

# Värdeutlåtande

avseende fastigheten

## **Kroksta 6:115**

Örnsköldsviks kommun



2026-05-03

**FORUM FASTIGHETSEKONOMI**

## UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Gullängets mekaniska verkstad AB:s konkursbo genom Oscar Nilsson.
<i>Syfte</i>	Att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och att utgöra underlag för beslut om eventuell försäljning.
<i>Värderingsobjekt</i>	Kroksta 6:115 i Örnsköldsviks kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är 26-05-03.
<i>Förutsättningar</i>	<p>För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".</p> <p>Miljöfrågor hanteras enligt "Allmänna villkor för värdeutlåtande", Punkt 3.1, dvs om ej annat framgår av värdeutlåtandet så förutsätts att "mark och byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning".</p> <p>Alla intäkter är angivna exklusive mervärdesskatt. Kostnaderna inkluderar mervärdesskatt endast för bostäder och för lokaler där ej mervärdesskattepliktig verksamhet bedrivs.</p>
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Besiktning av värderingsobjektet 2026-04-23 av undertecknad tillsammans med representanter för Gällängets mekaniska.</li><li>- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).</li><li>- Uppgifter om drift- och underhållskostnader.</li><li>- Taxeringsuppgifter.</li><li>- Muntliga uppgifter om historiskt underhåll vid besiktningen.</li><li>- Utdrag ur detaljplan.</li><li>- Byggnadsritningar.</li><li>- Marknadsinformation.</li><li>- Kartmaterial.</li><li>- Information från Boverkets hemsida avseende energideklaration.</li></ul>

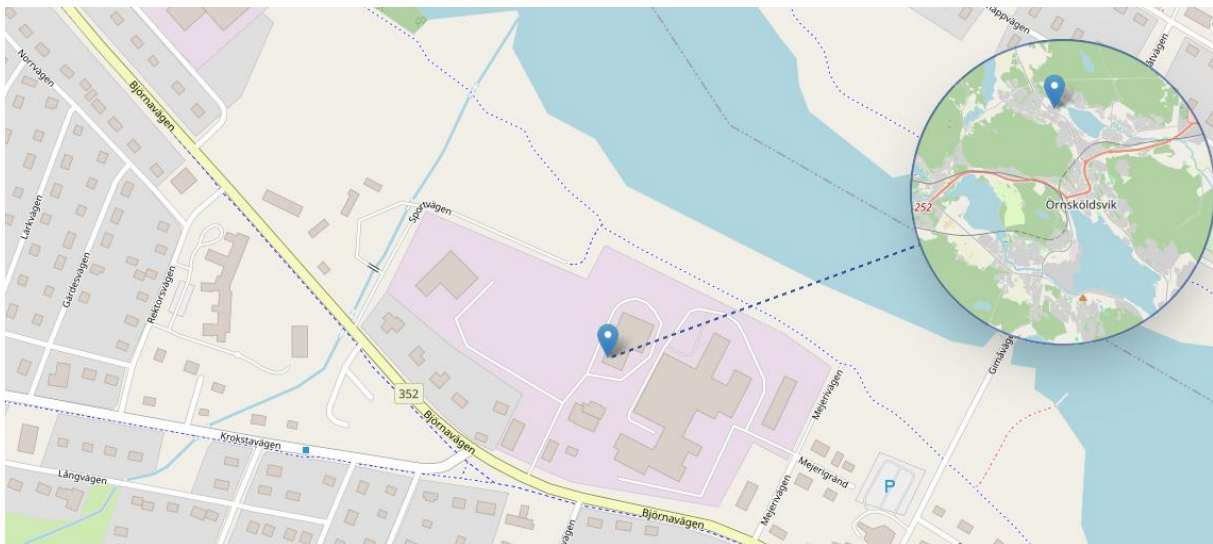
## BESKRIVNING

**Lagfaren ägare** Gullängets Mekaniska Verkstad AB (org.nr. 556474-2764).

**Fastighetstyp** Industrifastighet, mekanisk verkstad.

**Läge** Värderingsobjektet är beläget i Gullänget. Avståndet till centrum är ca 3 km. Gatadressen är Björnavägen 78.

Näromgivningen utgörs huvudsakligen av industrifastigheter. I närområdet finns också villabebyggelse. Kollektiva kommunikationer finns inom gångavstånd. Trafikleder (E4) finns på ca en km avstånd.



*Källa: Openstreetmap*

**Planförhållanden** Värderingsobjektet omfattas av en stadsplan från 1977. Planen anger småindustriändamål. Delar av marken är prickad där det en gång i tiden var tänkt att gå en väg. Genomförandetiden har gått ut.



Källa: Örnsköldsviks kommun

*Servitut, samfälligheter, inteckningar etc.*

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

*ESG, miljö*

Forum saknar information om eventuell miljöcertifiering.

Det finns ingen aktuell energideklaration.

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

Värderingsobjektet är beläget inom en kommun där en skyfallskartering har genomförts. Värderingsobjektet är inte beläget inom ett område som enligt hotkartan framtagen av MSB identifierats ha en betydande översvämningsrisk vid ett 100-årsflöde (Översvämningsportalen).

*Uthyrningsbara areor*

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

Lokaltyp	Uthyrningsbar area	Antal	
	m <sup>2</sup>	%	enheter
Kontor	153	8	1
Industri	1 858	92	2
Summa	2 011	100	3

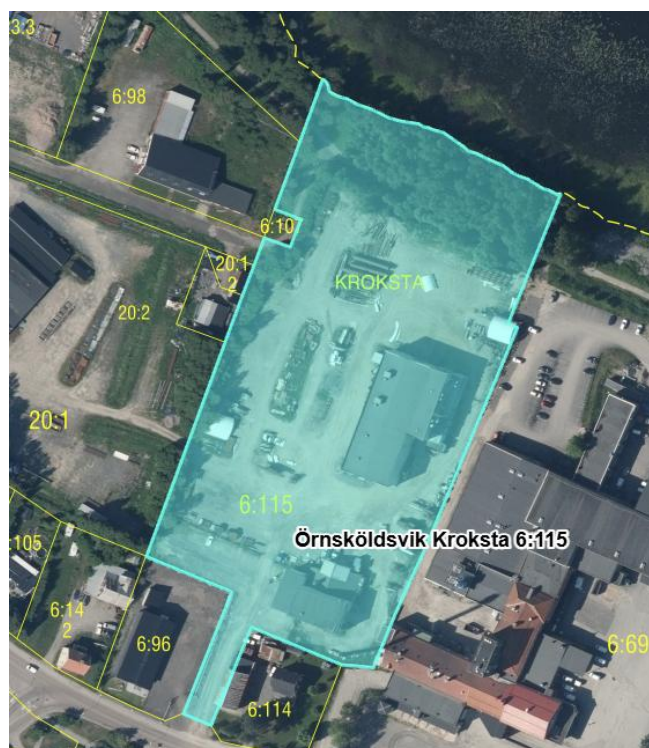
Areauppgifterna härrör från ritning som erhållits av fastighetsägaren. Kontrollmätning har ej utförts.

Utöver areorna i tabellen finns stora hårdgjorda markytor som ej redovisas med area.

#### *Tomtbeskrivning*

Värderingsobjektets areal uppgår till 25 567 kvm.

Befintlig bebyggelse upptar ca 10% av tomten. Den obebyggda delen utgörs primärt av hårdgjorda upplagsytor.



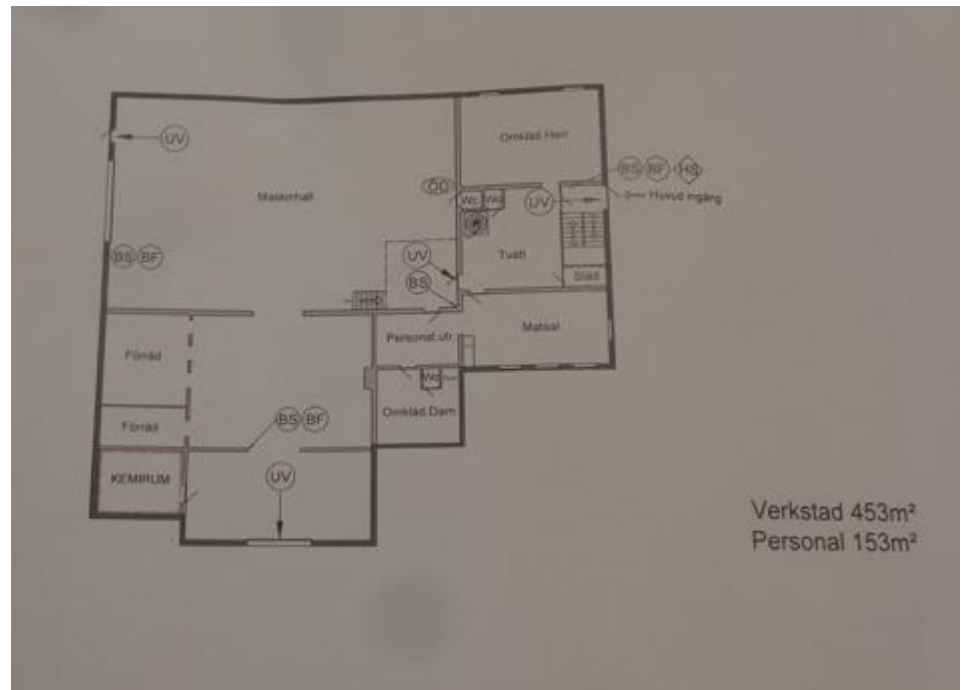
Källa: Lantmäteriet

#### *Byggnadsbeskrivning*

Värderingsobjektet är bebyggt med två byggnader uppförda 1965 respektive 1975.

Den mindre byggnaden inrymmer kontor, personalutrymmen och mekanisk verkstad. Byggnaden uppfördes 1965. Byggnaden är grundlagd på gjuten platta på mark och delvis källargrund där omklädningsrum och duschar är beläget. Fasaden är delvis putsad, utgörs delvis av betong och en mindre utbyggnad har plåtfasad. Taket antas vara täckt med papp. Uppvärmningen sker med fjärrvärme som förvärmer ventilationsluften samt elradiatorer i kontorsdelen. En luftluftvärmepump finns också i kontorsdelen. Ventilationen bedöms utgöras av mekaniskt till och frånluft utan återvinning. Fönsterna är 3-glas. Flertalet traverser finns.

Fasaden har tydliga skador på enskilda ställen och damernas duschrum bedöms ej kunna nyttjas pga brister i tätskikt. Sammantaget bedöms byggnaden ha sämre skick än normalt med hänsyn till ovan, att det delvis är eluppvärmt och att den tekniska livslängden bedöms ha uppnåtts för tekniska installationer såsom ventilation.



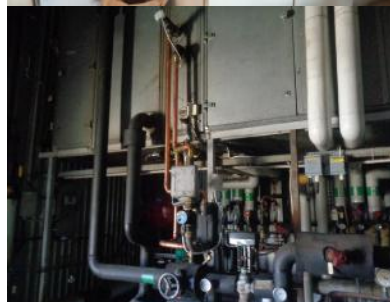
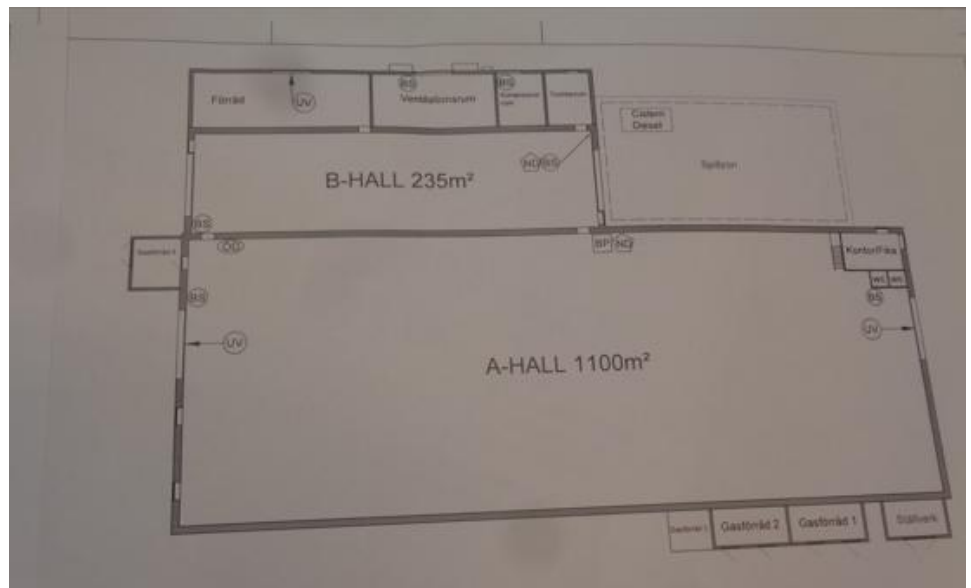


Den större byggnaden utgörs av en mekanisk verkstad som uppfördes 1975. Inget större underhåll är utfört under de senaste åren. De åtgärder som genomförs är att delar av belysning är utbytt till LED, 4 portar är bytta och investeringar har tagits för att förbereda verksamheten att få gästtillstånd.

Byggnaden är grundlagd på gjuten platta på mark. Väggarna utgörs av betong. Högst upp mot taket utgörs väggarna enbart av kanalplast. Uppvärmningen sker med fjärrvärme via vattenaerotermpurar. Ventilationen bedöms utgöras av mekaniskt till och frånluft. Ventilationsaggregatet och styrningen är äldre. Enligt uppgifter från besiktningen är inte taket isolerat.

Byggnaden har två separata hallar samt utrymmen för tekniska installationer. Den invändiga takhöjden uppgår till 9 meter enligt uppgifter från besiktningen. Toaletter och kontoret i A-hallen har ett mindre bra tekniskt skick. Flertalet traverser finns.

Sammantaget bedöms det tekniska skicket som sämre än normalt med hänsyn till att taket inte är isolerat och att väggarna högst upp endast utgörs av kanalplast vilket medför klart högre uppvärmningskostnader är normalt. Vidare bedöms ventilationen vara sämre och delar av belysningen i behov av byte. En relativt bra egenskap med byggnaden är att investeringar har tagits för att separera gaser och göra utrymmet gassäkert genom jordare elutag mm. Gästtillståndet har dock ej erhållits.



## HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER

### Hyror

Samtliga lokaler nyttjades av fastighetsägaren fram till konkursen och numera av konkursboet. Undertecknad bedömer att en sannolik köpare antingen är en annan mekanisk verkstad eller industriföretag med inriktning mot försvarsindustrin som återupptar verksamheten omgående. En hyresnivå för samtliga ytor är därmed bedömd av undertecknad. Bedömningen grundar sig i andra tecknade hyresavtal och med beaktande av det tekniska skicket. Som ett underlag för värdebedömningen redovisas värderingsobjektets bedömda marknadshyror i bilagd tabell (Hyresgästspecifikation).

Hyrorna kan sammanfattas enligt tabellen.

Lokaltyp	Total area m <sup>2</sup>	Uthyrd Area m <sup>2</sup>	Aktuell hyra		Marknadshyra	
			kr/m <sup>2</sup>	Totalt kr	kr/m <sup>2</sup>	Totalt kr
Kontor	153	153	766	117 129	766	117 129
Industri	1 858	1 858	766	1 422 396	766	1 422 396
Genomsnitt / Summa	2 011	2 011	766	1 539 525	766	1 539 525

Lokalhyreskontraktets längd har bedömt uppgå till 3 år.

### Vakans / Hyresrisk

Inga vakanser finns för närvarande enligt ovanstående antagande om sannolik köpare.

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

Vakans/hyresrisk (%)	Lång-				
	2026	2027-28	2029	2030-35	siktig
Kontor	-	-	3,4	5,0	5,0
Industri	-	-	2,7	4,0	4,0
Totalt	-	-	2,7	4,1	4,1

### Drift och underhåll

Uppgifter om taxebundna kostnader erhålls vid besiktningen. Uppvärmningskostnader är signifikant högre än normalt vilket bedöms bero på dålig isolering. I värdebedömningen har hyresnivån bedömts med ledning att hyresavtalet är tripplenet, dvs att majoriteten av driftskostnaderna bekostas av hyresgästen. De kostnader som åligger fastighetsägaren är administration, försäkring, en viss tillsyn och yttre underhåll. Kostnaderna bedöms komma att utvecklas med inflationen.

Lokaltyp	D&UH		Drift & löp. UH		Periodiskt UH
	Totalt	Admin.	Övr.	UH	
	kr/m <sup>2</sup>	tkr	kr/m <sup>2</sup>	kr/m <sup>2</sup>	kr/m <sup>2</sup>
Kontor	205	31	25	80	100
Industri	205	381	25	80	100
Genomsnitt/Summa	205	412	25	80	100

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

### Extraordinärt underhåll / Investeringar

Kostnad för att erhålla gästtillstånd uppgående till 200 000 kr bedöms utfalla under första kalkylåret (redovisas som extraordinärt underhåll). Kostnader för det i övrigt dåliga skicket på byggnaderna bedöms ingå i det långsiktiga underhållet samt är beaktat i bedömningen av avkastningskravet.

### Fastighetsskatt etc

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

	Taxeringsvärde, tkr			Fastighets- skatt, tkr
	Mark	Byggnad	Totalt	
Industri	3 579	2 676	6 255	31
Summa	3 579	2 676	6 255	31

Värderingsobjektet är taxerat med typkod 423 (Industrienhet, metall- och maskinindustri). Värdeår är 1965, 1975 och 1977.

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

## Driftnetto

Aktuella och bedömda intäkter och kostnader ger driftnetto enligt tabellen.

Driftnetto	kr/m <sup>2</sup>	kr
Aktuell hyra	766	1 539 525
Drift & underhåll	-205	-412 255
Fastighetsskatt	-16	-31 275
Driftnetto år 1 (helår)	397	798 036
Driftnetto, normaliserat	514	1 033 243

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

## VÄRDERING

### Metodtillämpning

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

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

### Marknadsanalys

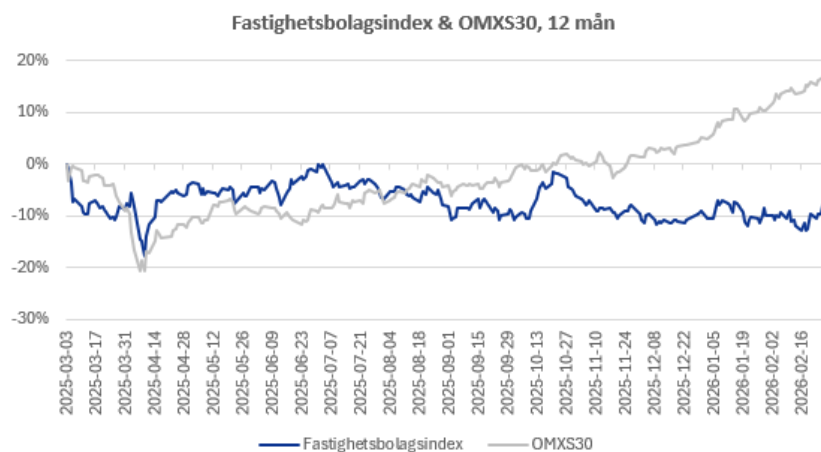
#### Allmänt

Den geopolitiska utvecklingen under inledningen av 2026 har präglats av osäkerhet. Det råder fortfarande oklarhet kring de konkreta och mer långsiktiga konsekvenserna, såväl i ett geopolitiskt som i ett ekonomiskt perspektiv, och förutsättningarna kan förändras snabbt. Trots en viss volatilitet har de finansiella marknadernas reaktioner hittills varit relativt begränsade. Den senaste tidens geopolitiska utveckling gör inflations- och konjunkturutsikterna alltmer oklara.

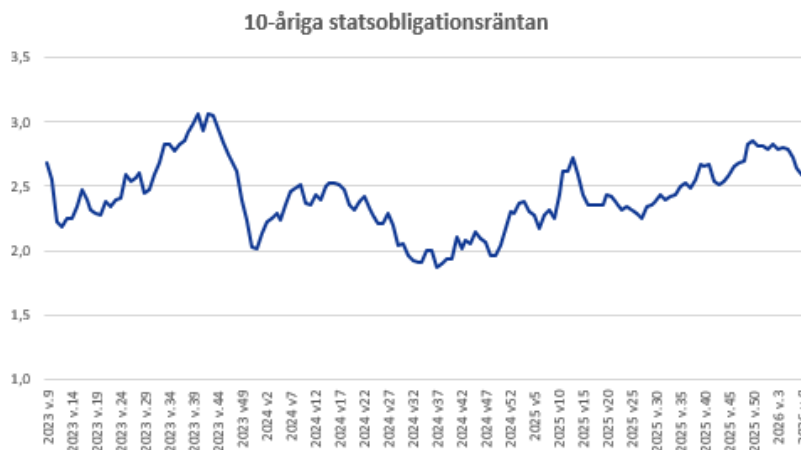
Trots den betydande osissheten i omvärlden uppvisade den svenska ekonomin en relativt stark tillväxt under slutet av föregående år. Den svenska ekonomin har dessutom visat en motståndskraft mot den ökade osäkerheten kopplad till det geopolitiska läget och höjda tullar. Den senaste statistiken indikerar att hushållens konsumtion fortsatt att öka, samtidigt har den samlade ekonomiska utvecklingen också varit något starkare än tidigare prognostiserat. Det finns en risk att läget bland hushåll och företag snabbt kan försvagas. Ytterligare osäkerhetsmoment avser den svenska kronans utveckling och dess genomslag på inflationen. Läget på arbetsmarknaden är alltjämt svagt, men det finns tydligare tecken på att det förbättras.

Riksbanken har sedan våren 2024 gradvis lättat på den svenska penningpolitiken. Senaste mötet beslutade Riksbanken att lämna styrräntan oförändrad på 1,75%. Den nuvarande nivån på styrräntan bedöms bidra till att konjunkturen stärks och inflationen stabiliseras kring målet.

Börsen har haft en positiv utveckling senaste året jämfört med de noterade fastighetsbolagen som senaste året haft en negativ utveckling.



Viss uppgång syns på statsobligationsränta, troligen påverkade av högre premier på utländska statsobligationer. Trots uppgången bedöms de finansiella förhållandena i Sverige sammantaget vara expansiva.



Bostadspriserna har de senaste tolv månaderna ökat med 0,6% för både villor och bostadsrätter. Från pristoppen våren 2022 har priserna för bostadsrätter sjunkit med cirka 6% och priset för villor har sjunkit med cirka 10%.

#### *Fastighetsmarknaden*

Transaktionsvolymen ökade under 2025 där störst aktivitet fanns inom bostadssegmentet, i synnerhet nyproducerade bostäder i storstadsregionerna, följt av industrisegmentet. Inom industrisegmentet har dessutom flera nya aktörer tillkommit på köparsidan senaste tiden.

Marknaden drivs delvis av de noterade fastighetsbolagen som åter har en aktiv roll på köpsidan. Likaså har det institutionella kapitalet varit stort på köpsidan. Utländska investerare har också ökat sin transaktionsvolym något men är fortsatt nettosäljare. Tillgången till finansiering har succesivt förbättrats vilket gynnar projektutvecklingen och transaktionsmarknaden.

Direktavkastningskraven, som under en tid har pressats uppåt, har stabiliserats och inom ett antal marknadssegment också sjunkit. I ingången av året har ett antal större transaktioner genomförts. Dessa transaktioner indikerar på att fastighetsbolagen skiftat från defensiva transaktioner till en mer strategisk kapitalallokering.

#### *Hyresmarknaden*

Kontorshyresgäster efterfrågar främst yteffektiva lokaler i etablerade kontorsområden med god tillgänglighet. Företag söker i allt högre grad mindre mer centralt belägna kontor. Vakansgraden för kontor ger en blandad bild där vakanserna generellt minskar i landets främsta kontorslägen men i mer sekundära lägen har vakansgraden fortsatt att stiga. Skiftet till ökat hybrid- och hemarbete har i hög grad redan anpassats på marknaden. På grund av den ökade konkurrensen erbjuder många fastighetsägare hyresrabatter för

att attrahera hyresgäster.

På butikshyresmarknaden råder en tudelad bild beroende på vilken typ av handel som avses. Hyresnivåerna i stadskärnorna är fortsatt pressade och vakansgraden något hög. Livsmedelshandeln, lågprishandel och bostadsnära handel har haft en bättre utveckling.

E-handelns tillväxt har varit god med en ökning om 10% under helåret 2025. Detta förklaras av ett stabilare ekonomiskt läge och en ökad konsumtion bland hushållen. Tillväxten har drivit på efterfrågan på moderna logistiklokaler. Vakansgraden är dock fortsatt hög inom de geografiska områden där stora ytor byggts på spekulation. Landets starkaste logistikområden visar fortsatt på låg vakansgrad. Under de senaste fem åren har cirka en fjärdedel så mycket industri som logistik uppförts. Vilket har lett till att industrifastigheter är ett starkt segment med låga vakanser och nya hyresavtal som ingås på höga nivåer.

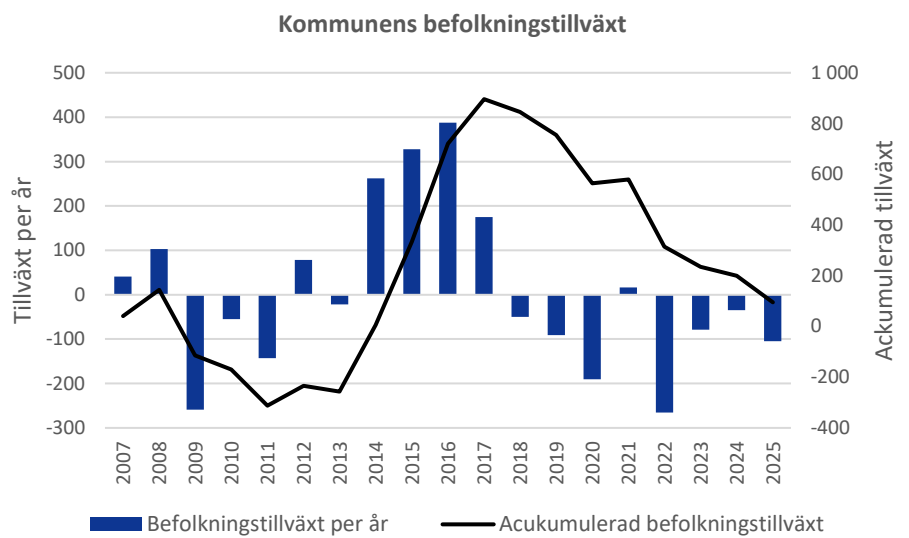
Inflationstakten har de senaste två åren varit över Riksbankens mål om 2% men har stabiliserats på nivåer under målet. Detta ledde till att KPI i oktober 2025 var 0,9% vilket medför att de indexerade lokalhyrorna höjs med motsvarande under 2026.

Fastighetsägarnas förhandling med hyresgästföreningen resulterade i att bostadshyrorna i snitt höjs med 3,4% under 2026 vilket är den lägsta snitthöjningen på fyra år.

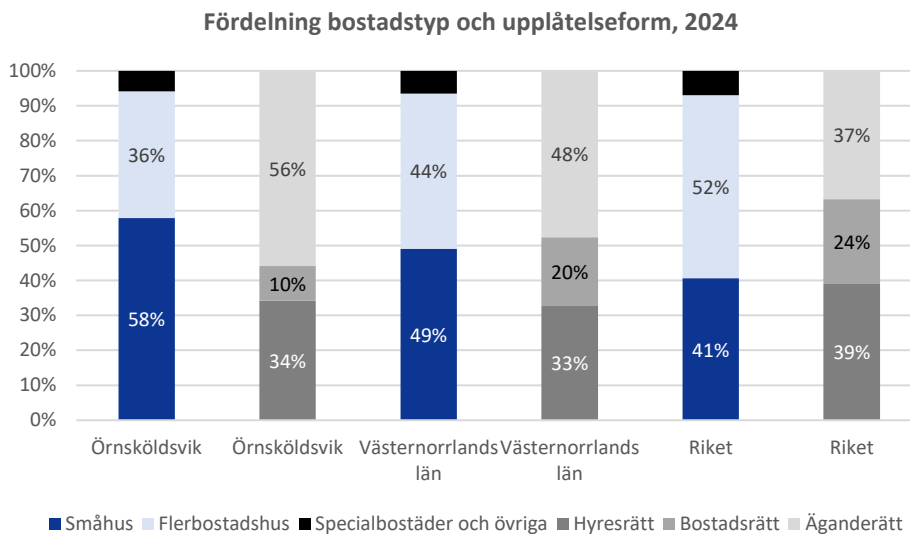
*Kommuninfo*

Info om orten nedan;

	Örnsköldsvik	Västernorrlands län	Riket
Befolkning, 2025 kv 4	55 338	240 640	10 605 529
Befolkningstillväxt rull. 12 mån	-0,2%	-0,3%	0,2%
Arbetslöshet, 2026-01	5,2%	6,1%	6,9%
Medianinkomst, 2023	390 000	379 800	383 100
Andel högutbildade*	14%	13%	17%



Försäljningsindex 2024		
	Örnsköldsvik	Västernorrlands län
Dagligvaror	98	99
Sällanköpsvaror	98	98
Total detaljhandel	98	98



Antal bostäder	Örnsköldsvik	Andel	Västernorrlands län	Andel	Riket	Andel
Småhus	16 527	58%	63 498	49%	2 136 854	41%
Flerbostadshus	10 348	36%	57 422	44%	2 756 647	52%
Övriga hus	255	1%	2 047	2%	78 328	1%
Specialbostäder	1 431	5%	6 360	5%	289 047	5%
<b>Totalt</b>	<b>28 561</b>	<b>100%</b>	<b>129 327</b>	<b>100%</b>	<b>5 260 876</b>	<b>100%</b>

### Marknad avseende värderingsobjektet

Transaktionsaktiviteten i Örnsköldsvik har varit relativt hög under senaste halvåret vilket delvis speglar den relativt goda konjunkturen som råder lokalt. Köpare och säljare har primärt varit privata fastighetsbolag och egenanvändare. Hyresnivåerna för mekaniska verkstäder återfinns normalt något lägre än hyresnivåer för annan industriverksamhet. Det är inte omöjligt att en sannolik köpare förvärvar fastigheten och ser det som en projektfastighet och byter användningsområde för lokalerna. Direktavkastningskraven för industrifastigheter i motsvarade lägen har varierat inom intervallet 6,8 – 7,5%.

## Ortspris

Ett ortsprismaterial har tagits fram avseende industrifastigheter som köpts under senaste året i Örnsköldsvik. Mindre fastigheter har gallrats bort i listan.

Kommun	Fastighet	Område	Huvudsaklig användning	LOA m <sup>2</sup>	Datum	Köpeskilling		Dir.avk		Köpare
						Tkr	kr/kvm	Nedre	Övre	
Örnsköldsvik	Brösta 14:5	Arnäsfall	Industri	4 000	2026-03	20 000	5 000			NP3
Örnsköldsvik	Själlevads Prästbord 1:109	Gålnäs	Industri	2 097	2026-03	15 000	7 153	6,50	7,70	Egenanvändare
Örnsköldsvik	Själlevads Prästbord 1:106	Gålnäs	Industri	3 080	2026-02	13 000	4 221			NP3
Örnsköldsvik	Överön 6:19, 1:67	Arnäs	Industri	3 745	2026-02	36 000	9 613	6,90		NP3
Örnsköldsvik	Idbyn 4:19	Idbyn	Vakant industrifastighet	2 475	2025-01	10 000	4 040	7,00	7,50	Hilli

Fastigheterna i ortsprismaterialet, bland vilka orena köp kan finnas, har köpts till priser mellan 4 000 och 9 600 kr/kvm med ett medeltal kring 6 000 kr/kvm. Direktavkastningarna bedöms ligga mellan 6,5 och 7,5%.

Idbyn 4:19 utgjordes av en vakant industrifastighet som förvärvades av en egenanvändare som numera nyttjar alla lokaler själv. Det tekniska skicket på byggnaden var sämre än normalt trots att byggnaden värmdes upp med bergvärme. En anseilig del av ytan avser också ett sämre entresolplan. Dess pris om ca 4 000 kr/kvm får anses vara en form av botten i värdeintervallet. Den högsta noteringen, Överön 6:19 och 1:67 avser byggnader i relativt gott skick med stor markareal. Den fastigheten omfattas av två 10-åriga hyresavtal med relativt trygga betalare och får anses vara en form av högsta nivå i värdeintervallet. Fastigheten som är mest lik värderingsobjektet är Själlevads Prästbord 1:109 som förvärvades av en egenanvändare. Flertalet mindre externa hyresgäster fanns dock vid transaktionstillfället. Det tekniska skicket var relativt normalt bortsett från uppvärmningssystemet.

Det är svårt att dra några säkra slutsatser från ortsprismaterialet med hänsyn till värderingsobjektets tekniska skick samt att befintlig verksamhet har gått i konkurs vilket ökar osäkerhetsintervallet något. Värderingsobjektets relativt stora yta som är hårdgjord samt dess strategiska läge med närhet till BAE bedöms bidra till ett högre marknadsvärde än snittet för jämförbara fastigheter.

Sammantaget bedöms marknadsvärdet sökas inom intervallet 14-16 mkr och avkastningskravet bedöms sökas inom intervallet 6,90-7,25%.

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

## Omdöme om värderingsobjektet

Värderingsobjektet är bebyggt med två byggnader i sämre tekniskt skick. Läget bedöms vara relativt gott med hänsyn till närheten till E4 samt BAE.

Fastigheten ägs av en egenanvändare som har gått i konkurs. De aktuella hyrorna är bedömd av undertecknad med hänsyn till att en sannolik köpare startar om en verksamhet relativt omgående.

Byggnadens underhållsskick är sämre än normalt. Inga investeringar i akut underhåll är dock beaktade bortsett från de sista åtgärderna för att erhålla gastillstånd som grovt bedöms uppgå till ca 200 000 kr. Befintligt underhållsbehov bedöms ingå i ett långsiktigt underhåll.

Delar av marken får ej bebyggas enligt befintlig stadsplan. Befintliga byggnader bedöms kunna få byggas ihop om fastighetsägaren önskar.

En positiv aspekt med värderingsobjektet är dess relativt stora areal samt att den är hårdgjord. En negativ aspekt är det sämre tekniska skicket än normalt som bla omfattar att taket och delar av väggarna på huvudbyggnaden inte är isolerad vilket leder till högre uppvärmningskostnader än normalt.

Den mest sannolika köparen av värderingsobjektet är en s.k. egenanvändare. Försäljningstiden bedöms vara relativt kort.

Ovanstående indikerar sammantaget att direktavkastningskravet i snitt för värderingsobjektet bör ligga i intervallet 6,9 – 7,2% och värdet i snitt i intervallet 7 000 – 8 000 kr/kvm.

## Kassaflödesanalys

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

### Kalkylränta / Direktavkastningskrav

Kassaflödesindata	
Direktavkastning restvärde	7,00 %
- Kontor	7,00 %
- Industri	7,00 %
Kalkylränta på totalt kapital	9,07 %
Inflation/KPI: 1% 2026, och därefter 2% per år.	
Kalkylperiod: Cirka 10 år (2026-05-01 - 2035-12-31)	

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

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

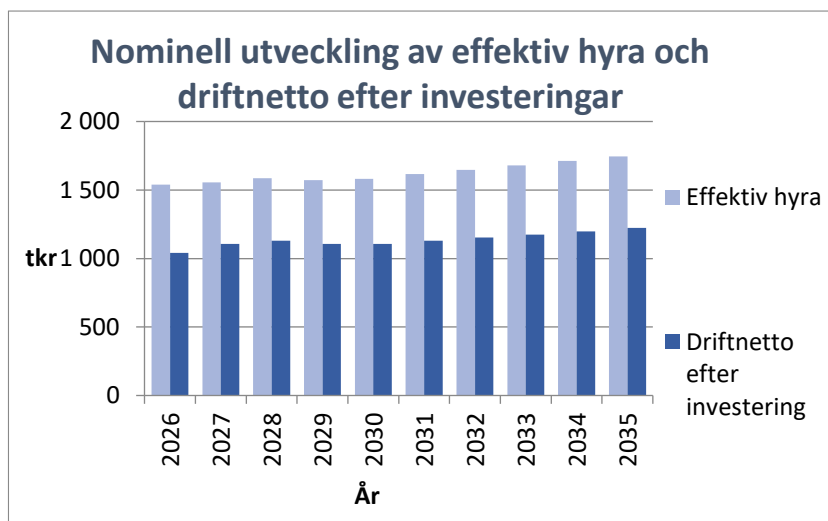
### Nyckeltal

Kassaflödeskalkylen ger med givna förutsättningar resultat enligt tabellen.

Nyckeltal	
Marknadsvärde	15 000 000 kr
- Nuvärde av restvärde	7 734 305 kr
- Nuvärde av driftnetton	7 342 955 kr
Direktavkastning, år 1	5,32 %
Direktavkastning vid kalkylslut	7,00 %
Värde kr/m <sup>2</sup>	7 459 kr/m <sup>2</sup>
Värde/taxeringsvärde	2,40

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

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



### Känslighetsanalys

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

Parameter	Ändring indata		Värdeförändring	
	enhet	antal	tkr	%
Marknadshyra för lokaler (ej bostäder)	%	10	1 792	12
Vakansgrad	%-enheter	10	-2 241	-15
Drift & underhåll	%	10	-596	-4
Inflation	%-enheter	1	1 539	10
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	10	-1 489	-10
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	-10	1 841	12

## MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Kroksta 6:115 i Örnsköldsviks kommun** bedöms vid värdetidpunkten 26-04-30 till:

**Femton miljoner kronor**  
**[ 15 000 000 kr ]**

**OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.**

Sundsvall 2026-05-03

## FORUM FASTIGHETSEKONOMI



**Rickard Hellström**

*Fastighetsvärderare registrerad av RICS*

Bilagor;

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

## KASSAFLÖDESKALKYL

### Kalkylresultat

Värdetidpunkt 26-04-30 (kalkylstart 2026-05-01)

Nuvärde av driftnetton (tkr)	7 343
Nuvärde av restvärde (tkr)	7 734
<b>SUMMA (tkr)</b>	<b>15 077</b>

**MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr) 15 000**

### Kassaflöde

	ÅR 2026 del	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Bedömd helårsinflation	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
<i>kr/m<sup>2</sup> 2026</i>										
Hyror, lokaler	750	1 012	1 523	1 554	1 585	1 617	1 649	1 682	1 716	1 750
Vakans/hyresrisk, lokaler	-	-	-	-	-44	-67	-69	-70	-71	-73
Ers. Fastighetsskatt	16	21	31	31	31	31	35	35	35	35
<b>Effektiv hyra</b>	<b>766</b>	<b>1 033</b>	<b>1 555</b>	<b>1 585</b>	<b>1 572</b>	<b>1 581</b>	<b>1 615</b>	<b>1 647</b>	<b>1 679</b>	<b>1 712</b>
Drift & Löpande underhåll	-105	-142	-213	-218	-222	-226	-231	-235	-240	-245
Periodiskt underhåll	-100	-135	-203	-207	-211	-216	-220	-224	-229	-233
Extraordinärt underhåll	-99	-200	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighetsskatt etc	-16	-21	-31	-31	-31	-31	-35	-35	-35	-35
<b>Kostnader</b>	<b>-369</b>	<b>-498</b>	<b>-448</b>	<b>-456</b>	<b>-464</b>	<b>-473</b>	<b>-486</b>	<b>-495</b>	<b>-504</b>	<b>-513</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>397</b>	<b>536</b>	<b>1 107</b>	<b>1 129</b>	<b>1 107</b>	<b>1 108</b>	<b>1 130</b>	<b>1 152</b>	<b>1 175</b>	<b>1 199</b>

### Nyckeltal

Initialt driftnetto, helår (tkr)	896	Restvärde kalkylslut (tkr)	17 818
Norm. driftnetto, helår (tkr)	1 033		
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	9,07		
Kalkylränta restvärde (%)	9,07	Marknadsvärde kr/m <sup>2</sup>	7 459
Direktavkastning, initial, %	5,97	Marknadsvärde/taxeringsvärde (V/T)	2,40
Direktavkastning vid kalkylslut, %	7,00		

## HYRESGÄSTSPECIFIKATION

Hyresgäst etc.	Lo- kal- typ	To- tal area m <sup>2</sup>	Löp- tid t.o.m.	Aktuell hyra (för uthyrda lokaler)						Bedömd marknadshyra											
				Exkl. tillägg			Hyrestill- lägg			Skattetil- lägg			Totalt			Totalt exkl. f- skatt			Totalt		
				kr	m <sup>2</sup>	in- dex/%	kr/m <sup>2</sup>	kr	kr/m <sup>2</sup>	kr	kr/m <sup>2</sup>	kr	kr/m <sup>2</sup>	kr	kr/m <sup>2</sup>	kr	kr/m <sup>2</sup>	kr	kr/m <sup>2</sup>	kr	kr/m <sup>2</sup>
Gullängets mekaniska (i konkurs) kontorsbygg- nad	Kontor	153	29-04-30	114 750	750	100	-	2 379	16	117 129	766	114 750	750	114 750	750	117 129	766	-			
Gullängets mekaniska (i konkurs) kontorsbygg- nad	Indu- stri	453	29-04-30	339 750	750	100	-	7 045	16	346 795	766	339 750	750	339 750	750	346 795	766	-			
Gullängets mekaniska (i konkurs) industribygg- nad	Indu- stri	1 405	29-04-30	1 053 750	750	100	-	21 851	16	1 075 601	766	1 053 750	750	1 053 750	750	1 075 601	766	-			
Summor / Genomsnitt		2 011		1 508 250	750		-	31 275	16	1 539 525	766	1 508 250	750	1 508 250	750	1 539 525	766				

### Beteckningar

<b>Beteckning</b> Örnsköldsvik Kroksta 6:115	<b>UUID</b> 909a6a82-3d7d-90ec-e040- ed8f66444c3f	<b>Fastighetsnyckel</b> 220163008	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 2025-07-23
<b>Län- och kommunkod</b> 2284	<b>Distrikt</b> Själevad Socken: själevad	<b>Distriktskod</b> 321033	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2025-07-23
			<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2026-04-23

### Adress

#### Adress

Björnavägen 78  
891 42 Örnsköldsvik

### Inskrivningsinformation

#### Lagfart

<b>Ägare</b> 556474-2764	<b>Andel</b> 1/1	<b>Inskrivningsdag</b> 1993-12-22	<b>Akt</b> 93/10520
-----------------------------	---------------------	--------------------------------------	------------------------

Gullängets Mekaniska Verkstad  
Aktiebolag  
Björnavägen 78  
891 42 Örnsköldsvik  
Inskrivet ägarnamn: Gullängets  
Mekaniska Verkstad AB

#### Berört fång

93/10520, andel 1/1  
Köp (inklusive transportköp):  
1993-10-12  
Köpeskilling: 2 500 000 SEK  
(avser hela fastigheten)

#### Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4  
Totalt belopp: 5 640 000 SEK

<b>Nr</b>	<b>Belopp</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
2	2 500 000 SEK	1993-12-22	93/10535
3	1 000 000 SEK	1993-12-22	93/10537
4	500 000 SEK	1993-12-22	93/10539
5	1 640 000 SEK	1993-12-22	93/10541

#### Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 3

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: ledning mm	1955-02-02	55/316
6	Avtalsservitut kraftledning	2022-10-12	D-2022-00417909:1
<b>Anmärkningar</b>			
Beviljad d-2023-00046411:1			
7	Avtalsservitut vattenledning, avloppsledning	2025-05-20	D-2025-00176620:1
<b>Anmärkningar</b>			
Beviljad d-2025-00235957:1			
Ajouförande inskrivningsmyndighet			
<b>Myndighet</b> Lantmäteriet		<b>Kontorbeteckning</b> Härnösand	
<b>Telefonnummer</b> 0771-63 63 63		<b>E-mail</b> fastighetsinskrivning@lm.se	

#### Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Mejeriområdet	1970-02-05	2284K-P70/0205/2

#### Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Stadsplan Kroksta 6:115	1977-08-23	2284K-P77/0823/1
----------------------------	------------	------------------

#### Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

#### Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Ledning mm	Last	Avtalsservitut	22-IM4-55/316.1

**Beskrivning**

Ledning mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

**Förmån**

Örnsköldsvik Kroksta 18:1

**Last**

Örnsköldsvik Kroksta 6:107,114-115

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
---------	------------------	---------------	------------

Utfart	Last	Officialservitut	22-SJÄ-3540.1
<b>Bildningsåtgärd</b>			
Avstyckning			
<b>Beskrivning</b>			
Med styckningslotten följer rätt att för utfart till allmän väg använda den styckningslotten i söder och öster angränsande vägmarken, avsatt i en den 10 juli 1962 fastställd byggnadsplan kring mejeriet inom kroksta i själeveds socken.			
<b>Övrig berörkrets, med rättsförhållande</b>			
<b>Förmån</b>			
Örnsköldsvik Kroksta 6:96			
<b>Last</b>			
Örnsköldsvik Kroksta 6:115, 23:1			
<b>Ändamål</b>	<b>Rättsförhållande</b>	<b>Rättighetstyp</b>	<b>Beteckning</b>
Vatten och avlopp	Last	Ledningsrätt	22-SJÄ-4765.1
<b>Övrig berörkrets, med rättsförhållande</b>			
<b>Last</b>			
Örnsköldsvik Kroksta 6:115			
<b>Ändamål</b>	<b>Rättsförhållande</b>	<b>Rättighetstyp</b>	<b>Beteckning</b>
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	2284K-14/44.1
<b>Bildningsåtgärd</b>			
Ledningsåtgärd			
<b>Övrig berörkrets, med rättsförhållande</b>			
<b>Förmån</b>			
Övik Energi AB			
<b>Last</b>			
Örnsköldsvik Kroksta 6:27,58,115 Örnsköldsvik Norrlungånger 2:9,33,35,66-68,79,81,108,111,144-145,159,176,180,205,253 Örnsköldsvik Smeden 5-6			
<b>Ändamål</b>	<b>Rättsförhållande</b>	<b>Rättighetstyp</b>	<b>Beteckning</b>
Tele	Last	Ledningsrätt	2284K-14/44.3
<b>Bildningsåtgärd</b>			
Ledningsåtgärd			
<b>Övrig berörkrets, med rättsförhållande</b>			
<b>Förmån</b>			
Övik Energi AB			
<b>Last</b>			
Örnsköldsvik Kroksta 6:27,58,115 Örnsköldsvik Norrlungånger 2:9,35,66-67,79,81,111,180,253			
<b>Ändamål</b>	<b>Rättsförhållande</b>	<b>Rättighetstyp</b>	<b>Beteckning</b>
Kraftledning	Last	Avtalsservitut	D202200417909:1.1
<b>Beskrivning</b>			
Kraftledning			
<b>Övrig berörkrets, med rättsförhållande</b>			
<b>Förmån</b>			
Vännäs Harrsele 1:22			
<b>Last</b>			

Örnsköldsvik Kroksta 6:115

<b>Ändamål</b> Vattenledning, avloppsledning	<b>Rättsförhållande</b> Last	<b>Rättighetstyp</b> Avtalsservitut	<b>Beteckning</b> D202500176620:1.1
<b>Beskrivning</b> Vattenledning, avloppsledning			
<b>Övrig berörkrets, med rättsförhållande</b>			
<b>Förmån</b> Örnsköldsvik Gålnäs 1:9			
<b>Last</b> Örnsköldsvik Kroksta 6:115			

**Taxeringsenheter**

Industri-taxeringsenhet

<b>Typkod</b> Industrienhet, metall- och maskinindustri (423) Industri tillbehör saknas	<b>Taxeringsenhetsnummer</b> 332966-7	<b>Samtaxerad</b> Nej	<b>Typ av fastighet</b> Fastighet
<b>Taxeringsår</b> 2025	<b>Taxeringsvärde</b> 6 255 000 SEK	<b>därav byggnadsvärde</b> 2 676 000 SEK	<b>därav markvärde</b> 3 579 000 SEK
<b>Taxerade ägare</b> 556474-2764 Gullängets Mekaniska Verkstad Aktieföretag Björnavägen 78 89142 Örnsköldsvik		<b>Andel</b> 1 / 1	<b>Juridisk form</b> Aktieföretag

Värderingsenhet industrikontor värderat enl. avkastningsberäkningsmetoden 15013498 (2025)

<b>Taxeringsvärde</b> 283 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 2284018	<b>Yta</b> 235 kvm	<b>Standardklass</b> Enkla
<b>Nybyggnadsår</b> 1965	<b>Värdeår</b> 1965	<b>Återstående ekonomisk livslängd</b> Mer än 10 år	<b>Justeringsorsak</b>
<b>Tillhör byggnad</b> 1			

Värderingsenhet produktionslokal värderad enl. avkastningsberäkningsmetoden 15016498 (2025)

<b>Taxeringsvärde</b> 1 541 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 2284018	<b>Yta</b> 1 100 kvm	<b>Standardpoäng</b> 32
<b>Nybyggnadsår</b> 1975	<b>Värdeår</b> 1975	<b>Återstående ekonomisk livslängd</b> Mer än 10 år	<b>Justeringsorsak</b>
<b>Tillhör byggnad</b> 4			

Värderingsenhet produktionslokal värderad enl. avkastningsberäkningsmetoden 15017498 (2025)

<b>Taxeringsvärde</b> 369 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 2284018	<b>Yta</b> 235 kvm	<b>Standardpoäng</b> 27
<b>Nybyggnadsår</b> 1977	<b>Värdeår</b> 1977	<b>Återstående ekonomisk livslängd</b> Mer än 10 år	<b>Justeringsorsak</b>
<b>Tillhör byggnad</b>			

5

Värderingsenhet produktionslokal värderad enl. avkastningsberäkningsmetoden 15018498 (2025)

<b>Taxeringsvärde</b> 193 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 2284018	<b>Yta</b> 135 kvm	<b>Standardpoäng</b> 22
<b>Nybyggnadsår</b> 1977	<b>Värdeår</b> 1977	<b>Återstående ekonomisk livslängd</b> Mer än 10 år	<b>Justeringsorsak</b>

**Tillhör byggnad**  
6

Värderingsenhet produktionslokal värderad enl. avkastningsberäkningsmetoden 15014498 (2025)

<b>Taxeringsvärde</b> 290 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 2284018	<b>Yta</b> 265 kvm	<b>Standardpoäng</b> 22
<b>Nybyggnadsår</b> 1965	<b>Värdeår</b> 1965	<b>Återstående ekonomisk livslängd</b> Mer än 10 år	<b>Justeringsorsak</b>

**Tillhör byggnad**  
2

Värderingsenhet industri tomtmark 15012498 (2025)

<b>Taxeringsvärde</b> 3 579 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 2284018	<b>Tomtareal</b> 25 567 kvm	<b>Riktvärde tomtareal</b> 140 SEK/kvm
--	-----------------------------------	--------------------------------	---

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Ledningsrättsåtgärd Avstyckning Sammanläggning	1976-10-29	22-SJÄ-4765
Fastighetsreglering	1991-03-20	2284K-91/515
Ledningsrättsåtgärd	2017-04-07	2284K-14/44

Ursprung

Örnsköldsvik Kroksta 6:15,94

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	7026124.6	685208.3

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	25 567 m <sup>2</sup>	25 567 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Anmärkningar

Ej arealredovisat vattenområde (AKT 22-SJÄ-4765)

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Y-Själevad Kroksta 6:115	1989-09-27	2284-89/58

Källa: Lantmäteriet

## ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi 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 2026-03-30 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

### 1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetsstillbehör och byggnadsstillbehör, dock ej industristillbehör 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 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.
- Bristar i de delar som ej besiktats

### 5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

### 6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

### 7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Värderaren ansvarar inte för indirekta förluster eller förluster som uppstår till följd av force majeure. 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.

2026-03-30

## VÅRA KONTOR

### Stockholm

Kungsgatan 29, 111 56 Stockholm  
Tel 08 696 95 50

### Göteborg

Kyrkogatan 24, 411 15 Göteborg  
Tel 031 10 78 50

### Malmö

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

### Norrköping

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

### Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping  
Tel 0155 778 70

### Sundsvall

Klökanvägen 8, 857 53 Sundsvall  
Tel 070 229 05 15

### Umeå

Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck  
Tel 076 846 99 55

### Västerås

Skomakargatan 2, 722 11 Västerås  
Tel 021 665 53 15

### Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund  
Tel 076 114 99 88

### Kalmar

Kaggensgatan 17, 392 32 Kalmar  
Tel 0480 42 00 73

### Växjö

Boda, 355 94 Vederslöv  
Tel 073 209 61 11

### Kristianstad

Norretullsvägen 15, 291 32 Kristianstad  
Tel 044 21 00 90

### Värnamo/Jönköping

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