

Värdeutlåtande

avseende fastigheten

Tömmen 2

Nyköpings kommun



2025-11-01

FORUM FASTIGHETSEKONOMI

UPPDRAG

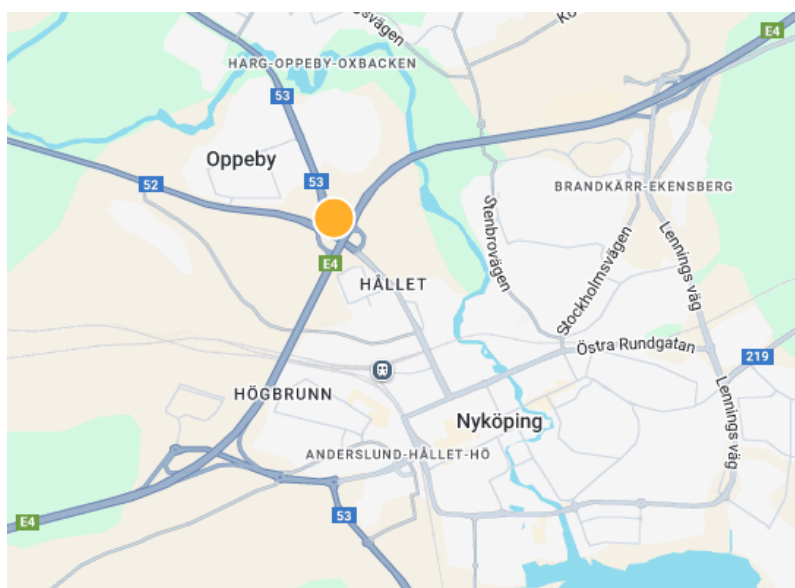
<i>Uppdragsgivare</i>	Gelba Fastigheter AB genom William Brofeldt.
<i>Syfte</i>	Att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och att utgöra underlag för kreditbedömningar.
<i>Värderingsobjekt</i>	Tömmen 2 i Nyköpings kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är 2025-11-01.
<i>Förutsättningar</i>	<p>För 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">- Enklare besiktning av värderingsobjektet 2025-10-28 av Hans Westin, Forum Fastighetsekonomi utan representant från fastighetsägaren.- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).- Hyreslista.- Taxeringsuppgifter.- Utdrag ur detaljplan.- Marknadsinformation.- Kartmaterial.

BESKRIVNING

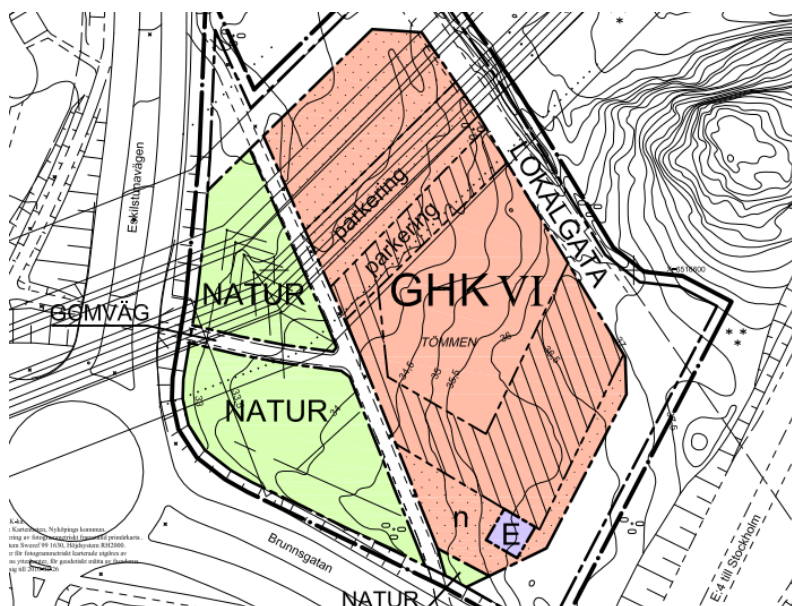
Lagfaren ägare Op Nyköping Tömmen 2 AB (Org.nr 556893–3740)

Fastighetstyp Industrifastighet.

Läge Värderingsobjektet är beläget utmed E4:an precis utanför Nyköping. Avståndet till centrum är ca 2 km. Näromgivningen utgörs av drivmedelsstation och bilhandel. God tillgänglighet mot E4:an. Gatuadressen är Hästvägen 8 i Nyköping.



Planförhållanden Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan från 2010-10-21. Planen anger ändamål för bilservice, handel och kontor. 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.

Värderingsobjektet är ej klassad enligt 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).

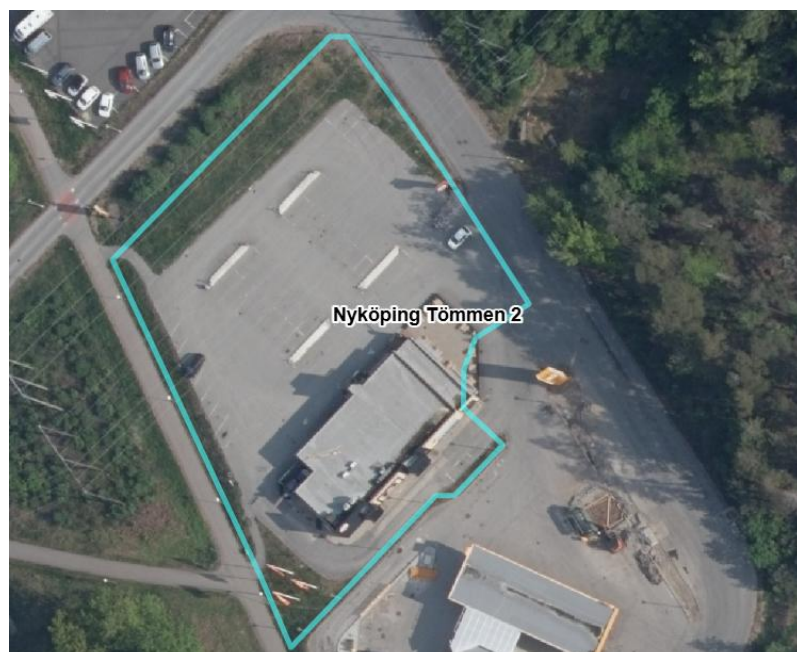
Uthyrningsbara areor

De uthyrningsbara areorna fördelade på lokaltyp och antalet enheter per lokaltyp framgår av tabellen. Areauppgifterna härrör från hyreslistan. Kontrollmätning har ej utförts.

Lokaltyp	Uthyrningsbar area m ²	Antal % enheter	
Restauranger	457	100	1
Summa	457	100	1

Tomtbeskrivning

Värderingsobjektets areal uppgår till 3 888 kvm.



Källa: Lantmäteriet

Befintlig bebyggelse upptar ca 20% av tomten. Den obebyggda delen utgörs av asfalterade parkeringsplatser.

Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet är bebyggt med en snabbmatsrestaurang, Burger King, som är uppförd 2013.

Byggnaden är grundlagd med betongplatta på mark. Stommen utgörs av betongsockel med stålstomme. Ytterväggarna är av prefabricerade väggelement. Fasaderna är klädda med plåt och fasadskivor enligt kedjans grafiska profil. 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.

Lokalerna har standardiserat koncept som styrs av snabbmatskedjans internationella riktlinjer. Golven i restaurangdelen är belagda med klinker och taken utgörs av undertak.

HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyror

Värderingsobjektets aktuella hyror 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	457	457	4 765	2 177 814	4 765	2 177 814
Genomsnitt / Summa	457	457	4 765	2 177 814	4 765	2 177 814

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	-	-
> 10 år	1	100
Totalt	1	100

Vakans / Hyresrisk

Inga vakanser finns för närvarande.

Gjorda åsättande av hyresrisker innebär en hyresrisk per lokaltyp och år enligt tabellen.

Vakans/hyresrisk (%)	Lång-											
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	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	tkr	Admin.	Övr.	
	kr/m ²	tkr	kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²
Restauranger	190	87	40	100	50
Genomsnitt/Summa	190	87	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 mervärdskatteregistrering. 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	548	9 600	10 148	101
Summa	548	9 600	10 148	101

Värderingsobjektet är taxerat med typkod 322 (Hyreshusenhet, hotell eller restaurangbyggnad). Värdeår är 2013.

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 tillfälligen 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	4 765	2 177 814
Drift & underhåll	-190	-86 830
Fastighetsskatt	-222	-101 480
Driftnetto år 1 (helår)	4 353	1 989 504
Driftnetto, normaliserat	4 115	1 880 613

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 eventuellt extraordinärt underhåll.

VÄRDERING

Metodtillämpning

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

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

Marknadsanalys

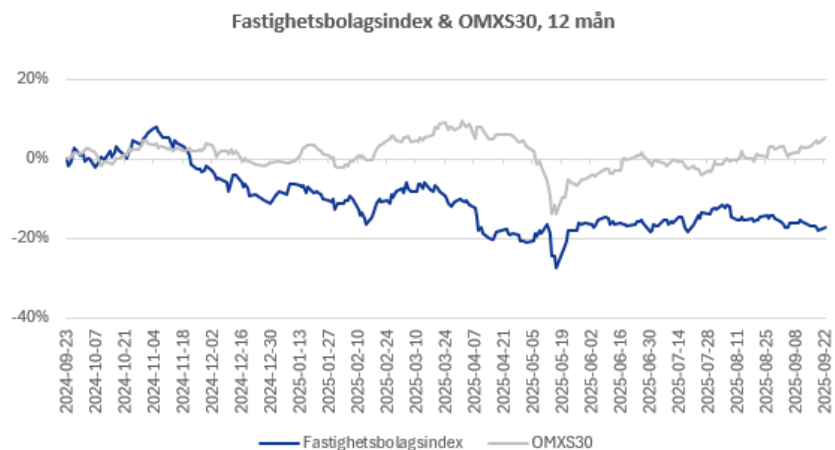
Allmänt

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 indi-

kationer 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-handelns 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 ett jämförbart köp som Forum har kännedom om. 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%. 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 nämns ovan.

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

Värderingsobjektets har ett gott läge för ändamålet med god tillgänglighet mot E4:an.

Den aktuella hyran bedöms vara marknadsmässig 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. Försäljningstiden bedöms vara relativt kort.

Värderingsobjektet styrkor utgörs av ett långtgående hyreskontrakt med en återstående löptid om drygt 10 år.

Värderingsobjektets svagheter utgörs av viss konkurrens av snabbmatsrestaurangutbudet på både södra och norra infarten till Nyköping inom externhandelsområdena Gumsbacken och Pälljungshagen. Värderingsobjektet ligger vid avfarten mitt emellan dessa områden.

Ovanstående indikerar sammantaget att direktavkastningskravet i snitt för värderingsobjektet bör ligga i intervallet 7,00 – 7,50% och värdet i snitt i intervallet 58 000 – 62 000 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	7,25 %
- Restauranger	7,25 %
Kalkylränta på totalt kapital	9,38 %
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 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.

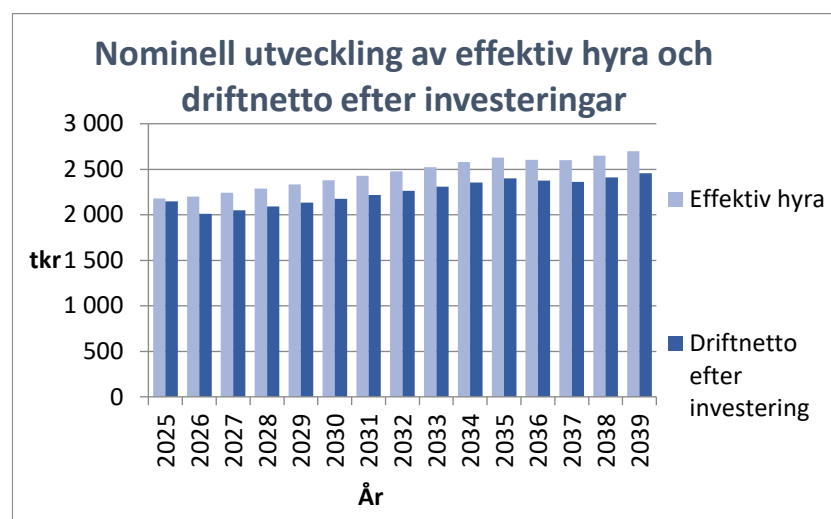
Nyckeltal

Kassaflödeskalkylen ger med givna förutsättningar resultat enligt tabellen.

Nyckeltal	
Marknadsvärde	27 700 000 kr
- Nuvärde av restvärde	9 803 977 kr
- Nuvärde av driftnetton	17 881 839 kr
Direktavkastning, år 1	7,18 %
Direktavkastning vid kalkylslut	7,25 %
Värde kr/m ²	60 613 kr/m ²
Värde/taxeringsvärde	2,73

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	1 400	5
Vakansgrad	%-enheter	10	-3 107	-11
Drift & underhåll	%	10	-123	-0
Inflation	%-enheter	1	2 803	10
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	10	-2 746	-10
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	-10	3 410	12

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Tömmen 2** i **Nyköpings kommun** bedöms vid värdetidpunkten 2025-11-01 till:

Tjugosju miljoner sjuhundratusen kronor
[27 700 000 kr]

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Norrköping 2025-11-01

FORUM FASTIGHETSEKONOMI


Sofie Edh
Fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Bilagor;

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

KASSAFLÖDESKALKYL

Kalkylresultat

Värdetidpunkt 2025-11-01 (kalkylstart 2025-11-01)	
Nuvärde av driftnetton (tkr)	17 882
Nuvärde av restvärde (tkr)	9 804
SUMMA (tkr)	27 686
MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr)	27 700

Nyckeltal

Initialt driftnetto, helår (tkr)	1 990	Restvärde kalkylslut (tkr)	34 568
Norm. driftnetto, helår (tkr)	1 881		
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	9,38		
Kalkylränta restvärde (%)	9,38	Marknadsvärde kr/m ²	60 613
Direktavkastning, initial, %	7,18	Marknadsvärde/taxeringsvärde (V/T)	2,73
Direktavkastning vid kalkylslut, %	7,25		

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	4 543	347	2 097	2 139	2 182	2 225	2 270	2 315	2 362	2 409	2 457	2 506	2 556	2 607	2 660	2 713
Vakans/hyresrisk, lokaler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-74	-137	-139	-142
Ers. Fastighetsskatt	222	17	101	101	108	108	108	114	114	114	121	121	121	128	128	128
Effektiv hyra	4 765	364	2 199	2 241	2 289	2 333	2 378	2 429	2 476	2 523	2 578	2 627	2 604	2 599	2 648	2 699
Drift & Löpande underhåll	-140	-11	-65	-66	-67	-69	-70	-71	-73	-74	-76	-77	-79	-80	-82	-84
Periodiskt underhåll	-50	-4	-23	-24	-24	-24	-25	-25	-26	-27	-27	-28	-28	-29	-29	-30
Fastighetsskatt etc	-222	-17	-101	-101	-108	-108	-108	-114	-114	-114	-121	-121	-121	-128	-128	-128
Kostnader	-412	-31	-189	-191	-199	-201	-202	-211	-213	-215	-224	-226	-228	-237	-239	-242
Driftnetto	4 353	332	2 009	2 050	2 091	2 132	2 175	2 219	2 263	2 308	2 354	2 401	2 376	2 362	2 409	2 457

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		kr	kr/m ²	kr	kr/m ²	kr	kr/m ²	kr	kr/m ²	kr		kr/m ²	kr
Burger King	Restaur.	457	36-06-13	2 076 334	4 543	100	-	101 480	222	2 177 814	4 765	2 076 334	4 543	2 076 334	4 543	2 177 814	4 765	-
Summor / Genomsnitt		457		2 076 334	4 543		-	101 480	222	2 177 814	4 765	2 076 334	4 543	2 076 334	4 543	2 177 814	4 765	



FastighetSök

038 Allmän Taxering

Beteckningar

Beteckning Nyköping Tömmen 2	UUID c64715ae-eb4e-66a0-e040- ed8f5e44621b	Fastighetsnyckel 040182311	Senaste ändringen i allmänna delen 2012-08-03
Län- och kommunkod 0480	Distrikt Nyköpings Sankt Nicolai	Distriktskod 212007	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-09-02
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-22

Adress

Adress
Hästvägen 8
611 55 Nyköping

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 556893-3740 Op Nyköping Tömmen 2 AB Villagatan 13 A, 1 Tr 114 32 Stockholm Inskrivet ägar namn: Bk Hället AB	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2012-08-16	Akt 12/12992
--	---------------------	--------------------------------------	------------------------

Berört fång
Köp (inklusive transportköp): 2012-08-13
Köpeskilling: 2 027 022 SEK (avser hela fastigheten)

Anmärkningar

Skatt beslutad saknas

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 17 875 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	10 000 000 SEK	2012-10-15	12/17039
Anmärkningar Innehavare: D-2021-00505206:1 Intertrust (Sweden) AB, Box 16285, 103 25 Stockholm			
2	5 000 000 SEK	2017-10-02	D-2017-00505693:1

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar			
Innehavare: D-2021-00505206-2 Intertrust (Sweden) AB, Box 16285, 103 25 Stockholm			
3	2 875 000 SEK	2021-11-05	D-2021-00501719:1
Anmärkningar			
Innehavare: D-2021-00501719-2 Intertrust (Sweden) AB, Box 16285, 103 25 Stockholm			
Inskrivningar			
Totalt antal inskrivningar: 1			
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
4	Nyttjanderätt Övrigt ändamål: laddstation	2025-06-09	D-2025-00206110:1
Anmärkningar			
Beviljad d-2025-00289710:1			
Ajoudförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Norrälje	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfälligheter

Nyköping Tömmen S:1

Planer, bestämmelser och formlämnningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Detaljplan Anderslund 1:27, kv tömmen	2010-09-21 Genomf. start: 2010-10-21 Genomf. slut: 2023-03-18 Laga kraft: 2010-10-20	0480-P10/30

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Starkström	Last	Ledningsrätt	0480-02/12.1
Bildningsåtgärd			

Ledningsåtgärd

Beskrivning

Rätt att för all framtid bibehålla och förnya elektrisk starkströmsledning i form av luftledning med en systemspänning av högst 40 kv jämte tillbehör.tillbehör till ledningen är stolpar,stag,linor,jordtag och övriga säkerhetsanordningar med styrutrustning samt liknande anordningar.tillbehör är även transformatorstationer.ledningen överensstämmer med gällande koncessionsbeslut 731 gau.ledningens sträckning framgår av karta,aktbilaga ka.för ledningen och dess tillbehör upplåts ett område av 38 meters bredd och 2 meter runt transformatorbyggnad, i de fall byggnaden inte rymms inom området för luftledningen.

Anmärkningar

Ytterligare kartblad 09737,09738,09744,09745,0946,09747,09756

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Vattenfall Regionnät AB

Last

Nyköping Anderslund 1:3-4,9,12,27,29
Nyköping Björksund 2:1
Nyköping Buska 1:1,3
Nyköping Hagnesta 1:2
Nyköping Helgona-Svansta 1:2
Nyköping Holmtorp 2:1-2
Nyköping Hässle 3:1
Nyköping Hållet 1:1
Nyköping Hånö Säteri 1:9,15,46
Nyköping Minninge 1:3
Nyköping Måstena 2:21-22
Nyköping Oppeby Gård 1:6
Nyköping Sjösa 1:3
Nyköping Sten 2:1
Nyköping Stenbro 1:8
Nyköping Sulsta 3:3,6,11,15-17, 5:1
Nyköping Svärta Gård 2:1-2
Nyköping Tömmen 1-2
Nyköping Valsta 3:2,21

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Starkström	Last	Ledningsrätt	0480-97/81.1

Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

Beskrivning

Rätt att för all framtid bibehålla 130 kv elektrisk starkströmsledning (luftledning) med tillbehör i den sträckning på marken som den i enlighet med gällande koncessionsbeslut nu har och som framgår av kartor, aktbilaga ka 1-12. ledningens sträckning:minninge-stene.ledningshavarens beteckning: y12 s7 minninge-stene.

Anmärkningar

Ytterligare kartblad:09744,09745,09755,09756,09757,09767,09768,09769

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Vattenfall Regionnät AB

Last

Nyköping Anderslund 1:3-4,9,12,27,29
Nyköping Borgartorp 1:2
Nyköping Ekla 1:5,16
Nyköping Grömsta 1:1, S:1
Nyköping Gärdesta 1:1
Nyköping Hagnesta 1:2

Nyköping Harstahöpen 3:2, 4:2
 Nyköping Helgona-Svansta 1:2
 Nyköping Hästen 2-3
 Nyköping Hället 1:1
 Nyköping Klävsta 3:5
 Nyköping Lästringe-Brink 1:4
 Nyköping Löt 1:2-3, 2:1
 Nyköping Minninge 1:3
 Nyköping Nygård 1:1
 Nyköping Nysäter 1:1
 Nyköping Nälberga 1:5
 Nyköping Oppeby Gård 1:5-6
 Nyköping Revlinge 4:1
 Nyköping Sjösa 1:3
 Nyköping Stenbocken 1
 Nyköping Stenbro 1:8
 Nyköping Svärta Gård 2:1-2
 Nyköping Tränset 2
 Nyköping Tystberga-Ekeby 6:2
 Nyköping Tystberga-Harsta 8:3
 Nyköping Tystberga-Rogsta 1:2,14, 8:1
 Nyköping Tystberga-Sättra 1:1, 3:1
 Nyköping Tömmen 1-2
 Nyköping Valsta 3:2
 Nyköping Älghammar 4:1
 Trosa Björke 9:1
 Trosa Erikslund 3:1,4, 4:12
 Trosa Skällberga 2:1,3,5, 3:1
 Trosa Stene 1:2,33
 Trosa Ävlingeby 4:1

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet


Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, hotell eller restaurangbyggnad (322)	731667-8	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	10 148 000 SEK	9 600 000 SEK	548 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
556893-3740 Op Nyköping Tömmen 2 AB Villagatan 13 A, 1 Tr 11432 Stockholm		1 / 1	Aktiebolag

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 301022647 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
548 000 SEK	480068	548 kvm	1 000 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 301208901 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
9 600 000 SEK	480068	457 kvm	1 919 000 SEK/år

Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 2013	Tillbyggnadsår	Värdeår 2013
Tillhör byggnad 1			
Allmänna delen			
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning Fastighetsreglering		2012-08-03	0480-12/12
Ursprung			
Nyköping Tömmen 1			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6515616.1	615078.2
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
1	3 888 m ²	3 888 m ²	0 m ²
Total	3 888 m²	3 888 m²	0 m²

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 Samhällsbyggnadsnämnden och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggnadsnämnden. 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