

Värdeutlåtande

avseende fastigheten

Sutaren 14

Helsingborgs kommun



2025-11-05

FORUM FASTIGHETSEKONOMI

UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Gelba Fastigheter AB genom William Brofeldt.
<i>Syfte</i>	Att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och att utgöra underlag för kreditbedömningar.
<i>Värderingsobjekt</i>	Sutaren 14 i Helsingborgs kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är 1 november 2025.
<i>Förutsättningar</i>	För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".

Vid besiktningstillfället fanns en omfattande vattenläcka i delar av fastigheten orsakad av stöld av kopparrör. Enligt uppgift var det några veckor sedan läckan uppstod. Värderingen förutsätter att detta åtgärdats och vattenläckan har därför inte beaktats i värderingen.

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".

Alla intäkter är angivna exklusive mervärdesskatt. Kostnaderna inkluderar mervärdesskatt endast för bostäder och för lokaler där ej mervärdesskattepliktig verksamhet bedrivs.

<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none">- Besiktning av värderingsobjektet 2025-10-17 av undertecknad tillsammans med representant från fastighetsägaren.- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).- Hyreslista.- Taxeringsuppgifter.- Utdrag ur detaljplan.- Marknadsinformation.- Kartmaterial.- Information från Boverkets hemsida avseende energideklaration.
-----------------	---

BESKRIVNING

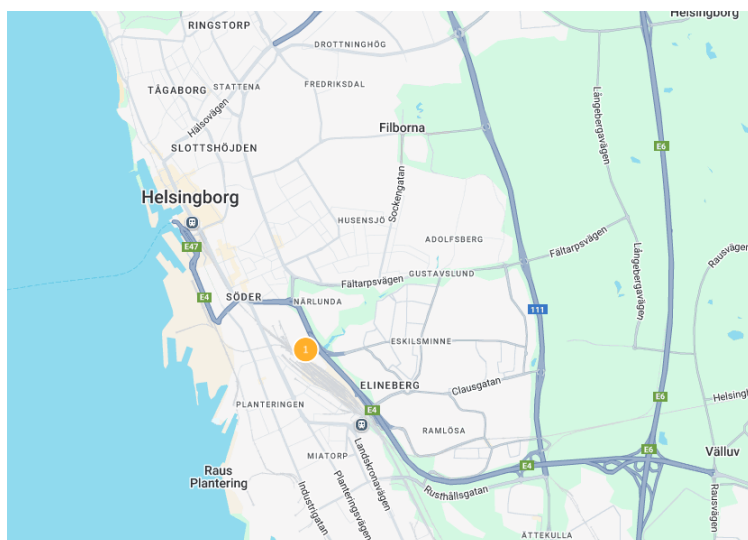
Lagfaren ägare Op Helsingborg Sutaren 14 AB
(Org.nr 556972-1193)

Fastighetstyp Industrifastighet.

Läge Värderingsobjektet är beläget i Gåsebäcks industriområde i södra Helsingborg. Gatuadressen är Gåsebäcksvägen 36 m.fl.

Näromgivningen utgörs av verksamhetsbebyggelse och järnvägen. Avståndet till centrala Helsingborg där alla servicefunktioner och kollektiva kommunikationer finns är ca 2,5 km.

Trafiklederna nås på nära avstånd.



Planförhållanden Värderingsobjektet omfattas av två stadsplaner från 1962 och 1966. Planerna anger industriändamål. Genomförandetiden har gått ut.

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

ESG, miljö Värderingsobjektet är ej miljöcertifierat.

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 m ²	Antal % enheter	
Kontor	4 198	28	1
Lager	8 497	57	10
Industri	2 109	14	7
Summa	14 804	100	18

Areauppgifterna härrör från hyreslistan. Kontrollmätning har ej utförts.

Tomtbeskrivning

Värderingsobjektets areal uppgår till 13 527 kvm.

Befintlig bebyggelse upptar den största delen av tomten. Den obebyggda delen utgörs av asfalterade parkerings- och uppställningsytor.



Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet är bebyggt med en industri-/kontorsbyggnad som består av flera sammanbyggda byggnader som troligen är uppförda mellan åren 1965- 1985.

I bottenplan består byggnaden till större delen av lager/produktionsytor i större hallar.



Mittdelen av byggnaden är i tre plan och har tidigare varit renrum. Vid besiktningstillfället fanns en vattenläcka i dessa delar där plan två var översvämmat, värderingen förutsätter att detta är åtgärdat. Ytorna på det översta våningsplanet om ca 800 kvm är sedan tidigare mögelskadade och ej uthyrningsbara.

Delen mot Gåsebäcksvägen är en kontorsbyggnad i 2 plan. Ytorna har normal standard och bör kunna hyras ut efter mindre investeringar såsom renovering av ytskikt.

Mot Verkmästargatan finns kontorslokaler på plan 2. Lokalerna har äldre men normalgod standard och ett normalt underhållsskick. En labblokal finns också i anslutning till kontoren.



Uppvärmning sker med olja samt elpanna. Fjärrvärme finns framdraget och kan installeras. Ventilationssystemet är utbytt under 2000-talet och är anpassad efter den tidigare produktionen som bedrevs i fastigheten. Sprinklersystem är installerat.

HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyror

Värderingsobjektets aktuella hyror och bedömda marknadshyror redovisas detaljerat i bilagd tabell (Hyresgästs-specifikation).

Hyrorna kan sammanfattas enligt tabellen.

Lokaltyp	Total area m ²	Uthyrd Area m ²	Aktuell hyra		Marknads- hyra Totalt		Vakant Area m ²	Vakant m-hyra	
			kr/m ²	kr	kr/m ²	kr		kr/m ²	kr
Kontor	4 198	-	-	-	-	-	4 198	1 316	5 525 457
Lager	8 497	1 454	2 859	4 156 282	2 859	4 156 282	7 043	572	4 026 877
Industri	2 109	1 309	716	937 011	716	937 011	800	0	0
Genomsnitt / Summa	14 804	2 763	1 843	5 093 294	1 843	5 093 294	12 041	793	9 552 334

Lokalhyreskontraktens återstående kontraktstid och respektive tidsintervalls andel av aktuell hyra framgår av tabellen.

Kontraktslängd	Antal kontrakt	Andel av hyra %
<= 1 år	3	17
> 1 - <= 3 år	7	79
> 3 - <= 5 år	1	4
> 5 - <= 10 år	-	-
> 10 år	-	-
Totalt	11	100

Vakans / Hyresrisk

För närvarande är vakansläget som framgår av tabellen nedan.

Lokaltyp	% vid kalkylstart	
	Hyra	Area
Kontor	100	100
Lager	87	83
Industri	0	38
Genomsnitt	87	81

Av tabellen framgår för vilka lokaler framtida vakansantaganden har gjorts.

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Area m ²	Vakansantagande	
			fr.o.m.	t.o.m.
Vakant	Lager	6 321	2025-11-01	2026-10-31
Vakant	Lager	40	2025-11-01	2026-10-31
Vakant	Lager	440	2025-11-01	2026-10-31
Vakant	Lager	146	2025-11-01	2026-10-31
Vakant	Lager	96	2025-11-01	2026-10-31
Vakant	Kontor	4 198	2025-11-01	2026-10-31
lagerytor plan 3	Industri	800	2025-11-01	2050-12-31

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

	Vakans/hyresrisk (%)										Långsiktig
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
Kontor	100,0	85,8	50,0	30,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0
Lager	87,1	74,8	30,0	14,1	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0
Industri	1,4	3,4	4,4	9,4	11,3	11,3	11,4	11,3	11,3	11,3	11,3
Totalt	87,5	75,3	38,4	21,8	14,7	14,7	14,7	14,7	14,7	14,7	14,7

Drift och underhåll

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på erfarenhetsmässiga grunder och avser kostnader som belöper på fastighetsägaren och exkluderar kostnader som betalas av hyresgästen. Kostnaderna bedöms komma att utvecklas med inflationen. Kostnadsbedömningen framgår av tabellen.

Lokaltyp	D&UH		Drift & löp. UH		Periodiskt UH
	Totalt		Admin.	Övr.	
	kr/m ²	tkr	kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²
Kontor	300	1 259	30	150	120
Lager	120	1 020	30	50	40
Industri	120	253	30	50	40
Genomsnitt/Summa	171	2 532	30	78	63

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 mervärdskattregistrering. Vid vakanser väljer vi ibland att tillfälligt hålla ned kostnaden.

Extraordinärt underhåll / Investeringar

Kostnad avseende generellt underhållsbehov uppgående till 10 000 000 kr bedöms utfalla under år 2025 (redovisas antingen som extraordinärt underhåll eller som investering).

En kostnad på 2 000 000 kr har antagits avseende att installera fjärrvärme.

Större hyresgäst Anpassningar bedöms utfalla enligt tabellen (redovisas antingen som extraordinärt underhåll eller som investering).

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Area m ²	Hyresgäst- passning (tkr)	År
Vakant	Kontor	4 198	8 396	2026
lagerytor plan 3	Industri	800	2 400	2050

För ytorna på plan 3 har en kostnad för att riva ut lokalerna antagits.

Fastighetsskatt etc

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

	Taxeringsvärde, tkr			Fastighets- skatt, tkr
	Mark	Byggnad	Totalt	
Industri	6 600	41 400	48 000	240
Summa	6 600	41 400	48 000	240

Värderingsobjektet är taxerat med typkod 421 (Industrienhet, kemisk industri). Värdeår är 1983.

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 ²	kr
Aktuell hyra	104	1 532 794
Drift & underhåll	-171	-2 532 120
Fastighetsskatt	-16	-240 000
Driftnetto år 1 (helår)	-84	-1 239 326
Driftnetto, normaliserat	452	6 698 408

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 betalnings-

strömmar 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 ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

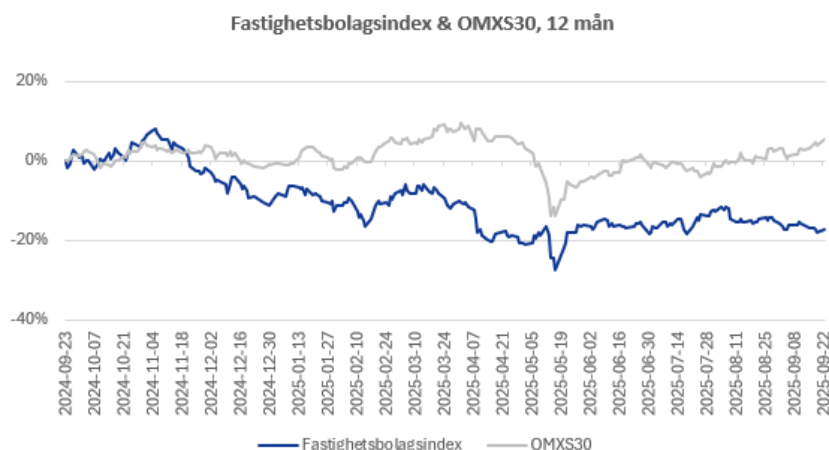
Marknadsanalys

Allmänt

Världsekonomin präglas fortsatt av osäkerhet till följd av det geopolitiska läget. Den svenska konjunkturen är fortsatt svag men visar tecken på återhämtning. Hushållens konsumtion har börjat växa trots att hushållen är mer pessimistiska än normalt och att utvecklingen på bostadsmarknaden är dämpad. Hushållens konsumtion bedöms bli en stark drivkraft i återhämtningen framgent. Näringslivets stämningssläge har förbättrats något och är nära ett historiskt normalläge. Arbetsmarknaden är fortsatt svag och indikationer pekar på att återhämtningen på arbetsmarknaden kommer dröja. Trots en turbulent omvärld och en export som utvecklats långsammare än normalt förväntas svensk ekonomi utvecklas i god takt kommande år. Under året har kronan stärkts, både mot dollarn och euron.

Riksbanken har sedan våren 2024 gradvis lättat på den svenska penningpolitiken. För att ge stöd till konjunkturen och för att stabilisera inflationen har Riksbanken vid det senaste mötet i september beslutat att sänka styrräntan med 25 punkter till 1,75%. Det finns förutsättningar för att konjunkturen kommer att stärkas framöver.

Börsen har till viss del stabiliserats men präglas fortsatt av volatilitet och senaste året har börsen varit svagt positiv. Fastighetsindex har däremot haft en negativ utveckling senaste året. I början av året hade indexet en liten uppgång för att därefter falla.



Obligationsmarknaden har successivt stärkts och volymerna för nytgivna obligationer är åter på höga nivåer. Fler fastighetsbolag har återvänt till obligationsmarknaden efter en period av stiltje på obligationsmarknaden.



Bostadspriserna har de senaste tolv månaderna minskat med 0,5% för villor och ökat med 0,2% för bostadsrätter. Från pristoppen våren 2022 har priserna för bostadsrätter och villor gått ner cirka 9%.

Fastighetsmarknaden

Senaste tiden har transaktionsvolymerna succesivt ökat till trots för oro i omvärlden och en osäker finansmarknad. Fastighetsbolagens villkor på obligations- och finansieringsmarknaden har förbättrats vilket har gynnat transaktionsmarknaden. I takt med att finansieringen har blivit billigare har volymerna således fortsatt att öka. Första halvåret 2025 ökade transaktionsvolymen ca 7% och helåret prognostiseras att öka med ca 10%, senaste prognosen är därmed svagt nedåt från tidigare prognoser i början av året om 15% ökning.

Köpare och säljare har succesivt anpassat sig till nuvarande marknadsläge. Skillnader i prisförväntningar mellan köpare och säljare har fördröjt processerna senaste åren men parternas prisförväntningar har nu närmats sig varandra. Allt fler svenska noterade bolag har varit köpare på marknaden efter en lång tid av att vara nettosäljare. Likaså har det institutionella kapitalet varit stora på köpsidan. Direktavkastningskraven, som pressats uppåt under en tid, har stabiliserats och nu syns tendenser till att de sjunker framåt. Enligt en sammanställning av European Valuers' alliance (EVA) har samma trend noterats även inom övriga Europa.

Kontor- och bostadssegmenten är de mest transaktionsintensiva segmenten. Senaste åren har de mer internationella segmenten såsom lager och logistik ökat sin volymandel på transaktionsmarknaden. Kontorsmarknaden har på internationell nivå haft en negativ prägel men utvecklingen har sett annorlunda ut i Sverige. I Sverige syns en positiv trend även för industrisegmentet där flera nya aktörer har klivit in i segmentet.

Hyresmarknaden

Kontorshyresgäster efterfrågar främst yteffektiva lokaler i etablerade kontorsområden med god tillgänglighet. Företag söker i allt högre grad mindre mer centralt belägna kontor. Detta har lett till att vakansgraden ökat mer i sämre kontorslägen jämfört med CBD-lägen. 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. Kontorsvakanserna fortsätter att stiga men den negativa toppen bedöms vara nära på landets största kontorsmarknader.

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-handels tillväxt har skapat en stor efterfrågan på moderna logistiklokaler, vilket har lett till stigande hyror för segmentet. Med en stor andel nyproducerade logistikanläggningar, där ett antal dessutom byggts på spekulation, har nu vakansgraden ökat inom segmentet. Även om hyresutvecklingen nu har stagnerat har hyrorna för nyproducerade lokaler ökat på grund av högre byggkostnad. 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. Industrisegmentet har dessutom haft en

stabil hyresutveckling. Den låga vakansen och stabila hyresutvecklingen drivs bland annat av en brist på nybyggda industrilokaler.

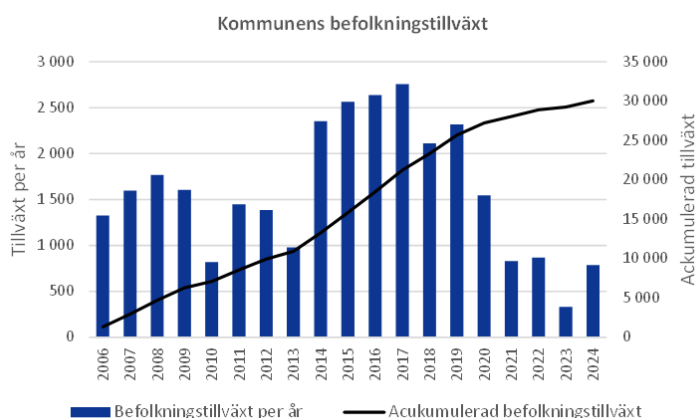
Inflationstakten har de senaste två åren varit över Riksbankens mål om 2% men har stabiliserats på nivåer under målet. Detta ledde till att KPI i oktober 2024 var 1,6% vilket medför att de indexerade lokalhyrorna har höjts med motsvarande under året.

Kommuninfo

Helsingborg är Sveriges åttonde största kommun med drygt 150 000 invånare och har haft en positiv befolkningstillväxt under de senaste åren.

Antalet färdigställda bostäder per 1000 invånare har totalt sett legat i nivå med Skåne och Sverige i stort under den senaste 5-årsperioden. Hyresrätter är den dominerande boendeformen i kommunen och antalet hyresrätter är högre än genomsnittet i Skåne och Sverige.

	Helsingborg	Skåne län	Riket
Befolkning, 2025 kv 2	152 242	1 429 120	10 587 696
Befolkningstillväxt rull. 12 mån	0,3%	0,5%	0,3%
Arbetslöshet, 2025-07	11,6%	9,3%	7,1%
Medianinkomst, 2023	368 400	369 800	386 400
Andel högutbildade*	16%	17%	17%



Det sker ett inflöde av köpkraft från omkringliggande kommuner när det gäller sällanköp, där bl a Väla är starkt bidragande. Näringslivet har stort inslag av verksamheter kopplade till lager och logistik. Hamnen och läget vi förgreningen mellan E6/E4 gör de logistiska förutsättningarna goda. Logistikläget kring Helsingborg brukar anses vara det näst starkaste i landet efter Göteborg och har något år ansetts vara det starkaste.

Ortspris

Ett ortsprismaterial har framtagits avseende industri- och lagerfastigheter som köpts sedan 2023-01 inom Helsingborg.

Kommun	Fastighet	Område	Huvudsaklig användning	LOA m ²	BOA m ²	Datum	Köpeskillning		Dir.avk		Köpare	Anm.
							Tkr	kr/kvm	Nedre	Övre		
Helsingborg	Snärskogen 2	Väla	Industri	2 555		2025-10	26 500	10 372			Wihlborgs Helsingborgs stad	
Helsingborg	Planteringen 1:8 & 1:9	Norra	Industri	8 919		2025-10	41 500	4 653				
Helsingborg	Beryllen 1 & Topasen 7	Väla Södra	Industri	7 948		2025-10					Amaron	
Helsingborg, Malmö, Helsingborg, habo	3 fastigheter		Industri	4 248		2025-09						
Helsingborg	Bössan 10		Industri	1 436		2025-09						
Flera	14 Fastigheter		Industri, verkstad	31 964		2025-06	397 000	12 420			Emilshus	
Helsingborg	Piken 2	Berga Industriområde & Väla Södra	Industri	2 276		2025-06		10 000			Öresunds Industrihus	
Flera	35 Fastigheter		Industri, lager, kontor	122 934		2025-04	1 400 000	11 388	6,50	7,00	Emilshus	1
Helsingborg	Mörsaren Mellersta 14	Berga Väla	Lager, kontor	888		2025-04	10 000	11 261				
Helsingborg	Morganiten 2 & Opalen 4	Väla Södra	Lager	4 980		2024-12	58 500	11 747	6,75		Acrinova Odåkra Fastigheter AB	
Helsingborg	Lagan 5		Industri	580		2024-12	4 425	7 629			Öresund Industrihus	
Helsingborg	Akvamarinen 9	Väla Södra	Lager	860		2024-09	9 000	10 465				
Helsingborg	Mörsaren Mellersta 5	Berga	Industri	1 250		2024-09	12 500	10 000	7,00	7,25	Nattkatten AB	
Helsingborg	Rausgård 20	Högasten	Industri, kallager	2 785		2024-04	7 000	2 513			Acrinova	
Helsingborg	Torbornahögen 7	Ättekulla, E6	Logistik	29 330		2024-03	398 000	13 570	5,75	6,00	Catena Handelsträdgården i Kvistofta AB	
Helsingborg	Kvistofta 9:33	Vallåkra	Industri	972		2024-02	2 500	2 572			P-Fast Torbornahögen 9 AB	
Helsingborg	Torbornahögen 9		Industri	766		2024-02	7 500	9 791			Erik Selin Fastigheter Helsingborgs Kommun	
Helsingborg	Rausgård 22		Industri	68 000		2024-01	2 200 000	11 210				
Helsingborg	Lummern 4	Planteringen	Industri	2 522		2023-12	16 100	6 384			Helsingborgs Kommun	2
Helsingborg	Asien 17	Gåsebäck	Industri	5 495		2023-12	16 000	2 912			Helsingborgs Kommun	3
Helsingborg	Kuriren 2	Ängelholmsleden	Industri	580		2023-12	2 300	3 966			Helsingborgs Kommun	4
Helsingborg	Asien 21	Gåsebäck	Industri	2 583		2023-12	9 200	3 562			Helsingborgs Kommun	5
Helsingborg, Göteborg, Västerås, Örebro	5 logistikfastigheter		Logistik	113 492		2023-11	1 600 000	14 098			Cadillac Fairview	
Malmö, Helsingborg, Jönköping	4 fastigheter		Industri	48 610		2023-04	455 000	9 360	6,00		SLP Stinge Holding AB	
Helsingborg	Semaforen 2	Kattarp	Industri	2 225	263	2023-02	10 500	4 220				
Helsingborg	Grusbädden 1	Väla Södra	Logistik	10 185		2023-02	108 000	10 604	6,50	6,75	SLP	

Not (enligt numrering i tabellen)

- 1) Underliggande fastighetsvärde 1 400 mkr, köpeskillning 1 360 mkr efter avdrag latent skatt. Inkluderar tre projekt som tillräds kring årsskiftet 2025/2026. Värdepåslag tyngst i Landskrona, Helsingborg, Trelleborg, Staffanstorps, Malmö/Burlöv och enstaka objekt i Örskällunga och Höganäs
- 2) Internaffär där priset är baserat på marknadvärdering.

3) Internaffär där priset är baserat på marknadsvärdering.

4) Internaffär där priset är baserat på marknadsvärdering.

5) Internaffär där priset är baserat på marknadsvärdering.

Marknaden avseende lager-/lättindustri har varit relativt likvid även under det högre ränteläget efter sommaren 2022. Direktavkastningskraven har stigit men samtidigt har också de KPI-uppräknade hyresavtalen gjort att prisnivån i de affärer vi sett ändå legat relativt stabilt.

En större affär under våren 2025 var Emilshus förvärv av 35 fastigheter från Acrinova som ligger i Landskrona, Helsingborg, Staffanstorp, Malmö/Burlöv, Trelleborg, Höganäs och Örskällunga. Överenskommet fastighetsvärde i affären var 1 400 mkr och därefter visst avdrag för latent skatt ned till 1 360 mkr i köpeskilling. Portföljen utgörs främst av lager/industri (70%). Årligt hyresvärde 124 mkr (drygt 1 000 kr/kvm) och ekonomisk uthyrningsgrad är 95% och genomsnittlig hyrestid om 4,7 år. Vi bedömer att direktavkastningen ligger i spannet 6,5-7,0 % i snitt och fastighetsvärdet är i snitt ca 11 400 kr/kvm. Fastigheterna Opalen 4 och Morgani-ten 2 ligger på Väla Södra, är bebyggda 2010 med lager/lättindustri, och förvärvades av Acrinova så sent som i december 2024 från Rasmusson Förvaltning. Då för knappt 60 mkr motsvarande ca 11 750 kr/kvm och en direktavkastning kring 6,75 %.

Emilshus har därefter fram till och med juni 2025 fortsatt att göra fler förvärv, bland annat avseende fastigheter med lager/lättindustri i Malmö och Helsingborg.

Den nya aktören Öresund Industrihus har förvärvat fyra fastigheter i Helsingborg med lager/lättindustri/yrkesbutik under 2024 och 2025. De har förvärvat Akvamarinen 9 på Väla Södra och hyrt ut till Skanska Rental. De har förvärvat Ackumulatorn 21 på Långeberga från Sydgrönt och senast Grusvagnen 3 på Väla Södra från en lokal aktör som också bedrivit motorcykelhandel i delar av lokalerna. Under juni 2025 har de förvärvat fastigheten Piken 2 på norra Berga. Karaktären på dessa förvärv var förväntan om att kunna höja driftnettona då det var en del vakanser eller hyror under marknadsmässig nivå.

SLP fortsätter att genomföra förvärv på senare år. I Trelleborg förvärvas en renoverad logistikfastighet med 10-årigt hyresavtal i en affär som presenterades i januari 2025 och med tillträde efter renovering i maj 2025. Fastighetsvärdet uppgår till 90 mkr, 7 800 kr/kvm, och årligt hyresvärde 6,4 mkr, 560 kr/kvm. Fastigheten ligger i den östra delen, benämnt Business Center. Direktavkastningen bedöms ligga i spannet 6-6,5 % och det finns en potentiell

byggrätt om ca 4 000 kvm BTA ytterligare. I Hyllinge förvärvade SLP ett kyl/fryslager samt en lagerfastighet på Bulltofta i Malmö från Evolv/Slättö i en affär i oktober 2023. Båda fastigheterna är uthyrda till vardera en hyresgäst på långfristiga hyresavtal. Direktavkastning bedöms till omkring 6,5 % och kvadratmeterpris ca 17 000 kr/kvm.

Under 2023 förvärvade SLP också ett bestånd med kontor/lager i Helsingborg samt en logistikfastighet i Jönköping från Nivika samt ett kyl-/fryslager i Helsingborg i en sale leaseback-affär. Vi beräknar direktavkastningen i båda dessa affärer till i storleksordningen 6 %. Direktavkastningen i deras genomförda förvärv de senaste två åren har legat i spannet 6-6,75 % i de affärer vi analyserat och har insyn i.

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 beläget i Gåsebäcks industriområde med god tillgänglighet till trafikleder och nära centrala Helsingborg.

En stor del av lokalerna är vakanta och vakansgraden kan antas bli lägre på sikt.

De aktuella hyrorna för uthyrda lokaler bedöms vara marknadsmässiga. De vakanta lager-/produktionsytorna bör kunna hyras ut för ca 500 kr/kvm utan några större hyresgäst Anpassningar. För kontorslokalerna har marknadshyran bedömts till ca 1 300 kr/kvm och vissa investeringar krävs för att ställa i ordning dessa.

De mögelskadade ytorna på plan 3 har inte bedömts vara uthyrningsbara och endast en kostnad för att riva ut lokalerna har antagits.

Byggnadens yttre underhållskick är något eftersatt. En kostnad på 10 Mkr har antagits för generellt underhållsbehov. En kostnad på 2 Mkr har också antagits för att installera fjärrvärme i byggnaden.

Planlösningen är sådan att ytorna relativt enkelt bör kunna delas och hyras ut till olika hyresgäster.

Den mest sannolike köparen av värderingsobjektet är ett större fastighetsbolag inriktat mot industrifastigheter. Försäljningstiden bedöms vara relativt lång på grund av underhållsbehovet och vakanserna.

Ovanstående indikerar sammantaget att direktavkastningskravet i snitt för värderingsobjektet bör ligga i intervallet 7,5 – 8,0 % och värdet i snitt i intervallet 3 500 – 4 500 kr/kvm.

Kassaflödesanalys

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

Kalkylränta / Direktavkastningskrav

Kassaflödesindata	
Direktavkastning restvärde	7,75 %
- <i>Kontor</i>	7,75 %
- <i>Lager</i>	7,75 %
- <i>Industri</i>	7,75 %
Kalkylränta på totalt kapital	9,89 %
Inflation/KPI: 1% 2025, och därefter 2% per år.	
Kalkylperiod: Cirka 10 år (2025-11-01 - 2034-12-31)	

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av realränta, compensation för inflation samt riskillägg. Kalkylräntans storlek beror på marknadens krav på riskillägg 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.

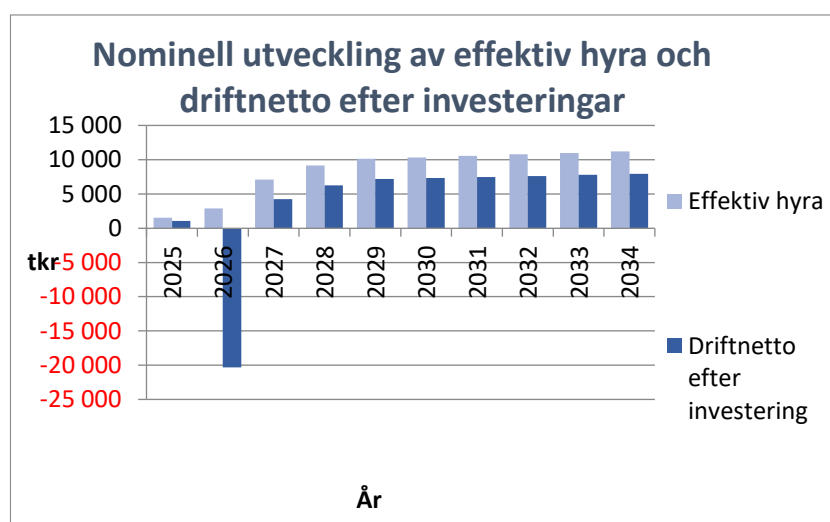
Nyckeltal

Kassaflödeskalkylen ger med givna förutsättningar resultat enligt tabellen.

Nyckeltal	
Marknadsvärde	60 000 000 kr
- Nuvärde av restvärde	44 332 038 kr
- Nuvärde av driftnetton	15 476 334 kr
Direktavkastning, år 1	-2,07 %
Direktavkastning vid kalkylslut	7,75 %
Värde kr/m ²	4 053 kr/m ²
Värde/taxeringsvärde	1,25

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 när 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	12 680	21
Vakansgrad	%-enheter	10	-14 760	-25
Drift & underhåll	%	10	-3 341	-6
Inflation	%-enheter	1	8 756	15
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	10	-8 520	-14
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	-10	10 573	18

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Sutaren 14 i Helsingborgs kommun** bedöms vid värdetidpunkten 1 november 2025 till:

Sextio miljoner kronor
[60 000 000 kr]

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Malmö 2025-11-05

FORUM FASTIGHETSEKONOMI


Filippa Lundahl Wibelius
Civilingenjör

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Bilagor;

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

KASSAFLÖDESKALKYL

Kalkylresultat

Värdetidpunkt 1 november 2025 (kalkylstart 2025-11-01)

Nuvärde av driftnetton (tkr)	15 476
Nuvärde av restvärde (tkr)	44 332
SUMMA (tkr)	59 808

MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr) 60 000

Kassaflöde

	ÅR 2025 del	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
Bedömd helårsinflation	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	
	<i>kr/m² 2025</i>										
Hyror, lokaler	725	1 794	10 839	11 050	11 272	11 506	11 737	11 972	12 212	12 456	12 705
Vakans/hyresrisk, lokaler	-634	-1 567	-8 156	-4 305	-2 505	-1 730	-1 767	-1 805	-1 840	-1 877	-1 913
Hyrestillägg exkl. f-skatt	11	27	162	165	168	171	175	178	182	186	189
Ers. Fastighetsskatt	1	3	46	198	198	198	198	221	221	221	221
Effektiv hyra	104	256	2 891	7 107	9 132	10 145	10 343	10 567	10 775	10 986	11 202
Drift & Löpande underhåll	-108	-268	-1 620	-1 653	-1 686	-1 719	-1 754	-1 789	-1 825	-1 861	-1 898
Periodiskt underhåll	-63	-155	-937	-956	-975	-995	-1 015	-1 035	-1 056	-1 077	-1 098
Extraordinärt underhåll	-	-	-10 017	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighetsskatt etc	-16	-40	-240	-240	-240	-240	-240	-269	-269	-269	-269
Kostnader	-187	-463	-12 814	-2 849	-2 901	-2 954	-3 008	-3 092	-3 149	-3 206	-3 265
Driftnetto	-84	-207	-9 924	4 259	6 232	7 191	7 335	7 475	7 626	7 780	7 937
Investeringar	-	-	-10 413	-	-	-	-	-	-	-	-
Driftnetto efter invest.	-84	-207	-20 337	4 259	6 232	7 191	7 335	7 475	7 626	7 780	7 937

Nyckeltal

Initialt driftnetto, helår (tkr)	2 321	Restvärde kalkylslut (tkr)	104 483
Norm. driftnetto, helår (tkr)	6 698		
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	9,89		
Kalkylränta restvärde (%)	9,89	Marknadsvärde kr/m ²	4 053
Direktavkastning, initial, %	3,87	Marknadsvärde/taxeringsvärde (V/T)	1,25
Direktavkastning vid kalkylslut, %	7,75		

HYRESGÄSTSPECIFIKATION

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Total area m ²	Löptid t.o.m.	Aktuell hyra (för uthyrda lokaler)								Bedömd marknadshyra							
				Exkl. tillägg			Hyrestillägg		Skattetillägg			Totalt		Exkl. tillägg		Totalt exkl. f-skatt		Totalt	
				kr	kr/m ²	index/%	kr	kr/m ²	kr	kr/m ²	kr	kr/m ²	kr	kr/m ²	kr	kr/m ²	kr	kr/m ²	kr
Adam Mejeri AB	Verkstad	426	27-09-30	301 051	707	100	120 000	282	6 000	14	427 051	1 002	301 051	707	421 051	988	427 051	1 002	-
Al Attwani Saad	Verkstad	50	28-04-30	18 000	360	-	-	-	-	-	18 000	360	18 000	360	18 000	360	18 000	360	-
Joakim Ekstrand	Verkstad	40	26-04-30	24 000	600	-	-	-	-	-	24 000	600	24 000	600	24 000	600	24 000	600	-
Bredablick Teknisk Förvaltning Skåne AB	Verkstad	500	28-06-30	270 000	540	-	75 000	150	6 960	14	351 960	704	270 000	540	345 000	690	351 960	704	-
Bahaa Alden Mohammad	Lager	317	28-06-30	178 574	563	100	38 000	120	2 568	8	219 142	691	178 574	563	216 574	683	219 142	691	-
LGM Måleri	Verkstad	43	28-04-30	18 000	419	-	-	-	-	-	18 000	419	18 000	419	18 000	419	18 000	419	-
999 Sweden AB	Lager	124	29-03-31	49 600	400	-	-	-	-	-	49 600	400	49 600	400	49 600	400	49 600	400	-
Adam Mejeri AB	Verkstad	250	25-12-31	137 500	550	-	-39 500	-158	-	-	98 000	392	137 500	550	98 000	392	98 000	392	-
Swedrop AB	Lager	467	26-10-31	70 050	150	-	-	-	-	-	70 050	150	70 050	150	70 050	150	70 050	150	-
999 Sweden AB	Lager	244	28-04-30	124 440	510	100	-33 550	-138	-	-	90 890	373	124 440	510	90 890	373	90 890	373	-
Vakant	Lager	6 321	-	3 560 500	563	-	-	-	-	-	3 560 500	563	3 560 500	563	3 560 500	563	3 662 975	579	-
Vakant	Lager	40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20 000	500	20 000	500	20 648	516	-
Vakant	Lager	440	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	220 000	500	220 000	500	227 133	516	-
Vakant	Lager	146	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	73 000	500	73 000	500	75 367	516	-
Vakant	Lager	96	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	48 000	500	48 000	500	49 556	516	-
Weam Gross	Lager	302	28-07-31	166 100	550	100	-	-	-	-	166 100	550	166 100	550	166 100	550	166 100	550	-
Vakant	Kontor	4 198	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 457 400	1 300	5 457 400	1 300	5 525 457	1 316	-
lagerytor plan 3	Industri	800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	12 970	16	-
Summor / Genomsnitt		14 804		4 917 816	1 780		159 950	58	15 528	1	5 093 294	1 843	10 736 216	725	10 896 166	736	11 106 900	750	



FastighetSök

038 Allmän Taxering

Beteckningar

Beteckning Helsingborg Sutaren 14	UUID 909a6a5c-2c65-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120240157	Senaste ändringen i allmänna delen 1994-03-03
Län- och kommunkod 1283	Distrikt Helsingborgs Gustav Adolf	Distriktskod 101283	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2021-11-25
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-17

Adress

Adress

Gåsebäcksvägen 36
252 27 Helsingborg

Ingenjörsgatan 4, 6
252 27 Helsingborg

Verkmästaregatan 1
252 27 Helsingborg

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 556972-1193 Op Helsingborg Sutaren 14 AB Villagatan 13 A, 1 Tr 114 32 Stockholm Inskrivet ägarnamn: Kvalitena Sutaren 14 AB	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2018-02-14	Akt D-2018- 00071283:1
--	---------------------	--------------------------------------	-------------------------------------

Berört fång

Köp (inklusive transportköp): 2017-12-22
Köpeskilling: 17 000 000 SEK (avser hela fastigheten)

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 15
Totalt belopp: 85 600 000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		1 500 000 SEK	1978-05-17	78/3687

Anmärkningar

Avsåg ursprungligen även: Helsingborg Sutaren 11

Innehavare: D-2021-00505210:2 Intertrust (Sweden) AB, Box 16285, 103 25 Stockholm

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2		1 000 000 SEK	1978-05-17	78/3688
	Anmärkningar Avsåg ursprungligen även: Helsingborg Sutaren 11 Innehavare: D-2021-00505210:7 Intertrust (Sweden) AB, Box 16285, 103 25 Stockholm			
3		2 000 000 SEK	1978-05-17	78/3689
	Anmärkningar Avsåg ursprungligen även: Helsingborg Sutaren 11 Innehavare: D-2021-00505210:8 Intertrust (Sweden) AB, Box 16285, 103 25 Stockholm			
4		600 000 SEK	1978-05-17	78/3690A
	Anmärkningar Avsåg ursprungligen även: Helsingborg Sutaren 11 Innehavare: D-2021-00505210:15 Intertrust (Sweden) AB, Box 16285, 103 25 Stockholm Utbyte 81/67			
5		1 900 000 SEK	1978-05-17	78/3690B
	Anmärkningar Avsåg ursprungligen även: Helsingborg Sutaren 11 Innehavare: D-2021-00505210:6 Intertrust (Sweden) AB, Box 16285, 103 25 Stockholm Utbyte 81/68			
6		3 000 000 SEK	1978-05-17	78/3691
	Anmärkningar Avsåg ursprungligen även: Helsingborg Sutaren 11 Innehavare: D-2021-00505210:10 Intertrust (Sweden) AB, Box 16285, 103 25 Stockholm			
7		1 500 000 SEK	1978-05-17	78/3692
	Anmärkningar Avsåg ursprungligen även: Helsingborg Sutaren 11 Innehavare: D-2021-00505210:11 Intertrust (Sweden) AB, Box 16285, 103 25 Stockholm			
8		5 000 000 SEK	1979-11-28	79/11637
	Anmärkningar Innehavare: D-2021-00505210:5 Intertrust (Sweden) AB, Box 16285, 103 25 Stockholm			
9		2 000 000 SEK	1979-11-28	79/11638
	Anmärkningar Innehavare: D-2021-00505210:4 Intertrust (Sweden) AB, Box 16285, 103 25 Stockholm			

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
10		3 200 000 SEK	1980-06-04	80/6153
	Anmärkningar Innehavare: D-2021-00505210-1 Intertrust (Sweden) AB, Box 16285, 103 25 Stockholm			
11		1 400 000 SEK	1981-06-17	81/4643
	Anmärkningar Innehavare: D-2021-00505210-3 Intertrust (Sweden) AB, Box 16285, 103 25 Stockholm			
12		5 000 000 SEK	1981-06-17	81/4644A
	Anmärkningar Anmärkning 93/4633 Innehavare: D-2021-00505210-9 Intertrust (Sweden) AB, Box 16285, 103 25 Stockholm Utbyte 82/3703			
13		10 000 000 SEK	1981-06-17	81/4644B
	Anmärkningar Anmärkning 93/4634 Innehavare: D-2021-00505210-13 Intertrust (Sweden) AB, Box 16285, 103 25 Stockholm Utbyte 82/3704			
14	Fastigheten har skriftligt pantbrev	35 000 000 SEK	2014-08-29	14/18972
	Anmärkningar Innehavare: D-2021-00505210-12 Intertrust (Sweden) AB, Box 16285, 103 25 Stockholm			
15		12 500 000 SEK	2015-01-09	D-2015-00007550:1
	Anmärkningar Innehavare: D-2021-00505210-14 Intertrust (Sweden) AB, Box 16285, 103 25 Stockholm			

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Telefonnummer
0771-63 63 63

Kontorbeteckning
Hässelholm

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Stadsplan
Karpen mfl

Datum

1962-04-25

Akt

1283K-6761

Plan	Datum	Akt
<p>Anmärkningar</p> <p>Genomförandetiden har utgått</p>		
<p>Stadsplan</p> <p>Sutaren</p>	1966-04-21	1283K-8112
<p>Anmärkningar</p> <p>Genomförandetiden har utgått</p> <p>Bestämmelser se akt 1283k-6761</p>		
<p>Tomtindelning</p> <p>Sutaren</p>	1979-03-09	1283K-10999

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Avloppsledning	Förmån	Avtalsservitut	12-IM7-73/846.1
Beskrivning			
Avloppsledning			
<p>Övrig berörkrets, med rättsförhållande</p> <p>Förmån</p> <p>Helsingborg Sutaren 14</p> <p>Last</p> <p>Helsingborg Sutaren 13</p>			

Taxeringsenheter

Industri-taxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Industrienhet, kemisk industri (421)	188172-3	Nej	Fastighet
Har industritillbehör			
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	48 000 000 SEK	41 400 000 SEK	6 600 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
556972-1193	1 / 1	Aktiebolag	
Op Helsingborg Sutaren 14 AB Villagatan 13 A, 1 Tr 11432 Stockholm			

Värderingsenhet industrikontor värderat enl. avkastningsberäkningsmetoden 52454254 (2025)

Taxeringsvärde 10 000 000 SEK	Riktvärdeområde 1283024	Yta 2 678 kvm	Standardklass Normala
Nybyggnadsår 1965	Värdeår 1983	Återstående ekonomisk livslängd Mer än 10 år	Justeringsorsak
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet industrikontor värderat enl. avkastningsberäkningsmetoden 77825254 (2025)			
Taxeringsvärde 8 000 000 SEK	Riktvärdeområde 1283024	Yta 2 133 kvm	Standardklass Normala
Nybyggnadsår 1965	Värdeår 1983	Återstående ekonomisk livslängd Mer än 10 år	Justeringsorsak
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet industrilager värderat enl. avkastningsberäkningsmetoden 52455254 (2025)			
Taxeringsvärde 11 400 000 SEK	Riktvärdeområde 1283024	Yta 6 594 kvm	Standardklass Mycket enkla
Nybyggnadsår 1965	Värdeår 1983	Återstående ekonomisk livslängd Mer än 10 år	Justeringsorsak
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet produktionslokal värderad enl. avkastningsberäkningsmetoden 52453254 (2025)			
Taxeringsvärde 10 400 000 SEK	Riktvärdeområde 1283024	Yta 5 126 kvm	Standardpoäng 7
Nybyggnadsår 1965	Värdeår 1983	Återstående ekonomisk livslängd Mer än 10 år	Justeringsorsak
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet produktionslokal värderad enl. avkastningsberäkningsmetoden 77824254 (2025)			
Taxeringsvärde 1 600 000 SEK	Riktvärdeområde 1283024	Yta 502 kvm	Standardpoäng 28
Nybyggnadsår 1965	Värdeår 1983	Återstående ekonomisk livslängd Mer än 10 år	Justeringsorsak
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet industri tomtmark 52452254 (2025)			
Taxeringsvärde 6 600 000 SEK	Riktvärdeområde 1283024	Tomtareal 13 527 kvm	Riktvärde tomtareal 488 SEK/kvm

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	1979-03-29	1283K-11004

Ursprung

Helsingborg Sutaren 5,11

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6211794.0	357714.4



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	13 527 m ²	13 527 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Helsingborg Sutaren:14	1983-11-30	1283K-11688

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

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

1 Värdeutlåtandets omfattning

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

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga 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 förutsätts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, 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.

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