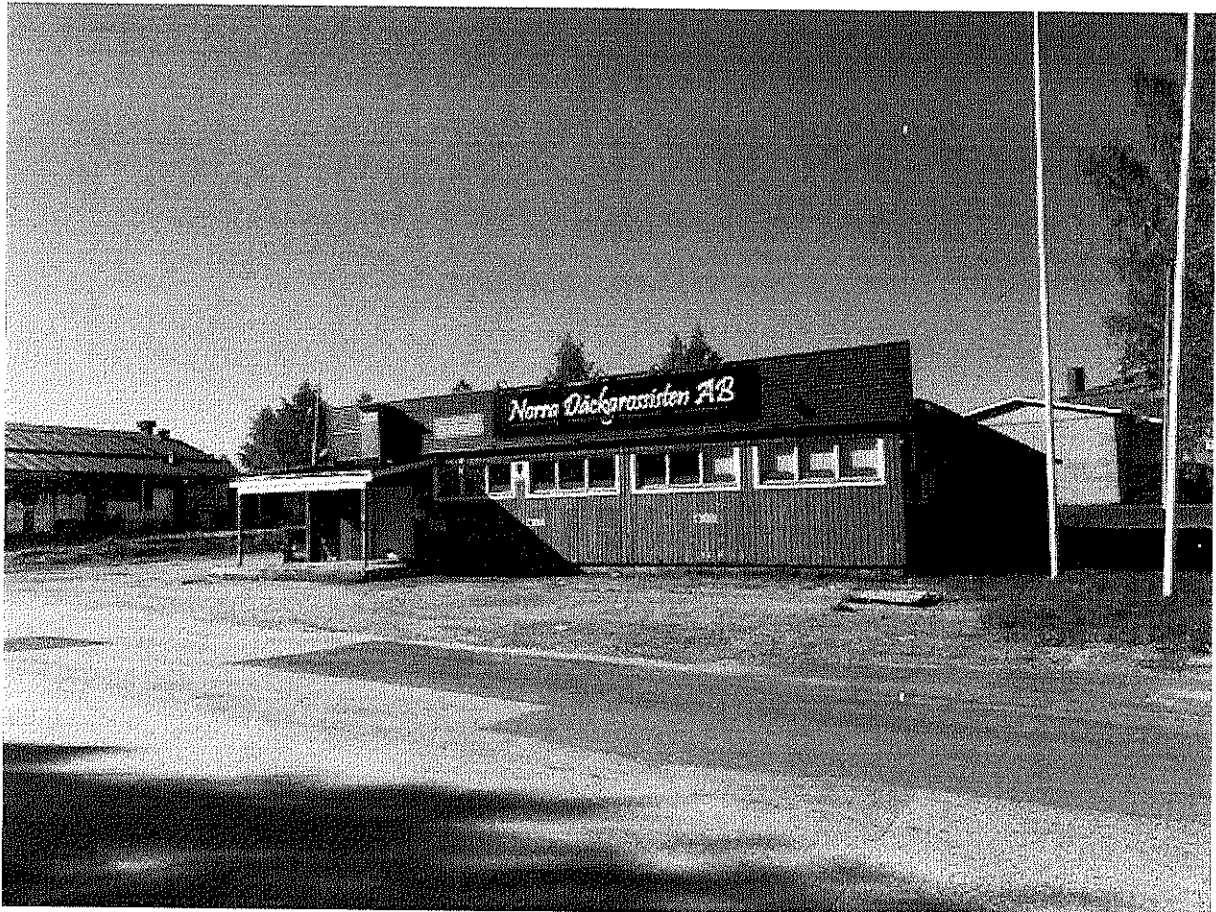


Töre 4:24

# VÄRDEUTLÅTANDE MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING

**FASTIGHETEN KALIX TÖRE 4:24 KALIX KOMMUN**



**INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

|             |                                            |            |
|-------------|--------------------------------------------|------------|
| <b>1.</b>   | <b>Uppdragsbeskrivning</b>                 | <b>3</b>   |
| <b>1.1.</b> | <b>Värderingsobjekt</b>                    | <b>3</b>   |
| <b>1.2.</b> | <b>Uppdragsgivare</b>                      | <b>3</b>   |
| <b>1.3.</b> | <b>Syfte, värdetidpunkt</b>                | <b>3</b>   |
| <b>1.4.</b> | <b>Förutsättningar, miljöaspekter</b>      | <b>3</b>   |
| <b>1.5.</b> | <b>Underlag</b>                            | <b>3</b>   |
| <b>2.</b>   | <b>Objektbeskrivning</b>                   | <b>4</b>   |
| <b>2.1.</b> | <b>Fastighetstyp</b>                       | <b>4</b>   |
| <b>2.2.</b> | <b>Lagfaren ägare</b>                      | <b>4</b>   |
| <b>2.3.</b> | <b>Läge, omgivning och tomt</b>            | <b>4</b>   |
| <b>2.4.</b> | <b>Planförhållande</b>                     | <b>4</b>   |
| <b>2.5.</b> | <b>Inteckningar</b>                        | <b>4</b>   |
| <b>2.6.</b> | <b>Servitut mm</b>                         | <b>4</b>   |
| <b>2.7.</b> | <b>Taxerings- och basvärde</b>             | <b>4</b>   |
| <b>2.8.</b> | <b>Kortfattad byggnadsbeskring</b>         | <b>5</b>   |
| <b>3</b>    | <b>Värdering och ekonomisk redovisning</b> | <b>5</b>   |
| <b>3.1.</b> | <b>Metoder</b>                             | <b>5-7</b> |
| <b>4.</b>   | <b>Slutsatser</b>                          | <b>8</b>   |
| <b>4.1.</b> | <b>Resultat</b>                            | <b>8</b>   |
| <b>4.2</b>  | <b>Marknadsvärde</b>                       | <b>8</b>   |

**BILAGOR**

|          |                                      |
|----------|--------------------------------------|
| Bilaga 1 | Kassaflödesanalys.                   |
| Bilaga 2 | Fastighetsinformation Metria.        |
| Bilaga 3 | Foto.                                |
| Bilaga 4 | Väggkarta.                           |
| Bilaga 5 | Allmänna villkor för värdeutlåtande. |

Töre 4:24

## **1. Uppdragsbeskrivning**

### **1.1. Värderingsobjekt**

Fastigheten Kalix Töre 4:24.

### **1.2. Uppdragsgivare**

Advokatbyrån Kaiding I Kalix, gm advokat Jerker Gramner. Har gett i uppdrag till Fredriksson Fastighetsvärdering, bifirma till Fastighetsforum i Luleå AB att bedöma marknadsvärdet av Kalix Töre 4:24 i konkurs.

### **1.3. Syfte och värdetidpunkt**

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och skall användas som internt beslutsunderlag. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden. Marknadsvärdet kan inte bestämmas utan endast bedömas. Värdetidpunkt är 2020-06.

### **1.4. Förutsättningar och miljöaspekter**

Fredriksson Fastighetsvärdering ikläder sig ej ansvar, för oriktiga värdebedömningar orsakade av att uppdragsgivaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

Vid besiktningen har kontor, personal, lagerlokaler, omklädning, produktionslokaler, etc studerats.

Utförd besiktning är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt JB 4:19. Värderingsobjektet inrymmer kontorslokaler, produktionslokaler. Huvudsyftet med de besiktningar och undersökningar som har utförts i samband med föreliggande värdebedömning har ej varit att upptäcka eventuella förekommande miljöskador på mark och byggnader.

Vid kontakt med fastighetsägare har framkommit att inga kända miljöbelastningar finns i värderingsobjektet. Värdebedömningen gäller endast under förutsättningar att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering. Vidare förutsätts att pågående verksamhet inom värderingsobjektet kan fortsätta bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande och framtida miljölagstiftning.

### **1.5. Underlag**

- Besiktning av fastigheten utförd 2020-06-09 av Staffan Aldrin.
- Utdrag ur Metrias fastighetsinformation.



## **2. Objektbeskrivning**

### **2.1. Fastighetstyp**

Hyreshusenhet, lokaler, typkod 325.

### **2.2. Lagfaren ägare**

Norra Däcksgrossisten AB, org.nr 556777-3568, i konkurs.

### **2.3. Läge, omgivning och tomt**

Fastigheten är belägen i centrala Töre, torget. Omgivande byggnader utgörs i huvudsak av busstation, flerbostadshus, affärshus, mindre del småhus. På tomten finns en industribyggnad, Tomtarealen uppgår till 1.870 kvm Tomten är plan, körytor asfalterade, delvis gräsbelagda. Adressen är Torgvägen 9, 952 43 Töre.

### **2.4. Planförhållanden**

Fastigheten omfattas av (byggnadsplan) Töre, Del av. Akt.bet 25-Tör-1603, 1966-07-19. Se bifogat fastighetsutdrag bilaga 2. Befintlig byggnad bedöms överensstämma med planbestämmelserna. Byggrätten bedöms fullt utnyttjad.

### **2.5. Inteckningar**

Fastigheten är belastas med 1 inteckning om totalt 200.000 kronor. Se bifogat fastighetsutdrag bilaga 2.

### **2.6. Servitut mm**

Inga servitut finns noterade, se bilaga 2.

### **2.7. Taxerings- och basvärde**

Fastigheten har vid den allmänna fastighetstaxeringen år 2019 åsatts typkod 325, Hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler. Uppgiftsår 2019. Värdeår 1967. Taxeringsvärde uppgår till totalt 232.000 kronor, fördelat på byggnadsvärde 186.000 kronor, markvärde 46.000 kronor. Fastighetsskatten uppgår till 1 % av taxeringsvärdet, motsvarande 2.320 kronor, avrundas till 2.000 kronor i kassaflödeskalkylen, bilaga 1.



## 2.8. Byggnadsbeskrivning

På fastigheten finns en byggnad i ett plan, ursprungligen uppförd 1967, till ändamål livsmedelsbutik. Byggnaden uppförd på hel betongplatta med stålstomme. Fribärande takhöjd ca 2,7 meter. Fastigheten överläts till ny ägare 2009. Verksamheten övergick till lager-verksamhet (däcklager/reparationsverkstad). I samband med överlåtelsen gjordes invändiga ombyggnationer, rivning mellanväggar, målning etc. 2010-2011 genomfördes ombyggnation av kontor, personal, reparationsverkstad, lager, tillbyggnad verkstad. Nya elinstallationer, ny vikport samt takskjutsport. Ytskikt på golv i kontor, personal laminat. Omklädnings, wc, städ plastmatta, korridor mellan kontor och däckverkstad klinker. Lagerutrymmen samt däckverkstad betong med plastmatta. I garage betongplatta med golvränna. Väggar målade skivväggar, målade glasfiberväv. Innertak i lager plåt. I övriga utrymmen målade skivtak, i kontor, personal undertaksplattor. I fd kylrum plåtvägg. Ny köksinredning med trinett kök, köksfläkt etc. Belysning i lager och verkstad lysrörsarmaturer. I kontor fönsterkanalisation. Fönster 3-glas isolerglas. Ventilation självdragsventilation, förberett med rördragning till verkstad. Kompressor i verkstad. Varmvattenberedare CTC Drabant 160 liter. Övriga installationer, inbrottslarm ej inkopplat, inbrottsgaller för fönster. Kombinationslås typ Yale till 2 dörrar. Uppvärmning direktverkande el, 3 luftvärmepumpar. Fasader av plåt, delvis träpanel vid tillbyggnad. 8 st motorvärmare platser. Fastigheten ansluten till kommunalt va, el till allmänna nätet. Totala uthyrbara arean uppgår till 470 m<sup>2</sup>.

Övrigt: En stålcontainer är uppställd på innergården, uthyrbara arean för denna uppgår till ca 30 m<sup>2</sup>.

Skick/standard invändigt= Normalt/normal.

Skick utvändigt= Gott/delvis målningsbehov at träpanel.

## 3. Värdering och ekonomisk redovisning

### 3.1. Metoder

#### Ortsprismetoden

Ortsprismetoden indikerar på ett marknadsvärde på ca 1.250.000 kronor, motsvarande ca 2.500 kronor/m<sup>2</sup>.

#### Indata i kassaflödeskalkyl

☐ Kalkylperiod och inflation

Kalkylperioden motsvarar en tänkt innehavstid. Kalkylperioden löper från och med juni månad 2020 till och med maj månad 2024.

I kalkylen har under hela kalkylperioden använts en inflation på 2,0 %.

☐ Kalkylränta

Kalkylräntan har bedömts till 11,0 %.



#### □ Hyror, ytor och vakanser

Verksamheten som bedrivits i byggnaden är i konkurs. Byggnaden bedöms ha bra förutsättningar för att kunna hyra ut lokalytorna. Hyresnivåerna är bedömda enligt nedanstående hyresnivåer. Totala ythyrbara arean uppgår till ca 470 m<sup>2</sup>, där lagerlokaler uppgår till ca 380 m<sup>2</sup>, garage till ca 40 m<sup>2</sup>, kontor/personal/dusch ca 50 m<sup>2</sup>. Bedömda hyrorna är sk kallhyror. Hyrorna har bedömts utifrån likartade fastighets hyresnivåer på den öppna fastighetsmarknaden.

Vakansgraden bedöms till ca 10 % av totala ytorna, vilket motsvarar ca 50 m<sup>2</sup>, och ett hyresbortfall om ca 20.000 kronor/år. Hyresförlusten för vakanta ytor redovisas i kassaflödeskalkylen, bilaga 1.

Hyrorna läggs till grund i nedanstående tabell och i upprättad kassaflödesanalys bilaga 1.

| Lokaltyp         | Uthyrbar area - platser |          |            |          | Utgående hyra |            |              |
|------------------|-------------------------|----------|------------|----------|---------------|------------|--------------|
|                  | Totalt                  |          | Uthyr      |          | Tkr           | Kr/kvm     | Motorvärmare |
|                  | Kvm                     | Antal    | Kvm        | Antal    |               |            |              |
| Lager            | 380                     | 1        | 380        | 1        | 152           | 400        | 0            |
| Garage           | 40                      | 1        | 40         | 1        | 18            | 450        | 0            |
| Kontor etc       | 50                      | 1        | 50         | 1        | 25            | 500        | 0            |
| Container        | 30                      | 1        | 30         | 1        | 3             | 100        | 0            |
| <b>S:a/medel</b> | <b>500</b>              | <b>4</b> | <b>500</b> | <b>4</b> | <b>198</b>    | <b>396</b> | <b>0</b>     |

Hyrorna är redovisade exklusive kostnader för värme, va, el, snöröjning etc.

En bedömning är att hyresnivån under de närmaste åren endast kan höjas till en nivå om ca 2,0 % årligen.

Ytuppgifter härrör från ritningar.

#### □ Drift- och underhåll

Drift- och underhållskostnaderna har bedömts genom uppgift och statistik REPAB-Fakta, samt erfarenhet enligt nedanstående tabell.

| Lokaltyp         | Bedömd D&U-kostnad |            |
|------------------|--------------------|------------|
|                  | Tkr                | Kr/kvm     |
| Lager            | 42                 | 110        |
| Garage           | 5                  | 130        |
| Kontor etc       | 8                  | 150        |
| Container        | 1                  | 30         |
| <b>S:a/medel</b> | <b>56</b>          | <b>112</b> |

I underhållskostnaden ingår periodiskt underhåll, tillsyn, förvaltning samt fastighetsskatt.

Kostnaderna har under kalkylperioden bedömts följa inflationsutvecklingen.

#### □ Belåning

Värderingen har gjorts utan hänsyn till eventuell befintlig belåning.



□ Hyror, ytor och vakanser

Verksamheten som bedrivits i byggnaden är i konkurs. Byggnaden bedöms ha bra förutsättningar för att kunna hyra ut lokalytorna. Hyresnivåerna är bedömda enligt nedanstående hyresnivåer. Totala ythyrbare arean uppgår till ca 470 m<sup>2</sup>, där lagerlokaler uppgår till ca 380 m<sup>2</sup>, garage till ca 40 m<sup>2</sup>, kontor/personal/dusch ca 50 m<sup>2</sup>. Bedömda hyrorna är sk kallhyror. Hyrorna har bedömts utifrån likartade fastighets hyresnivåer på den öppna fastighetsmarknaden.

Vakansgraden bedöms till ca 10 % av totala ytorna, vilket motsvarar ca 50 m<sup>2</sup>, och ett hyresbortfall om ca 20.000 kronor/år. Hyresförlusten för vakanta ytor redovisas i kassaflödeskalkylen, bilaga 1.

Hyrorna läggs till grund i nedanstående tabell och i upprättad kassaflödesanalys bilaga 1.

| Lokaltyp         | Uthyrbare area - platser |          |            |          | Utgående hyra |            |              |
|------------------|--------------------------|----------|------------|----------|---------------|------------|--------------|
|                  | Totalt                   |          | Uthyrt     |          | Tkr           | Kr/kvm     | Motorvärmare |
|                  | Kvm                      | Antal    | Kvm        | Antal    |               |            |              |
| Lager            | 380                      | 1        | 380        | 1        | 152           | 400        | 0            |
| Garage           | 40                       | 1        | 40         | 1        | 18            | 450        | 0            |
| Kontor etc       | 50                       | 1        | 50         | 1        | 25            | 500        | 0            |
| Container        | 30                       | 1        | 30         | 1        | 3             | 100        | 0            |
| <b>S:a/medel</b> | <b>500</b>               | <b>4</b> | <b>500</b> | <b>4</b> | <b>198</b>    | <b>396</b> | <b>0</b>     |

Hyrorna är redovisade exklusive kostnader för värme, va, el, snöröjning etc.

En bedömning är att hyresnivån under de närmaste åren endast kan höjas till en nivå om ca 2,0 % årligen.

Ytuppgifter härrör från ritningar.

□ Drift- och underhåll

Drift- och underhållskostnaderna har bedömts genom uppgift och statistik REPAB-Fakta, samt erfarenhet enligt nedanstående tabell.

| Lokaltyp         | Bedömd D&U-kostnad |            |
|------------------|--------------------|------------|
|                  | Tkr                | Kr/kvm     |
| Lager            | 42                 | 110        |
| Garage           | 5                  | 130        |
| Kontor etc       | 8                  | 150        |
| Container        | 1                  | 30         |
| <b>S:a/medel</b> | <b>56</b>          | <b>112</b> |

I underhållskostnaden ingår periodiskt underhåll, tillsyn, förvaltning samt fastighetsskatt.

Kostnaderna har under kalkylperioden bedömts följa inflationsutvecklingen.

□ Belåning

Värderingen har gjorts utan hänsyn till eventuell befintlig belåning.



□ Direktavkastningskravet

Direktavkastningskravet på denna typ av fastigheter ligger i dagsläget mellan 9,0 och 11,0 %. Det långsiktiga direktavkastningskravet har bedömts ligga på samma nivå. Det genomsnittliga direktavkastningskravet har bedömts till 9,0 %.

**Resultat**

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för detta objekt bedöms till ca 1.333.000 kronor motsvarande 2.666 kronor per m<sup>2</sup>.





#### 4. Slutsatser

##### 4.1. Resultat

Ortsprismetod 1.250.000 kronor.

Avkastningsmetod 1.333.000 kronor.

##### 4.2. Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som ovan redovisats bedöms marknadsvärdet av fastigheten Kalix Töre 4:24 till:

**1.300.000 kronor**

**Enmilliontrehundrausen kronor**

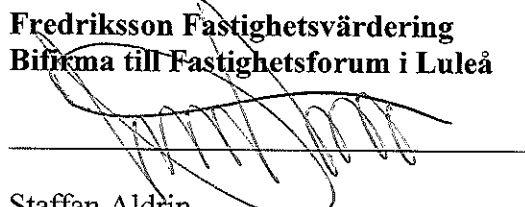
**Bedömd värdeintervall 1.200 tkr – 1.400 tkr**

Vilket ger följande beräknade nyckeltal:

|                                                                                 |        |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------|
| - Marknadsvärde/kvm                                                             | 2.600  |
| - Marknadsvärde/tax.värde                                                       | 5,60   |
| - Bruttokapitaliseringsfaktor år 1<br>(marknadsvärde/årshyra vid bedömd vakans) | 6,57   |
| - Direktavkastning mot bedömt marknadsmässigt<br>driftnetto                     | 9,23 % |

Piteå 2020-06-10

**Fredriksson Fastighetsvärdering**  
**Bifirma till Fastighetsforum i Luleå**

  
Staffan Aldrin  
Fastighetskonsult

**Datum 2020-06-10**

## FASTIGHETEN KALIX TÖRE 4:24 I KONKURS

### KALIX KOMMUN

#### Kalkylförutsättningar

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Avkastningskrav     | 9,00 % |
| Hyreshöjning        | 2,00 % |
| Driftkostnadsökning | 2,00 % |

|              | <i>Bruksarea</i><br><i>m<sup>2</sup></i> | <i>Hysesintäkter per år</i> |                         | <i>Drift &amp; underhåll per år</i> |                         |
|--------------|------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------------------------|-------------------------|
|              |                                          | <i>tkr</i>                  | <i>kr/m<sup>2</sup></i> | <i>tkr</i>                          | <i>kr/m<sup>2</sup></i> |
| Kontor       | 50                                       | 25                          | 500                     | 8                                   | 150                     |
| Varmlager    | 380                                      | 152                         | 400                     | 42                                  | 110                     |
| Gasrage      | 40                                       | 18                          | 450                     | 5                                   | 130                     |
| Container    | 30                                       | 3                           | 100                     | 1                                   | 30                      |
| <b>Summa</b> | <b>500</b>                               | <b>198</b>                  |                         | <b>56</b>                           |                         |

| <i>Kalkyl (tkr)</i>        | <i>År 1</i> | <i>År 2</i> | <i>År 3</i> | <i>År 4</i> | <i>År 5</i> |
|----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Hysesintäkt lokaler        | 177         | 181         | 184         | 188         | 192         |
| Hysesintäkt gasrage        | 18          | 18          | 19          | 19          | 19          |
| Hysesintäkt container      | 3           | 3           | 3           | 3           | 3           |
| Drift och underhåll        | - 56        | - 57        | - 58        | - 59        | - 61        |
| Fastighetsskatt            | - 2         | - 2         | - 2         | - 2         | - 2         |
| Vakanser 10 %              | - 20        | - 20        | - 20        | - 20        | - 20        |
| <b>Driftnetto</b>          | <b>120</b>  | <b>123</b>  | <b>126</b>  | <b>129</b>  | <b>131</b>  |
| <b>Betalnetto</b>          | <b>120</b>  | <b>123</b>  | <b>126</b>  | <b>129</b>  | <b>131</b>  |
| Avkastning eget kapital *) | 9,00 %      | 9,23 %      | 9,45 %      | 9,68 %      | 9,83 %      |

| <b>Avkastningsvärde</b>   | <b>1 333</b> | <b>1 367</b> | <b>1 400</b> | <b>1 433</b> | <b>1 456</b> |
|---------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Direktavkastning          | 9,00 %       | 9,23 %       | 9,45 %       | 9,68 %       | 9,83 %       |
| Värde i kr/m <sup>2</sup> | 2 666        | 2 734        | 2 800        | 2 866        | 2 912        |

\*) Aktuellt års betalnetto / Första årets avkastningsvärde.

\*\*) Aktuellt års driftnetto / Första årets avkastningsvärde.

#### Taxeringsvärde

Typkod 823.

#### Befintliga lån

Det finns inga befintliga lån att överta.

#### Ansvarig mäklare

P-O Fredriksson, tfn 0911-192 02  
e-post: info@bomaklaren.se

## Fastighet

Beteckning  
Kalix Töre 4:24

Senaste ändringen i  
allmänna delen  
1998-05-05

Senaste ändringen i  
inskrivningsdelen  
2020-04-03

Aktualitetsdatum i  
inskrivningsdelen  
2020-06-09

Nyckel:  
250020183

UUID:  
909a6a88-3e83-90ec-e040-ed8f66444c3f

Distrikt  
Töre  
Socken: Töre

Distriktskod  
325013

Län- och kommunkod  
2514

## Adress

## Adress

Torgvägen 9  
952 43 Töre

## Läge, karta

Område

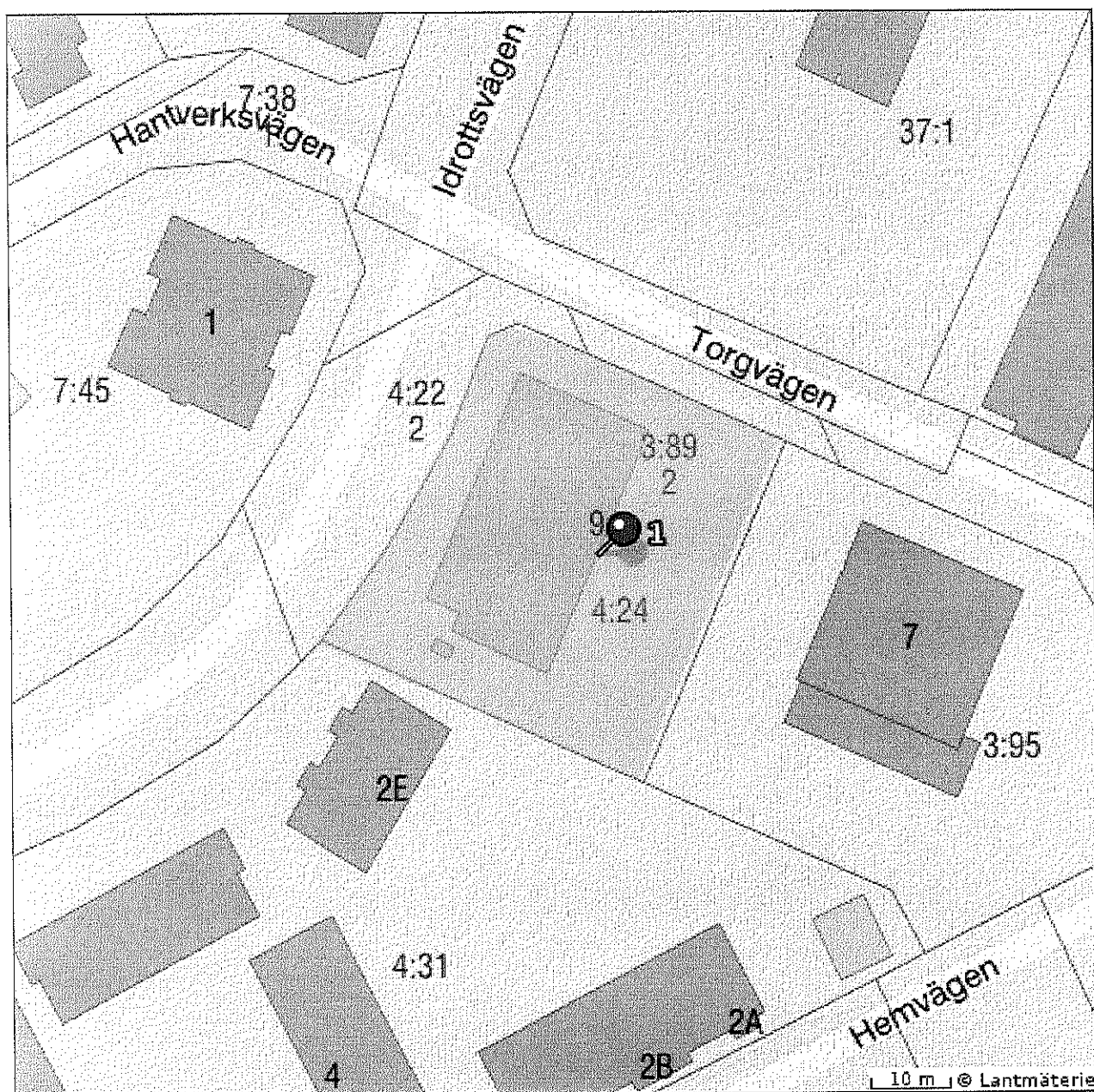
N (SWEREF 99 TM)

E (SWEREF 99 TM)

1

7331347.9

847510.8



## Areal

Område

Totalareal

Därav landareal

Därav vattenareal

Totalt

1 870 kvm

1 870 kvm

**Lagfart**

| <b>Ägare</b> | <b>Andel</b> | <b>Inskrivningsdag</b> | <b>Akt</b> |
|--------------|--------------|------------------------|------------|
| 556777-3568  | 1/1          | 2009-04-09             | 09/6844    |

Norra Däckgrossisten AB  
Torgvägen 9  
952 43 Töre

Köp (även transportköp): 2009-03-01  
Köpeskilling: 150.000 SEK, avser hela fastigheten.

**Anteckningar**

| <b>Innehåll</b>                                       | <b>Inskrivningsdag</b> | <b>Akt</b>        |
|-------------------------------------------------------|------------------------|-------------------|
| Konkurs konkurs, norra däckgrossisten ab, 556777-3568 | 2020-03-30             | D-2020-00125259:1 |

**Inteckningar**

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 200.000 SEK

| <b>Nr</b> | <b>Belopp</b> | <b>Inskrivningsdag</b> | <b>Akt</b> |
|-----------|---------------|------------------------|------------|
| 1         | 200.000 SEK   | 2012-03-26             | 12/7917    |

**Planer, bestämmelser och fornlämningar**

| <b>Planer</b>              | <b>Datum</b> | <b>Akt</b>  |
|----------------------------|--------------|-------------|
| Byggnadsplan: Töre, Del av | 1966-07-19   | 25-TÖR-1603 |

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

## Taxeringsuppgifter

## Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, lokaler (325)

526897-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

## Taxeringsvärde

| Taxeringsår | Taxeringsvärde | därav byggnadsvärde | därav markvärde |
|-------------|----------------|---------------------|-----------------|
| 2019        | 232.000 SEK    | 186.000 SEK         | 46.000 SEK      |

## Taxerad Ägare

556777-3568  
Norra Däckgrossisten AB  
Torgvägen 9  
952 43 Töre

## Andel

1/1

## Juridisk form

Aktiebolag

## Ägandetyp

Lagfart eller Tomträtt

## Värderingsenhet lokalmark 067805528.

| Taxeringsvärde | Riktvärdeområde |
|----------------|-----------------|
| 46.000 SEK     | 2514103         |

| Byggrätt ovan mark | Riktvärde byggrätt |
|--------------------|--------------------|
| 587 kvm            | 80 SEK/kvm         |

## Värderingsenhet lokaler 067804528.

| Taxeringsvärde | Lokalyta |
|----------------|----------|
| 186.000 SEK    | 470 kvm  |

| Artal för hyresnivå | Hyra           | Under byggnad |
|---------------------|----------------|---------------|
|                     | 212.000 SEK/år | Nej           |

| Nybyggnadsår | Tillbyggnadsår | Värdeår |
|--------------|----------------|---------|
| 1967         |                | 1967    |

## Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

## Åtgärd

| Fastighetsrättsliga åtgärder | Datum      | Akt         |
|------------------------------|------------|-------------|
| Avstyckning                  | 1966-10-21 | 25-TÖR-1604 |

## Ursprung

Kalix Töre 4:22

## Tidigare Beteckning

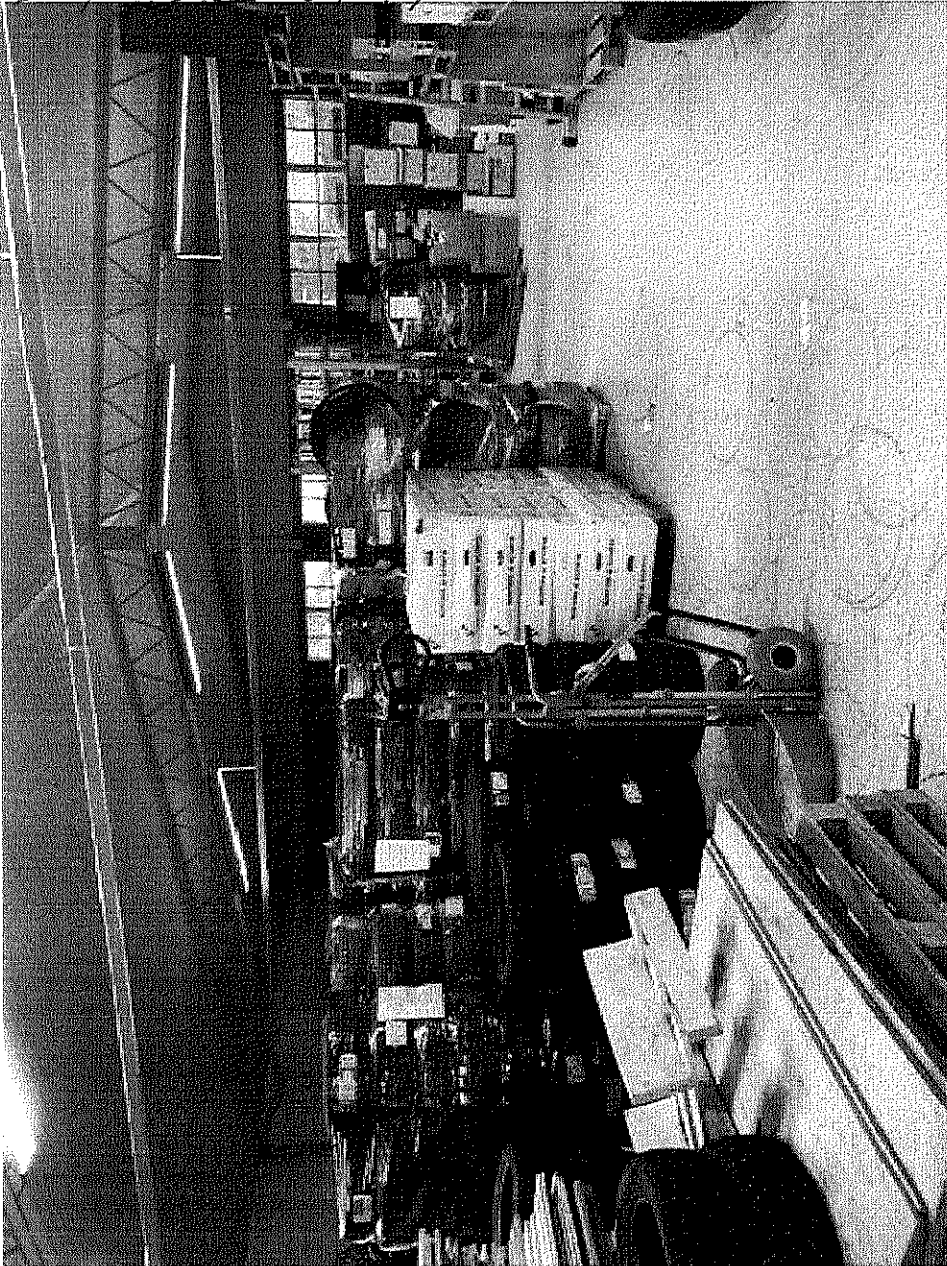
| Beteckning        | Omregistreringsdatum | Akt          |
|-------------------|----------------------|--------------|
| BD-Töre Töre 4:24 | 1989-03-08           | 25-F1988-991 |

## Åjourförande Inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:  
Skellefteå  
Telefon: 0771-63 63 63

LAGER LOKAL



KONTOR:



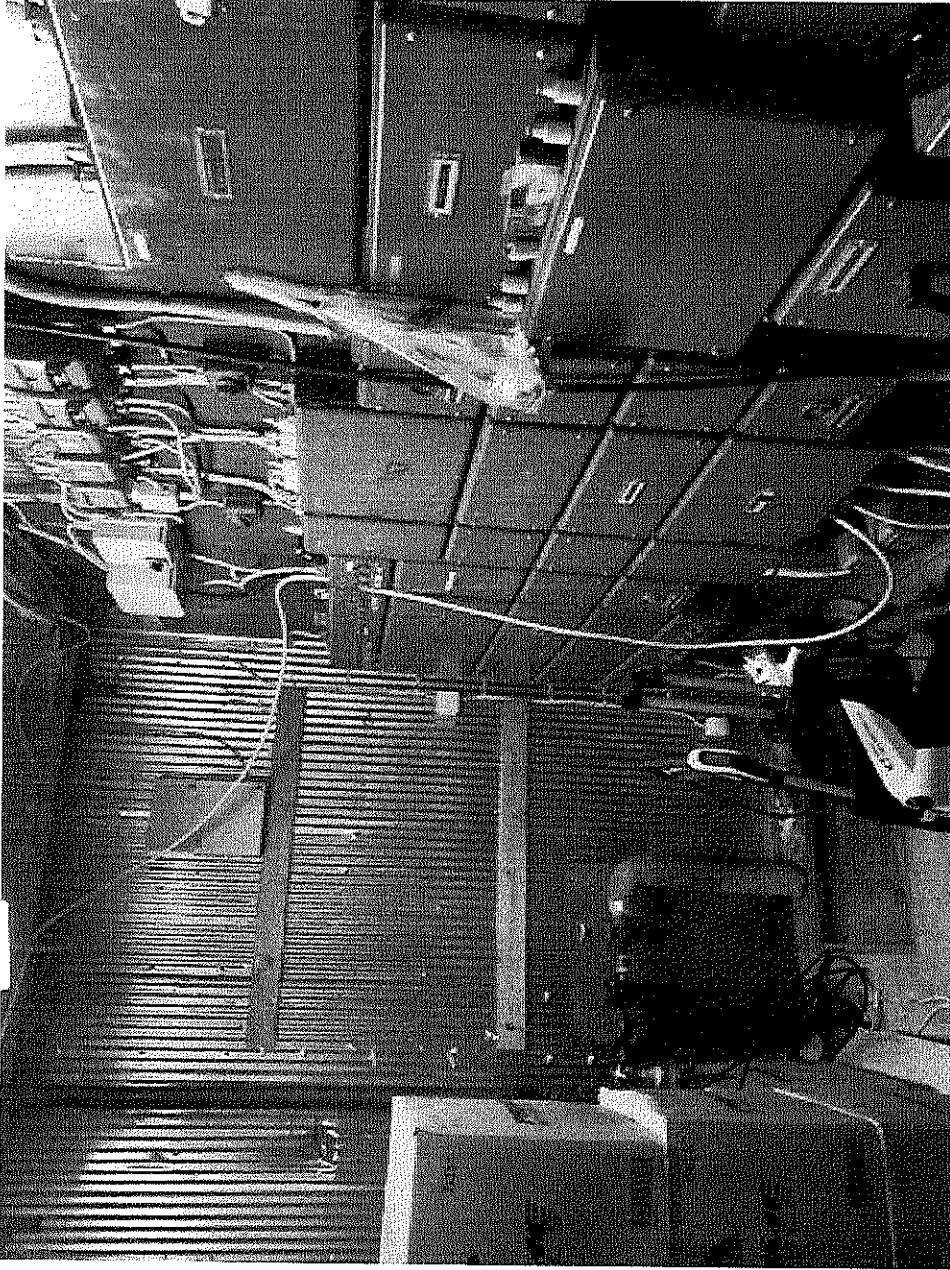


PENTRU

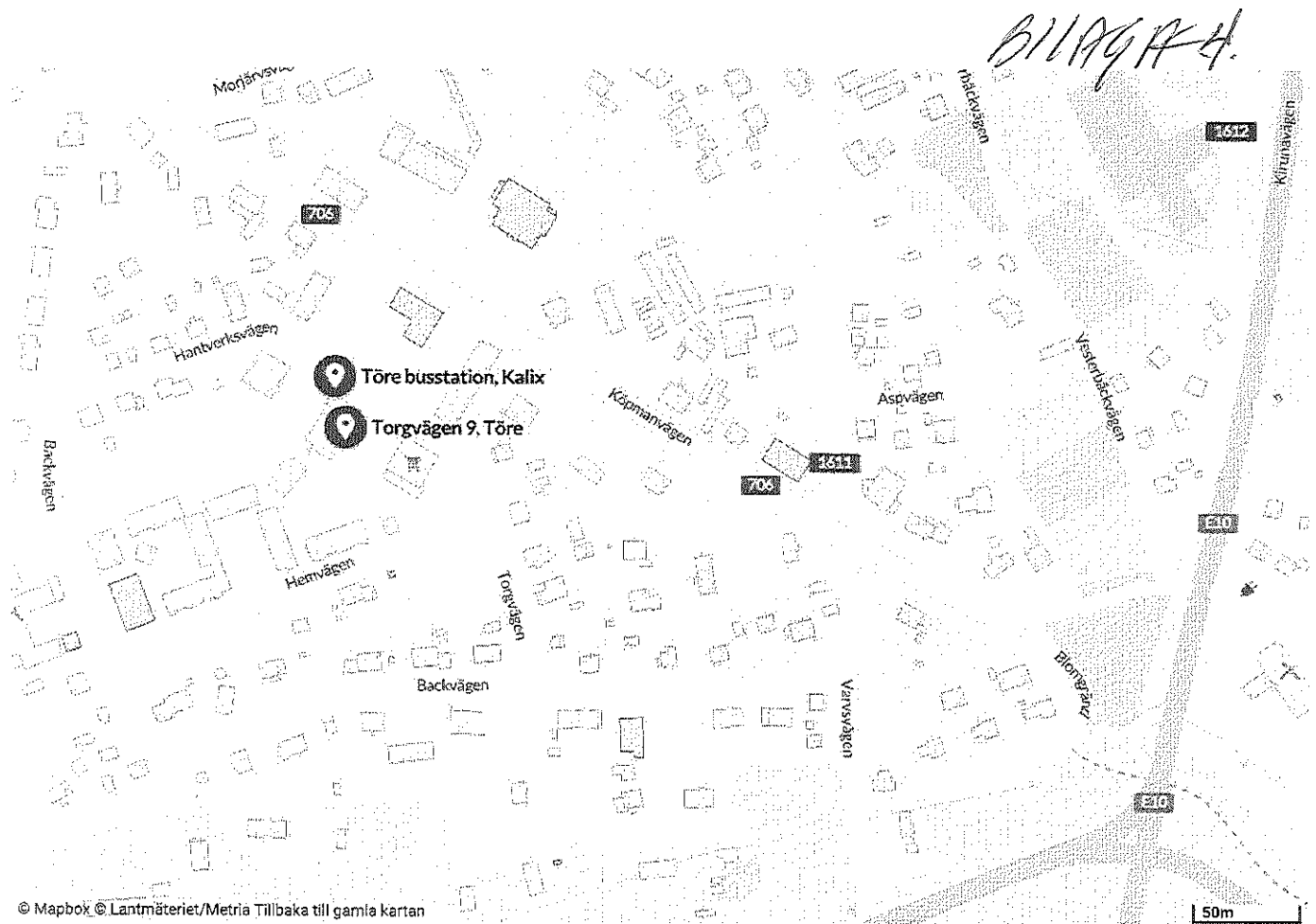
BILAGIA 3



ELCENTRAL



Skickat från min iPhone



### **Allmänna värderingsförutsättningar**

Detta värdeutlåtande grundar sig på en översiktlig besiktning av byggnaderna. Material tillhandahållet av ägaren och offentliga register samt marknadsinformation. Fredriksson Fastighetsvärdering AB (nedan kallad FFV) tar inte ansvar för om uppgifter i värdegrundande material såsom uthyrbara areor, kontraktsvillkor, uppgifter från offentliga register etc är ofullständiga eller oriktiga. I det fall det skulle visa sig att värdegrundande information, såväl skriftlig som muntlig, är oriktig gäller ej detta värdeutlåtande.

Föreliggande värdeutlåtande får inte utan FFV medgivande lämnas ut till tredje man. Tredje man kan aldrig göra gällande något ansvar gentemot FFV grundat på innehållet i detta värdeutlåtande.

För djupare analys av värderingsobjektet krävs grundligare besiktning och ytterligare inhämtning av marknadsdata. Utförd besiktning uppfyller inte köparens undersökningsplikt ej heller säljaren upplysningsskyldighet för fel o brister enligt 4 kap.19 § Jordabalken (sk jordabalksbesiktning).

Erforderliga myndighetskrav och tillstånd antas vara uppfyllda för värderingsobjektet.

I nedanstående analys har genomgående siffror för hyra, drift och underhåll, vakanser mm använts som är att jämföra med marknadsnivå för jämförbara fastigheter på den aktuella orten. Kalkylränta är generellt antagen utifrån investeringar med liknande riksprofil.