

Värdeutlåtande

avseende fastigheten

Talja 1:26

Flens kommun



Äldre översiktsbild från Volvo, ej från besiktningstillfället.

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>	Talja 1:26 i Flens kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är 2025-11-07.
<i>Förutsättningar</i>	För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".

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.

Denna värdebedömning är en uppdatering av en värdebedömning från 2025-09-10. Skillnaden mellan värdebedömningarna är att projektet att tilläggsisolera en av kallagerhallarna nu är genomfört. Investeringen uppgick till 5 Mkr och detta resulterar i en tilläggshyra om 600 tkr/år. Den förra värdebedömningen uppgick till 209 Mkr.

<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none">- Besiktning av värderingsobjektet 2025-08-19 av undertecknad tillsammans med Henrik Högberg, ISS.- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).- Lokalhyreskontrakt.- Uppgifter om drift- och underhållskostnader.- Taxeringsuppgifter.- Skriftliga uppgifter om kommande investeringar och hyresförändring till följd av detta.- Utdrag ur detaljplan.- Uppgifter om tomträttsupplåtelse.- Byggnadsritningar.- Marknadsinformation.- Kartmaterial.- Information från Boverkets hemsida avseende energideklaration.
-----------------	--

BESKRIVNING

Lagfaren ägare

Op Flen Talja 1:26 AB (Org.nr 556988-9131).

Fastighetstyp

Industrifastighet.

Läge

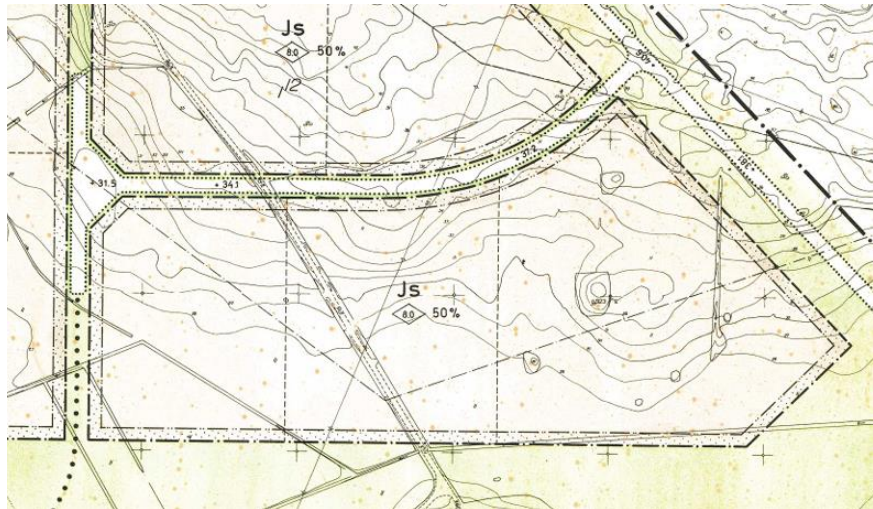
Värderingsobjektet är beläget i Talja industriområde utanför Flens tätort. Gatuadressen är Blockvägen 1, 3-4.

Näromgivningen utgörs av industrifastigheter, jordbruksmark och skog.



Planförhållanden

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan från 1970-03-11. Planen anger industriändamål. Högsta exploateringsgrad anges till 50% av fastighetens areal. Högsta byggnadshöjd anges till 8 meter. Genomförandetiden har gått ut.



Servitut, samfälligheter, inteckningar etc.

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

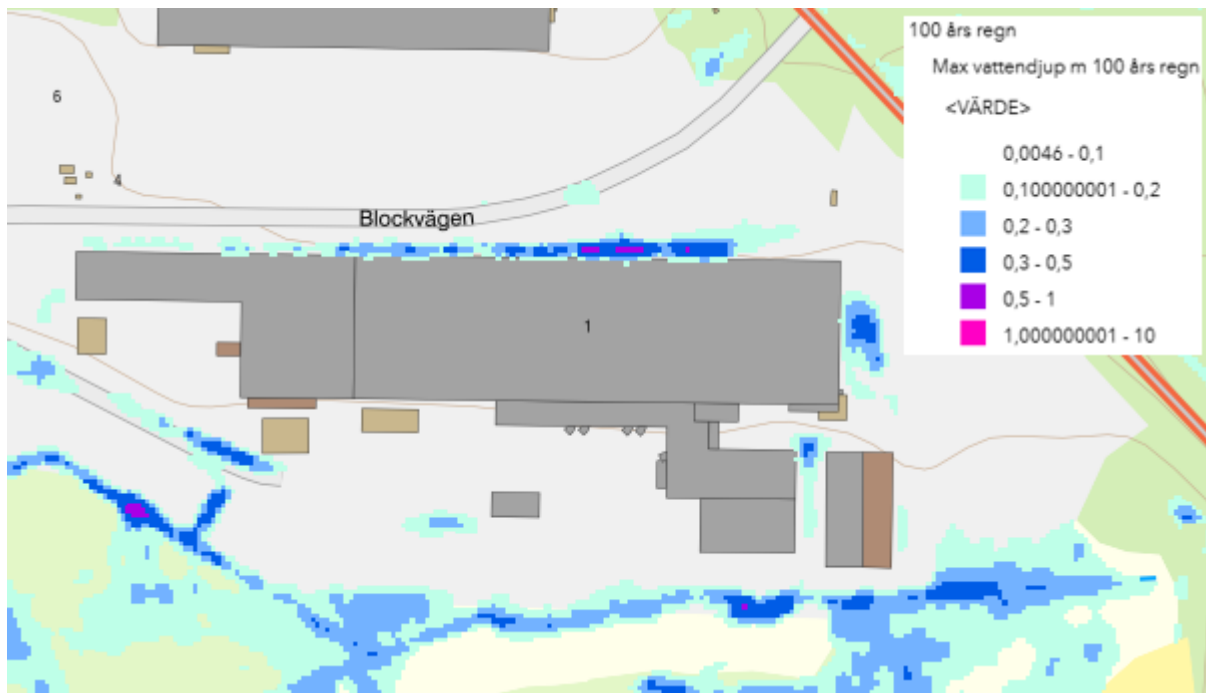
ESG, miljö

Värderingsobjektet är ej miljöcertifierat.

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 kan komma att påverkas i viss omfattning vid ett 100-årsregn enligt den skyfallskartering som genomförts.



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

Lokaltyp	Uthyrningsbar area m ²	Antal % enheter
Lager	22 000	100 1
Summa	22 000	100 1

Areauppgifterna härrör från lokalhyreskontraktet. Kontrollmätning har ej utförts.

Tomtbeskrivning Värderingsobjektets areal uppgår till 76 109 kvm.



Byggnadsbeskrivning

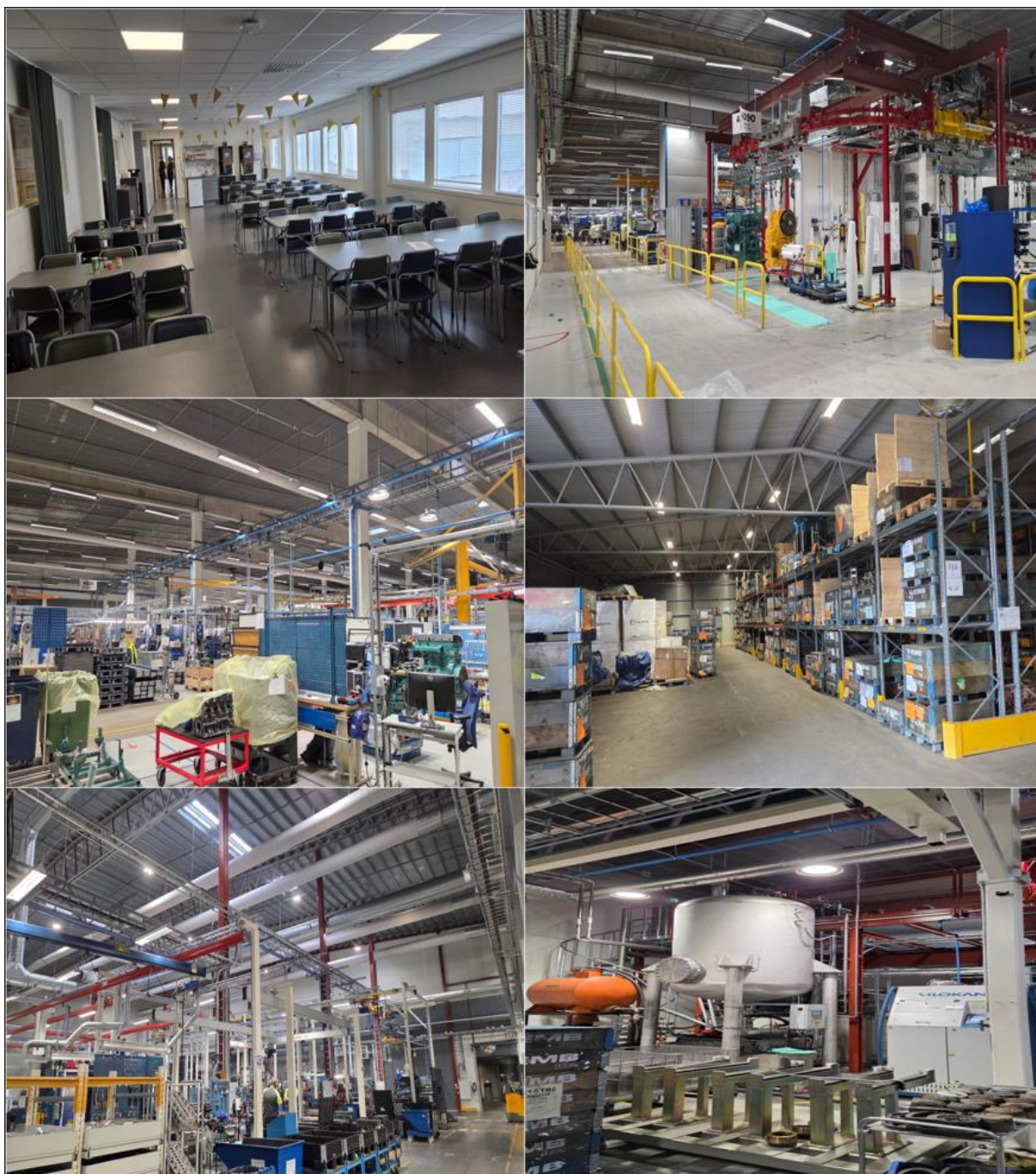
Värderingsobjektet är bebyggt med tre byggnader, varav den största huvudbyggnaden är uppförd i etapper och inrymmer industrilokaler, lager, personalutrymmen och kontor. De två mindre byggnaderna är kallager. Byggnaderna är uppförda från 1980-2011. Byggnaderna genomgick en stor renovering inför den nuvarande hyresgästens inflytt 2023.

Huvudbyggnaden är grundlagd med betongplatta på mark. Stommen i huvudbyggnaden är olika i de olika hallarna och utgörs av betong, stål och limträ. Taket är täckt med takpapp (nyrenoverat).



Uppvärmningen sker med fjärrvärme samt spillvärme från produktionen. Ventilationen utgörs av mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning. Hiss finns i kontorsdelen. Lokalerna är sprinklade. Byggnaden är ansluten till nät för el, VA och värme. Byggnaden har ett reningsverk som innebär att 95% av vattnet som används i verksamheten kan återanvändas.

Lokalerna i huvudbyggnaden är nyrenoverade och byggda för ett linjärt flöde i produktionen. Inlastning sker vid ena kortsidan via portar i markplan, och utlastning i den andra via lastbrygga. På entreplan från parkeringen finns moderna kontor och på nedre plan finns personalutrymmen i form av matsalar och omklädningsrum. Industri- och lagerhallarna har varierande takhöjd. Lokalerna är i mycket gott skick.



Industrihallar, lager och matsal i huvudbyggnaden.

De två kallagerhallarna har golv av asfalt. Stommen är av stål, väggar och tak av plåt.



Kallagerhallarna nås via portar i markplan. Sedan besiktningen har lagerhallen på bilden längst upp till vänster isolerats och klimatsäkrats för att kunna undvika ytrost på ämnena under de fuktiga månaderna. Investeringen uppgick till 5 mkr och innebär ett hyres-tillägg.

HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyror

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

Hyrorna kan sammanfattas enligt tabellen. Hyresgästen har ett triplenet-avtal där merparten av drift- och underhållskostnaderna betalas av hyresgästen.

Lokaltyp	Total area m ²	Uthyrd Area m ²	Aktuell hyra		Marknads- hyra Totalt	
			kr/m ²	kr	kr/m ²	kr
Lager	22 000	22 000	794	17 466 640	794	17 466 640
Genomsnitt / Summa	22 000	22 000	794	17 466 640	794	17 466 640

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

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

Vakans / Hyresrisk

Inga vakanser finns för närvarande.

Lokaltyp	% vid kalkylstart	
	Hyra	Area
Lager	-	-
Genomsnitt	-	-

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

Lokaltyp	Vakans/hyresrisk (%)										Lång- siktig
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
Lager	-	-	-	-	-	-	-	2,5	5,0	5,0	5,0
Totalt	-	-	-	-	-	-	-	2,5	5,0	5,0	5,0

Drift och underhåll

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på erfarenhetsmässiga grunder samt uppgifter från fastighetsägaren 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 Totalt		Drift & löp. UH		Periodiskt UH
	kr/m ²	tkr	kr/m ²	kr/m ²	
Lager	55	1 210	5	15	35
Genomsnitt/Summa	55	1 210	5	15	35

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	
Industri	12 000	39 134	51 134	256
Summa	12 000	39 134	51 134	256

Värderingsobjektet är taxerat med typkod 420 (Industrienhet, industrihotell). Värdeår är 1980, 1987, 2011.

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 tillfällena 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	794	17 466 640
Drift & underhåll	-55	-1 210 000
Fastighetsskatt	-12	-255 670
Driftnetto år 1 (helår)	727	16 000 970
Driftnetto, normaliserat	688	15 127 638

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 marknadssituat-

ion. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

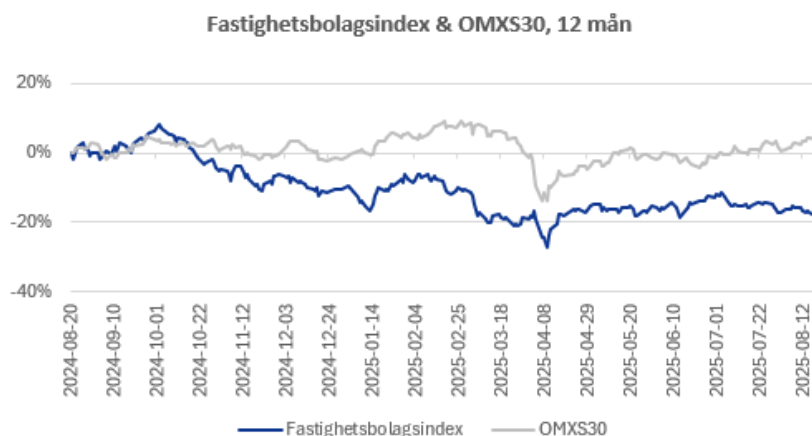
Marknadsanalys

Allmänt

Omvärlden präglas av osäkerhet och den svenska ekonomiska återhämtningen har blivit mer utdragen än tidigare prognostiserats. Hushållen har varit återhållsamma med att öka konsumtionen men i takt med att reallönerna ökar och att räntorna sänks bedöms hushållens konsumtion öka och bli en stark drivkraft i återhämtningen. Under året har svensk BNP minskat delvis till följd av nedgången i hushållens konsumtion. Efterfrågan på arbetskraft är fortsatt svag och arbetslösheten i Sverige är hög. Arbetsmarknaden visar ännu inte några tydliga tecken på att förbättras. Svagare konjunkturutveckling torde leda till en lägre inflation på sikt, men en förändrad handelspolitik eller störningar i leveranskedjor kan däremot leda till högre inflation. Under året har kronan stärkts, både mot dollarn och euron.

Riksbanken har sedan våren 2024 gradvis lättat på den svenska penningpolitiken. Konjunkturåterhämtningen som inleddes förra året har tappat fart. Vid föregående möte i juni beslutade Riksbanken att sänka styrräntan med 25 punkter till 2% och vid det senaste mötet i augusti valde Riksbanken att lämna styrräntan oförändrad. Det finns förutsättningar för att konjunkturen ska stärkas framöver.

Hittills i år har börsen präglats av en stor osäkerhet vilket också speglats i fastighetsindex. I början av året hade indexet en liten uppgång för att därefter, likt börsen i stort, falla till följd av större osäkerhet i omvärlden. Börsen har påbörjat en återhämtning senaste tiden.



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 0,3% för villor och oförändrad prisbild för bostadsrätter. Från pristoppen våren 2022 har priserna för bostadsrätter gått ner cirka 9% och villapriserna gått ner cirka 8%.

Fastighetsmarknaden

Senaste tiden har transaktionsvolymerna succesivt ökat till trots för oro i omvärlden och en osäker finansmarknad. Fastighetsbolagens villkor på obligationsmarknaden har förbättrats vilket har lett till en dubbling i andelen emitterade obligationer. Detta i kombination med att bolag kan finansiera sig billigare är gynnsamt för marknaden och har ökat transaktionsvolymen.

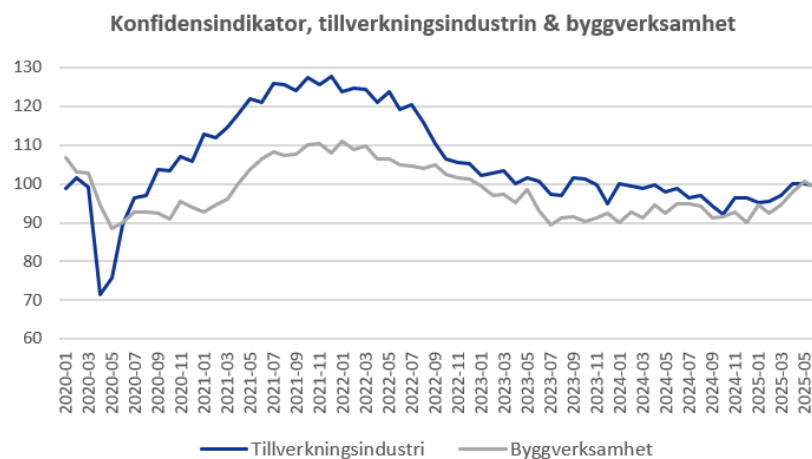
Köpare och säljare har succesivt anpassat sig till nuvarande marknadsläge. Skillnader i prisförväntningar mellan köpare och säljare fördröjer fortsatt processerna. Hittills under 2025 har transaktionsvolymerna ökat och främst är det bostadssegmentet som drivit marknaden senaste tiden. Allt fler svenska 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 transaktionsmark-

naden. 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.

Industribranschen

Konjunkturinstitutet mäter månatligen stämningläget i det svenska näringslivet och sammanställer resultaten i Barometerindikatorn där ett indexvärde om 100 innebär ett konjunkturläge är inom ett normalläge. Konfidensindikatorn för tillverkningsindustrin och byggverksamheter i landet är båda på ett historiskt normalläge. För tillverkningsindustrin bedöms produktionen öka och ordergången bedöms minska kommande kvartal. För byggverksamheter bedöms byggandet i större utsträckning än normalt att öka.



Industrifastigheter

Med industrifastigheter avses exempelvis verkstäder, produktionsanläggningar och lager. Ibland benämns logistikfastigheter tillsammans med begreppet industrifastigheter vilket är något missvisande. Industri- och logistikfastigheter skiljer sig normalt både i storlek och hyresvillkor. Därutöver har segmenten olika typer av köpare, där logistikfastigheter vanligtvis förvärfas av börsnoterade bolag, fonder och internationella aktörer medan industrifastigheter förvärfas av mindre aktörer som egenanvändare och mindre fastighetsbolag. Detta har till viss del skiftat då intresset för att investera i industrifastigheter ökat, detta som följd av låga vakanser och stabil hyresutveckling. Dessutom har direktavkastningen historiskt varit högre för segmentet vilket ledde till att det snabbare anpassades till det marknadsläget när räntorna höjdes. Segmentet har haft ett fortsatt intresse även när räntorna börjat sjunka igen och investerarbasen för segmentet har ökat.

Traditionellt så är egenanvändares betalningsvilja något högre än den för renodlade fastighetsinvestorer som kräver en viss avkastning på investeringarna. Den konjunkturedgång som varit i Sverige senaste åren har haft en påverkan även på industrisegmentet som dock varit mer motståndskraftigt än många övriga segment. Industrifastigheter är ett starkt presenterande segment med låga vakanser och stabil hyresutveckling.

Äldre industribyggnader har normalt hyresavtal som löper i 3–5 år medan löptiderna är längre för nyproducerade lokaler, 5–10 år. Exploateringsgraden för industrifastigheter uppgår normalt till ca 40 - 60%, men både lägre och högre exploateringsgrader förekommer. Obebyggd mark kan nyttjas som uppställningsplatser, varför byggnadens placering på tomten är viktig för att få god tillgänglighet för lastbilar. Möjligheter att ta ut hyra för uppställningsplatser påverkar värdet per kvadratmeter uthyrningsbar lokalarea.

Efterfrågan på industrifastigheter är god; både bland köpare och hyresgäster. Störst intresse råder för moderna byggnader med närhet till motorvägar eller större trafikleder. Vakansläget för industri är fortsatt stabilt om än något högre till följd av en tid med svagare ekonomiska förutsättningar. Men segmentet i sin helhet uppvisar fortsatt låga vakanser och stabila hyresnivåer vilket ger positiva incitament för fortsatt transaktionsintresse. Medan andra segment ser en plåtå eller till och med en viss hyresnedgång ser industrisegmentet fortsatt stigande hyresnivåer på ett antal marknader. Detta drivs av en brist på nybyggda industrilokaler och en brist på lämpliga utrymmen för tillverkning och produktion.

Urbaniseringen i storstäderna och i de större regionsstäderna har medfört att centralt belägna industriområden har konverterats till nya stadsdelar/bostadsområden och nya industriområden har istället lokaliserats längre ut från städerna. Många kommuner har under en lång period prioriterat utbyggnad av nya bostadsområden vilket medfört en brist på industritomter. De senaste fem åren har cirka en fjärdedel så mycket industri byggts jämfört med logistik. Detta i kombination med att behoven för industrifastigheter ökar och att tidigare centralt belägna industriområden försvinner till bostäder kommer segmentet att vara fortsatt attraktivt.

Flen

Flen har en befolkning på cirka 15 300 invånare varav ca 6 200 i tätorten. Befolkningen minskar på grund av låg invandring, utflyttning och en åldrande demografi. Åldersfördelningen visar en hög andel äldre; försörjningskvoten har ökat markant, med fler personer över 65 år relativt de i arbetsför ålder (20–64 år).

	Flen	Södermanlands län	Riket
Befolkning, 2025 kv 2	15 341	301 330	10 587 696
Befolkningstillväxt rull. 12 mån	-1,2%	-0,2%	0,3%
Arbetslöshet, 2025-07	10,0%	8,6%	7,1%
Medianinkomst, 2023	342 200	370 400	386 400
Andel högutbildade*	9%	12%	17%

Arbetsmarknaden i Flen präglas av låg pendling och ett beroende av lokal industri. Sysselsättningsgraden är lägre än genomsnittet i länet, med högre arbetslöshet bland unga och nyanlända. Branscherna domineras av tillverkning, logistik och offentlig sektor. De största arbetsgivarna är Flens kommun (ca 1 200 anställda), Volvo Parts AB (225 anställda), Region Sörmland (sjukhus och vård, runt 500 lokalt).

Ortspris

Ett ortsprismaterial har framtagits avseende industri- och lagerfastigheter som köpts sedan 2024 inom Södermanland och närliggande län (bredare definition på användning), och dels för liknande industrier runt om i landet.

Kommun	Fastighet	Huvudsaklig användning	LOA m ²	Datum	Köpeskilling		Dir.avk %	Köpare	Anm.
					Tkr	kr/kvm			
Svenljunga	Moga 1:133	Lager, Logistik, Industri	40 472	2025-09	295 000	7 289	7,50	Stenus	1
Uppsala	Kungsängen 34:3	Industri	12 000	2025-06	163 000	13 583		Revelop	2
Sverige	14 Fastigheter	Industri, verkstad	31 964	2025-06	397 000	12 420		Emilshus	
Göteborg	Sörred 7:8	Logistik, tillverkningsindustri	28 000	2025-04	625 000	22 321	5,25	SLP	3
Vaggeryd	Båramo 1:10	Industri	11 319	2025-04	105 000	9 276		Nivika	4
Nyköping	Automobilen 1	Lager, logistik	44 900	2025-03	450 000	10 030	8,0-8,25	Logistea	5
Nyköping	Fargo 6	Industri	3 016	2025-03	350 000	17 386	7,0-7,25	Logistri	
Eskilstuna	Indelningen 1	Industri	2 201	2025-01	28 600	12 995	7,50	Fastigheten Idn AB	
Eskilstuna	11 Fastigheter	Industri	26 019	2024-12	335 000	12 875		Tingsvalvet	6
Eskilstuna, Västerås	4 Fastigheter	Industri	3 772	2024-12	86 800	23 012	7,15	Tingsvalvet	
Eskilstuna	Navaren 6	Bilhall, Verkstad	1 928	2024-12	46 500	24 118	7,50	Tingsvalvet	
Flen	Blocket 4	Industri	28 691	2024-06	74 000	2 579		Flens kommun	
Eskilstuna	Grönsta 2:52	Logisitk	13 780	2024-05	137 000	13 780	5,50	SLP	
Nyköping	Stensötan 4	Lager, industri	10 841	2024-05					
Eskilstuna	Litografen 8	Lager, Logistik	27 000	2024-04	268 500	9 944	5,50	SLP	
Nyköping	Ribban 5	Industri	35 853	2024-02				Atell AB	
Jönköping	Flahult 19:13	Lager, Produktion	129 500	2024-01	1 350 000	10 425		Hines	7
Eskilstuna	Nithammaren 4	Industri	6 013	2024-01	65 000	10 809		Volvo Personvagnar AB	

Not (enligt numrering i tabellen)

1) Transaktionen är en s.k. Sale-lease-back med 20-årigt tripple net hyresavtal med hyresvärde på 24,3mkr (600 kr/kvm).

2) Tomställd verkstadsbyggnad i utvecklingsområde i Uppsala.

3) Hyresgästen IAC group som tillverkar fordonskomponenter gick i konkurs 2024 men blev under våren 2025 uppköpta av ett stort indiskt bolag, Tata-Group-koncernen. Hyresavtalet som tecknas i samband med affären har löptid på 12 år och hyresvärde om 39,6mkr (1414 kr/kvm). Artic & JLL har varit rådgivare. MGC:

4) Nivika skriver hyresavtal med säljaren som hyr fastigheten på ett 10-årigt hyresavtal med hyresvärde om 7,4mkr (654 kr/kvm). A&P Fastighetstransaktioner har varit rådgivare.

5) Analyserat med hyreskontrakt samt offentligt information.

6) Avser fastigheterna Vakten 7, Grönsta 2:6, Vårdkasen 2, Linjalen 10, Nasaren 6, Nasaren 8, Slagsta 1:27, Torshälla 5:43, Ormvråken 2, Torlunda 1:291, Litografen 7

7) Hines är ett Amerikanskt bolag som köper den pågående fastigheten i en "sale-leaseback"-affär. Nobia (kökstillverkare) ingår ett 20-årigt hyresavtal.

De lägsta avkastningskraven återfinns bland köp av logistikfastigheter och köp av fastigheter i bättre lägen, t ex Göteborg och Uppsala. Bland köpen av de mest jämförbara fastigheterna avseende storlek, användning och läge har merparten köpts till direktavkastningskrav mellan 7,0-7,75%.

Hyresnivån i jämförelseobjekten varierar kraftigt och beror bland annat på lokalernas modernitet, förädlingsgrad, hur mycket mark som ingår och läget.

Blocket 4 avser den aktuella hyresgästen tidigare etablering i centrala Flen som lämnades till förmån för värderingsobjektet. Den var alltså tomställd vid förvärvet.

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 utgörs av en nyrenoverad produktionsanläggning med en stark hyresgäst, Volvo Parts, på ett hyresavtal till oktober 2032. Hyresgästen har en stark förankring till orten. Verksamheten utgörs av renovering av främst dieselmotorer för lastfordon och marina motorer.

Den aktuella hyran bedöms vara marknadsmässig. Hyresgästen står för merparten av alla drift- och underhållskostnader och har egen fastighetspersonal på plats.

Ovanstående indikerar sammantaget att direktavkastningskravet i snitt för värderingsobjektet bör ligga i intervallet 7,0 – 7,75% och värdet kring 10 000 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 värdetillägg eller värdeavdrag. Som beräkningshjälp användes en kassaflödeskalkyl. Kalkylens indata och utdata framgår nedan.

Kalkylränta / Direktavkastningskrav

Kassaflödesindata	
Direktavkastning restvärde	7,25 %
- Lager	7,25 %
Kalkylränta på totalt kapital	9,38 %
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, 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.

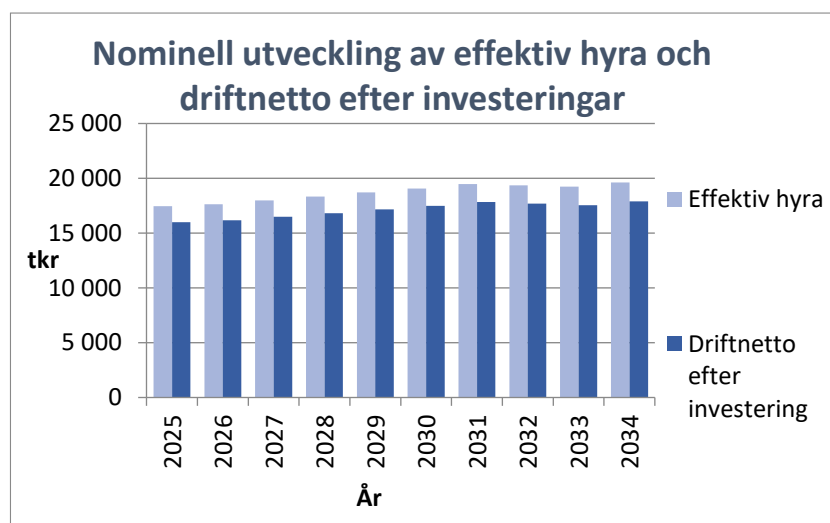
Nyckeltal

Kassaflödeskalkylen ger med givna förutsättningar resultat enligt tabellen.

Nyckeltal	
Marknadsvärde	220 000 000 kr
- Nuvärde av restvärde	111 527 405 kr
- Nuvärde av driftnetton	108 009 574 kr
Direktavkastning, år 1	7,27 %
Direktavkastning vid kalkylslut	7,25 %
Värde kr/m ²	10 000 kr/m ²
Värde/taxeringsvärde	4,30

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	15 218	7
Vakansgrad	%-enheter	10	-24 770	-11
Drift & underhåll	%	10	-1 704	-1
Inflation	%-enheter	1	17 492	8
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	10	-21 244	-10
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	-10	26 222	12

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Talja 1:26 i Flens kommun** bedöms vid värdetidpunkten 2025-11-07 till:

Tvåhundra tjugo miljoner kronor
[220 000 000 kr]

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Stockholm 2025-11-07

FORUM FASTIGHETSEKONOMI


Magnus Stenback
Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilagor;

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

KASSAFLÖDESKALKYL

Kalkylresultat

Värdetidpunkt 2025-11-07 (kalkylstart 2025-11-01)

Nuvärde av driftnetton (tkr)	108 010
Nuvärde av restvärde (tkr)	111 527
SUMMA (tkr)	219 537

MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr) 220 000

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
	kr/m² 2025										
Hyror, lokaler	782	2 876	17 383	17 731	18 085	18 447	18 816	19 192	19 576	19 968	20 367
Vakans/hyresrisk, lokaler	-	-	-	-	-	-	-	-	-499	-1 013	-1 033
Ers. Fastighetsskatt	12	43	256	256	256	256	256	286	286	286	286
Effektiv hyra	794	2 919	17 639	17 986	18 341	18 703	19 072	19 479	19 363	19 241	19 621
Drift & Löpande underhåll	-20	-74	-444	-453	-462	-472	-481	-491	-500	-510	-521
Periodiskt underhåll	-35	-129	-778	-793	-809	-825	-842	-859	-876	-893	-911
Fastighetsskatt etc	-12	-43	-256	-256	-256	-256	-256	-286	-286	-286	-286
Kostnader	-67	-245	-1 478	-1 502	-1 527	-1 553	-1 579	-1 636	-1 663	-1 690	-1 718
Driftnetto	727	2 674	16 161	16 484	16 814	17 150	17 493	17 843	17 701	17 551	17 902

Nyckeltal

Initialt driftnetto, helår (tkr)	16 001	Restvärde kalkylslut (tkr)	251 874
Norm. driftnetto, helår (tkr)	15 128		
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	9,38		
Kalkylränta restvärde (%)	9,38	Marknadsvärde kr/m ²	10 000
Direktavkastning, initial, %	7,27	Marknadsvärde/taxeringsvärde (V/T)	4,30
Direktavkastning vid kalkylslut, %	7,25		

HYRESGÄSTSPECIFIKATION

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Total area m ²	Löptid t.o.m.	Aktuell hyra (för uthyrda lokaler)						Bedömd marknadshyra						Not		
				Exkl. tillägg		Hyrestillägg	Skattetillägg		Totalt		Exkl. tillägg		Totalt exkl. f-skatt		Totalt			
				kr	kr/m ²	index/%	kr/m ²	kr	kr/m ²	kr	kr/m ²	kr	kr/m ²	kr	kr/m ²		kr	kr/m ²
Volvo Parts AB	Lager	22 000	32-06-30	17 210 970	782	100	-	255 670	12	17 466 640	794	17 210 970	782	17 210 970	782	17 466 640	794	1
Summor / Genomsnitt		22 000		17 210 970	782		-	255 670	12	17 466 640	794	17 210 970	782	17 210 970	782	17 466 640	794	

Not (enligt numrering i tabellen)

1) I förhyrningen ingår parkeringsplats för 150 personbilar. Hyresgästen har eget abonnemang för el, VA, värme och varmvatten. Hyresgästen betalar tillägg för kyla och ventilation. Hyresgästen står för snöröjning och sandning.



FastighetSök

038 Allmän Taxering

Beteckningar

Beteckning Flen Talja 1:26	UUID 909a6a4b-3d3c-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 040071798	Län- och kommunkod 0482
Distrikt Mellösa Socken: mellösa	Distriktskod 212051	Senaste ändringen i allmänna delen 2021-10-19	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2023-03-29
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-08-27			

Adress

Adress
Blockvägen 1, 3-4
642 91 Flen

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 556988-9131 Op Flen Talja 1:26 AB Villagatan 13a, 1tr 114 32 Stockholm Inskrivet ägarnamn: Sveavalvet AB	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2015-08-25	Akt D-2015-00369710:1
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2015-08-21 Köpeskilling: 21 000 000 SEK (avser hela fastigheten)			

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 1
Totalt belopp: 136 500 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	136 500 000 SEK	2021-11-05	D-2021-00501717:1

Anmärkning

Innehavare: D-2021-00501717:2 Intertrust (Sweden) AB, Box 16285, 103 25 Stockholm

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
2	Nyttjanderätt	2023-03-22	D-2023-00092303:1

Nr	Inskrivningar Övrigt ändamål: elanläggning	Inskrivningsdag	Akt
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Norrälje	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan	Datum	Akt
Plan Stadsplan Taljaområdet, tjärtunnan mfl	1970-03-11	04-MEL-1221
Anmärkingar Genomförandetiden har utgått		

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål Kraftledning	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Ledningsrätt	Beteckning 0482-03/4.1
Bildningsåtgärd Ledningsåtgärd			
Beskrivning Ledningens innehavare har rätt att för all framtid bibehålla och förnya elektrisk starkströmsledning i form av luft-och markledning med en systemspänning av högst 24 kv jämte tillbehör. tillbehör till ledningen är stolpar, stag, linor, jordtag och övriga säkerhetsanordningar med styrutrustning samt liknande anordningar. tillbehör är även transformatorstationer.			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Vattenfall Östrnät AB			
Last Flen Barrön 1:2-4 Flen Fornbo 2:1,24,31,117 Flen Grinda 3:4 Flen Hägerbo 1:2-3 Flen Mellösa-Mälby 1:1,8 Flen Mellösa-Sundtorp 1:40 Flen Mellösaby 1:6,104,2,7,102-103, S:1,3,2, 2:80, 5:1, 3:11 Flen Orresta 2:1 Flen Orrhammar 1:1 Flen Remna 1:17,21,23,26-29,33, 2:10 Flen Skiringe 1:11,55,12-13,21,40,52, S:1 Flen Skogstorp 1:5,8, 2:7 Flen Stav 1:3,25,28,32-36,41,67 Flen Talja 1:5,26,36, 2:1 Flen Yxtaholm 2:1-2,6,14,16,18,22,24			

Taxeringsenheter

Industri-taxeringsenhet			
Typkod Industrienhet, industrihotell (420) Industri-tillbehör saknas	Taxeringsenhetsnummer 339073-1	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 51 134 000 SEK	därav byggnadsvärde 39 134 000 SEK	därav markvärde 12 000 000 SEK
Taxerade ägare 556988-9131 Op Flen Talja 1:26 AB Villagatan 13a, 1tr 11432 Stockholm		Andel 1 / 1	Juridisk form Aktiebolag
Värderingsenhet industrikontrakt värderat enl. avkastningsberäkningsmetoden 14914411 (2025)			
Taxeringsvärde 3 312 000 SEK	Riktvärdeområde 482042	Yta 1 348 kvm	Standardklass Normala
Nybyggnadsår 1980	Värdeår 1980	Återstående ekonomisk livslängd Mer än 10 år	Justeringsorsak
Tillhör byggnad			

1

Värderingsenhet industrilager värderat enl. avkastningsberäkningsmetoden 14915411 (2025)

Taxeringsvärde 19 000 000 SEK	Riktvärdeområde 482042	Yta 11 898 kvm	Standardklass Normala
Nybyggnadsår 1980	Värdeår 1980	Återstående ekonomisk livslängd Mer än 10 år	Justeringsorsak
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet industrilager värderat enl. avkastningsberäkningsmetoden 14916411 (2025)

Taxeringsvärde 1 272 000 SEK	Riktvärdeområde 482042	Yta 600 kvm	Standardklass Hög
Nybyggnadsår 1987	Värdeår 1987	Återstående ekonomisk livslängd Mer än 10 år	Justeringsorsak
Tillhör byggnad 2			

Värderingsenhet industrilager värderat enl. avkastningsberäkningsmetoden 300953510 (2025)

Taxeringsvärde 11 600 000 SEK	Riktvärdeområde 482042	Yta 3 400 kvm	Standardklass Hög
Nybyggnadsår 2011	Värdeår 2011	Återstående ekonomisk livslängd Mer än 10 år	Justeringsorsak
Tillhör byggnad 3			

Värderingsenhet industrilager värderat enl. avkastningsberäkningsmetoden 300953511 (2025)

Taxeringsvärde 3 950 000 SEK	Riktvärdeområde 482042	Yta 1 400 kvm	Standardklass Enkla
Nybyggnadsår 2011	Värdeår 2011	Återstående ekonomisk livslängd Mer än 10 år	Justeringsorsak
Tillhör byggnad 3			

Värderingsenhet industri tomtmark 14913411 (2025)

Taxeringsvärde 12 000 000 SEK	Riktvärdeområde 482042	Tomtareal 76 109 kvm	Riktvärde tomtareal 158 SEK/kvm
---	----------------------------------	--------------------------------	---

Allmänna delen

Åtgärd


Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning		1979-07-27	04-79/395
Fastighetsreglering		2021-10-14	0482-2021/21

Ursprung

Flen Talja 1:5

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)	Karta
1	Markområde	6549779.2	592130.7	Karttyp
2	Markområde	6549915.4	591972.6	Karttyp

 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
1	74 848 m ²	74 848 m ²	0 m ²
2	1 261 m ²	1 261 m ²	0 m ²
Total	76 109 m ²	76 109 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
D-Mellösa Talja 1:26	1985-10-09	04-84/509

Källa: Lantmäteriet

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

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

1 Värdeutlåtandets omfattning

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

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och 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 specialkompetens 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