

# Värdeutlåtande

avseende fastigheten

## Stävlö 9:1

Kalmar 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>	Stävlö 9:1 i Kalmar 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"><li>- Besiktning av värderingsobjektet 2025-10-21 av undertecknad tillsammans med Fredrik Andersson.</li><li>- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).</li><li>- Hyreslista.</li><li>- Taxeringsuppgifter.</li><li>- Utdrag ur detaljplan.</li><li>- Byggnadsritningar.</li><li>- Marknadsinformation.</li><li>- Kartmaterial.</li></ul>

## BESKRIVNING

*Lagfaren ägare*

Op Kalmar Stävlö 9:1 AB (Org.nr 559320-6138)

*Fastighetstyp*

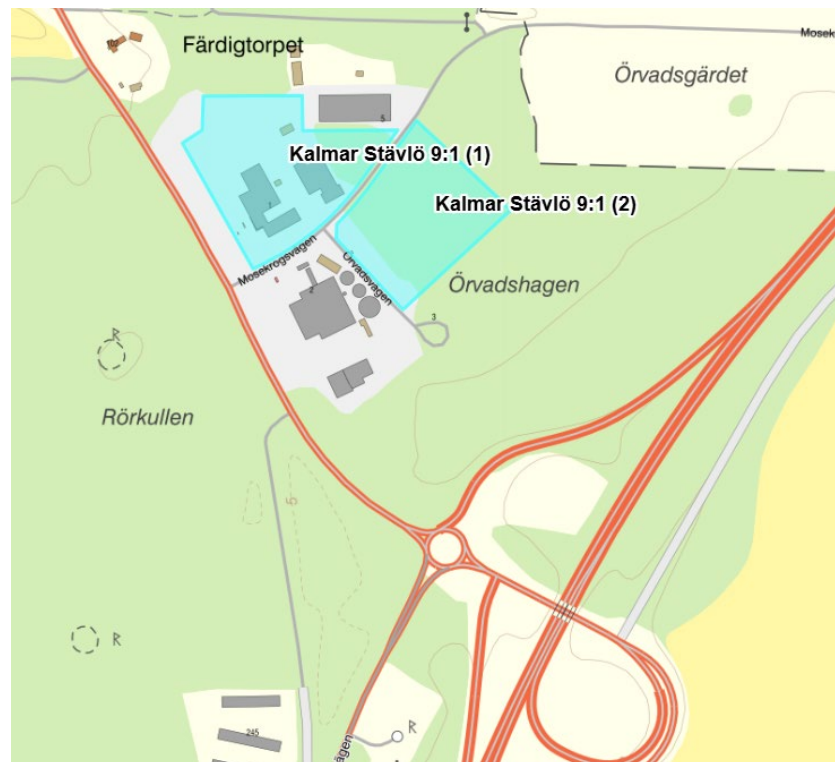
Industrifastighet.

*Läge*

Värderingsobjektet är beläget i Mosekrog längs E22an. Avståndet till Kalmar är ca 14 km. Gatuadressen är Mosekrogsvägen 1 i Läckeby.

Näromgivningen utgörs av ett par industrier samt skogs- och åkermark. Gott mikroläge och skyltläge med närhet till E22an och riksväg 125.





### *Planförhållanden*

Värderingsobjektet omfattas av två planer, en stadsplan från 1979 berör skifte 1 och en detaljplan från 2013 berör skifte 2. Stadsplanen anger industriändamål samt bensinstation och upplagsplats. Detaljplanen anger industriändamål. Högsta byggnadshöjd anges till 7 meter i stadsplanen och 15 meter i detaljplanen. Genomförandetiden har gått ut för stadsplanen, medans genomförandetiden för detaljplanen går ut 2028-04-02. Ytterligare byggrätt bedöms rationell att nyttja.



Stadsplan från 1979



Detaljplan från 2013

*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.

Värderingsobjektet är klassad E (ej riskklassad) enligt Länsstyrelsens karta över misstänkta eller konstaterade förorenade områden (EBH-kartan). Tidigare eller nuvarande användning anges till Drivmedelshantering.

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). Lågpunktskarteringen visar dock på viss påverkan, varför värderingsobjektet löper viss risk att drabbas negativt vid ett 100-årsregn

#### *Uthyrningsbara areor*

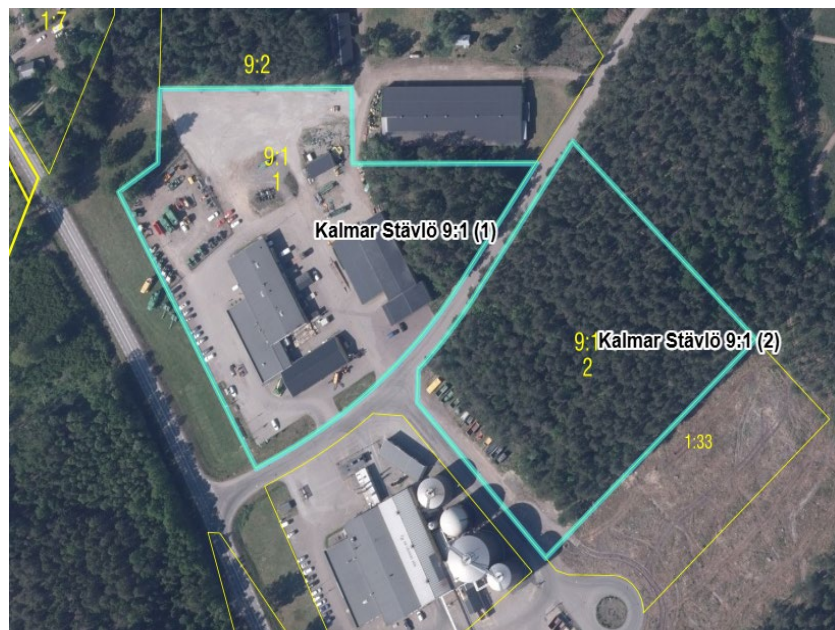
De uthyrningsbara areorna fördelade på lokaltyp och antalet enheter per lokaltyp framgår av tabellen.

Lokaltyp	Uthyrningsbar area		Antal enheter
	m <sup>2</sup>	%	
Industri	2 740	100	1
Övrigt utan area	-	-	1
Summa	2 740	100	2

Areauppgifterna härrör från hyreslistan. Bedöms som rimligt efter uppmätning på plats.

#### *Tomtbeskrivning*

Värderingsobjektets areal uppgår till 33 755 kvm. Värderingsobjektet är uppdelad i två skiften. Inom skifte 1 utgörs den obebyggda delen av främst parkeringsplatser samt kör- och upplagsytor och maskingård. Din-X Energy AB har en drivmedelsanläggning på fastigheten och ett mindre område utgörs av skog. Tomten är delvis inhägnad. Skifte 2 utgörs till största del av skog.



*Byggnadsbeskrivning*

Värderingsobjektet är bebyggt med två byggnader, som är påbyggda i omgångar.

Huvudbyggnaden inrymmer verkstadshall, tvätthall, lager, personalutrymmen, kontor, butik och utställningshall. Byggnaden är uppförd 1979, enligt taxering. Byggnaden är grundlagd med betongplatta på mark. Stommen utgörs av stål och fasaden är av räfflad plåt. Fönstren är blandat med 2-glastyp och 3-glastyp, några har fönstermarkiser. Taket är täckt med plåt och papptak.





Andra byggnaden inrymmer två kallager, ca 370 kvm respektive 540 kvm, och en verkstadshall, ca 190 kvm, med kontor och omklädningsrum samt entresol. Byggnaden bedöms vara dels grundlagd med betongplatta på mark dels byggd direkt på mark. Stommen utgörs av stål. Fasaden utgörs av räfflad plåt och taket av plåt. Takhöjden till bärande balk i kallagrena bedöms vara ca 3,6 samt 4,2 meter och i verkstadsdelen ca 4,6 meter.

Övrigt finns en drivmedelsanläggning som ägs och drivs av din-X Energy AB. Verksamhetsutövaren har miljöansvaret enligt avtal.

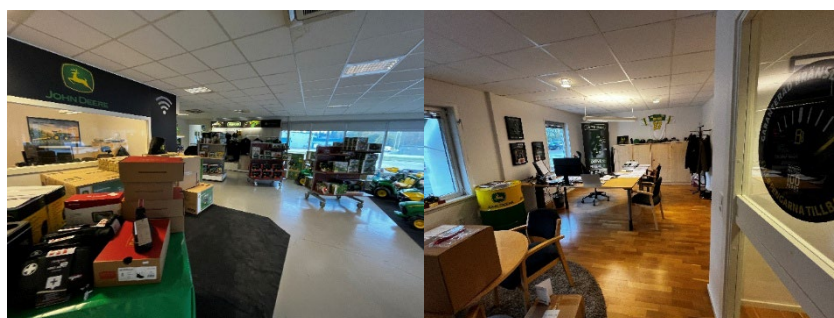


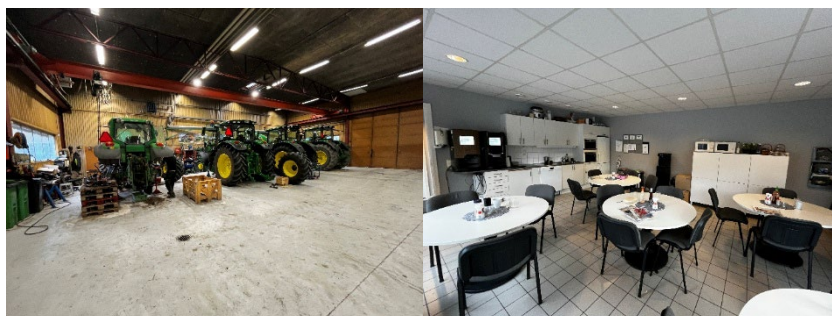


Uppvärmning sker med pelletspanna från 2024 via radiatorer och aerotemper. Mekaniskt till- och frånluft. Fastigheten är ansluten till nät för el och VA. Rörelselarm ute samt larm till samtliga byggnader finns.

Byggnadernas underhållsskick är normalgod för åldern. Något akut underhållsbehov med risk för byggnadens konstruktion bedöms inte föreligga. Manuella och elektroniska utvändiga portar samt travers finns. Lagringsutrymmet är fördelat i två plan. Planlösningen är normalgod med öppna ytor och takhöjd på ca 5 meter. Även ett skärmtak samt miljöhus finns.

I kontors- och personalutrymmena finns personallokaler i form av lunchrum med kyl/frys, diskho, diskmaskin, kaffeautomat, vattenautomat, mikros, samt luft/luftvärmepump. Omklädningsrum med omklädnings-skåp, duschutrymme, toalett och handfat, mestadels äldre ytskikt. Kontor med cellkontor samt konferensrum, toaletter samt butiksdel.





## HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER

### Hyror

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

Hyrorna kan sammanfattas enligt tabellen.

Lokaltyp	Total area m <sup>2</sup>	Uthyrd Area m <sup>2</sup>	Aktuell hyra		Marknads- hyra	
			Totalt kr/m <sup>2</sup>	kr	Totalt kr/m <sup>2</sup>	kr
Industri	2 740	2 740	796	2 181 559	796	2 181 559
Övrigt utan area	-	-	-	1 000	-	1 000
Genomsnitt / Summa	2 740	2 740	797	2 182 559	797	2 182 559

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	1	0
> 5 - <= 10 år	1	100
> 10 år	-	-
Totalt	2	100

### Vakans / Hyresrisk

Inga vakanser finns för närvarande.

Inget åsättande av vakans / hyresrisk har gjorts då den mest sannolika köparen är en s.k. egenanvändare och vakansrisken är beaktad i bedömningen av avkastningskravet.

### 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.	Media	Övr.	UH	
	kr/m <sup>2</sup>	tkr	kr/m <sup>2</sup>	kr/m <sup>2</sup>	kr/m <sup>2</sup>	kr/m <sup>2</sup>
Industri	152	416	7	5	80	60
Övrigt utan area	-	-	-	-	-	-
Genomsnitt/Summa	152	416	7	5	80	60

*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	
Industri	2 025	1 962	3 987	20
Summa	2 025	1 962	3 987	20

Värderingsobjektet är taxerat med typkod 432 (Industrienhet, lager). Värdeår är 1979, 1994 och 2010.

*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 <sup>2</sup>		kr
Aktuell hyra	797	2 182	559
Drift & underhåll	-152	-416	480
Fastighetsskatt	-7	-19	935
Driftnetto år 1 (helår)	637	1 746	144
Driftnetto, normaliserat	637	1 746	144

*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 marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

### Marknadsanalys

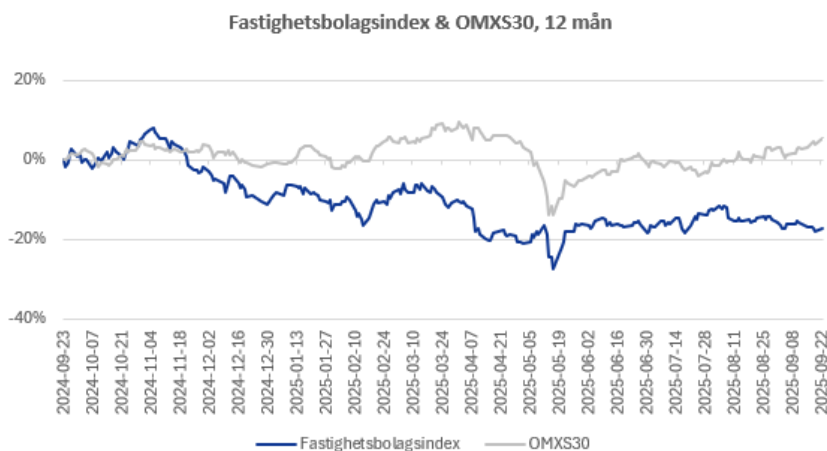
#### *Allmänt*

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

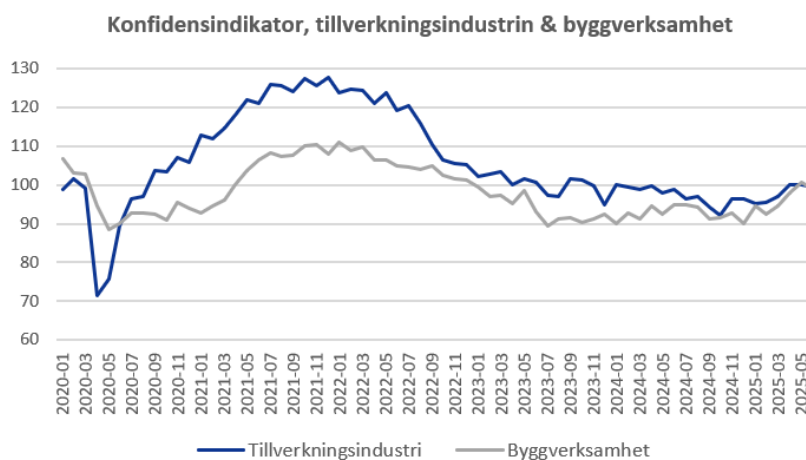
15% ökning.

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.

### 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 förvärfvas av börsnoterade bolag, fonder och internationella aktörer medan industrifastigheter förvärfvas 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 fastighetsinvesterare 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 platå 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.

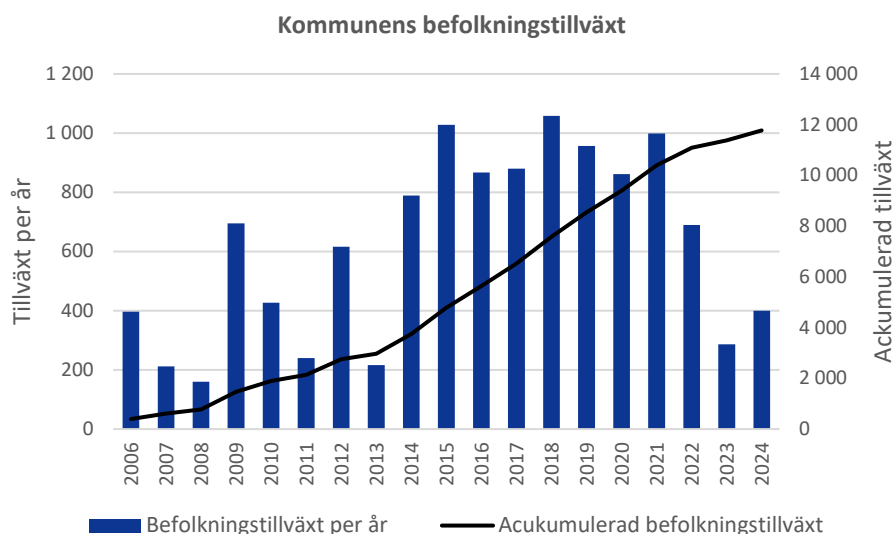
Urbaniseringen i storstäderna och i de större regionsstäderna har medfört att centralt belägna industriområden har konverterats till nya stadsdelar/bostadsområden och nya industriområden har istället lokaliserats längre ut från städerna. Många kommuner har under en lång period prioriterat utbyggnad av nya bostadsområden vilket medfört en brist på industritomter. De senaste fem åren har cirka en fjärdedel så lite 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.

### *Kalmar*

Kalmar står stark som regionstad utmed den svenska östkusten. Kalmar är en stad med stora stadsutvecklingsplaner, ett ökat fokus inte bara på bostadsmarknaden, utan även på stora verksamhets-etableringar. Trots den positiva utvecklingen är emellertid Kalmar i huvudsak en regional marknad med liten andel nationellt kapital.

För 2025 bedöms industri och lager vara ett av de mest attraktiva fastighetssegmenten för investeringar, såväl i Kalmar som i Kalmar län. Flygstaden i södra Kalmar ska utredas för expansion och nya verksamhetsområden i Moskogen och Mosekrog håller på att tas fram, då efterfrågan i kommunen är stor på mark för nyetableringar.

	Kalmar	Kalmar län	Riket
Befolkning, 2025 kv 2	245 976	245 976	10 587 696
Befolkningstillväxt rull. 12 mån	-0,2%	-0,2%	0,3%
Arbetslöshet, 2025-07	6,2%	6,0%	7,1%
Medianinkomst, 2023	372 800	368 800	386 400
Andel högutbildade*	18%	12%	17%



## Ortspris

Ett ortsprismaterial har framtagits avseende industrifastigheter som köpts sedan 2021 i Kalmar kommun.

Kommun	Fastighet	Område	Huvudsaklig användning	LOA m <sup>2</sup>	Datum	Köpeskillning		Dir.avk Nedre	Köpare	Anm.
						Tkr	kr/kvm			
Kalmar	Söregärde 3:124		Industri	1 366	2025-02	2 500	1 830		J&J Fastighet i Kalmar AB	
Kalmar	Pantern 8		Industri	1 680	2024-07	22 000	13 095		Sven Jinert AB	
Kalmar	Gumsen 41		Industri	1 991	2023-04	425 000	8 745		LW Fastigheter	1
Kalmar	Timotejen 1		Industri	1 504	2023-04	425 000	8 745		LW Fastigheter	2
Kalmar	Kamelen 18	Gamla industriområdet	Industri	2 626	2022-02	25 000	9 520		Lw Industrifastigheter AB	
Kalmar	Generatorm 1		Lager	4 430	2022-01	37 300	8 420	6,40	Logistea Saether Fastigheter AB	
Kalmar	Pipkannen 9	Lindsdal	Industri	2 945	2021-11	4 600	1 561		Ca Fastigheter Aktiebolag	3
Kalmar	Odonet 2	Snurro	Metall- och maskinindustri	3 908	2021-10	35 000	8 955		Medrin Moberg Holding Ab	4
Kalmar	Antilopen 20	Gamla industriområdet	Industri	1 310	2021-04	8 575	6 545			

*Not (enligt numrering i tabellen)*

- 1) Portfölj om tio fastigheter.
- 2) Portfölj om tio fastigheter.
- 3) Internaffär
- 4) Bolagsaffär

Fastigheterna i ortsprismaterialet, bland vilka orena köp kan finnas, har köpts till priser mellan ca 1 560 och 13 095 kr/kvm med ett medeltal kring 7 500 kr/kvm. Någon direkt jämförbar försäljning saknas i statistiken. Värderingsobjektet bedöms ligga över genomsnittet i ortsprismaterialet utifrån objektets goda mikro- och skyltläge, låga vakansgrad och goda standard.

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

Värderingsobjektets läge bedöms gott på den lokala marknaden, med gott skyltläge och närhet till E22:an.

Den aktuella hyran bedöms vara marknadsmässig. Vakansgraden är obefintlig.

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

Den mest sannolike köparen av värderingsobjektet är ett medelstort lokalt eller rikstäckande fastighetsbolag, alternativt en s.k. egenanvändare. Försäljningstiden bedöms vara relativt kort.

Värderingsobjektets styrkor utgörs av dess fullt uthyrda lokaler med en kvarvarande löptid på 6 år till en stabil hyresgäst som varit verksam i lokalerna under lång tid.

Ovanstående indikerar sammantaget att värdet i snitt för värderingsobjektet bör ligga i intervallet 8 500 – 9 500 kr/kvm.

## Kassaflödesanalys

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

*Kalkylränta /  
Direktavkastningskrav*

### Kassaflödesindata

Direktavkastning restvärde	7,50 %
- Industri	7,50 %
- Övrigt utan area	7,50 %

Kalkylränta på totalt kapital 9,63 %

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.

#### Värdetillägg

Ett värdetillägg görs för outnyttjad byggrätt. Skifte 2 är obebyggd, men planlagd för industriändamål. Genomförandetiden för detaljplanen går ut 2028-04-02. Skifte 2 bedöms därmed vara avstyckningsbar.

För att bedöma marknadsvärdet för skifte 2 har köp av planlagd industrimark som har skett i Kalmar sedan 2021 studerats. Följande köp har noterats:

Fastighet	Köpedatum	Areal	Pris Tkr	Kr/kvm	Areal
TRAPPAN 2	2025-09-05	7 122	2 849	400	7 122
ANKOMSTEN 1	2025-06-05	9 365	3 746	400	9 365
ANKOMSTEN 1	2025-06-05	9 365	3 746	400	9 365
ARKET 1	2024-11-29	6 716	3 022	450	6 716
MOTTAGAREN 1	2024-11-29	6 223	2 455	395	6 223
TRAPPAN 1	2024-11-21	8 771	3 508	400	8 771
TRAPPAN 3	2024-06-18	18 640	7 456	400	18 640
RULLBANDET 1	2023-12-19	30 519	7 630	250	30 519
FLYGPLANET 11	2022-12-30	11 973	3 000	251	11 973
LUFTRUMMET 1	2022-10-14	11 676	2 335	200	11 676
LUFTRUMMET 2	2022-05-24	11 725	2 105	180	11 725
RADARN 1	2022-05-12	6 899	2 070	300	6 899
VINDSTRUTEN 1	2022-04-29	8 103	2 836	350	8 103
LANDNINGEN 4	2022-04-29	5 030	1 761	350	5 030
STÄMPELN 3	2021-01-22	7 054	2 316	328	7 054

Köpen ovan har skett för nivåer mellan 180 – 400 kr/kvm markareal, med ett medel kring ca 340 kr/kvm markareal.

Ingen av förvärven har skett i samma område som värderingsobjektet. De flesta av förvärven ligger i Flygstaden och någon enstaka i Smedby industriområde.

Bland jämförelseobjekten har fem fastigheter med större areal, motsvarande skifte 2. De har sålts för mellan 180 – 400 kr/kvm markareal, med ett medel kring ca 260 kr/kvm markareal.

Skifte 2 bedöms ha ett gott läge med närhet till E22:an och riksväg 125. Kalmar kommun håller på att ta fram ny detaljplan på andra sidan riksväg 125 för ny verksamhetsmark. Efterfrågan på mark i området bedöms därmed som förhållandevis hög, varför värdet anses sökas strax över genomsnittet.

Fastigheten ligger dock vid biogasanläggning, vilket bedöms ha en negativ påverkan på värde på grund av lukt osv. Marken utgörs av skogsmark, vilket bedöms som sämre mark för industri. Kostnaden för markförberedning bedöms därmed som högre än snittet. Kostnader tillkommer även för förrättningskostnader för avstyckning av skiftet.

Utifrån ovanstående resonemang och ortsprismaterial bedöms marknadsvärdet till **2 000 000 kr** eller motsvarande ca **135 kr/kvm markareal**.

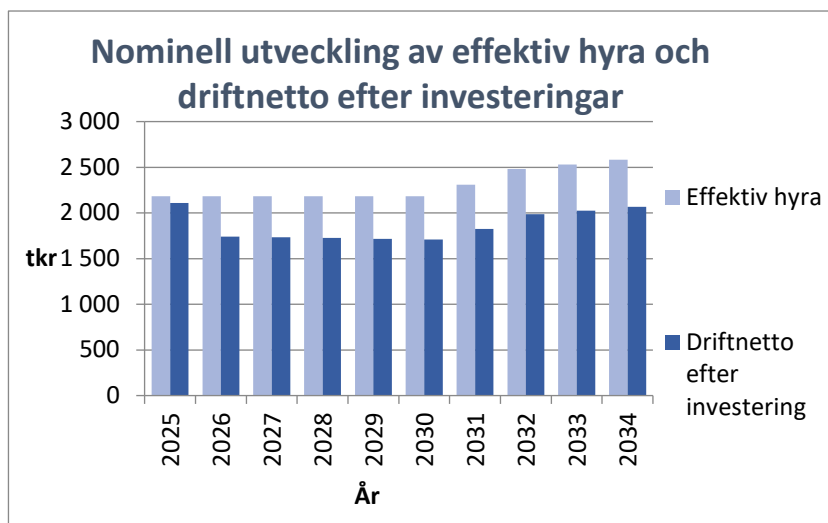
#### Nyckeltal

Kassaflödeskalkylen ger med givna förutsättningar resultat enligt tabellen.

Nyckeltal	
Marknadsvärde	25 000 000 kr
- Nuvärde av restvärde	12 180 519 kr
- Nuvärde av driftnetton	11 363 223 kr
- Värdetillägg/avdrag	2 000 000 kr
Direktavkastning, år 1	6,98 %
Direktavkastning vid kalkylslut	7,50 %
Värde kr/m <sup>2</sup>	9 124 kr/m <sup>2</sup>
Värde/taxeringsvärde	6,27

*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.

## MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Stävlö 9:1** i Kalmar kommun bestäms vid värdetidpunkten 2025-11-01 till:

**Tjugofem miljoner kronor**  
**[ 25 000 000 kr ]**

Kalmar 2025-11-07

### FORUM FASTIGHETSEKONOMI



**Magnus Stenback**  
Civilingenjör

AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE



**Emma Sjögren**  
Civilingenjör

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)	11 363
Nuvärde av restvärde (tkr)	12 181
Värdetillägg för Industrimark 15 000 kvm (tkr)	2 000
<b>SUMMA (tkr)</b>	<b>25 544</b>

**MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr) 25 000**

### Kassaflöde

		ÅR 2025	del	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Bedömd helårsinflation		1,00		2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
	<i>kr/m² 2025</i>											
Hyror, lokaler	789	361	2 162	2 162	2 162	2 162	2 162	2 162	2 287	2 459	2 508	2 558
Hyror, mark, garage mm	-	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Ers. Fastighetsskatt	7	3	20	20	20	20	20	20	22	22	22	22
<b>Effektiv hyra</b>	<b>797</b>	<b>365</b>	<b>2 183</b>	<b>2 183</b>	<b>2 183</b>	<b>2 183</b>	<b>2 183</b>	<b>2 183</b>	<b>2 311</b>	<b>2 482</b>	<b>2 531</b>	<b>2 582</b>
Drift & Löpande underhåll	-92	-42	-255	-260	-265	-270	-276	-281	-287	-287	-292	-298
Periodiskt underhåll	-60	-27	-166	-169	-173	-176	-180	-183	-187	-187	-191	-195
Fastighetsskatt etc	-7	-3	-20	-20	-20	-20	-20	-22	-22	-22	-22	-22
<b>Kostnader</b>	<b>-159</b>	<b>-73</b>	<b>-441</b>	<b>-449</b>	<b>-458</b>	<b>-466</b>	<b>-475</b>	<b>-487</b>	<b>-496</b>	<b>-496</b>	<b>-506</b>	<b>-515</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>637</b>	<b>292</b>	<b>1 742</b>	<b>1 734</b>	<b>1 725</b>	<b>1 716</b>	<b>1 707</b>	<b>1 824</b>	<b>1 986</b>	<b>2 026</b>	<b>2 026</b>	<b>2 066</b>

### Nyckeltal

Initialt driftnetto, helår (tkr)	1 746	Restvärde kalkylslut (tkr)	28 102
Norm. driftnetto, helår (tkr)	1 746		
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	9,63		
Kalkylränta restvärde (%)	9,63	Marknadsvärde kr/m²	9 124
Direktavkastning, initial, %	7,59	Marknadsvärde/taxeringsvärde (V/T)	6,27
Direktavkastning vid kalkylslut, %	7,50		

## HYRESGÄSTSPECIFIKATION

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Total area m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	index/%	kr	kr/m <sup>2</sup>	kr	kr/m <sup>2</sup>	kr	kr/m <sup>2</sup>	kr	kr/m <sup>2</sup>	kr		kr/m <sup>2</sup>	kr
Green Deer AB, verkstad	Verkstad	2 740	31-06-30	2 161 624	789	-	-	19 935	7	2 181 559	796	2 161 624	789	2 161 624	789	2 181 559	796	-
Din-X Energy AB	Mark	-	29-12-31	1 000	-	-	-	-	-	1 000	-	1 000	-	1 000	-	1 000	-	-
Summor / Genomsnitt		2 740		2 162 624	789			19 935	7	2 182 559	797	2 162 624	789	2 162 624	789	2 182 559	797	



## Beteckningar

<b>Beteckning</b> Kalmar Stävlö 9:1	<b>UUID</b> 909a6a54-1b43-90ec-e040- ed8f66444c3f	<b>Fastighetsnyckel</b> 080044284	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 2007-12-03
<b>Län- och kommunkod</b> 0880	<b>Distrikt</b> Åby Socken: åby	<b>Distriktskod</b> 105072	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2021-11-25
			<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2025-10-15

## Adress

**Adress**  
Mosekrogsvägen 1  
395 98 Läckeby

## Inskrivningsinformation

## Lagfart

<b>Ägare</b> 559320-6138 Op Kalmar Stävlö 9:1 AB Villagatan 13 A 114 32 Stockholm Inskrivet ägarnamn: Op Kalmar Stävlö 9:1 AB	<b>Andel</b> 1/1	<b>Inskrivningsdag</b> 2021-11-04	<b>Akt</b> D-2021- 00498249:1
---	---------------------	--------------------------------------	-------------------------------------

**Berört fång**

Köp (inklusive transportköp): 2021-11-01  
Köpeskilling: 2 933 000 SEK (avser hela fastigheten)

## Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4  
Totalt belopp: 16 250 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1 000 000 SEK	1995-10-27	95/18842
<b>Anmärkningar</b> Innehavare: D-2021-00505209:2 Intertrust (Sweden AB), ,			
2	1 100 000 SEK	1995-10-27	95/18844

**Anmärkningar**

Innehavare: D-2021-00505209:1 Intertrust (Sweden AB), ,

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4	2 900 000 SEK	2020-10-05	D-2020-00410612:1

#### Anmärkningar

Innehavare: D-2021-00505209:3 Intertrust (Sweden AB), ,

5	11 250 000 SEK	2021-11-05	D-2021-00501727:1
---	----------------	------------	-------------------

#### Anmärkningar

Innehavare: D-2021-00501727:2 Intertrust (Sweden) AB, Box 16285, 103 25 Stockholm

#### Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
3	Nyttjanderätt Övrigt ändamål: bensinanläggning	1997-09-22	97/17179

#### Ajourförande inskrivningsmyndighet

**Myndighet**  
Lantmäteriet

**Kontorbeteckning**  
Eksjö

**Telefonnummer**  
0771-63 63 63

**E-mail**  
fastighetsinskrivning@lm.se

## Planer, bestämmelser och fornlämningar

#### Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Mosekrog industriområde	1979-05-03 Genomf. slut: 1992-06-30	0880K-I:376
Detaljplan Stävlö 10:1 m.fl.mosekrog industriområde	2013-02-25 Genomf. start: 2013-04-03 Genomf. slut: 2028-04-02 Laga kraft: 2013-04-02	0880K-P13/11

## Taxeringsenheter

#### Industritaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Industrienhet, lager (432) Har industritillbehör	492217-2	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	3 987 000 SEK	1 962 000 SEK	2 025 000 SEK

**Taxerade ägare**

559320-6138  
Op Kalmar Stävlö 9:1 AB  
Villagatan 13 A  
11432 Stockholm

**Andel**

1 / 1

**Juridisk form**

Aktiebolag

**Värderingsenhet industrikontor värderat enl. avkastningsberäkningsmetoden 65286159 (2025)**

<b>Taxeringsvärde</b> 246 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 880900	<b>Yta</b> 300 kvm	<b>Standardklass</b> Normala
<b>Nybyggnadsår</b> 1979	<b>Värdeår</b> 1979	<b>Återstående ekonomisk livslängd</b> Mer än 10 år	<b>Justeringsorsak</b>
<b>Tillhör byggnad</b> 1			

**Värderingsenhet industrikontor värderat enl. avkastningsberäkningsmetoden 300396497 (2025)**

<b>Taxeringsvärde</b> 246 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 880900	<b>Yta</b> 300 kvm	<b>Standardklass</b> Normala
<b>Nybyggnadsår</b> 1979	<b>Värdeår</b> 1979	<b>Återstående ekonomisk livslängd</b> Mer än 10 år	<b>Justeringsorsak</b>
<b>Tillhör byggnad</b> 1			

**Värderingsenhet industrilager värderat enl. avkastningsberäkningsmetoden 65287159 (2025)**

<b>Taxeringsvärde</b> 138 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 880900	<b>Yta</b> 260 kvm	<b>Standardklass</b> Normala
<b>Nybyggnadsår</b> 1979	<b>Värdeår</b> 1979	<b>Återstående ekonomisk livslängd</b> Mer än 10 år	<b>Justeringsorsak</b>
<b>Tillhör byggnad</b> 1			

**Värderingsenhet industrilager värderat enl. avkastningsberäkningsmetoden 65288159 (2025)**

<b>Taxeringsvärde</b> 173 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 880900	<b>Yta</b> 360 kvm	<b>Standardklass</b> Enkla
<b>Nybyggnadsår</b> 1979	<b>Värdeår</b> 1979	<b>Återstående ekonomisk livslängd</b> Mer än 10 år	<b>Justeringsorsak</b>
<b>Tillhör byggnad</b> 2			

**Värderingsenhet industrilager värderat enl. avkastningsberäkningsmetoden 300396498 (2025)**

<b>Taxeringsvärde</b> 173 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 880900	<b>Yta</b> 360 kvm	<b>Standardklass</b> Enkla
<b>Nybyggnadsår</b> 1979	<b>Värdeår</b> 1979	<b>Återstående ekonomisk livslängd</b> Mer än 10 år	<b>Justeringsorsak</b>
<b>Tillhör byggnad</b>			

### Värderingsenhet industrilager värderat enl. avkastningsberäkningsmetoden 94047159 (2025)

<b>Taxeringsvärde</b> 261 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 880900	<b>Yta</b> 360 kvm	<b>Standardklass</b> Normala
<b>Nybyggnadsår</b> 1994	<b>Värdeår</b> 1994	<b>Återstående ekonomisk livslängd</b> Mer än 10 år	<b>Justeringsorsak</b>
<b>Tillhör byggnad</b> 3			

### Värderingsenhet produktionslokal värderad enl. avkastningsberäkningsmetoden 65285159 (2025)

<b>Taxeringsvärde</b> 417 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 880900	<b>Yta</b> 600 kvm	<b>Standardpoäng</b> 31
<b>Nybyggnadsår</b> 1979	<b>Värdeår</b> 1979	<b>Återstående ekonomisk livslängd</b> Mer än 10 år	<b>Justeringsorsak</b>
<b>Tillhör byggnad</b> 1			

### Värderingsenhet produktionslokal värderad enl. avkastningsberäkningsmetoden 300853543 (2025)

<b>Taxeringsvärde</b> 308 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 880900	<b>Yta</b> 200 kvm	<b>Standardpoäng</b> 28
<b>Nybyggnadsår</b> 2010	<b>Värdeår</b> 2010	<b>Återstående ekonomisk livslängd</b> Mer än 10 år	<b>Justeringsorsak</b>
<b>Tillhör byggnad</b> 4			

### Värderingsenhet industri tomtmark 65284159 (2025)

<b>Taxeringsvärde</b> 2 025 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 880900	<b>Tomtareal</b> 33 755 kvm	<b>Riktvärde tomtareal</b> 60 SEK/kvm
--	----------------------------------	--------------------------------	--

## Allmänna delen

### Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1979-05-17	08-ÅBY-1032
Fastighetsreglering	2007-12-03	0880K-07/97

### Ursprung

Kalmar Stävlö 1:9

### Avskild mark

## Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6291669.5	579788.3
2	Markområde	6291622.1	579927.3



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

## Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
1	18 690 m <sup>2</sup>	18 690 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
2	15 065 m <sup>2</sup>	15 065 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Total	33 755 m <sup>2</sup>	33 755 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

## Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
H-Åby Mosekrog:1	1987-09-09	0880-113

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 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