

2023-12-19

UTLÅTANDE RÖRANDE MARKNADSVÄRDET AV BORGÅRD 2:4, FINSPÅNG

På uppdrag av

AKTIEBOLAGET JARLS INGENJÖRSBYRÅ





DRIFTNETTO	INITIALT		NORMALISERAT	
Kassaflöde	Tkr	kr/m ²	Tkr	kr/m ²
Hyresvärde	672	1 400	672	1 400
Vakans	0	0	-34	-70
Totala intäkter	672	1 400	638	1 330
Fastighetsavgift bostäder	-4	-9	-4	-9
Driftkostnad	-192	-400	-192	-400
Underhåll	-53	-110	-53	-110
Administration	-14	-30	-14	-30
Totala kostnader	-263	-549	-263	-549
Driftnetto	409	851	375	781

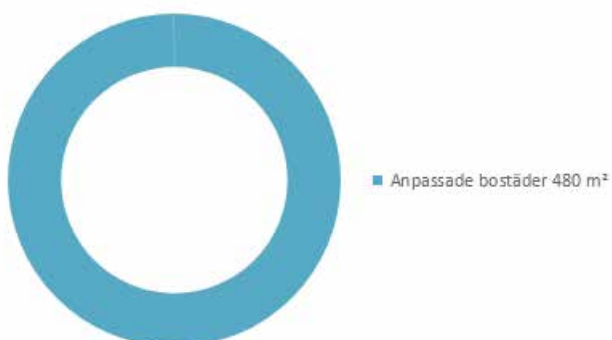
FAKTA

Värderingsobjekt	Borggård 2:4 , Finspång
Tomtareal	3 592 m ²
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Aktiebolaget Jarls Ingenjörbyrå
Uppdragsgivare	Aktiebolaget Jarls Ingenjörbyrå
Ändamål	Värdebedömning inför finansiering
Värdetidpunkt	2023-11-28
Uthyrningsbar area	480 m ²

NYCKELTAL

Direktavkastning, innevarande år	(DN innevarande år/MV)	7,71 %
Direktavkastning, initialt	(DN initialt/MV)	7,71 %
Exit yield		7,50 %
Normaliserad direktavkastning*	(DN)/(MV+inv))	7,08 %
Värde per m ² area	(MV/area)	11 042 SEK/m ²
Värde per taxeringskrona	(MV/T)	4,68
Bruttokapitaliseringsfaktor	(MV/hyra)	7,9

*) Normaliserat DN / (MV +/- under och överhyra + investeringar).



BEDÖMT MARKNADSVÄRDE
vid värdetidpunkten 2023-11-28:

5 300 000 KR

± 300 000 kr

UPPDRAGET

Ändamål

Bedömning av fastighetens marknadsvärde inför finansiering.

En fastighetsmarknad i omställning

Allt fler tecken tyder på att de snabbt stigande marknadsräntorna nått sin topp under hösten 2023. Den globala tillväxten mattas av, inflationstakten faller och centralbanker kommunicerar i en större utsträckning att styrräntor uppnått tillräckligt restriktiva nivåer. Aktie- och kreditmarknaden prisar in en låg sannolikhet för att Riksbanken kommer att höja styrräntan ytterligare under 2024 och marknadsräntor över hela räntekurvan har fallit kraftigt mot slutet av 2023.

Sentimentet och aktiviteten på den svenska fastighetsmarknaden har sedan sommaren 2022 präglats av de stigande räntorna, men trots positiva signaler avseende ränteläget mot slutet av 2023 är utmaningarna i sektorn fortsatt stora. Flertalet bolag befinner sig i en finansiellt utsatt situation med en hög skuldsättning och allt svagare räntetäckningsgrad. Finansieringsbehovet för fastighetsbolagen kommande år är stort och även om kreditmarknaden prisar in sänkningar under 2024 förväntas ränteläget vara högre än under de föregående lågränteåren, vilket påverkar den kapitalintensiva fastighetssektorn. Ett stort antal fastighetsbolag behöver anpassa kapitalstrukturer utefter en ny räntemiljö. Den åtstramande penningpolitiken påverkar även ekonomin som helhet och konjunkturutvecklingen i Sverige har vänt tydligt nedåt under de senaste kvartalen, vilket medför risker kopplade till bland annat hyresmarknadens utveckling framgent. Osäkerheten i ekonomiska prognoser bedöms för närvarande vara särskilt stor till följd av den historiskt snabba räntehöjningscykeln samt ett fortsatt oroligt omvärldsläge med tydliga geopolitiska spänningar.

Fastighetsaffärer som genomförts under 2023 visar tydligt på högre avkastningskrav jämfört med rekordnivåerna kring årsskiftet 2021/2022. Kommunikationen från fastighetsbolag, samt prissättningen på aktie- och obligationsmarknaden, indikerar en fortsatt utmanande kapitalmarknad. Antal bolag som har möjlighet att genomföra förvärv, främst i den noterade sfären, är betydligt färre i dagens marknad och transaktionsvolymen är märkbart låg jämfört med föregående år. Ett högre avdrag för latent skatt än tidigare branschpraxis (det vill säga 25%), hyresgarantier, säljreverser och andra typer av åtaganden från säljaren som gynnar köparen har också blivit allt vanligare och är sällan något som kommuniceras till marknaden.

På grund av den ökade sannolikheten för snabbt förändrade marknadsförhållanden, orsakat av stora politiska och ekonomiska förändringar, betonas här vikten av värdetidpunkten eftersom det är viktigt att förstå i vilket sammanhang värdeutlåtandet har upprättats.

VÄRDERINGSOBJEKTET

I detta avsnitt beskrivs värderingsobjektet och dess egenskaper, begränsningar och förutsättningar utifrån information erhållen från offentliga källor samt iakttagelser vid besiktning på plats.

Besiktning

Besiktning av fastigheten ägde rum februari 2021. Medverkande var Sören Arfwidsson från Cushman & Wakefield samt Mårten Jarl som representant från fastighetsägaren. Besiktningen var ej av sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken.

Fastigheten

Lagfaren ägare är Aktiebolaget Jarls Ingenjörbyrå, 556924-7272. Tomten har en areal om 3 592 m². Fastighetens adress är Skidbacksvägen 2, 612 75 Hällestad, Finspång.

Fastigheten är belägen i Borggård som ligger utefter Rv 51 mellan Norrköping och Örebro. Borggård ligger vid Hällestad ca 15 km från Finspång och 42 km från Norrköping. Från Rv 51 får man svänga av och åka 2 km för att nå värderingsobjektet i Brukssamhället Borggård. Samhället är en gammal bruksort sedan 1500-talet. Borggård har en area på 47 hektar och en folkmängd på cirka 248 personer.

Området utgörs av ett mindre villasamhälle där som ligger intill Borggårds Bruk.

Tomten är svagt sluttande och ovårdad. Parkering för 4 bilar kommer att iordningställas på tomten.

Fastigheten är delad i två lotter beroende på att en samfällad väg s:2 löper över fastigheten.

Belägenheten är för fastigheten enskilt-vilket kan vara bra för tänkt verksamhet.



Planförhållanden



Bebyggelse

På fastigheten är uppförd en mindre hyresfastighet med 2 hela våningsplan samt ett vindsplan. Källare finns ej. Den är ursprungligen uppförd år 1828 med tillbyggnad år 1884. Under år 2016 har gjorts invändig renovering av nuvarande ägaren för anpassning till HVB boende, då gjordes bl.a. ytskikten, badrum mm. Något tillstånd för HVB boende gavs dock inte, enligt uppgift. Det ges inte något större intryck vid besiktningen av att denna renovering gjorts. Det mest märkbara är att några dusch- och toalettutrymmen har beständiga material som klinkers och kakel.

Byggnaden har under år 2020 ombyggs för att anpassas till ett HVB-hem för vård och boende för ungdomar. Den tilltänkta gruppen är fyra tonårsflickor. Enligt fastighetsägaren har över 3,1 Mkr nedlagts i ombyggnadskostnader. Totalrenovering av ytskikt kök bad (fanns till delar 2016) mm. Ny FTX ventilation installerad. Rumsenheter har överlag parkett eller linoleummatta. Bottenvåningen är en gemensam personal och samvaroavdelning. Där finns ett fullständigt utrustat gemensamt kök med matsal, konferensrum, personalrum, kontor och sovrum för personal. Köket elhåll med kyl/ frys samt diskmaskin. Vidare finns det ett badrum med dusch. Klinkers på golv med golvvärme och handdukstork. Utrustning med tvättmaskin och torktumlare.

På övervingen kommer boendet att vara för de fyra med egna sovrum. Ett badrum delas två-två. Badrum med dusch och plastmatta. Samvarorum och TV- rum finns. Tvättmaskin och tumlare kommer att finnas på varje våning. Toalett är på plats med plastmatta på golv och dusch. Den delen skall främst utgöras som en resursdel med korttidsboende om man måste flytta boende från en annan enhet. El dragning saknas. Halva vinden är inredd med gipsbeklädnad i rumsenheterna.

Byggnaden har grundmurar av natursten. Stomme och bjälklag är av betong och trä. Fasader med gul puts och yttertakets är belagt med tegelpannor (delvis lagat). Fönster utgörs huvudsakligen tvåglasfönster. Övre fönstervåning med utvändigt målningsbehov. Uppvärmning sker med direktverkande el som skall kompletteras med 2 luft-luft värmepumpar. Oljefyllda radiatorer har satts in då värmen inte räckt till. Hiss finns ej. Kommunalt vatten – och avlopp finns. Underhållsbehov finns målning av fönster, veranda samt tak kvarstår vissa arbeten.

Byggnaden har funktionella lokaler för verksamheten med normalstandard 2020-tals och nyskick.

Foto



Läge, standard och skick

KLASSIFICERING

Användning	Antal	Läge	Standard	Skick
Anpassade bostäder	0	B	AB	AB

Läge avser läget i kommunen.

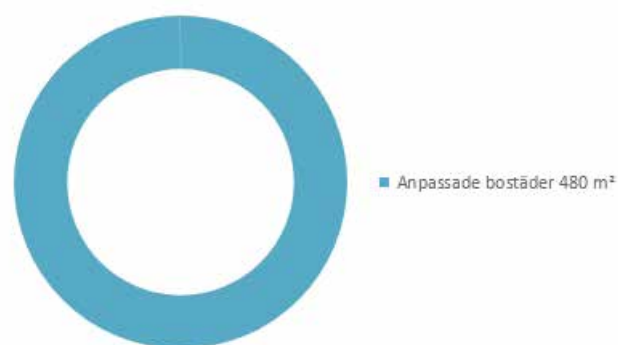
A=Bra, B=Normal, C=Mindre god

Servitut

Information angående servitut finns i bifogad FDS. Det har utifrån erhållen information ej framkommit servitut eller ledningsrätter som har väsentlig påverkan på marknadsvärdet.

Areafördelning

Den uthyrningsbara arean har med hjälp av hyresredovisning uppskattats till 480 m² med följande fördelning:



AREAFÖRDELNING

Lokaltyp	Antal	Lokalarea (m ²)	Andel (%)	Vakant (m ²)	Yta / lgh (m ²)
Anpassade bostäder	0	480	100	0	0
Totalt	0	480	100	0	0

Taxeringsuppgifter

Vid 2022 års allmänna fastighetstaxering har fastigheten åsatts ett totalt taxeringsvärde enligt nedan.

FASTIGHETSTAXERING

Typkod	Värdeår	Skattetyper	Taxeringsvärde (tkr)
320	1976	Bostad	1 132

320 - Hyreshusenhet, bostäder

Miljöcertifiering

Ingen uppgift.

VÄRDEBEDÖMNING

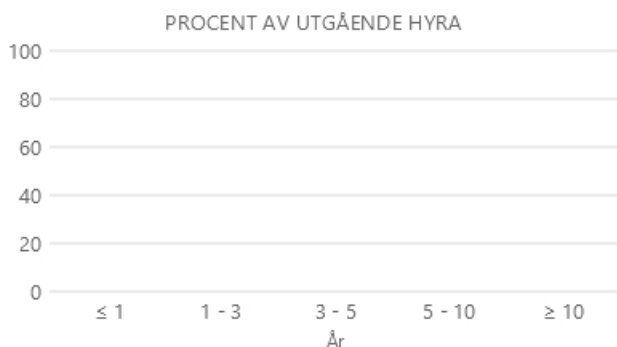
I detta kapitel redogörs utförligt för de kalkylförutsättningar och bedömningar som ligger till grund för kassaflödesanalysen och i förekommande fall för värderingen av potentiella byggrätter.

LOKALTYP	UTGÅENDE HYRA		BEDÖMD MARKNADSHYRA				TOTAL	
	tkr	kr/m ²	UTHYRT	kr/m ²	VAKANT	tkr	kr/m ²	tkr
Anpassade bostäder	672	1 400	672	1 400				672
Totalt	672		672					672

Kalkylen har utförts med en kalkylperiod om 10 år, perioden januari 2024 till december 2033. Till grund för kalkylen ligger ett inflationsantagande om 2,0 procent från och med 2024. Inflationsantagandet utgör en bedömning av marknadens inflationsförväntningar.

Hyresinbetalningar

Utgående hyror samt bedömda marknadsmässiga hyror framgår av sammanställningen ovan samt av bifogad hyresgästspecifikation. Hyresnivåerna avser hyror exklusive fastighetsskattetillägg, inklusive övriga tillägg.



■ Figuren ovan visar procent av utgående hyra per återstående kontraktslängd exkl. eventuella bostadshyror.

Vakans

Den nuvarande vakanssituationen ser ut enligt nedanstående tabell:

NUVARANDE VAKANS				
Lokaltyp	Area m ²	Varav vakant m ²	Vakansgrad yta %	Ekonomisk vakansgrad %
Anpassade bostäder	480	0	0,0	0,0
Totalt	480	0	0,0	0,0

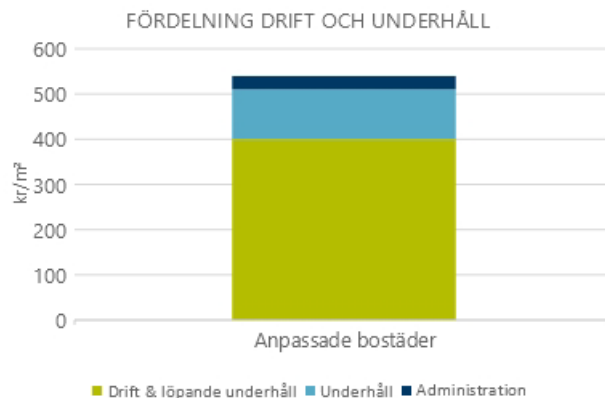
Den framtida ekonomiska vakansen har antagits till följande:

VAKANSPROGNOS			
Typ	Från år	Till år	Vakans %
Hyra bostäder	2028-01	-	5,0
Hyra garage/parkering	2024-01	-	0,0

Drift och underhåll

Bedömningen av utbetalningar för drift och underhåll har gjorts med utgångspunkt i erfarenheter av jämförbara objekt samt erhållen information rörande historiska kostnader. Bedömningen för olika kategorier av lokaler framgår av följande tabell. Under kalkylperioden bedöms dessa utbetalningar öka i takt med den antagna inflationen.

DRIFT- OCH UNDERHÅLL					
Lokaltyp	Area m ²	Drift & löpande underhåll kr/m ²	Underhåll kr/m ²	Administration kr/m ²	Totalt kr/m ²
Anpassade bostäder	480	400	110	30	540
Medel	-	400	110	30	540
Total (tkr)	480	192	53	14	259



Vid besiktningen noterades att byggnaden var i normalt skick och några investeringar bedöms ej behöva belasta kalkylen.

Investeringar

Förutom ovanstående utbetalningar för drift och löpande underhåll bedöms nedanstående åtgärder som nödvändiga investeringar:

INVESTERINGAR

År	Belopp (tkr)	Åtgärd
-	-	Inget inlagt

Fastighetsskatt

Den kommunala fastighetsavgiften för 2024 uppgår till 1 630 kr per lägenhet. Avgiften är dock högst 0,3 % av aktuellt taxeringsvärde. Den kommunala avgiften ökar årligen i takt med inkomstbasbeloppet. För bostadsenheter vars utgående fastighetsskatt baseras på 0,3 % av taxeringsvärdet har taxeringsvärdena bedömts öka i takt med inflationen till år 2024.

Fastighetsskatten uppgår under kalkylperioden till följande belopp:

FASTIGHETSSKATT

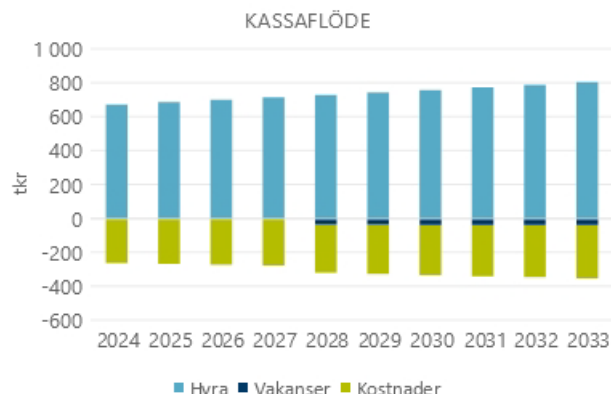
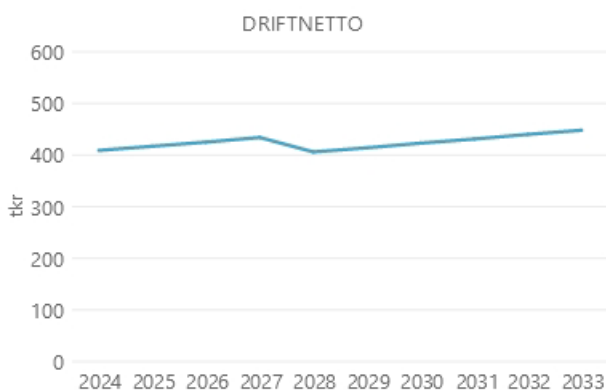
Skattetyyp	Taxeringsvärde tkr / antal lägenheter	Skattesats % / avgift per lgh	Kommunal avgift tkr	Startdatum
Bostad	1 332	0,3	4	2019-01

Kalkylränta och restvärde

KALKYLRÄNTA OCH RESTVÄRDE

Kalkylränta, kassaflöde %	Kalkylränta, restvärde %	Direktavkastningskrav %	Restvärde kSEK
9,50	9,50	7,50	6 097

Driftnetto



SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

I detta utlåtande har marknadsvärdet för fastigheten Borggård 2:4 i Finspång kommun bedömts via en analys av förväntade framtida betalningsströmmar, en så kallad kassaflödesanalys, som stämts av med en ortsprisanalys.

Marknadsvärde

VÄRDEBEDÖMNING		
Kalkylresultat	5 297 634	SEK
Avrundning	2 366	SEK
Bedömt marknadsvärde	5 300 000	SEK

Vid en fastighetsöverlåtelse uppstår transaktionskostnader som till exempel stämpelskatt. Avkastningskrav med mera i kassaflödesanalysen har bedömts på sådant sätt att något avdrag för stämpelskatt från kalkylresultatet inte ska göras.

Med stöd av ovan redovisade analyser bedöms marknadsvärdet av Borggård 2:4 uppgå till **5 300 000 kr** vid värdetidpunkten 2023-11-28. Kring det bedömda marknadsvärdet bör sättas ett intervall om $\pm 300\,000$ kr, markerande den osäkerhet all fastighetsvärdering är behäftad med.

Nyckeltal

NYCKELTAL		
Direktavkastning, innevarande år	(DN innevarande år/MV)	7,71 %
Direktavkastning, initialt	(DN initialt/MV)	7,71 %
Exit yield		7,50 %
Normaliserad direktavkastning*	(DN)/(MV+inv)	7,08 %
Värde per m ² area	(MV/area)	11 042 SEK/m ²
Värde per taxeringskrona	(MV/T)	4,68
Bruttokapitaliseringsfaktor	(MV/hyra)	7,9

*) Normaliserat DN / (MV +/- under och överhyra + investeringar).

KÄNSLIGHETSANALYS		
Förändring av	Kalkylresultat förändras med (tkr)	Kalkylresultat förändras med (%)
Kalkylräntan +0,5 %	-161	-3,0
Kalkylräntan -0,5 %	169	3,2
Direktavk.krav +0,5 %	-154	-2,9
Direktavk.krav -0,5 %	176	3,3

Bilagor

1. Hyresgästspecifikation
2. Kassaflödesanalys
3. Karta
4. Foton
5. Marknadsanalys
6. FDS
7. Allmänna villkor för värdeutlåtande

Norrköping 2023-12-19

Cushman & Wakefield Sweden AB



Sören Arfwidsson, MRICS
Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

Bilaga 1 - Hyresgästspecifikation

Hyresgäst	ObjektNr	Lokaltyp	Area	Bashyra	Bastal	Index	Utg. hyra exkl tillägg		Värme o kyla	Övriga tillägg	Rabatt	Utgående hyra		Skatte tillägg	Avtalstid		Marknadshyra		Moms	Not
			m²	tkr		%	tkr	kr/m²	tkr	tkr	tkr	tkr	kr/m²	tkr	Start	Slut	tkr	kr/m²	J/N	
Actitreat AB	1	Anpassade bostäder	480	672			672	1 400				672	1 400		2024-01	2027-12	672	1 400		1
Totalt			480				672	1 400	0	0	0	672	1 400	0			672	1 400		
Fastighetsskatt												0					0			
Totalt inkl. skattetillägg												672	1 400				672	1 400		

1. Hem för vård eller boende (HVB) för ungdomar. Fastighetsägaren har tecknat ett internkontrakt från 2024-01--2027-12-31

1 008 000 kr /år (2 100 kr/m²). Fastighetsägaren tar då samtliga driftkostnader. Fastighetsskatten betalas av hyresgästen. Denna nivå bedömes vara hög och en marknadsmässig hyra om 1 400 kr/m² eller 672 000 kr har åsatts i värdebedömningen.

Bilaga 2 - Kassaflödesanalys

Borggård 2:4 , Finspång
Jarl2

Kalkylperiod 2024-01 till 2033-12
Belopp i tkr

År	kr/m ² år1	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Inflation, %		2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Hyra bostäder	1 400	672	685	699	713	727	742	757	772	787	803	819
Hyra	1 400	672	685	699	713	727	742	757	772	787	803	819
Vakans bostäder						-36	-37	-38	-39	-39	-40	-41
Vakanser						-36	-37	-38	-39	-39	-40	-41
Vakans bostäder, %						-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Vakans i snitt, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Administration	-30	-14	-15	-15	-15	-16	-16	-16	-17	-17	-17	-18
Driftkostnad	-400	-192	-196	-200	-204	-208	-212	-216	-221	-225	-229	-234
Underhåll	-110	-53	-54	-55	-56	-57	-58	-59	-61	-62	-63	-64
Fastighetsavgift bostäder	-9	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-5	-5	-5	-5
Kostnader	-549	-263	-269	-274	-279	-285	-291	-296	-302	-308	-314	-321
Driftnetto		409	417	425	434	406	414	423	431	440	448	457
Kassaflöde		409	417	425	434	406	414	423	431	440	448	457

	Kalkylränta, %	Nuvärde
Kassaflöde	9,50	2 838
Restvärde	9,50	2 460
Summa nuvärde		5 298

Exit yield, %	7,50
Restvärde	6 097

Nyckeltal	
Direktavkastning innevarande år, %	7,71
Marknadsvärde, kr/m ²	11 042
Marknadsvärde	5 300

Karta



BORGGÅRD 2:4

I FÄRDIGT SKICK
FINSPÅNG



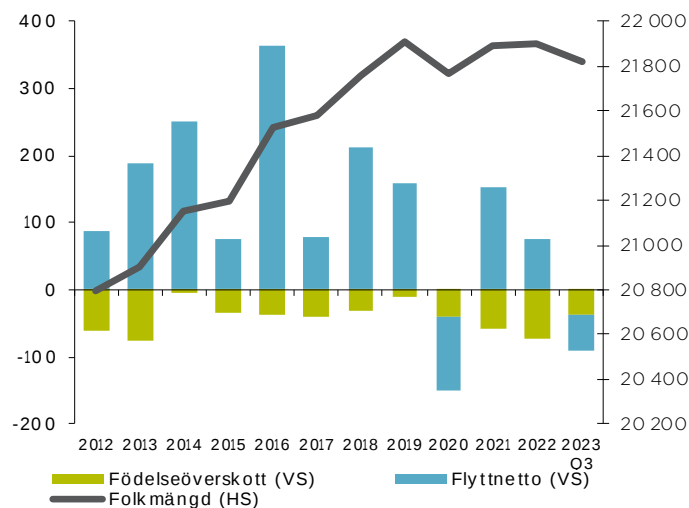
Foton



Befolkning

Antalet invånare i Finspång kommun uppgick i slutet av juni 2023 till 21 817 personer, vilket är en minskning med 71 personer eller 0,3% jämfört med samma period förra året. Sedan slutet av 2012 har befolkningen ökat med i genomsnitt 95 personer per år (0,5%) eller totalt 1 026 personer. Denna procentuella befolkningsutveckling placerar Finspång på plats 143 av Sveriges 290 kommuner under tidsperioden.

Figur. Befolkningsutveckling i Finspång kommun

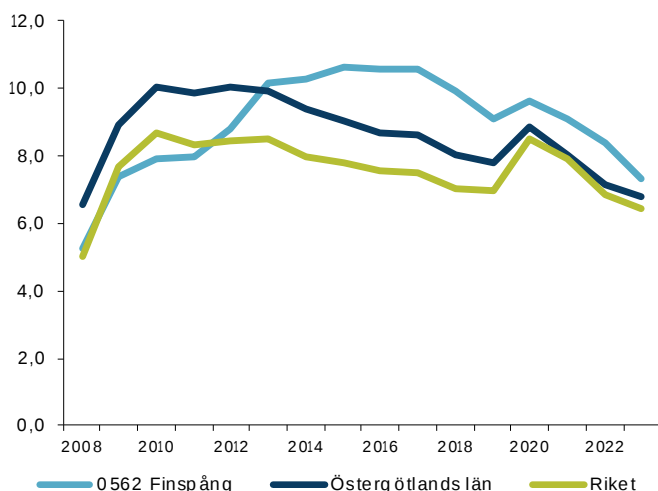


Källa: SCB, Cushman & Wakefield

Arbetslöshet

Arbetslösheten uppgick i juli 2023 till 7,1% vilket är en minskning med 1,0 procentenheter jämfört med samma månad föregående år. I jämförelse låg arbetslösheten i Östergötlands län och i riket som helhet på 6,7% (7,0%) respektive 6,4% (6,7%) vid samma tidpunkt.

Figur. Arbetslöshet i Finspång kommun

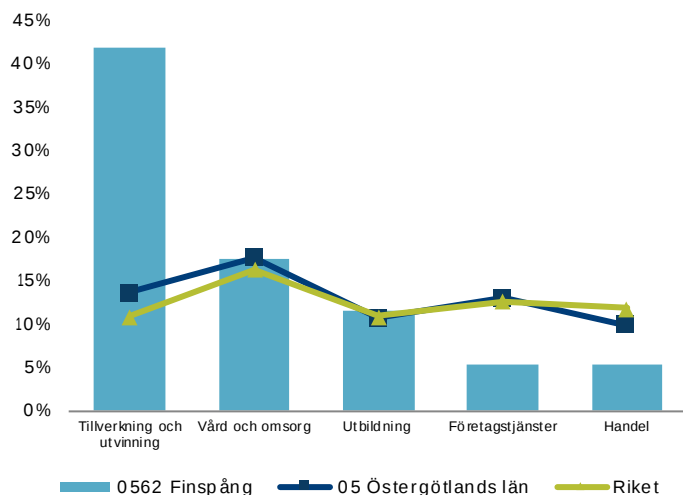


Källa: Arbetsförmedlingen, Cushman & Wakefield

Näringslivsstruktur

Antalet arbetstillfällen i kommunen uppgick i januari 2023 till 9 205. Enligt RAMS-statistik från SCB för årsskiftet 2021/22 så återfanns 27% i den offentliga sektorn. De största näringsgrenarna var tillverkning och utvinning (42%), vård och omsorg (18%), utbildning (11%) samt företagstjänster (5%).

Figur. Fem största näringsgrenarna i Finspång kommun



Källa: SCB, Cushman & Wakefield

Tabell. De tio största arbetsgivarna i Finspång kommun, januari 2023

Arbetsgivare	Antal anställda	Andel anställda
FINSPÅNGS KOMMUN	2 675	29,1%
SIEMENS ENERGY AB	2 625	28,5%
GRÄNGES FINSPÅNG AB	525	5,7%
REGION ÖSTERGÖTLAND	375	4,1%
MO LSS AKTIEBOLAG	325	3,5%
HYDRO EXTRUSION SWEDEN AB	225	2,4%
KL INDUSTRI AB	175	1,9%
JERNBRO INDUSTRIAL SERVICES AB	175	1,9%
LÄMNEÅ BRUK AKTIEBOLAG	125	1,4%
COOP FINSPÅNG EKONOMISK FÖRENING	75	0,8%

Källa: SCB, Cushman & Wakefield

Fastighetsmarknaden

Vid fastighetstaxeringen 2022 fanns totalt 930 357 kvm kommersiell yta i Finspång kommun, varav 334 303 kvm utgjordes av bostadsarea, 173 548 kvm av kontors- och butiksarea och 422 506 kvm var lokalarea i industrienheter. I dessa uppgifter ingår dock inte ytor för specialenheter, vilka är befriade från fastighetsskatt.

Tabell. De tio största fastighetsägarna i kommunen per 2022-12-31

Fastighetsägare	Bostäder	Kommersiell	Industri	Totalt
FINSPÅNGS KOMMUN	120	17	8	145
SIEMENS AG	0	47	74	121
GRÄNGES AB	0	0	118	118
SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET	62	23	0	85
GOVERNMENT OF NORWAY	0	0	38	38
DUNDERBACKENS FASTIGHETS AB	19	2	0	20
NORRA ÖSTERGÖTLANDS KONSUMTIONSFÖRENING	0	20	0	20
WIROMIN AKTIEBOLAG	0	0	11	11
RIEVE REALKAPITAL AS	0	0	10	10
BJÖRKE FASTIGHETER AB	10	0	0	10

Källa: Datscha, Cushman & Wakefield (taxerade värden i 1000-tals kvm)

Industri

I Finspång är verksamheter för industriändamål i huvudsak utspridda på dessa områden:

- Siemens/Metallen-området ligger ca 1 km norr om centrum och nära riksväg 51. Området används primärt för industri, men därtill finns också verksamheter inom lättindustri. Stora hyresgäster är Siemens och Gränges.
- Viberga ligger ca 3 km öster om centrum och nära riksväg 51. Primärt är det ett område för handel, men med inslag av lättindustri. Bland hyresgästerna kan nämnas Stora Coop och Willy's.



metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2023-12-20

Fastighet

Beteckning
Finspång Borggård
2:4

UUID:
909a6a4c-1174-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen
2005-05-25

Nyckel:
050000584

Län- och kommunkod
0562

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2021-03-16

Distrikt
Hällestad
Socken: Hällestad

Distriktskod
108156

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2023-12-19

Adress

Adress

Skidbacksvägen 2
612 75 Hällestad

Läge, karta

Område

1

N (SWEREF 99 TM)

6510011.1

E (SWEREF 99 TM)

531928.2

2

6510004.1

531960.4

Areal

Område

Totalt**Totalareal**

3 592 kvm

Därav landareal

3 592 kvm

Därav vattenareal

Lagfart

Ägare

556924-7272

Andel

1/1

Inskrivningsdag

2019-08-20

Akt

D-2019-00362738:1

Aktiebolaget Jarls Ingenjörbyrå

Konungsund 35

610 33 Vikbolandet

Köp (även transportköp): 2019-08-15

Köpeskilling: 875.000 SEK, avser hela fastigheten.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 2.350.000 SEK

Nr

1

Belopp

539.000 SEK

Inskrivningsdag

1977-12-14

Akt

77/11933

2

244.000 SEK

1989-03-15

89/3672

3

217.000 SEK

1989-08-02

89/10496

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4	600.000 SEK	2020-04-20	D-2020-00152884:1
5	300.000 SEK	2020-06-18	D-2020-00249342:1
6	450.000 SEK	2021-03-05	D-2021-00092788:1

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Specialenhet, vårdbyggnad (823)

128327-3

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde**Taxeringsår**

2021

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
556924-7272 Aktiebolaget Jarls Ingenjörbyrå Konungsund 35 610 33 Vikbolandet	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

	Datum	Akt
Avstyckning	1976-02-27	05-HÄL-1352
Fastighetsreglering	2005-05-25	0562-05/18

Ursprung

Finspång Borggård 2:1

Tidigare Beteckning**Beteckning**

E-Hällestad Borggård 2:4

Omregistreringsdatum Akt

1990-09-26 0581-90/55

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Eksjö

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2023-04-06 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd 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 förutsatts 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.
 - 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.