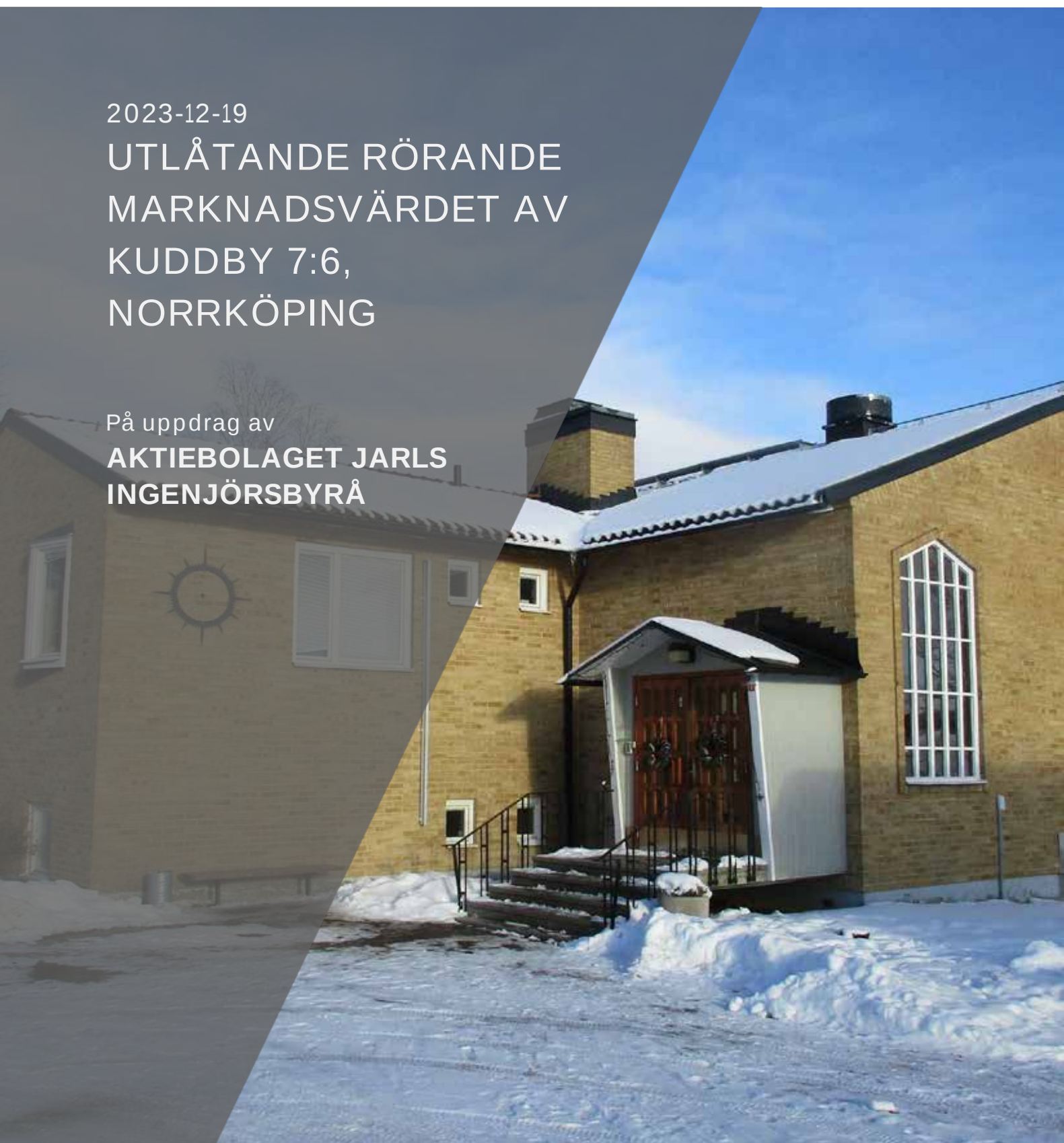


2023-12-19

UTLÅTANDE RÖRANDE MARKNADSVÄRDET AV KUDDBY 7:6, NORRKÖPING

På uppdrag av

**AKTIEBOLAGET JARLS
INGENJÖRSBYRÅ**





DRIFTNETTO	INITIALT		NORMALISERAT	
Kassaflöde	Tkr	kr/m ²	Tkr	kr/m ²
Hyresvärde	1 360	1 432	1 360	1 432
Vakans	-160	-168	-136	-143
Totala intäkter	1 200	1 263	1 224	1 288
Fastighetsavgift bostäder	-10	-10	-9	-10
Driftkostnad	-380	-400	-380	-400
Underhåll	-104	-110	-105	-110
Administration	-33	-35	-33	-35
Totala kostnader	-527	-555	-527	-555
Driftnetto	673	708	697	734

FAKTA	
Värderingsobjekt	Kuddby 7:6, Norrköping
Adress	Kuddby Skola
Tomtareal	5 495 m ²
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Aktiebolaget Jarls Ingenjörbyrå
Uppdragsgivare	Aktiebolaget Jarls Ingenjörbyrå
Ändamål	Värdebedömning inför finansiering
Värdetidpunkt	2023-11-28
Uthyrningsbar area	950 m ²

NYCKELTAL	
Direktavkastning, innevarande år	(DN innevarande år/MV) 7,08 %
Direktavkastning, initialt	(DN initialt/MV) 7,08 %
Exit yield	7,25 %
Normaliserad direktavkastning*	(DN)/(MV+inv)) 6,68 %
Värde per m ² area	(MV/area) 10 000 SEK/m ²
Värde per taxeringskrona	(MV/T) 4,88
Bruttokapitaliseringsfaktor	(MV/hyra) 7,9

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



BEDÖMT MARKNADSVÄRDE
vid värdetidpunkten 2023-11-28:

9 500 000 KR
± 800 000 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 Johan Hoff 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 5 495 m². Fastighetens adress är Kuddby Skola, 610 33, Norrköping.

Fastigheten är belägen i Kuddby samhälle på Vikbolandet i Norrköpings kommun. Omgivningen utgörs huvudsakligen jordbruksmark samt mindre del bebyggelse med en kyrka, före detta skola som byggts om till hyreshus samt en före detta brandstation. Det finns ingen kommersiell service i närområdet. Närmsta finns sådan service i Söderköping (ca 15 km) och Östra Husby (ca 9 km). Avståndet till Norrköping är ca 21 km. Kollektivtrafik finns i form av busstrafik med hållplats inom gångavstånd. Större trafikleder (E22) finns på cirka 12 kilometers avstånd.

De obebyggda delarna av tomten utgörs av asfalterad parkering samt gräsmatta.

Läget för HVB boende bedöms som normalt.



Planförhållanden

Fasigheten omfattas ej av någon detaljplan eller motsvarande.

Bebyggelse

På fastigheten finns en före detta skolbyggnad i två våningar uppförd 1962, som idag används för HVB boende, samt ett gymnastikhus troligen är uppfört samma år. Skolbyggnaden byggdes till 1997 då även bergvärme installerades och ny dränering grävdes. Under 2014 gjordes invändig renovering av den nya ägaren för anpassning till HVB boende, då gjordes bl.a. ytskikten, 8 nya rum för boende samt ventilation, etc. Under 2022 renoverade hela övervåningen efter en brand i slutet av 2021. Alla väggar/el vent revs ner intill betongväggar och återställdes. En investeringskostnad på 8,8 Mkr 2022 som till största delen täcks av försäkring. Gymnastikbyggnaden byggdes till på 2000-talet. Verksamheten går under populärnamnet Villa Kuddby Ång. I den f.d. skolbyggnaden inryms 8 st boenderum samt gemensamma utrymmen såsom kök, allrum, aktivitetsrum och tvättstuga samt personal- och kontorsutrymmen. Gymnastikbyggnaden inrymmer gymnastikhall samt två separata omklädningsrum med duschar.

Boenderummen har linoleumgolv samt målade väggar och är belägna på plan två. Gemensamma badrum och toaletter finns på samma våning. Gemensamt kök, personalrum och kontor finns på plan två. Övriga rum har huvudsakligen plast- eller linoleummatta, vissa badrum har klinkergolv. På plan ett finns huvudsakligen boenderum för besökande familjer, allrum, aktivitetsrum, tvättstuga, driftutrymme samt f.d. träslöjdsal som står oanvänd efter vattenskada som åtgärdats.

F.d. Skolbyggnaden är uppförda på platta på mark. Stomme och bjälklag är troligen av betong. Fasaderna av gult tegel och yttertak är belagt med tegelpannor. Fönster utgörs av huvudsakligen isolerglas 2+1-fönster samt även tvåglasfönster.

Uppvärmning sker med bergvärme via vattenburet system till radiatorer samt via ventilationen, även oljepanna finns för spetsvärme. Ventilation utgörs av FTX-aggregat, nytt 1997. OVK-besiktning är godkänd. Trapphus med stengolv och målade väggar samt hcphiss (ej besiktad och ej i bruk).

Gymnastikbyggnaden har troligen stomme av trä och är grundlagd på betongplatta. Fasaderna har träpanel och taket är belagt med takpannor. Uppvärmning med bergvärme via vattenburet system till radiatorer och via ventilationen. Fönster är kopplade 2-glas.

På fastigheten finns dessutom en mindre förrådsbyggnad i trä. Det finns goda parkeringsmöjligheter på den asfalterade före detta skolgården. Fiber finns i till fastigheten.

Byggnaderna har relativt funktionella lokaler för verksamheten med normalstandard och normalt skick.

Foto



Läge, standard och skick

KLASSIFICERING

Användning	Antal	Läge	Standard	Skick
Vård	2	B	B	B

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 950 m² med följande fördelning:



AREAFÖRDELNING

Lokaltyp	Antal	Lokalarea (m ²)	Andel (%)	Vakant (m ²)
Vård	2	950	100	200
Totalt	2	950	100	200

Taxeringsuppgifter

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

FASTIGHETSTAXERING

Typkod	Värdeår	Skattetyper	Taxeringsvärde (tkr)
220	1962	Avgift per småhus	1 945

220 - Småhusenhet, bebyggd

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.

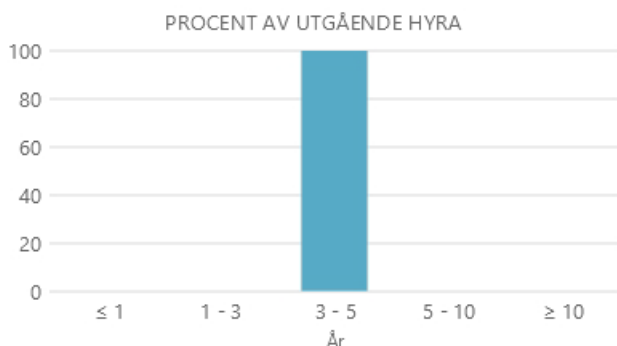
LOKALTYP	UTGÅENDE HYRA		BEDÖMD MARKNADSHYRA				TOTAL	
	tkr	kr/m ²	UTHYRT	kr/m ²	VAKANT	kr/m ²	tkr	kr/m ²
Vård	1 200	1 600	1 200	1 600	160	800	1 360	1 432
Totalt	1 200		1 200		160		1 360	

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.

Vårdlokalerna nyttjas till större delen internt av ett till fastighetsägaren närstående bolag. Det har därför antagits att ett konventionellt 5-årsavtal tecknas mellan fastighetsägare och hyresgäst.



■ 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 %
Vård	950	200	21,1	11,8
Totalt	950	200	21,1	11,8

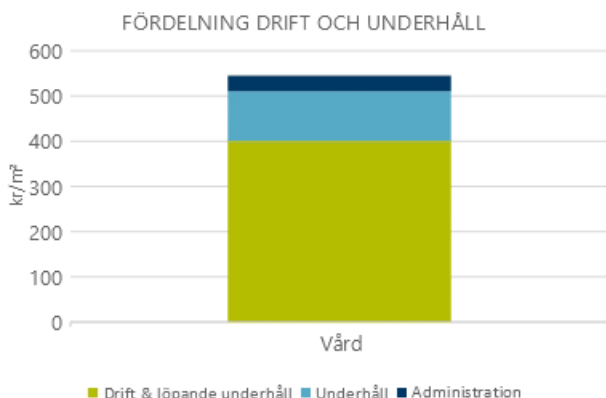
Den framtida ekonomiska vakansen har antagits till följande:

VAKANSPROGNOS			
Typ	Från år	Till år	Vakans %
Hyra lokaler	2024-01	2027-12	11,8
Hyra lokaler	2028-01	-	10,0

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
Vård	950	400	110	35	545
Medel	-	400	110	35	545
Total (tkr)	950	380	105	33	518



Investeringar

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

INVESTERINGAR		
År	Belopp (tkr)	Åtgärd
2024	200	HGA vakant
2024	200	Värmesystem

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten har bedömts enligt den allmänna fastighetstaxeringen för år 2022. Taxeringsvärdena för hyreshusenheter är oförändrade i treårsperioder och antas i normalfallet förändras med inflationen vart tredje år.

Fastighetsskatten för industrienheter har bedömts enligt den allmänna fastighetstaxeringen för år 2019. För industrienheter är taxeringsvärdena oförändrade i sexårsperioder mellan de allmänna fastighetstaxeringarna och antas däremellan förändras i takt med inflationen.

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.

Fastigheten är taxerad som specialenhet och är därmed skattefri.

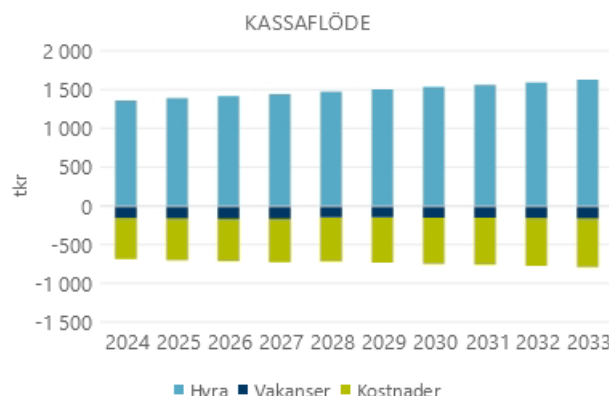
Fastighetsskatten uppgår under kalkylperioden till följande belopp:

FASTIGHETSSKATT				
Skattetyper	Taxeringsvärde tkr / antal lägenheter	Skattesats % / avgift per lgh	Kommunal avgift tkr	Startdatum
Avgift per småhus	1	9 525,0	10	2024-01

Kalkylränta och restvärde

KALKYLRÄNTA OCH RESTVÄRDE			
Kalkylränta, kassaflöde %	Kalkylränta, restvärde %	Direktavkastningskrav %	Restvärde kSEK
9,25	9,25	7,25	11 718

Driftnetto



SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

I detta utlåtande har marknadsvärdet för fastigheten Kuddby 7:6 i Norrköping kommun bedömts via en analys av förväntade framtida betalningsströmmar, en så kallad kassaflödesanalys, som stämts av med en ortsprisanalys.

Marknadsvärde

VÄRDEBEDÖMNING		
Kalkylresultat	9 477 293	SEK
Avrundning	22 707	SEK
Bedömt marknadsvärde	9 500 000	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 Kuddby 7:6 uppgå till **9 500 000 kr** vid värdetidpunkten 2023-11-28. Kring det bedömda marknadsvärdet bör sättas ett intervall om $\pm 800\,000$ kr, markerande den osäkerhet all fastighetsvärdering är behäftad med.

Nyckeltal

NYCKELTAL			
Direktavkastning, innevarande år	(DN innevarande år/MV)	7,08	%
Direktavkastning, initialt	(DN initialt/MV)	7,08	%
Exit yield		7,25	%
Normaliserad direktavkastning*	(DN)/(MV+inv)	6,68	%
Värde per m ² area	(MV/area)	10 000	SEK/m ²
Värde per taxeringskrona	(MV/T)	4,88	
Bruttokapitaliseringsfaktor	(MV/hyra)	7,9	

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

KÄNSLIGHETSANALYS			
Förändring av	Kalkylresultat förändras		
	med (tkr)	med (%)	
Kalkylräntan +0,5 %	-310	-3,3	
Kalkylräntan -0,5 %	325	3,4	
Direktavk.krav +0,5 %	-312	-3,3	
Direktavk.krav -0,5 %	358	3,8	

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



Johan Hoff, MRICS
Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

Bilaga 1 - Hyresgästs-specifikation

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
							tkr	kr/m²				tkr	kr/m²		Start	Slut	tkr	kr/m²		
F.d. skolbyggnad (Actitreat AB - internt)	001	Vård	750	1 200		100	1 200	1 600				1 200	1 600		2024-01	2027-12	1 200	1 600		1
Vakant f.d. Träslöjd m.m.	002	Vård	200												2024-01		160	800		
Totalt			950				1 200	1 263	0	0	0	1 200	1 263	0			1 360	1 432		
Fastighetsskatt												0					0			
Totalt inkl. skattetillägg												1 200	1 263				1 360	1 432		

1. Vårdlokalerna nyttjas till större delen internt av ett till fastighetsägaren närstående bolag. Det har därför antagits att ett konventionellt 3-årsavtal tecknas mellan fastighetsägare och hyresgäst. Hyran har bedömts till 1 600 kr/kvm.

Bilaga 2 - Kassaflödesanalys

Kuddby 7:6, Norrköping
V-Jarls

Kalkylperiod 2024-01 till 2033-12
Belopp i tkr

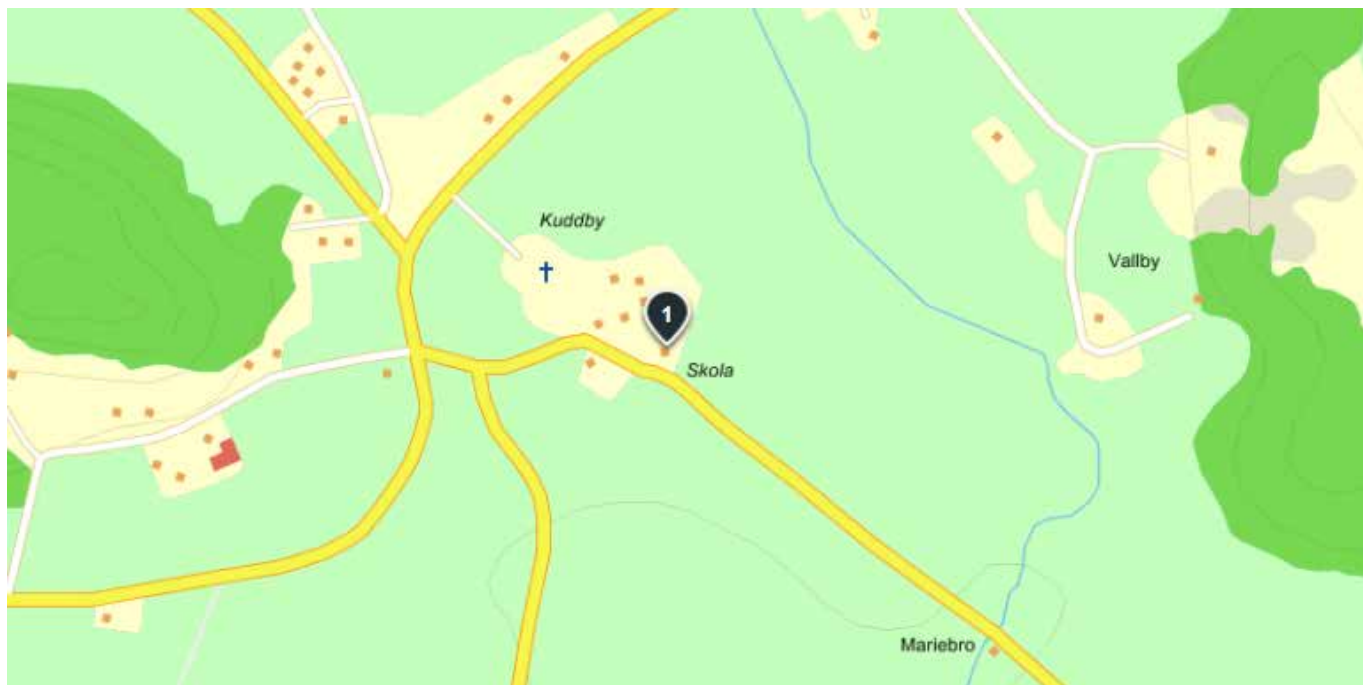
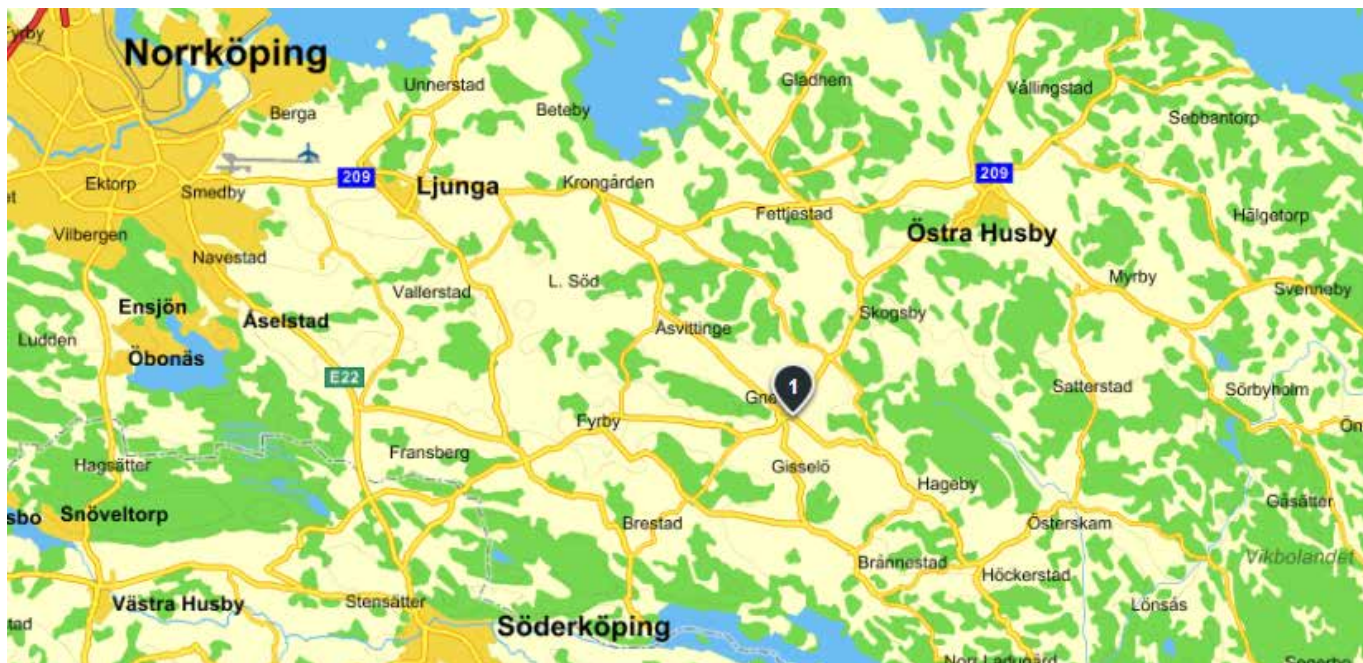
År	kr/m ² år1	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Inflation, %		2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Hyra lokaler	1 432	1 360	1 387	1 415	1 443	1 472	1 502	1 532	1 562	1 593	1 625	1 658
Hyra	1 432	1 360	1 387	1 415	1 443	1 472	1 502	1 532	1 562	1 593	1 625	1 658
Vakans lokaler		-160	-164	-167	-170	-147	-150	-153	-156	-159	-163	-166
Vakanser		-160	-164	-167	-170	-147	-150	-153	-156	-159	-163	-166
Vakans lokaler, %		-11,8%	-11,8%	-11,8%	-11,8%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Vakans i snitt, %		-11,8%	-11,8%	-11,8%	-11,8%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Administration	-35	-33	-34	-35	-35	-36	-37	-37	-38	-39	-40	-41
Driftkostnad	-400	-380	-388	-395	-403	-411	-420	-428	-437	-445	-454	-463
Underhåll	-110	-105	-107	-109	-111	-113	-115	-118	-120	-122	-125	-127
Fastighetsavgift bostäder	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-11	-11	-11	-11	-11
Kostnader	-555	-527	-538	-548	-560	-571	-582	-594	-605	-617	-630	-643
Driftnetto		672	686	700	713	754	770	785	801	817	833	850
Hyresgästanpassning		-200										
Cap ex		-200										
Investeringar		-400										
Kassaflöde		272	686	700	713	754	770	785	801	817	833	850

	Kalkylränta, %	Nuvärde
Kassaflöde	9,25	4 640
Restvärde	9,25	4 838
Summa nuvärde		9 477

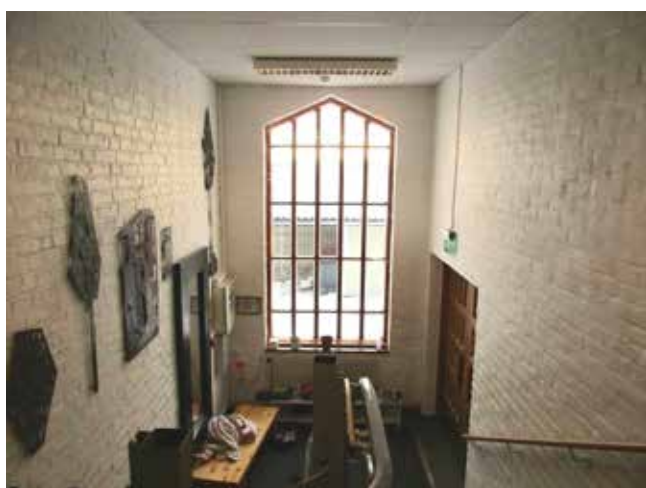
Exit yield, %	7,25
Restvärde	11 718

Nyckeltal	
Direktavkastning innevarande år, %	7,08
Marknadsvärde, kr/m ²	10 000
Marknadsvärde	9 500

Kartbilaga



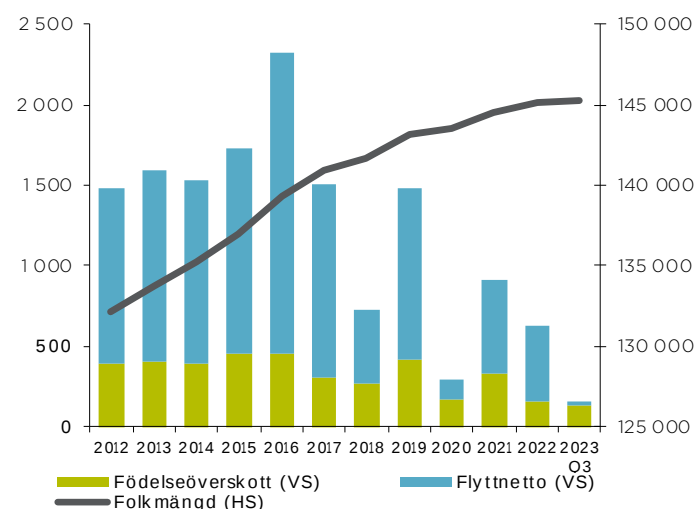
Fotobilaga



Befolkning

Antalet invånare i Norrköping kommun uppgick i slutet av juni 2023 till 145 283 personer, vilket är en ökning med 107 personer eller 0,1% jämfört med samma period förra året. Sedan slutet av 2012 har befolkningen ökat med i genomsnitt 1 224 personer per år (0,9%) eller totalt 13 159 personer. Denna procentuella befolkningsutveckling placerar Norrköping på plats 82 av Sveriges 290 kommuner under tidsperioden.

Figur. Befolkningsutveckling i Norrköping kommun

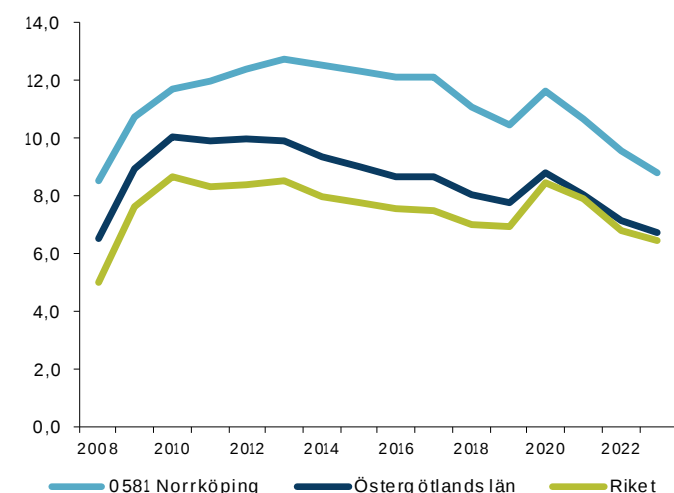


Källa: SCB, Cushman & Wakefield

Arbetslöshet

Arbetslösheten uppgick i juli 2023 till 8,8% vilket är en minskning med 0,4 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 Norrköping kommun

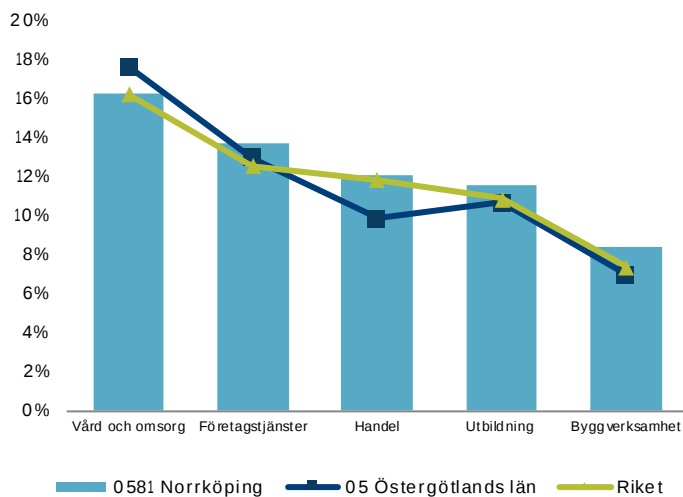


Källa: Arbetsförmedlingen, Cushman & Wakefield

Näringslivsstruktur

Antalet arbetstillfällen i kommunen uppgick i januari 2023 till 70 155. Enligt RAMS-statistik från SCB för årsskiftet 2021/22 så återfanns 32% i den offentliga sektorn. De största näringsgrenarna var vård och omsorg (16%), företagstjänster(14%), handel (12%) samt utbildning (12%).

Figur. Fem största näringsgrenarna i Norrköping kommun



Källa: SCB, Cushman & Wakefield

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

Arbetsgivare	Antal anställda	Andel anställda
NORRKÖPING KOMMUN	11 525	16,4%
REGION ÖSTERGÖTLAND	3 725	5,3%
KRIMINALVÅRDEN	1 525	2,2%
KOLMÅRDENS DJURPARK AB	925	1,3%
MIGRATIONSVERKET	825	1,2%
BILLERUD SWEDEN AB	725	1,0%
JOBANDTALENT LOGISTICS SWEDEN AB	725	1,0%
LINKÖPINGS UNIVERSITET	625	0,9%
POSTNORD TPL AB	625	0,9%
SAMHALL AKTIEBOLAG	625	0,9%

Källa: SCB, Cushman & Wakefield

Fastighetsmarknaden

Vid fastighetstaxeringen 2022 fanns totalt 6 956 502 kvm kommersiell yta i Norrköping kommun, varav 3 085 819 kvm utgjordes av bostadsarea, 1 327 932 kvm av kontors- och butiksarea och 2 542 751 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
NORRKÖPINGS KOMMUN	667	112	124	904
L E LUNDBERGFÖRETAGEN AB	130	162	226	519
HEIMSTADEN	210	61	0	271
BILLERUDKORSNÄS AB	0	5	242	248
LANDSORGANISATIONEN I SVERIGE	190	28	1	219
HEMBLA NORRKÖPING AB	134	9	0	143
CASTELLUM AB	7	110	13	130
LANTMÄNNEN EK FÖR	0	3	109	113
EKLÖF FASTIGHETS AB	100	10	0	110
WIRSTRÖM INVEST AB	25	4	76	104

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

**Fastighet****Beteckning**
Norrköping Kuddby
7:6**UUID:**
de3b1088-a45a-022a-e040-ed8f5e446cc1**Senaste ändringen i allmänna delen**
2013-06-04**Nyckel:**
050188151**Län- och kommunkod**
0581**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
2021-03-16**Distrikt**
Kuddby
Socken: Kuddby**Distriktskod**
108124**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**
2023-12-19**Adress****Adress**
Kuddby Skola
610 33 Vikbolandet**Läge, karta**

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6488397.5	586023.4

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	5 495 kvm	5 495 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556924-7272	1/1	2013-12-30	13/32864

Aktiebolaget Jarls Ingenjörbyrå

Konungsund 35
610 33 VikbolandetKöp (även transportköp): 2013-12-27
Köpeskilling: 1.500.000 SEK, avser hela fastigheten.**Anmärkning:** Skatt beslutad 14/2588

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 3.300.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1.000.000 SEK	2014-01-28	14/1916
2	500.000 SEK	2014-05-21	14/11149
3	600.000 SEK	2014-07-03	14/15710
4	150.000 SEK	2020-04-20	D-2020-00152885:1
5	600.000 SEK	2020-06-18	D-2020-00249343:1
6	450.000 SEK	2021-03-05	D-2021-00092789:1

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Vatten och avlopp	Last	Ledningsrätt	0581K-13/67.1
Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd			
Beskrivning: Rätt att anlägga, behålla, underhålla och förnya underjordiska vatten-och avloppsledningar inom snedskrafferat område Ir, se aktbilaga ka.			

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Småhusenhet, bebyggd (220)

727880-3

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2021	2.405.000 SEK	1.795.000 SEK	610.000 SEK
Taxerad Ägare 556924-7272 Aktiebolaget Jarls Ingenjörbyrå Konungsund 35 610 33 Vikbolandet	Andel 1/1	Juridisk form Aktiebolag	Ägandetyyp Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 301107252.

Taxeringsvärde 610.000 SEK	Riktvärdeområde 0581128	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 5 495 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 301107253.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 1.795.000 SEK	Total standardpoäng 22
Bostadsyta 800 kvm	Biutrymmesyta 160 kvm	Värdeyta 820 kvm
Nybyggnadsår 1962	Tillbyggnadsår	Värdeår 1962
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter**Gemensamhetsanläggningar**

Norrköping Kuddby GA:1

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Ledningsåtgärd	2013-06-04	0581K-13/67

Ursprung

Norrköping Kuddby 7:1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Eksjö

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

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

1 Värdeutlåtandets omfattning

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

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

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