skett ett 30-tal lagfarna försäljningar av kommersiella fastigheter med inslag av lokaler i Sala kommun. Efter gallring med avseende på värdeår, användning och läge återstår ett tiotal objekt. Vidare har det skett bolagsförsäljningar och portföljaffärer som gallras efter motsvarande kriterier.

Objekten har sålts till priser som varierar mellan 2 500 och 6 700 kr/kvm uthyrbar area. De lägsta noteringarna avser fastigheter med en större uthyrningsbar area än värderingsobjektet och som anses ha ett sämre skick och standard än värderingsobjektet. De högre noteringarna avser betydligt mindre objekt än värderingsobjektet samt ligger i centrala delen av Sala.

Direktavkastningarna är svåra att härleda ur ovanstående material, men bedöms med beaktande av marknadsmässiga parametrar, statistik och erfarenhet relaterat till jämförbara delmarknader i huvudsak variera mellan 7,25 och 8,50 %.

### Resultat

Med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper, vilka redovisats i objektets marknadsförutsättningar ovan, bedöms värderingsobjektets värde sammantaget ligga mitten av det ovan redovisade prisintervallet.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde mellan 4 000 – 5 000 kr/kvm, vilket motsvarar ett totalt värde i intervallet om cirka 7 000 000 – 9 000 000 kronor.

### Avkastningsmetod

#### Kalkylperioden

Kalkylperioden löper på 10 år från och med 2025-10-01.

#### Inflation

Under 2025 har ett inflationsantagande om 1,0 % använts och under resterande kalkylperiod har ett inflationsantagande om 2,0 % använts.

Inflationsantagandet är baserat på en samlad bedömning av prognoser från Riksbanken, Konjunkturinstitutet och de ledande bankerna.

#### Direktavkastningskrav, kalkylränta och restvärde

Direktavkastningskravet har i den mån möjligt bedömts med utgångspunkt från på marknaden genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter, kompletterat med marknadsmässiga parametrar, statistik och erfarenhet. De i värderingsobjektet ingående hyreskontrakten/lokalerna har åsatts differentierade direktavkastningskrav under gällande kontraktstid utifrån dess riskperspektiv, vilket sammantaget viktas till cirka 7,00%.

Teoretisk utgångspunkt för val av kalkylränta är den nominella ränta som gäller på andrahandsmarknaden för statsobligationer med en löptid motsvarande kalkylperiodens längd. Till detta läggs en fastighetsrelaterad risk som exempelvis beror på värderingsobjektets typ, storlek, läge och alternativa användningsmöjligheter. I praktiken bedöms kalkylräntan ofta genom att inflationsanpassa direktavkastningskravet, vilket också gjorts i detta värdeutlåtande.

Restvärdet utgörs av marknadsvärdet som fastigheten bedöms ha i slutet av kalkylperioden. Restvärdet bedöms genom att dividera det prognostiserade driftnettot året efter kalkylperiodens slut med ett bedömt direktavkastningskrav, vilket för värderingsobjektet har bedömts till cirka 7,15%.

## Hyror

Tabellen nedan visar utgående hyra samt marknadshyra per lokaltyp. Utgående hyresnivåer bedöms vara marknadsmässiga. Vissa lokaler nyttjas internt av fastighetsägaren och dessa har därför åsatts marknadsmässiga hyresnivåer i kalkylen.

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra								
	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Uthyrd area			Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats
Kontor	695	946	-	695	946	-	0	-	-	695	946	-
Lager	14	762	-	14	762	-	0	-	-	14	762	-
Övrigt 1	206	855	-	206	855	-	0	-	-	206	855	-
Garage/P-platser	41	-	3 129	41	-	3 129	0	-	-	41	-	3 129
<b>Summa/Medel</b>	<b>956</b>	<b>920</b>	<b>3 129</b>	<b>956</b>	<b>920</b>	<b>3 129</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>956</b>	<b>920</b>	<b>3 129</b>

Hyrorna är redovisade inklusive indexuppräkning, inklusive värme och övriga driftsrelaterade tillägg. En av hyresgästerna har eget el abonnemang.

Hyresutvecklingen för lokalerna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

I hyresgäsförteckningen (se bilaga 1:2) framgår exempelvis om lokalerna är registrerade för moms, utgående hyresnivåer, bedömda marknadsmässiga hyresnivåer, fastighetsskatt samt indexering.

## Vakanser

Värderingsobjektet har vid värdetidpunkten en vakansgrad på omkring 10,0%.

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	*m <sup>2</sup>	%	Antal	m <sup>2</sup>	%	Antal	m <sup>2</sup>	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Kontor	875	51	-	735	84	-	140	16	-	12,3%	5,0%
Lager	18	1	-	18	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Övrigt 1	817	48	-	802	98	-	15	2	-	2,8%	5,0%
Garage/P-platser	-	-	13	-	-	13	-	-	0	0,0%	5,0%
<b>Summa/Medel</b>	<b>1 709</b>	<b>100</b>	<b>13</b>	<b>1 554</b>	<b>91</b>	<b>13</b>	<b>155</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>10,0%</b>	<b>5,0%</b>

\*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

Med beaktande av befintlig hyresgästsstruktur och värderingsobjektets egenskaper bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som relativt normala. Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för lokalerna har i genomsnitt bedömts till 5,0%.

Det egna nyttjandet av lokalerna har i kalkylen betraktats som ett tre-årigt hyresavtal med marknadsmässiga villkor. Vid den tänkta kontraktstidens utgång uppstår en risk för avflyttning vilket har beaktas i en bedömd långsiktig vakansgrad om 5,0%.

## Drift och underhåll

Kostnader avseende värme, fastighetsel, vatten och avlopp, sophantering och försäkring har erhållits från fastighetsägaren. De totala drift- och underhållskostnaderna för värderingsobjektet har bedömts med ledning från erhållna kostnader samt genom statistik och erfarenhet.

Lokaltyp	Bedömt D&U			Varav								
				Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	*Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	*Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	*Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats
Kontor	367	500	-	290	395	-	55	75	-	22	30	-
Lager	9	500	-	7	395	-	1	75	-	1	30	-
Övrigt 1	121	500	-	95	395	-	18	75	-	7	30	-
Garage/P-platser	7	-	500	6	-	425	1	-	75	0	-	0
<b>Summa/Medel</b>	<b>504</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	<b>398</b>	<b>395</b>	<b>425</b>	<b>76</b>	<b>75</b>	<b>75</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	

Kostnaden för planerat/periodiskt underhåll avser en schabloniserad annuitetsberäkning över värderingsobjektets livslängd.

Drift- och underhållskostnader är redovisade inklusive värme och el.

Kostnadsutvecklingen har under kalkylperioden bedömts följa förväntad inflationsutveckling.

#### Investeringar och hyresgästanpassningar

Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts nödvändiga under kalkylperioden.

#### Taxeringsvärde och fastighetsskatt-/avgift

Värderingsobjektet har vid fastighetstaxeringen åsatts typkod 325 (hyreshusenhet, lokaler). Byggnaden har åsatts värdeår 1976.

Taxeringsvärden (kr)	
Markvärde	1 988 000
Byggnadsvärde	5 200 000
<b>Totalt</b>	<b>7 188 000</b>
Varav bostad	0
Varav lokaler	7 188 000
<b>Totalt</b>	<b>7 188 000</b>

För lokalerna utgår fastighetsskatt med 1,0 % av taxeringsvärdet.

Fastighetsskatt utgår därmed totalt för värderingsobjektet under 2025 med cirka 72 000 kronor.

#### Resultat

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till 4 959 kr/kvm, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka 8 500 000 kronor (se bilaga 1:1).

#### Känslighetsanalys

För att visa hur avkastningsvärdet påverkas då vissa indata förändras har en känslighetsanalys utförts med utgångspunkt från resultatet i avkastningsmetoden. Känslighetsanalysen har utförts gällande hyror, drift- och underhållskostnader, inflation, vakanser och direktavkastning vid kalkylperiodens slut samt för hela perioden enligt följande tabell:

Variabel	Förändring	Värdeförändring		
		Tkr	%	
Hyra bostäder	%	10,0%	0	0,0%
Hyra lokaler	%	10,0%	1 785	22,5%
Drift och underhåll	%	10,0%	-985	-12,4%
Inflation	%-enheter	1,0%	-15	-0,2%
Vakans bostäder	%-enheter	1,0%	0	0,0%
Vakans lokaler	%-enheter	5,0%	-944	-11,9%
Direktavk. restv.	%-enheter	0,5%	-267	-3,4%
Direktavkastning	%-enheter	0,5%	-512	-6,5%

## 7. Slutsatser

### Resultat

Ortsprismetoden	cirka 7 000 000 – 9 000 000 kronor
Avkastningsmetoden	cirka 8 500 000 kronor

I den sammanlagda marknadsvärdebedömningen läggs i detta fall störst tonvikt vid resultatet från avkastningsanalysen.

### Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2025-10-01 till:

# 8 500 000 kr

Åtta miljoner femhundra tusen kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

Marknadsvärde / m <sup>2</sup>	4 973
Marknadsvärde / taxeringsvärde	1,18
Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	8,0
Direktavkastning, initialt driftnetto (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	3,36%
Direktavkastning, initialt driftnetto (beaktat investering) (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	3,36%
Direktavkastning, marknadsmässigt driftnetto (Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	7,37%
Direktavkastningskrav för restvärdesberäkning	7,15%

Gävle, 2025-10-22



Ida Staffas  
Civilingenjör  
av Samhällsbyggarna auktoriserad  
fastighetsvärderare




Mikael Jonsson  
Fastighetsekonom  
av Samhällsbyggarna auktoriserad  
fastighetsvärderare

### Bilagor

Bilaga 1	Kassaflödesanalys, hyresgäsförteckning samt tabeller
Bilaga 2	Kommunindex
Bilaga 3	Foton
Bilaga 4	Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor

## KASSAFLÖDESANALYS

Fastighet: Sala Smeden 18

Bilaga 1:1

## Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2025-10-01												
Värdeår: 1976												
Tax. Värde (tkr): 7 188												
Typkod: 325												
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
Inflation	1,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	
Viktad direktavkastning	7,00%	7,08%	7,15%	7,15%	7,15%	7,15%	7,15%	7,15%	7,15%	7,15%	7,15%	
Kalkylränta	8,07%	9,22%	9,29%	9,29%	9,30%	9,30%	9,30%	9,30%	9,30%	9,30%	9,30%	
Direktavkastningskrav för restvärdesberäkning											7,15%	
<b>Ekonomisk vakans</b>												
Bostäder	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Lokaler	10,4%	6,2%	2,7%	3,3%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	
Garage / P-platser	0,0%	2,5%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	
Totalt	10,0%	6,0%	2,8%	3,3%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	
<b>Kassaflöde (tkr)</b>												
	År 1 (kr/m <sup>2</sup> , styck)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Hyra bostäder (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra lokaler (+)	(665)	287	1 262	1 403	1 431	1 459	1 488	1 518	1 548	1 579	1 611	1 643
Hyra garage mm (+)	(3 129)	10	41	42	43	44	44	45	46	47	48	49
Hyresrisk/vakans bostäder (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans lokaler (-)	(-69)	-30	-78	-38	-47	-73	-74	-76	-77	-79	-81	-82
Hyresrisk/vakans garage mm (-)		0	-1	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Tillägg (+)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt (-)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Effektiv hyra</b>	<b>(620)</b>	<b>267</b>	<b>1 225</b>	<b>1 404</b>	<b>1 424</b>	<b>1 428</b>	<b>1 456</b>	<b>1 485</b>	<b>1 515</b>	<b>1 545</b>	<b>1 576</b>	<b>1 608</b>
Drift och underhåll (-)	(-411)	-177	-710	-724	-739	-753	-769	-784	-800	-816	-832	-849
- varav Administration (-)		-13	-52	-53	-54	-55	-56	-57	-58	-59	-61	-62
- varav Drift & Löpande UH (-)		-139	-557	-568	-579	-591	-603	-615	-627	-640	-652	-665
- varav Periodiskt UH (-)		-25	-101	-103	-106	-108	-110	-112	-114	-116	-119	-121
Fastighetsskatt (-)	(-42)	-18	-73	-75	-76	-78	-79	-81	-83	-84	-86	-88
Fastighetsskatt åter (+)		0	69	73	74	74	75	77	78	80	82	83
Tomträttsavgäld (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Driftnetto före investeringar/HGA</b>	<b>(167)</b>	<b>72</b>	<b>510</b>	<b>678</b>	<b>683</b>	<b>670</b>	<b>684</b>	<b>697</b>	<b>711</b>	<b>725</b>	<b>740</b>	<b>755</b>
Investeringar och HGA	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- varav Investeringar (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- varav HGA (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Driftnetto efter investeringar/HGA</b>	<b>(167)</b>	<b>72</b>	<b>510</b>	<b>678</b>	<b>683</b>	<b>670</b>	<b>684</b>	<b>697</b>	<b>711</b>	<b>725</b>	<b>740</b>	<b>755</b>

Nuvärde driftnetto	4 156
Nuvärde restvärde	4 319
<b>Marknadsbaserat avkastningsvärde</b>	<b>8 475</b>

## Nyckeltal (resulterande):

Marknadsbaserat avkastningsvärde kr / m <sup>2</sup>	4 959
Marknadsbaserat avkastningsvärde / taxeringsvärde	1,18
Bruttokapitalisering, år 1	8,0
Direktavkastning, initialt driftnetto	3,37%
Direktavkastning, initialt driftnetto (beaktat investering)	3,37%
Direktavkastning, marknadsmässigt driftnetto	7,39%

## Nyckeltal (åsatt):

Direktavkastningskrav för restvärdesberäkning	7,15%
---	-------



Hyresgästförteckning		Fastighet: Sala Smeden 18															Bilaga 1:2					
Hyresgäst	Lokaltyp	Lokalanvändning	Area	Löptid		Utg. total hyra inkl. ev. driftstillägg *)			Marknadshyra			Fastighetsskatt åter		Moms-pliktig HG (J / N)	Ingår värme **) (J / N)	Uppsagt för avflytt / omförhandling (A / O)	Egen-användare (J / N)	Vakanstid efter avtalets slut	Bedömd HG-anpassning			Not
				Fr o m	T o m	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Index	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Index	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>						Kr/m <sup>2</sup>	Tkr	År	
Salabostäder AB	K	Kontor	522	2025-10-01	2028-09-30	627	1 200	100%	627	1 200	100%	0	0	J	J	-	J	0	-	-	-	-
Jan Berntsson	La	Lager	18	2025-10-01	2026-07-01	14	762	100%	14	762	100%	0	0	J	J	-	N	0	-	-	-	-
Härverkstan Sala AB	Ö1	Frisörsalong	141	2025-10-01	2026-07-01	114	806	100%	114	806	100%	0	0	J	J	-	N	0	-	-	-	-
Svenska Mässkonsult AB	K	Kontor	213	2025-10-01	2026-07-01	173	813	100%	173	813	100%	0	0	J	J	-	N	0	-	-	-	-
Fothälsan i Sala AB	Ö1		101	2025-10-01	2026-07-01	93	924	100%	93	924	100%	0	0	J	J	-	N	0	-	-	-	-
Parkeringar	G	P-platser - oklassad	13	2025-10-01	2026-07-01	41	3 129	100%	41	3 129	100%	0	0	N	J	-	N	0	-	-	-	-
<b>Summa/Medel</b>			<b>1 709</b>			<b>1 060</b>	<b>656</b>		<b>1 402</b>	<b>797</b>		<b>0</b>	<b>0</b>									<b>0</b>

\*) I utgående hyra ingår bashyra, eventuell indexuppräknning samt driftrelaterade tillägg som värme, kyla o.d. \*\*) Med ingår värme (J) avses att värme har inkluderats i såväl utgående hyra som marknadsmässig hyra samt drift- och underhållskostnader.

\*NOTER:

Fastighet: Sala Smeden 18

Bilaga 1:3

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	*m <sup>2</sup>	%	Antal	m <sup>2</sup>	%	Antal	m <sup>2</sup>	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Kontor	875	51	-	735	84	-	140	16	-	12,3%	5,0%
Lager	18	1	-	18	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Övrigt 1	817	48	-	802	98	-	15	2	-	2,8%	5,0%
Garage/P-platser	-	-	13	-	-	13	-	-	0	0,0%	5,0%
<b>Summa/Medel</b>	<b>1 709</b>	<b>100</b>	<b>13</b>	<b>1 554</b>	<b>91</b>	<b>13</b>	<b>155</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>10,0%</b>	<b>5,0%</b>

\*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra						Totalt		
				Uthyrd area			Vakanta ytor					
	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats
Kontor	799	1 088	-	799	1 088	-	112	800	-	911	1 042	-
Lager	14	762	-	14	762	-	0	-	-	14	762	-
Övrigt 1	206	258	-	206	258	-	6	400	-	436	535	-
Garage/P-platser	41	-	3 129	41	-	3 129	0	-	-	41	-	3 129
<b>Summa/Medel</b>	<b>1 060</b>	<b>656</b>	<b>3 129</b>	<b>1 060</b>	<b>656</b>	<b>3 129</b>	<b>118</b>	<b>761</b>	<b>0</b>	<b>1 402</b>	<b>797</b>	<b>3 129</b>

Lokaltyp	Bedömt D&U			Varav								
				Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	*Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	*Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	*Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats
Kontor	415	475	-	324	370	-	66	75	-	26	30	-
Lager	9	475	-	7	370	-	1	75	-	1	30	-
Övrigt 1	273	334	-	216	264	-	32	40	-	24	30	-
Garage/P-platser	6	-	475	5	-	400	1	-	75	0	-	0
<b>Summa/Medel</b>	<b>703</b>	<b>408</b>	<b>475</b>	<b>551</b>	<b>320</b>	<b>400</b>	<b>100</b>	<b>58</b>	<b>75</b>	<b>51</b>	<b>30</b>	

\* Kostnad/m<sup>2</sup> inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S.

Lokaltyp	Bedömt långsiktigt D&U			Varav								
				Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	*Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	*Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	*Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats
Kontor	415	475	-	324	370	-	66	75	-	26	30	-
Lager	9	475	-	7	370	-	1	75	-	1	30	-
Övrigt 1	273	334	-	216	264	-	32	40	-	24	30	-
Garage/P-platser	6	-	475	5	-	400	1	-	75	0	-	0
<b>Summa/Medel</b>	<b>703</b>	<b>408</b>	<b>475</b>	<b>551</b>	<b>320</b>	<b>400</b>	<b>100</b>	<b>58</b>	<b>75</b>	<b>51</b>	<b>30</b>	

\* Kostnad/m<sup>2</sup> inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S.

<b>Kommun</b>	<b>Sala</b>
<b>Huvudgrupp</b>	Större städer och kommuner nära större stad
<b>Kommungrupp</b>	Lågpendlingskommun nära större stad

Poäng:

38

	Sala	Värde	Poäng	Riket		
				Min	Median	Max
Demografi	Folkmängd, år 2024	22 843	5	2 294	16 181	995 574
	Befolkningsutveckling, 10 år	4,2%	5	-16,8%	2,9%	31,6%
	Befolkningsprognos, 10 år	-1,1%	0	-12,5%	-0,4%	15,1%
	Medelålder	44,8	4	37,6	44,6	52,8
Arbetsmarknad	Arbetslöshet, %	4,9%	4	1,6%	4,5%	12,1%
	Medelinkomst, tkr	335	4	292	347	725
	Eftergymnasial utbildning, %	29,2%	5	19,3%	29,9%	65,3%
	Etableringsfrekvens	9,6	5	2,0	10,0	20,8
Kommunal ekonomi	Nettoinvestering per inv. 3 år	7 380	5	1 146	6 998	44 363
	Kommunal skattesats, %	33,2%	3	29,0%	33,6%	35,3%
	Årets resultat per inv. 3 år	-94	0	-19 868	3 127	20 827
	Soliditet, %	12,4%	3	-24,4%	26,8%	74,5%
Bostadsmarknad	Småhuspriser, mkr	2,47	5	0,44	2,17	15,40
	Bostadsrättspriser, kr/kvm	18 936	5	1 196	14 649	85 567
	Bostadsmarknadsenkäten	N/A		1,00	10,00	10,00
	Prognos bostadsbehov, 10 år	-122	0	-1 643	-28	13 987
Kommersiella marknaden	Nettoinpendling	36,2%	5	16,5%	38,7%	73,8%
	Tillväxt antal arbetstillfällen, 1 år	0,8%	5	-8,0%	0,1%	8,4%
	Andel kontorsintensiva näringar	18,2%	5	5,5%	15,1%	58,1%
	Handelsindex	84	5	26	79	720
<b>Sammanvägd poäng</b>			<b>3,8</b>			





FASTIGHET			
<b>Beteckning</b>	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b>	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b>	<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b>
SALA SMEDEN 18 Nyckel: 190063680 UUID: 909a6a76-1fcf-90ec-e040-ed8f66444c3f		2012-11-21 12:00	2025-09-26

ADRESS			
Brunnsgatan 27, 29, 31 Gillegatan 11 Norrbygatan 14A, 14B 733 31 Sala Distrikt: Sala Nr: 214063			

LÄGE, KARTA			
<b>Område</b>	<b>N (SWEREF 99 TM)</b>	<b>E (SWEREF 99 TM)</b>	
1	6643466	589927.3	

AREAL			
<b>Område</b>	<b>Totalareal</b>	<b>Därav landareal</b>	<b>Därav vattenareal</b>
Totalt	1 368 kvm	1 368 kvm	0 kvm

LAGFART				
<b>Ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>	
556352-0500 Salabostäder Aktiebolag BOX 63 733 21 SALA Köp: 1999-12-29 Andel: 1/1 Köpeskilling: 55 000 000 SEK Avser även annan fastighet	1/1	2000-01-05	00/121	

TIDIGARE BETECKNING		
<b>Beteckning</b>	<b>Omregistreringsdatum</b>	<b>Akt</b>
U-SALA SMEDEN 18	1988-10-19	19-ARJ-388

ANTECKNINGAR och AVTALS RÄTTIGHETER
Fastigheten besvärar inte av sökt eller beviljad anteckning eller avtalsrättighet.

INTECKNINGAR				
Totalt antal in-teckningar: 2 Totalt belopp: 6 120 000 SEK				
<b>Nr</b>	<b>Information</b>	<b>Belopp</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
1	Datapantbrev	5 000 000 SEK	1985-11-27	85/10488
2	Datapantbrev	1 120 000 SEK	1985-11-27	85/10489

RÄTTIGHETER				
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig				
<b>Ändamål</b>	<b>Rättsförhållande</b>	<b>Rättighetstyp</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
GÅNGVÄG	Last	Officialservitut		19-SAS-680.1

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
<b>Planer</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
detaljplan: SMEDEN M M gällande	2001-05-30 Laga kraft: 2001-06-29 Genomf. start: 2001-06-30 Genomf. slut: 2006-06-29	1981-P72 1981 3977
<b>Fornlämningar</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
gällande fornlämning N (SWERF 99) E (SWEREF 99) 6643734.0997 589942.9118 6643734.0997 589942.9118		L2003:9180

TAXERINGSPÅGÅENHET				
<b>Taxeringsenhet</b>				<b>Taxeringsår</b>
HYRESHUSENHET, HUVUDSAKLIGEN LOKALER (325) 354331-8				2025
<b>Taxvärde</b>	<b>Taxvärde byggnad</b>	<b>Taxvärde mark</b>	<b>Areal</b>	
7 188 000 SEK	5 200 000 SEK	1 988 000 SEK	1368 kvm	
<b>Taxerad ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Ägartyp</b>	<b>Juridisk form</b>	
556352-0500 Salabostäder Aktiebolag BOX 63 733 21 SALA	1/1		Övriga aktiebolag	
<b>Värderingsenhet hyreshusmark för lokaler 444404032025</b>				
<b>Taxvärde</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Justeringsorsak</b>		
1 988 000 SEK	1981020			
<b>Yta byggrätt</b>	<b>Riktvärde byggrätt</b>			
1988 kvm	1000 SEK/kvm			
<b>Värderingsenhet hyreshusbyggnad för lokaler 444394032025</b>				
<b>Id hyresmark: 444404032025</b>				

**TAXERINGINFORMATON**

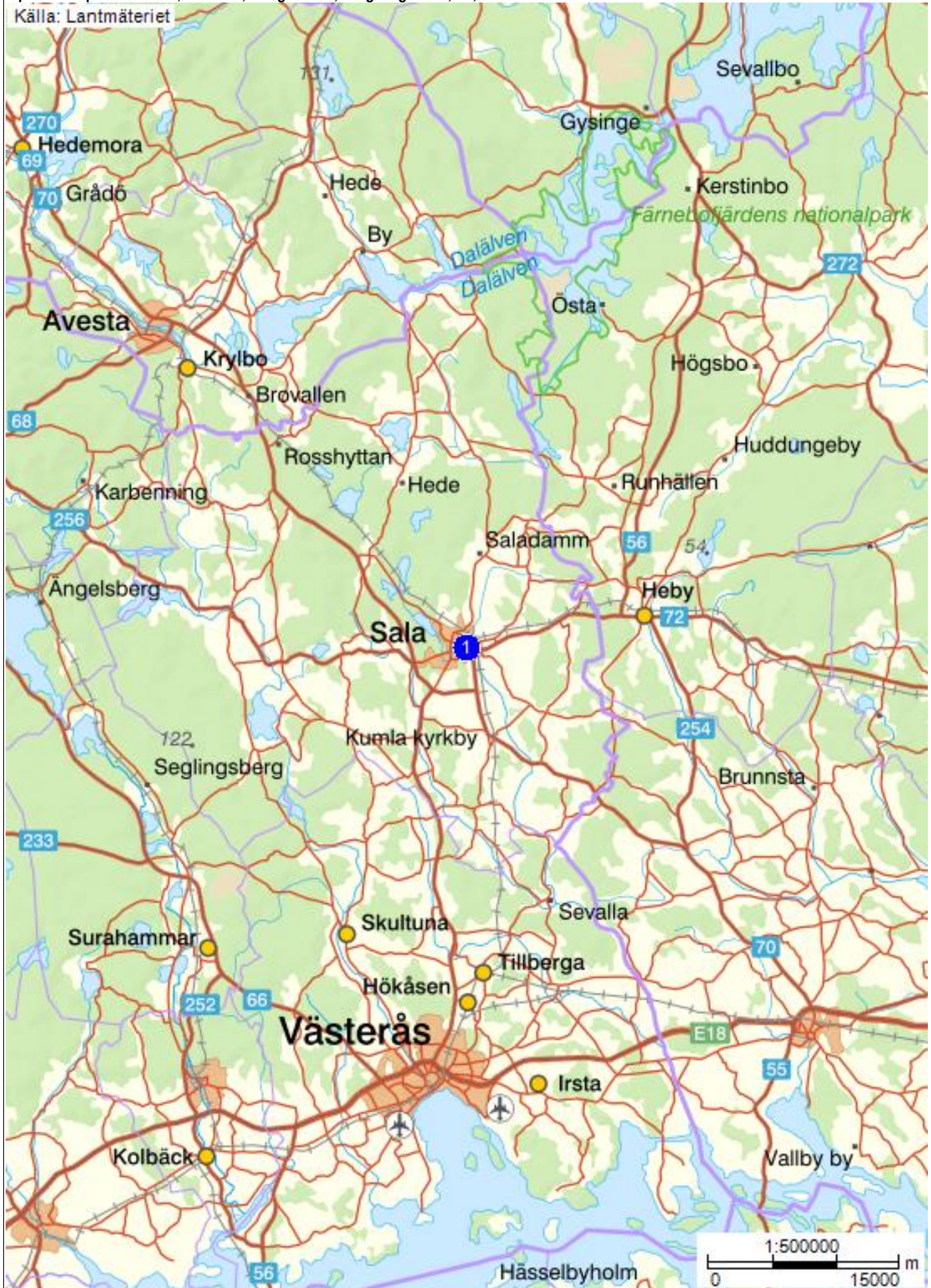
<b>Taxvärde</b> 5 200 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 1981020	<b>Justeringsorsak</b>
<b>Värdeår</b> 1976	<b>Nybyggnadsår</b> 1976	<b>Tillbyggnadsår</b>
<b>Lokalyta</b> 1928 kvm	<b>Under byggnad</b> Nej	<b>Hyra</b> 1 586 000 SEK/år

**ÅTGÄRDER**

<b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b> sammanläggning	<b>Datum</b> 1981-03-27	<b>Akt</b> 19-SAS-680
---	----------------------------	--------------------------

**URSPRUNG**

SALA SMEDEN 9, 10, 11



Källa: Lantmäteriet



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.

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

