

Värdeutlåtande

avseende fastigheten

Kronhjorten 8

Trollhättans kommun



2025-11-07

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>	Kronhjorten 8 i Trollhättans kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är 2025-11-01.
<i>Förutsättningar</i>	<p>För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlå- tande".</p> <p>Miljöfrågor hanteras enligt "Allmänna villkor för värdeutlå- tande", Punkt 3.1, dvs om ej annat framgår av värdeutlå- tandet så förut- sätts 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 in- kluderar mervärdesskatt endast för bostäder och för lokaler där ej mervärdesskattepliktig verksamhet bedrivs.</p>
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none">- Besiktning av värderingsobjektet 2025-10-28 av undertecknad tillsammans med hyresgästen.- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).- Hyreslista.- Taxeringsuppgifter.- Utdrag ur detaljplan.- Marknadsinformation.- Kartmaterial.

BESKRIVNING

Lagfaren ägare

Op Trollhättan Kronhjorten 8 AB (Org.nr 559088–5819)

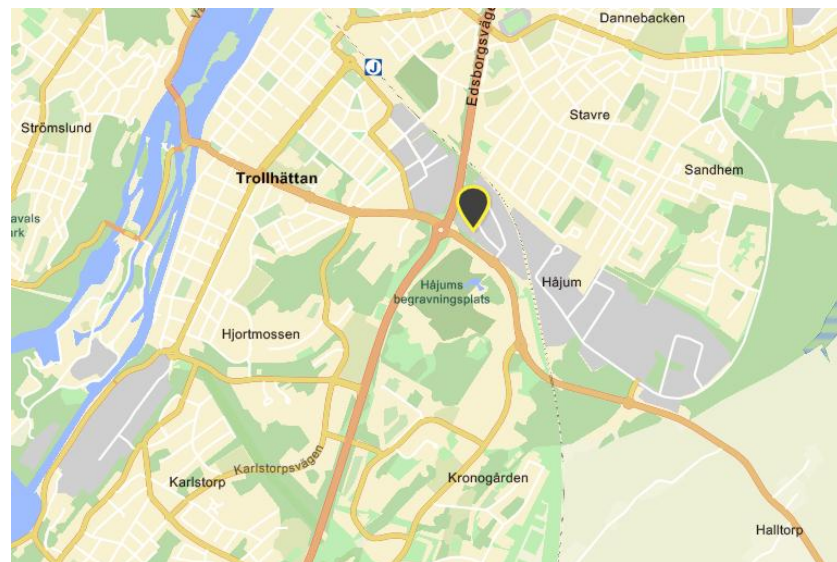
Fastighetstyp

Industrifastighet.

Läge

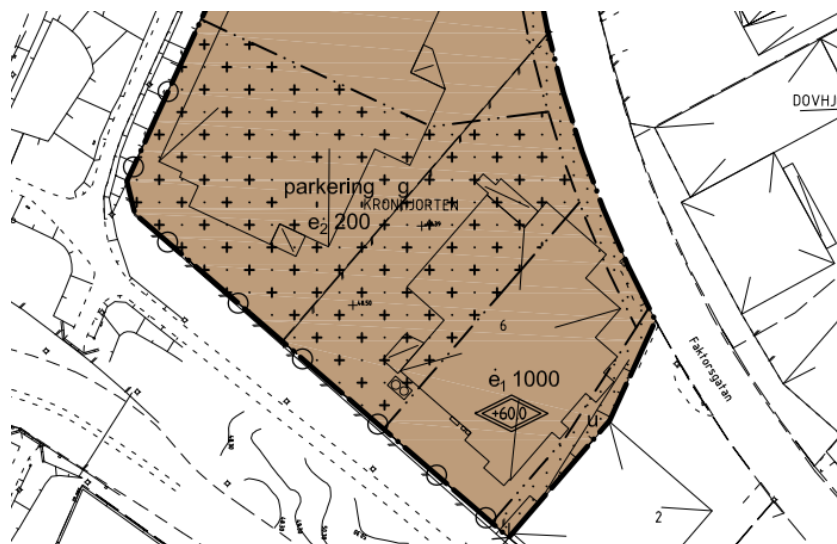
Värderingsobjektet är beläget i Trollhättan utmed väg E45. Avståndet till Trollhättan centrum är ca 2 km. Gatadressen är Faktorsgatan 10 i Trollhättan.

Näromgivningen utgörs av industrifastigheter och en livsmedelsaffär samt apotek. God tillgänglighet mot E45:an.



Planförhållanden

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan från 2013-06-27. Planen anger ändamål för handel, restaurang och kontor. Genomförandetiden har gått ut 2018-12-31.



*Servitut, samfälligheter,
inteckningar etc.*

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

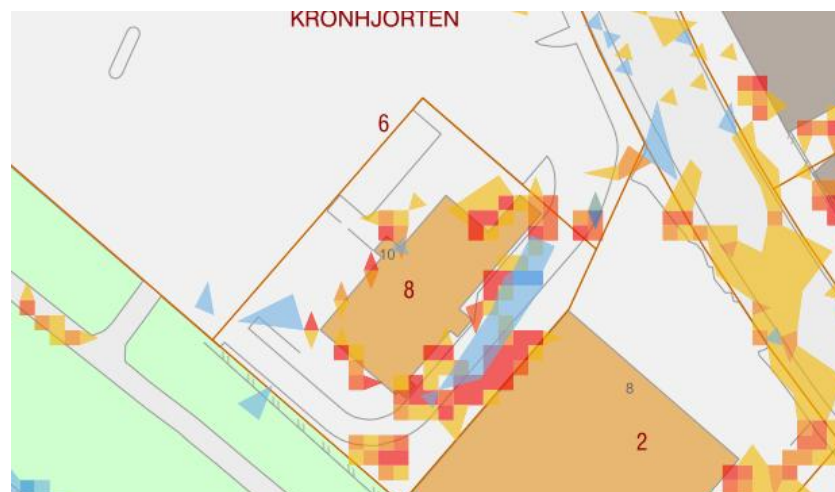
ESG, miljö

Värderingsobjektet är ej miljöcertifierat.

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. Enligt kommunens skyfallskartering finns det en måttlig risk att värderingsobjektet kan drabbas av höga flöden vid ett 100-årsregn.



Uthyrningsbara areor

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

Lokaltyp	Uthyrningsbar area m ²	Antal % enheter
Restauranger	410	100 1
Summa	410	100 1

Areauppgifterna härrör från hyreslistan. Kontrollmätning har ej utförts.

Tomtbeskrivning

Värderingsobjektets areal uppgår till 1 415 kvm.



Källa: Lantmäteriet

Befintlig bebyggelse upptar ca 30% av tomten. Den obebyggda delen utgörs av asfalterade körytor och parkeringsplatser.

Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet är bebyggt med en snabbmatsrestaurang, Burger King, som är uppförd 2017.

Byggnaden är grundlagd med betongplatta på mark. Fasaderna är klädda med plåt och fasadskivor. Fönstren är av 3-glastyp. Taket är täckt med takpapp.



Uppvärmningen sker med fjärrvärme. Ventilationen utgörs av mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning. Byggnaden är ansluten till kommunalt VA.

Byggnadens underhållsskick är normalgott för åldern. Något akut underhållsbehov med risk för byggnadens konstruktion bedöms inte föreligga.

Lokalerna har huvudsakligen normalgod standard med standardiserat koncept som styrs av riktlinjer för kedjan. Golven i restaurangdelen är belagda med klinkers. Personallokaler finns i form av omklädningsrum samt toalett- och duschrum. Lokalerna är anpassade för nuvarande verksamhet som restaurang/snabbmatsrestaurang. Underhållsskicket är normalgott för åldern.



HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyror

Värderingsobjektets aktuella hyror och bedömda marknadshyror redovisas detaljerat i bilagd tabell (Hyresgästspecifikation).

Hyrorna kan sammanfattas enligt tabellen.

Lokaltyp	Total area m ²	Uthyrd Area m ²	Aktuell hyra		Marknads- hyra	
			Totalt kr/m ²	kr	Totalt kr/m ²	kr
Restauranger	410	410	4 857	1 991 262	4 857	1 991 262
Genomsnitt / Summa	410	410	4 857	1 991 262	4 857	1 991 262

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

Kontraktslängd	Antal kontrakt	Andel av hyra %
<= 1 år	-	-
> 1 - <= 3 år	-	-
> 3 - <= 5 år	-	-
> 5 - <= 10 år	-	-
> 10 år	1	100
Totalt	1	100

Vakans / Hyresrisk

Inga vakanser finns för närvarande.

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

Vakans/hyresrisk (%)	Lång										
	202 5	202 6	202 7	202 8	202 9	203 0	203 1	203 2	203 3	203 4	siktig
Restauranger	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,0
Totalt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,0

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.	UH	
	kr/m ²	tkr	kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²
Restauranger	190	78	40	100	50
Genomsnitt/Summa	190	78	40	100	50

I kostnaderna ingår ej kostnader för eftersatt underhåll eller hyresgästanpassningar 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.

Fastighetsskatt etc

Gällande taxeringsvärden samt fastighetsskatt framgår av tabellen.

	Taxeringsvärde, tkr			Fastighets- skatt, tkr
	Mark	Byggnad	Totalt	
Lokaler	344	1 984	2 328	23
Summa	344	1 984	2 328	23

Värderingsobjektet är taxerat med typkod 322 (Hyreshusenhet, hotell eller restaurangbyggnad). Värdeår är 2017.

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	4 857	1 991 262
Drift & underhåll	-190	-77 900
Fastighetsskatt	-57	-23 280
Driftnetto år 1 (helår)	4 610	1 890 082
Driftnetto, normaliserat	4 367	1 790 519

Initialt driftnetto är omräknat till helår utifrån det momentana läget. Det normaliserade driftnettet är räknat på marknadshyra, långsiktig vakans och långsiktig fastighetsskatt etc. samt utan hänsyn till eventuell 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 ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Marknadsanalys

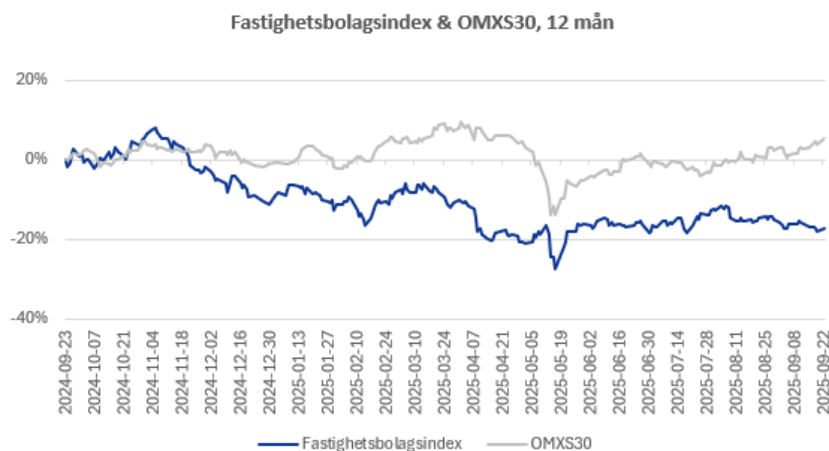
Allmänt

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 stämningsläge 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.

Fastighetsägarnas förhandling med hyresgästföreningen resulterade i att bostadshyrorna i snitt har höjts med 4,8% 2025.

Restauranger

Restaurangbranschens totala försäljningsvolym minskade med 0,2% under det fjärde kvartalet 2024. Restaurangmarknaden för 2025 spås nolltillväxt på marknaden och senaste året har ett stort antal konkurser noterats. Hotellrestauranger hade den svagaste utvecklingen (-4,8%), följt av personalrestauranger (-4,5%) och kaféer (-4,1%). Snabbmatsrestauranger hade den starkaste utvecklingen (+3,6%). Sett till hela året 2024 hade dock samtliga typer av restauranger en negativ försäljningsvolym.

Restaurangbranschen är mer konjunkturkänslig än livsmedelsbranschen som är mindre beroende av omvärldsfaktorer. Antalet konkurser har succesivt ökat, främst präglad av generella prisökningar på råvaror och höga hyreshöjningar.

Senaste åren har digitaliseringsprocessen tilltagit inom branschen och en relativt stor andel av restaurangernas omsättning avser numera hemleveranser via bud (ex Foodora, Ubereats). Denna typ av mathandel fortsätter att öka vilket understryker att det är ett bestående förändring i konsumentbeteendet.

Ortspris

Försäljningar av liknande fastigheter är ovanliga och för tillfället finns det enbart två jämförbara köp som Forum har kännedom om. Första köpet avser en hamburgerrestaurang belägen i Gävle (fd Burger king, numera Mister York) som såldes i januari 2024. Köpeskillingen motsvarar 64 000 kr/kvm och direktavkastningen har bedömts ligga omkring 6,75%. Det andra köpet avser fastighet bebyggt med en restaurangbyggnad, där hamburgerkedjan Max är hyresgäst, och en biltvättsanläggning i Göteborg som såldes i oktober 2025. Köpeskillingen motsvarar ca 75 000 kr/kvm och direktavkastningskravet bedöms ligga omkring 6,70%. Försäljningar av snabbmatsrestauranger är ofta en del av större fastigheter, ofta externhandelsfastigheter som består av både handel och restauranglokaler. Transaktioner av endast solitära byggnader för snabbmatsrestauranger är således mer ovanliga.

Värdebedömningen baseras huvudsakligen på vår erfarenhet av prisbildning på fastighetsmarknaden, värderingsobjektets avkastning och tar stöd i affären som tidigare nämnts.

De noterade direktavkastningarna är antingen från Forums egna analyser eller från annan offentlig information.

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 har ett bra läge med god tillgänglighet mot E45:an som är en trafikerad väg i allmänhet och under vintertid i synnerhet. Värderingsobjektet är beläget i industriområdet Håjum och i närheten av gymnasieskola och kontor som finns på den västra sidan av E45:an.

De aktuella hyrorna bedöms vara marknadsmässiga och vakansrisken bedöms vara låg.

Byggnadens underhållsskick innebär att inga omfattande underhållsåtgärder behöver vidtas under den närmaste framtiden.

Den mest sannolike köparen av värderingsobjektet är ett större fastighetsbolag. Sammantaget innebär värderingsobjektets kontraktsstruktur med långt hyreskontrakt, med återstående löptid

om drygt 10 år, och låga vakansrisker att det är attraktivt på marknaden. Försäljningstiden bedöms vara relativt kort.

Ovanstående indikerar sammantaget att direktavkastningskravet i snitt för värderingsobjektet bör ligga i intervallet 7,25 – 7,75% och värdet i snitt i intervallet 60 000 – 65 000 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	7,50 %
- Restauranger	7,50 %
Kalkylränta på totalt kapital	9,64 %
Inflation/KPI: 1% 2025, och därefter 2% per år.	
Kalkylperiod: Cirka 15 år (2025-11-01 - 2039-12-31)	

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av realränta, kompensation 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.

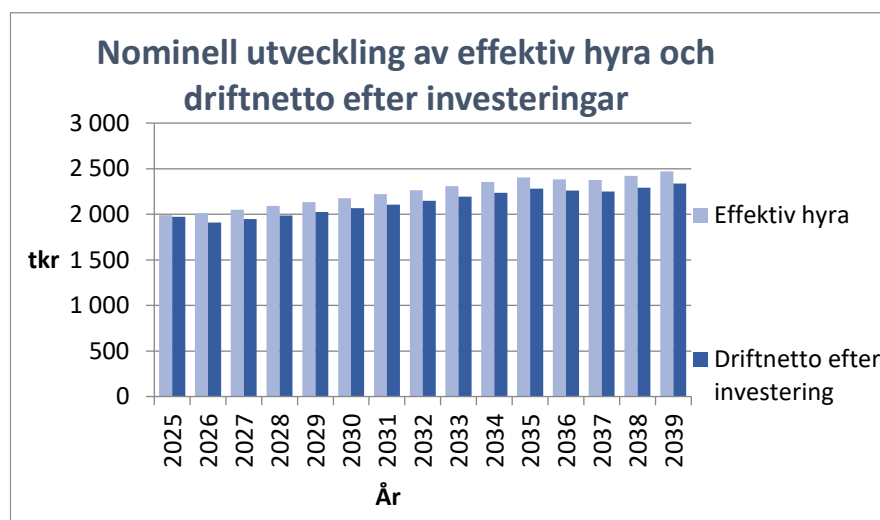
Nyckeltal

Kassaflödeskalkylen ger med givna förutsättningar resultat enligt tabellen.

Nyckeltal	
Marknadsvärde	25 500 000 kr
- Nuvärde av restvärde	8 731 075 kr
- Nuvärde av driftnetton	16 761 120 kr
Direktavkastning, år 1	7,41 %
Direktavkastning vid kalkylslut	7,50 %
Värde kr/m ²	62 195 kr/m ²
Värde/taxeringsvärde	10,95

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		Värdetförändring	
	enhet	antal	tkr	%
Marknadshyra för lokaler (ej bostäder)	%	10	1 250	5
Vakansgrad	%-enheter	10	-2 751	-11
Drift & underhåll	%	10	-107	-0
Inflation	%-enheter	1	2 536	10
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	10	-2 521	-10
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	-10	3 130	12

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Kronhjorten 8 i Trollhättans kommun** bedöms vid värdetidpunkten 2025-11-01 till:

Tjugofem miljoner femhundra tusen kronor
[25 500 000 kr]

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Göteborg 2025-11-07

FORUM FASTIGHETSEKONOMI


Eric Rahn Langguth
Fastighetsekonom


Magnus Stenback
Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor;

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

KASSAFLÖDESKALKYL

Kalkylresultat

Värdetidpunkt 2025-11-01 (kalkylstart 2025-11-01)	
Nuvärde av driftnetton (tkr)	16 761
Nuvärde av restvärde (tkr)	8 731
SUMMA (tkr)	25 492
MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr)	25 500

Nyckeltal

Initialt driftnetto, helår (tkr)	1 890	Restvärde kalkylslut (tkr)	31 816
Norm. driftnetto, helår (tkr)	1 791		
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	9,64		
Kalkylränta restvärde (%)	9,64	Marknadsvärde kr/m ²	62 195
Direktavkastning, initial, %	7,41	Marknadsvärde/taxeringsvärde (V/T)	10,95
Direktavkastning vid kalkylslut, %	7,50		

Kassaflöde

	ÅR 2025 del	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	
Bedömd helårsinflation	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	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	4 800	329	1 988	2 027	2 068	2 109	2 152	2 195	2 238	2 283	2 329	2 375	2 423	2 471	2 521	2 571
Vakans/hyresrisk, lokaler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-67	-125	-128	-130
Ers. Fastighetsskatt	57	4	23	23	25	25	25	26	26	26	28	28	28	29	29	29
Effektiv hyra	4 857	333	2 011	2 051	2 093	2 134	2 176	2 221	2 265	2 309	2 357	2 403	2 383	2 376	2 423	2 471
Drift & Löpande underhåll	-140	-10	-58	-59	-60	-62	-63	-64	-65	-67	-68	-69	-71	-72	-74	-75
Periodiskt underhåll	-50	-3	-21	-21	-22	-22	-22	-23	-23	-24	-24	-25	-25	-26	-26	-27
Fastighetsskatt etc	-57	-4	-23	-23	-25	-25	-25	-26	-26	-26	-28	-28	-28	-29	-29	-29
Kostnader	-247	-17	-102	-104	-107	-108	-110	-113	-115	-117	-120	-122	-124	-127	-129	-131
Driftnetto	4 610	316	1 909	1 947	1 986	2 026	2 066	2 108	2 150	2 193	2 237	2 281	2 260	2 249	2 294	2 339

HYRESGÄSTSPECIFIKATION

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Total area m ²	Löptid t.o.m.	Aktuell hyra (för uthyrda lokaler)							Bedömd marknadshyra					Not		
				Exkl. tillägg		Hyrestillägg	Skattetillegg		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
Nordic Service Partner AB Restaur.		410	36-06-13	1 967 982	4 800	100	-	23 280	57	1 991 262	4 857	1 967 982	4 800	1 967 982	4 800	1 991 262	4 857	-
Summor / Genomsnitt		410		1 967 982	4 800		-	23 280	57	1 991 262	4 857	1 967 982	4 800	1 967 982	4 800	1 991 262	4 857	



FastighetSök

038 Allmän Taxering

Beteckningar

Beteckning Trollhättan Kronhjorten 8	UUID 5cbf7cc9-0412-3258-e053-7e44ed8ff933	Fastighetsnyckel 140868026	Senaste ändringen i allmänna delen 2017-10-31
Län- och kommunkod 1488	Distrikt GötaLunden	Distriktskod 107283	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-09-02
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-24

Adress

Adress

Faktorsgatan 10
461 37 Trollhättan

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 559088-5819 Op Trollhättan Kronhjorten 8 AB Villagatan 13 A, 1 Tr 114 32 Stockholm Inskrivet ägararnamn: Bk Trollhättan AB	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2017-11-30	Akt D-2017-00666038:1
--	---------------------	--------------------------------------	---------------------------------

Berört fång

Köp (inklusive transportköp): 2017-11-21
Köpeskilling: 3 000 000 SEK (avser hela fastigheten)

Anmärkningar

Beviljad d-2017-00716208:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 16 900 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	13 800 000 SEK	2017-11-30	D-2017-00666038:2
Anmärkningar Beviljad: D-2017-00716208:2 Innehavare: D-2021-00505202:1 Intertrust (Sweden) AB, Box 16285, 103 25 Stockholm			
2	3 100 000 SEK	2021-11-05	D-2021-00501723:1

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar			
Innehavare: D-2021-00501723:2 Intertrust (Sweden) AB, Box 16285, 103 25 Stockholm			
Inskrivningar			
Totalt antal inskrivningar: 1			
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
3	Nyttjanderätt Övrigt ändamål: laddstation	2025-06-09	D-2025-00206109:1
Anmärkningar			
Beviljad d-2025-00289717:1			
Ajouförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Uddevalle	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar
Trollhättan Kronhjorten GA.1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan	Datum	Akt
Plan Detaljplan Kronhjorten och dovhjorten,detaljplan för del av kv	2013-05-30 Genomf. start: 2013-06-28 Genomf. slut: 2018-12-31 Laga kraft: 2013-06-27	1488K-D7/2013
Anmärkningar		
Beslutsdatum avser btn's antagande.		

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Starkström	Last	Ledningsrätt	1488K-13/68.4
Bildningsåtgärd Ledningsåtgärd			

Beskrivning

För att se till, underhålla och reparera starkströmsledningen upplåts ett 1meter brett område med ledningen i mitten enligt kartor, aktbilagor ka1-2. för kabelskåpet upplåts ett område om 1 meter från kabelskåpet enligt karta, aktbilaga ka2.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Trollhättan Energi Elnät AB

Last

Trollhättan Dovhjorten 7
Trollhättan Kronhjorten 6,8

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	1488K-2017/14.1

Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

Beskrivning

För att se till, underhålla och reparera fjärrvärmeledningen upplåts ett 2 meter brett område med ledningen i mitten enligt karta, aktbilaga ka1.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Trollhättan Energi AB

Last

Trollhättan Kronhjorten 6,8

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Va-ledningar	Förmån	Officialservitut	1488K-2017/14.2

Bildningsåtgärd

Avstyckning

Beskrivning

Rätt att anlägga, underhålla och förnya vatten-och avloppsledningar inom servitutsområde, se aktbilaga ka1.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Trollhättan Kronhjorten 8

Last

Trollhättan Kronhjorten 6


Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, hotell eller restaurangbyggnad (322)	745223-6	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	2 328 000 SEK	1 984 000 SEK	344 000 SEK

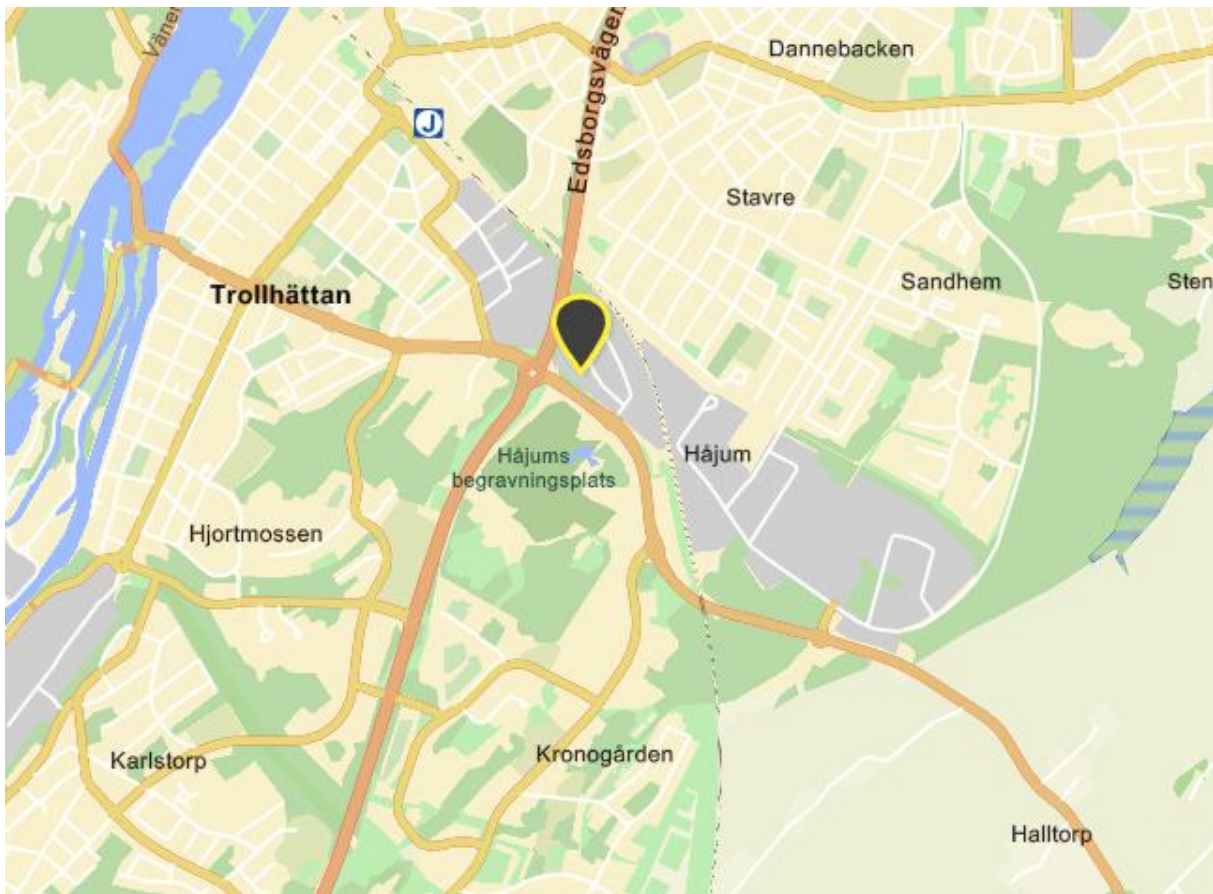
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
559088-5819 Op Trollhättan Kronhjorten 8 AB Villagatan 13 A, 1 Tr 11432 Stockholm		1 / 1	Aktiebolag
Värderingsenhet hyreshus lokalmark 301494961 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
344 000 SEK	1488006	492 kvm	699 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 301494959 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
1 984 000 SEK	1488006	410 kvm	410 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	2017		2017
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning Anläggningsåtgärd Ledningsrättsåtgärd		2017-10-31	1488K-2017/14
Ursprung			
Trollhättan Kronhjorten 6			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6463037.6	342127.2
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
1	1 415 m ²	1 415 m ²	0 m ²
Total	1 415 m ²	1 415 m ²	0 m ²

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 byggnads-tillbehör, 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 myndighets-tillstånd 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