

Värdeutlåtande

avseende fastigheten

Vidar 1

Skövdes 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>	Vidar 1 i Skövdes kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är 2025-11-01.
<i>Förutsättningar</i>	För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".

Vid besiktningstillfället gavs inte möjlighet att få tillträde till någon av bostadslägenheterna, bedömning för bostäderna är baserad på bilder från fastighetsägaren samt beskrivning av bostäderna. I värderingen förutsätts skicket för samtliga bostäder vara i stort densamma.

Miljöfrågor hanteras enligt "Allmänna villkor för värdeutlåtande", Punkt 3.1, dvs om ej annat framgår av värdeutlåtandet så förutsätts att "mark och byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning".

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

<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none">- Besiktning av värderingsobjektet 2025-10-28 av undertecknad tillsammans med Fredrik Carlén, driftchef (Axcell Fastighetspartner).- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).- Lokalhyreskontrakt.- Hyreslista.- Taxeringsuppgifter.- Utdrag ur detaljplan.- Marknadsinformation.- Kartmaterial.- Information från Boverkets hemsida avseende energideklaration.
-----------------	---

BESKRIVNING

Lagfaren ägare Op Skövde Vidar 1 AB (Org.nr 556707–4561)

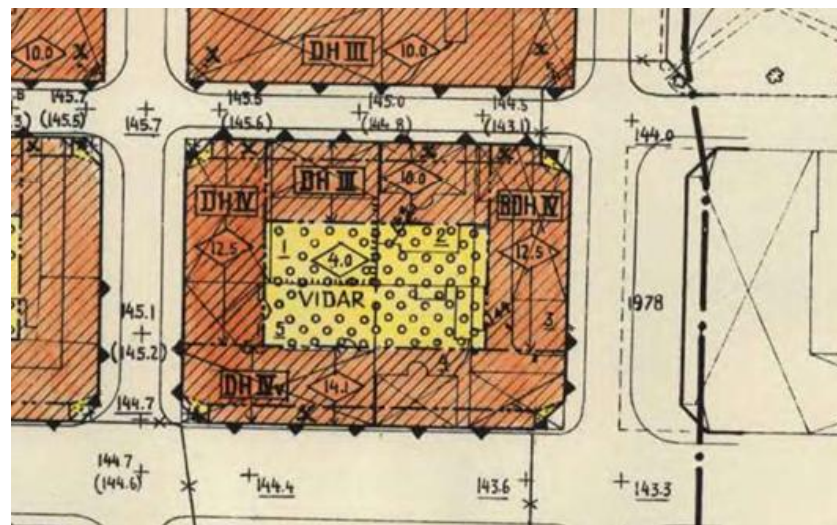
Fastighetstyp Bostads- & lokalhyresfastighet

Läge Värderingsobjektet är beläget i centrala Skövde. Gatuadressen är Kungsgatan 18–22, Kyrkogatan 17–21, Rådhusgatan 18–20 och Storgatan 15–17.

Näromgivningen utgörs av shopping, restauranger och kontor. Alla servicefunktioner och kollektiva kommunikationer finns inom gångavstånd. Trafikleder nås på nära avstånd med normal tillgänglighet.



Planförhållanden Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan från 1965-02-05. Planen anger kontors-, handel- & bostadsändamål. Högsta byggnadshöjd anges till mellan 10–14,1 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).

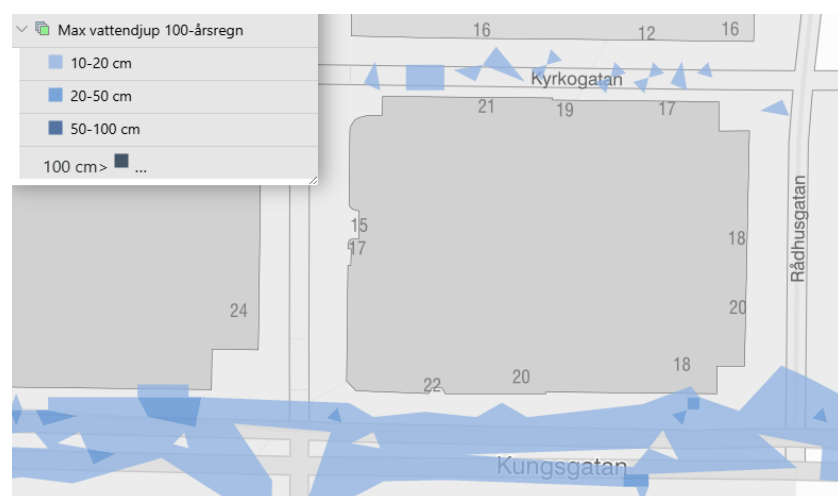
ESG, miljö

Värderingsobjektet är ej miljöcertifierat.

Energideklarationens giltighetstid har löpt ut.

Ingen information finns tillgänglig om värderingsobjektet i Länsstyrelsens karta över misstänkta eller konstaterade förorenade områden (EBH-kartan).

Värderingsobjektet är beläget inom en kommun där en skyfallskartering har genomförts. Enligt kommunen skyfallskartering finns det en måttlig risk att värderingsobjektet kan drabbas av höga flöden vid ett 100-årsregn.



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

Lokaltyp	Uthyrningsbar area		Antal enheter
	m ²	%	
Bostäder	961	11	35
Kontor	7 135	80	19
Butiker	67	1	1
Restauranger	494	6	2
Vård	286	3	3
G-plats / P-plats	-	-	16
Summa	8 943	100	76

Areauppgifterna härrör från hyreslistan. Kontrollmätning har ej utförts.

Tomtbeskrivning Värderingsobjektets areal uppgår till 2 877 kvm.



Källa: Lantmäteriet

Befintlig bebyggelse upptar den största delen av tomten.

Byggnadsbeskrivning Värderingsobjektet är bebyggt med en kontors-, bostads- & handelsbyggnad i 4 våningar, källare och vind. Byggnaden är uppförd 1904 och senast tillbyggd 2007. Därutöver har löpande renoveringar och underhåll skett.

Byggnaden är grundlagd med källare. Fasaderna har skiftande beklädnad och är klädda med puts, sten och keramiska plattor. Fönstren är av äldre 2-glastyp. Taket är täckt med plåt och papp.



Uppvärmningen sker med fjärrvärme. Ventilationen utgörs av FTX-system mekanisk till- och frånluft samt ventilation med vätskeåtervinning. Byggnaden är ansluten till nät för el, VA och värme. Skalskydd i form av tagsystem.

Byggnaden inrymmer 35 st bostadslägenheter och flertalet kontorslokaler i 4 våningar samt källare och vind. I källaren finns undercentral. På vinden finns bland annat ventilationssystemet.

Byggnadens underhållsskick är något eftersatt. Något akut underhållsbehov med risk för byggnadens konstruktion bedöms inte föreligga. Visst underhållsbehov föreligger för delar av fasaden mot Kungsgatan och Rådhusgatan.

Bostadslägenheterna har huvudsakligen normalgod till hög standard och är byggda cirka 2017. Kök av 2010-talstyp med elspis, ugn, fläkt och kyl-/frysåskåp. Badrum av 2010-talstyp med duschplats, WC och tvättställ samt klinker på golven och kakel på väggarna. Övriga rum har golv belagda med laminatgolv och målade väggar. Planlösningen är normalgod. Underhållsskicket är normalgott för åldern. Underhållsbehov bedöms inte att föreligga.



Kontorslokalerna har skiftande standard från normalgod till låg standard. Två kontorsplan står idag vakanta och standarden på dessa ytor är generellt låg och i behov av renovering. I de uthyrda delarna har kontoren generellt en något högre standard. Planlösningen för samtliga kontorsytor är god. Yteffektiviteten är hög. Lokalerna är allmängiltiga. Underhållsskicket är generellt eftersatt. Underhållsbehov föreligger främst för de vakanta kontorslokalerna som är i behov av renovering för att uppnå dagens standard på kontor.



HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyror

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

Hyrorna kan sammanfattas enligt tabellen.

Lokaltyp	Total area m ²	Uthyrd Area m ²	Aktuell hyra		Marknads- hyra Totalt		Vakant Area m ²	Vakant m-hyra	
			kr/m ²	kr	kr/m ²	kr		kr/m ²	kr
Bostäder	961	943	2 672	2 519 925	2 672	2 519 925	18	3 150	55 437
Kontor	7 135	850	2 250	1 912 823	2 250	1 912 823	6 285	1 543	9 700 613
Butiker	67	67	2 565	171 840	2 565	171 840	-	-	-
Restauranger	494	494	1 825	901 710	1 825	901 710	-	-	-
Vård	286	286	1 364	390 197	1 364	390 197	-	-	-
G-plats / P-plats	-	-	-	79 151	-	79 151	-	-	18 000
Genomsnitt / Summa	8 943	2 640	2 263	5 975 645	2 263	5 975 645	6 303	1 551	9 774 050

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

Kontraktslängd	Antal kontrakt	Andel av hyra %
<= 1 år	19	26
> 1 - <= 3 år	6	52
> 3 - <= 5 år	2	22
> 5 - <= 10 år	-	-
> 10 år	-	-
Totalt	27	100

Vakans / Hyresrisk

För närvarande är vakansläget som framgår av tabellen nedan.

Lokaltyp	% vid kalkylstart	
	Hyra	Area
Bostäder	2	2
Kontor	84	88
Butiker	-	-
Restauranger	-	-
Vård	-	-
G-plats / P-plats	19	-
Genomsnitt	62	70

Av tabellen framgår för vilka lokaler framtida vakansantaganden har gjorts.

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Area m ²	Vakansantagande	
			fr.o.m.	t.o.m.
Vakant	Kontor	257	2025-11-01	2027-04-30
Vakant	Kontor	2 384	2025-11-01	2027-04-30
Vakant	Kontor	23	2025-11-01	2027-04-30
Vakant	Kontor	28	2025-11-01	2027-04-30
Vakant	Kontor	3 221	2025-11-01	2027-04-30
Vakant	Kontor	170	2025-11-01	2027-04-30
Vakant	Kontor	166	2025-11-01	2027-04-30
Vakant	Kontor	17	2025-11-01	2027-04-30
Vakant	Kontor	19	2025-11-01	2027-04-30
Vakant	Bostäder	18	2025-11-01	2026-04-30
Vakant	Garagepl.	-	2025-11-01	2050-12-31
Vakant	Garagepl.	-	2025-11-01	2026-10-31
Vakant	Garagepl.	-	2025-11-01	2026-10-31

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

Vakans/hyresrisk (%)	Lång-										
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	siktig
Bostäder	2,1	2,6	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9
Kontor	83,5	84,0	33,8	20,0	15,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Butiker	-	-	-	2,4	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Restauranger	-	-	2,4	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Vård	-	1,4	2,1	3,0	4,5	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
G-plats / P-plats	18,5	16,5	6,2	6,2	6,2	6,2	6,2	6,2	6,2	6,2	6,2
Totalt	61,9	62,1	25,3	15,3	11,7	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0

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 Totalt kr/m ²	tkr	Drift & löp. UH		Periodiskt UH kr/m ²
			Admin. kr/m ²	Övr. kr/m ²	
Bostäder	500	480	40	360	100
Kontor	365	2 604	40	250	75
Butiker	365	24	40	250	75
Restauranger	365	180	40	250	75
Vård	365	104	40	250	75
G-plats / P-plats	-	-	-	-	-
Genomsnitt/Summa	380	3 394	40	262	78

I kostnaderna ingår ej kostnader för eftersatt underhåll eller hyresgäst Anpassningar som beaktas genom separata engångskostnader. Observera att det periodiska underhållet skall ses som ett årligt genomsnitt. Hänsyn har tagits till värderingsobjektets faktiska och förväntade framtida grad av mervärdskatteregistrering. Vid vakanser väljer vi ibland att tillfälligt hålla ned kostnaden.

Investeringar Kostnad för ombyggnad avseende kontorslokalerna uppgående till 20 000 000 kr bedöms utfalla under år 2026 och 2027 (redovisas som investering).

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

	Taxeringsvärde, tkr			Fastighets- skatt, tkr
	Mark	Byggnad	Totalt	
Bostäder	3 849	21 400	25 249	60
Lokaler	15 200	50 000	65 200	652
Summa	19 049	71 400	90 449	712

Värderingsobjektet är taxerat med typkod 321 (Hyreshusenhet, bostäder och lokaler). Värdeår är 1980.

För bostäder utgår en kommunal fastighetsavgift som baseras på ett indexreglerat belopp per bostadslägenhet (f.n. 1 724 kr per år för hyreshus och 10 074 kr per år för småhus). Den kommunala fastighetsavgiften kan dock inte bli högre än taxeringsvärdet multiplicerat med skattesatsen (0,3% för hyreshus och 0,75% för småhus). Taxeringsvärdet förändras vid de tillfällen regelverket medger detta och i linje med översiktligt bedömd fastighetsprisutveckling. Nuvarande skattesatser och regler om indexreglering av beloppet per bostadslägenhet förutsätts gälla under hela kalkylperioden.

För lokaler och industri utgår fastighetsskatt uppgående till taxeringsvärdet multiplicerat med skattesatsen (f.n. 1 % för lokaler och 0,5 % för industri). Taxeringsvärdet förutsätts förändras vid de tillfällen regelverket medger detta och i linje med översiktligt bedömd fastighetsprisutveckling. Nuvarande skattesatser förutsätts gälla under hela kalkylperioden.

Driftnetto Aktuella och bedömda intäkter och kostnader ger driftnetto enligt tabellen.

Driftnetto		
	kr/m ²	kr
Aktuell hyra	668	5 970 440
Drift & underhåll	-380	-3 393 830
Fastighetsskatt	-80	-712 340
Driftnetto år 1 (helår)	208	1 864 270
Driftnetto, normaliserat	1 153	10 310 726

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

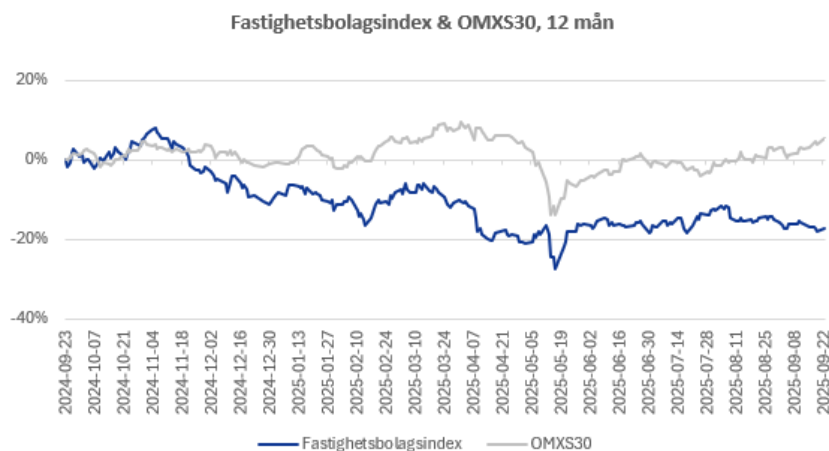
Allmänt

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.

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.

Kontorsmarknaden

Konjunkturåterhämtningen har gått långsammare än väntat vilket bromsar tillväxten och får sysselsättningen att stå stilla i kontorsintensiva sektorer. Detta har lett till att kontorsvakanserna har fortsatt att öka. Anpassningen till hybrid- och hemarbete har i hög grad redan anpassats på marknaden, vilket innebär att det inte väntas hålla tillbaka efterfrågan på kontorsytor i samma grad framöver. Efterfrågan har skiftat mot mindre, flexibla och hållbara kontorslösningar i bra lägen. Vakansen har ökat även i landets bästa lägen dock inte i samma utsträckning som de mer perifera kontorslägena. Kravet på gröna kontorsfastigheter fortsätter att öka, undersökningar visar också att det finns hyresprenie för certifierade byggnader i bra lägen. Ur ett europeiskt perspektiv är Sveriges kontorsmarknad stabil, främst vid inblick av de allra starkaste kontorslägen i landet.

Trots ökade vakanser har de nominella hyresnivåerna i nytecknade avtal stigit. Vid omförhandling av hyrorna syns trenden att fastighetsägare erbjuder hyresrabatter. Det delsegment som står inför störst utmaningar är äldre kontorsbyggnader i sämre lägen. Det är sannolikt att sekundära kontorsfastigheter med stigande vakanser kommer byggas om till annan användning i den mån det är möjligt.

Den tidigare snabbväxande trenden med coworking/kontorshotell har börjat avta i takt med att traditionella hyresvärdar erbjuder hyresgäster flexiblare villkor. Ökade kostnader har pressat coworking-operatörerna vilket har lett till att utbudet minskat, vissa aktörer har dessutom lämnat marknaden. Beläggningsgraden för coworking har ökat något under året efter en nedgång föregående år. Tidigare utgjordes efterfrågan för kontorslösningen främst av små företag och egenföretagare men nu har även större företag intresserat sig för kontorslösningen.

Transaktionsmarknaden har visat ett relativt stort intresse för kontorsfastigheter varpå segmentet är ett av de största. Främst har transaktionerna skett i Stockholm. CBD-lägen i Sverige uppvisar fortsatt låga direktavkastningskrav ur ett europeiskt perspektiv. I diagrammet nedan visas utvecklingen för kontorshyror och direktavkastningskrav i Stockholm, Göteborg och Malmö.

Kontorshotell

Kontorshyresgäster letar i allmänhet efter yteffektiva lokaler i områden med bra kollektivtrafik. Generellt har mindre företag eller egenföretagare sökt sig till kontorshotell eller coworking nu har även större företag sökt sig till kontorslösningen. Expansionstakten har under den senaste tiden avtagit. Under året har beläggningsgraden åter ökat efter en nedgång föregående år.

Coworking innebär att medlemmar delar lokaler och där service såsom kaffe, wifi, reception och konferensrum är inkluderat i kostnaden. En plats i coworking/kontorshotell har därför högre hyra mätt i kr/kvm än konventionella kontorslokaler.

Flertalet fastighetsägare har öppnat egna kontorshotell. Det syns en avmattning på marknaden vad det gäller nyetableringar. Till följd av att de mer traditionella hyresvärdarna erbjuder flexiblare hyresvillkor på hyreskontrakt blir tongångarna bland coworkingaktörerna mindre positiva. Ett antal renodlade coworkingaktörer kämpar med lönsamhet och den tidigare stora expansionen har bidragit till ökad vakans inom segmentet.

Ortspris

Ett ortsprismaterial har framtagits avseende centrumfastigheter innehållande kontor, bostäder eller butiker som köpts sedan 2024–01 inom Västra Götalands län och närliggande län och för liknande fastigheter runt om i landet. Detta då transaktionsvolymen i Skövde för denna fastighetstyp är låg och jämförelsetransaktioner har med fördel kunnat sökas i större delar av landet.

Kommun	Fastighet	TR	Huvudsaklig användning	LOA m ²	BOA m ²	Datum	Köpeskilling		Dir.avk		Köpare	Anm.
							Tkr	kr/kvm	Nedre	Övre		
Täby	6 Fastigheter		Kontor, Skola	21 328		2025-10	250 000	11 722				1
Eskilstuna	Navigatören 11	TR	Bostäder, butik, restaurang, kontor, vårdcentral	3 927	8 213	2025-10	150 500	12 397			Victoriahem Karlstad kommun	2
Karlstad	Vänersnipan 1		Kontor, Projekt	6 983		2025-09	87 000	12 459				3
Gävle	Alderholmen 25:4 & 26:1		Kontor, handel	4 185		2025-09	70 000	16 726	5,00	5,50	Fastpartner Steiner Fastigheter	
Trollhättan	Gullön 8		Bostäder, butik	330	1 089	2025-09	16 000	11 276	5,50	5,75		
Enköping	Centrum 16:5		Livsmedelsbutik mm.	1 912	171	2025-08	32 000	15 362	5,60	5,75	Cibus	
Trelleborg	Romulus 17		Bostäder, kontor, butik	350	1 085	2025-06	18 000	12 543			Privatperson	
Nyköping	Järnhandlaren 6		Bostäder, butik, förskola	833	1 355	2025-04	40 000	18 282	5,50			
Borås	Simonsland 11		Kontor, Samlingslokaler	4 953		2025-03	91 500	18 474	6,00	7,00	IBAB	4
Hässleholm	Mården 7		Kontor, butik	5 720		2025-02	44 800	7 832	8,00			5
Växjö	Städet 1		Bostäder, Butik	3 797	5 121	2024-07	135 000	15 138			Växjö kommun Hagabacken	
Strömstad	Riddaren 1		Livsmedel	3 800		2024-03	62 650	16 487			AB	6

Not (enligt numrering i tabellen)

- 1) Bestånd med hög vakans motsvarande cirka 25%. 5st kontorsfastigheter och en fastighet där Täby Friskola är största hyresgäst.
- 2) Enligt pressmeddelandet har fastigheten en ekonomisk bostadsvakans om 46%. Fastigheten består främst av bostäder samt som ett litet förortscentrum med butik, vårdcentral, restaurang etc.
- 3) Fastigheten är tomställd och är en projektfastighet. Enligt kommunen bedöms kostnaden för ombyggnation till ca 100mkr.
- 4) Vakans cirka 30%.
- 5) Stora vakanser.
- 6) Överenskommen köpeskilling om 62,65 Mkr. Point köpte fastigheten i Strömstad hösten 2021 från Coop Väst Ekonomisk förening för 50 miljoner kronor. Lokalarean är olika angiven i de båda köpen. Coop Väst är enda hyresgästen.

Fastigheterna i ortsprismaterialet, bland vilka orena köp kan finnas, har köpts till priser mellan cirka 7 850 och 18 500 kr/kvm med ett medeltal kring 14 000 kr/kvm. Direktavkastningarna bedöms ligga mellan 5,00 och 8,00%. De lägsta avkastningskraven återfinns bland köp med större andel bostadsyta. Bland köpen av de mest jämförbara fastigheterna har merparten köpts till direktavkastningskrav mellan cirka 6,00–8,00% och till priser med ett medeltal mellan cirka 11 000 kr/kvm och 15 000 kr/kvm. Ett urval av transaktioner presenteras närmare nedan.

I Trollhättan såldes Gullön 8 som är en central fastighet med bostäder och butiker/lokaler i gatuplan för cirka 11 300 kr/kvm. Fastigheten är väsentligt mindre än värderingsobjektet men läget i

centrum påminner.

I Borås såldes en fastighet med kontorslokaler för cirka 18 500 kr/kvm och direktavkastning mellan 6,00–7,00%. Likt värderingsobjektet har fastigheten stora vakanser. Denna fastighet hade vakans om cirka 30%.

I Karlstads kommun förvärvade kommunen en tomställd kontorsfastighet för cirka 12 500 kr/kvm. Enligt kommunen bedöms kostnaden för ombyggnation till cirka 100 mkr.

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 har ett bra läge i centrala Skövde. Då stora delar av fastigheten är vakant finns en osäkerhet för vakansen framgent.

De aktuella hyrorna bedöms vara marknadsmässiga. Vakansgraden är högre än normalt och de vakanta lokalerna är stora och kräver investering.

Den mest sannolike köparen av värderingsobjektet är ett större regionalt eller lokalt fastighetsbolag. Sammantaget innebär värderingsobjektets kontraktsstruktur med korta hyreskontrakt och höga vakansrisker att det är mindre attraktivt på marknaden. Försäljningstiden bedöms vara normallång till lång.

Ovanstående indikerar sammantaget att direktavkastningskravet i snitt för värderingsobjektet bör ligga i intervallet 7,00–7,25% och värdet i snitt i intervallet 12 000–14 000 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 to-

tala kapitalet vid kalkylslut). I förekommande fall görs olika värde-
tillägg eller värdeavdrag. Som beräkningshjälp användes en kassa-
flödeskalkyl. Kalkylens indata och utdata framgår nedan.

Kalkylränta / Direktavkastningskrav

Kassaflödesindata	
Direktavkastning restvärde	7,10 %
- Bostäder	5,25 %
- Kontor	7,75 %
- Butiker	7,75 %
- Restauranger	7,75 %
- Vård	7,75 %
- G-plats / P-plats	7,75 %
Kalkylränta på totalt kapital	9,00
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.

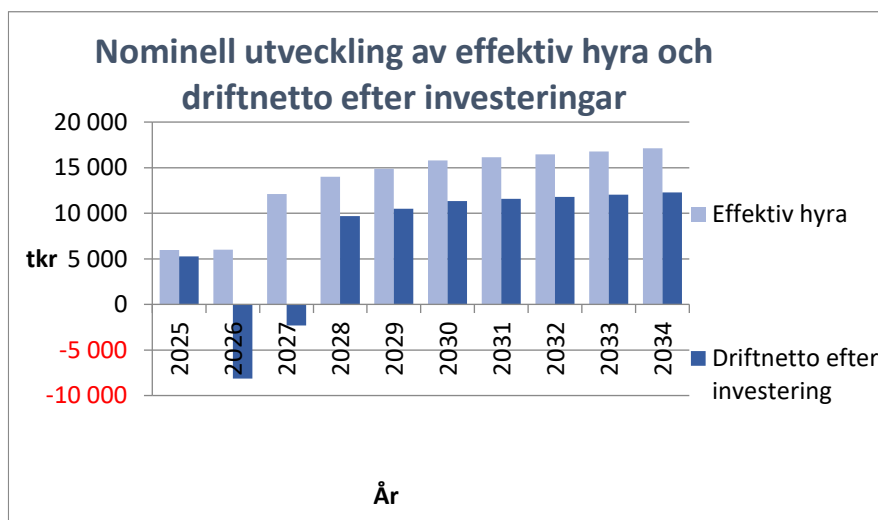
Nyckeltal

Kassaflödeskalkylen ger med givna förutsättningar resultat enligt tabellen.

Nyckeltal	
Marknadsvärde	118 000 000 kr
- Nuvärde av restvärde	79 369 610 kr
- Nuvärde av driftnetton	39 338 124 kr
Direktavkastning, år 1	1,58 %
Direktavkastning vid kalkylslut	7,10 %
Värde kr/m ²	13 195 kr/m ²
Värde/taxeringsvärde	1,30

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	14 419	12
Vakansgrad	%-enheter	10	-22 808	-19
Drift & underhåll	%	10	-4 819	-4
Inflation	%-enheter	1	13 408	11
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	10	-14 517	-12
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	-10	17 993	15

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Vidar 1** i **Skövdes kommun** bestäms vid värdetidpunkten 2025-11-01 till:

Ettundraarton miljoner kronor
[118 000 000 kr]

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Göteborg 2025-11-07

FORUM FASTIGHETSEKONOMI


Eric Rahn Langguth
Fastighetsekonom


Magnus Stenback
Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilagor;

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

KASSAFLÖDESKALKYL

Kalkylresultat

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

Nuvärde av driftnetton (tkr)	39 338
Nuvärde av restvärde (tkr)	79 370
SUMMA (tkr)	118 708

MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr) 118 000

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, bostäder	2 550	410	2 536	2 599	2 651	2 705	2 759	2 814	2 870	2 927	2 986
Vakans/hyresrisk, bost.	-55	-9	-69	-53	-54	-55	-56	-57	-58	-60	-61
Hyror, lokaler	1 527	2 037	12 308	12 561	12 807	13 064	13 326	13 592	13 864	14 141	14 424
Vakans/hyresrisk, lokaler	-1 142	-1 524	-9 268	-3 875	-2 471	-1 907	-1 316	-1 345	-1 371	-1 397	-1 427
Hyror, mark, garage mm	-	16	98	100	102	104	106	108	111	113	115
Vakans/hyresrisk, mark mm	-	-3	-16	-6	-6	-6	-7	-7	-7	-7	-7
Hyrestillägg exkl. f-skatt	37	55	333	340	347	354	361	368	375	383	390
Ers. Fastighetsskatt	12	16	93	438	643	643	643	682	682	682	722
Effektiv hyra	668	998	6 015	12 104	14 019	14 900	15 815	16 155	16 466	16 783	17 143
Drift & Löpande underhåll	-302	-451	-2 726	-2 781	-2 836	-2 893	-2 951	-3 010	-3 070	-3 131	-3 194
Periodiskt underhåll	-78	-116	-702	-716	-730	-745	-760	-775	-790	-806	-822
Fastighetsskatt etc	-80	-119	-713	-714	-755	-756	-757	-800	-801	-803	-848
Kostnader	-459	-686	-4 141	-4 210	-4 321	-4 393	-4 467	-4 584	-4 661	-4 740	-4 864
Driftnetto	208	312	1 874	7 893	9 698	10 507	11 348	11 571	11 804	12 043	12 279
Investeringar	-	-	-10 017	-10 217	-	-	-	-	-	-	-
Driftnetto efter invest.	208	312	-8 142	-2 324	9 698	10 507	11 348	11 571	11 804	12 043	12 279

Nyckeltal

Initialt driftnetto, helår (tkr)	1 869	Restvärde kalkylslut (tkr)	176 412
Norm. driftnetto, helår (tkr)	10 311		
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	9,00		
Kalkylränta restvärde (%)	9,00	Marknadsvärde kr/m ²	13 195
Direktavkastning, initial, %	1,58	Marknadsvärde/taxeringsvärde (V/T)	1,30
Direktavkastning vid kalkylslut, %	7,10		

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	kr/m ²	kr	kr/m ²	kr	kr/m ²	kr	kr/m ²	kr	kr/m ²	kr		kr/m ²	kr
Nordentic Dental Labs AB	Kontor	375	29-02-28	585 911	1 562	100	148 689	397	30 631	82	765 231	2 041	585 911	1 562	734 600	1 959	765 231	2 041	-	
Godiskällaren GL	Butik	67	28-03-15	159 288	2 377	100	7 079	106	5 473	82	171 840	2 565	159 288	2 377	166 367	2 483	171 840	2 565	-	
Sanne i Skövde Pizzeria HB	Restaur.	383	26-12-31	651 630	1 701	100	37 095	97	31 285	82	720 010	1 880	651 630	1 701	688 725	1 798	720 010	1 880	-	
Praktikertjänst AB	Vård	83	29-04-30	117 987	1 428	70	514	6	6 747	82	125 249	1 516	117 987	1 428	118 501	1 435	125 249	1 516	1	
RS Tjänster Sverige AB	Restaur.	111	27-12-31	165 673	1 493	3,0	6 960	63	9 067	82	181 700	1 637	165 673	1 493	172 633	1 555	181 700	1 637	-	
Chapdent AB	Vård	123	26-04-30	153 034	1 247	70	760	6	10 023	82	163 817	1 335	153 034	1 247	153 794	1 253	163 817	1 335	1	
Praktikertjänst AB	Vård	81	28-04-30	100 651	1 247	70	480	6	-	-	101 131	1 253	100 651	1 247	101 131	1 253	101 131	1 253	1	
Vakant	Kontor	257	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	372 650	1 450	372 650	1 450	393 643	1 532	-	
Vakant	Kontor	2 384	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 456 800	1 450	3 456 800	1 450	3 651 534	1 532	-	
Loomis Sverige AB	Kontor	13	26-12-09	25 300	1 946	-	-	-	-	-	25 300	1 946	25 300	1 946	25 300	1 946	25 300	1 946	-	
Vakant	Kontor	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33 350	1 450	33 350	1 450	35 229	1 532	-	
Enrival AB	Kontor	26	26-01-31	91 000	3 500	3,0	-	-	-	-	91 000	3 500	91 000	3 500	91 000	3 500	91 000	3 500	-	
Enrival AB	Kontor	15	26-01-31	30 000	2 000	3,0	-	-	-	-	30 000	2 000	30 000	2 000	30 000	2 000	30 000	2 000	-	
Gulddeal AB	Kontor	10	26-04-30	39 600	3 960	3,0	-	-	-	-	39 600	3 960	39 600	3 960	39 600	3 960	39 600	3 960	-	
Lundblads ekonomi	Kontor	15	26-01-31	55 992	3 733	3,0	-	-	-	-	55 992	3 733	55 992	3 733	55 992	3 733	55 992	3 733	-	
Vakant	Kontor	28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40 600	1 450	40 600	1 450	42 887	1 532	-	
Vakant	Kontor	3 221	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 670 450	1 450	4 670 450	1 450	4 933 553	1 532	-	
Vakant	Kontor	170	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	246 500	1 450	246 500	1 450	260 386	1 532	-	
Maryna Muratova	Kontor	12	25-10-31	48 900	4 075	3,0	6 000	500	-	-	54 900	4 575	48 900	4 075	54 900	4 575	54 900	4 575	2	
Academedi Eductus AB	Kontor	60	25-12-31	222 000	3 700	3,0	-	-	-	-	222 000	3 700	222 000	3 700	222 000	3 700	222 000	3 700	-	
Academedi Eductus AB	Kontor	24	26-01-31	88 800	3 700	3,0	-	-	-	-	88 800	3 700	88 800	3 700	88 800	3 700	88 800	3 700	-	
Vakant	Kontor	166	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	240 700	1 450	240 700	1 450	254 260	1 532	-	
Vakant	Kontor	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24 650	1 450	24 650	1 450	26 039	1 532	-	
Vakant	Kontor	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27 550	1 450	27 550	1 450	29 102	1 532	-	
Enrival AB	Kontor	300	27-08-31	540 000	1 800	3,0	-	-	-	-	540 000	1 800	540 000	1 800	540 000	1 800	540 000	1 800	-	
William Andersson	Bostäder	30	26-01-01	73 872	2 462	-	3 600	120	-	-	77 472	2 582	73 872	2 462	77 472	2 582	77 472	2 582	-	
Kim Weibull	Bostäder	24	26-01-01	67 380	2 808	-	3 600	150	-	-	70 980	2 958	67 380	2 808	70 980	2 958	70 980	2 958	-	
Emil Alexander Gundersen	Bostäder	36	26-01-01	79 578	2 211	-	3 600	100	-	-	83 178	2 311	79 578	2 211	83 178	2 311	83 178	2 311	-	
Samuel Torstenson	Bostäder	25	26-01-01	66 537	2 661	-	3 600	144	-	-	70 137	2 805	66 537	2 661	70 137	2 805	70 137	2 805	-	

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Total area m ²	Löptid t.o.m.	Aktuell hyra (för uthyrda lokaler)								Bedömd marknadshyra						Not		
				Exkl. tillägg			Hyrestillägg		Skattetillegg			Totalt		Exkl. tillägg		Totalt exkl. f-skatt			Totalt	
				kr	kr/m ²	index/%	kr	kr/m ²	kr	kr/m ²	kr	kr/m ²	kr	kr/m ²	kr	kr/m ²	kr		kr/m ²	kr
Martin Nyberg	Bostäder	40	26-01-01	83 314	2 109	-	3 600	91	-	-	86 914	2 200	83 314	2 109	86 914	2 200	86 914	2 200	-	
Anders Victor Wahlström	Bostäder	40	26-01-01	83 200	2 106	-	3 600	91	-	-	86 800	2 197	83 200	2 106	86 800	2 197	86 800	2 197	-	
Timothy Axel Johan Sundbom	Bostäder	37	26-01-01	80 820	2 184	-	3 600	97	-	-	84 420	2 282	80 820	2 184	84 420	2 282	84 420	2 282	-	
Rickard Rossgård	Bostäder	27	26-01-01	69 145	2 561	-	3 600	133	-	-	72 745	2 694	69 145	2 561	72 745	2 694	72 745	2 694	-	
Peter Larsson	Bostäder	27	26-01-01	68 918	2 553	-	3 600	133	-	-	72 518	2 686	68 918	2 553	72 518	2 686	72 518	2 686	-	
Jakob Leisvik	Bostäder	27	26-01-01	68 691	2 544	-	3 600	133	-	-	72 291	2 677	68 691	2 544	72 291	2 677	72 291	2 677	-	
Carl Hugo Maximilian Ekenberg	Bostäder	26	26-01-01	68 124	2 620	-	3 600	138	-	-	71 724	2 759	68 124	2 620	71 724	2 759	71 724	2 759	-	
Filip Kylberg	Bostäder	20	26-01-01	63 312	3 166	-	3 600	180	-	-	66 912	3 346	63 312	3 166	66 912	3 346	66 912	3 346	-	
Sebastian Lindén	Bostäder	22	26-01-01	63 480	2 885	-	3 600	164	-	-	67 080	3 049	63 480	2 885	67 080	3 049	67 080	3 049	-	
Carina Marie Haglund	Bostäder	22	26-01-01	64 704	2 941	-	3 600	164	-	-	68 304	3 105	64 704	2 941	68 304	3 105	68 304	3 105	-	
Herman Bahr	Bostäder	21	26-01-01	62 230	2 978	-	3 600	172	-	-	65 830	3 150	62 230	2 978	65 830	3 150	65 830	3 150	-	
Felicia Gustavsson	Bostäder	20	26-01-01	61 729	3 086	-	3 600	180	-	-	65 329	3 266	61 729	3 086	65 329	3 266	65 329	3 266	-	
Ludvig Karlsson	Bostäder	29	26-01-01	71 411	2 462	-	3 600	124	-	-	75 011	2 587	71 411	2 462	75 011	2 587	75 011	2 587	-	
Dick Tran	Bostäder	31	26-01-01	73 565	2 381	-	3 600	117	-	-	77 165	2 497	73 565	2 381	77 165	2 497	77 165	2 497	-	
Olle Gustav Järvheden	Bostäder	31	26-01-01	73 451	2 385	-	3 600	117	-	-	77 051	2 502	73 451	2 385	77 051	2 502	77 051	2 502	-	
Simon Jokinen	Bostäder	35	26-01-01	78 326	2 232	-	3 600	103	-	-	81 926	2 334	78 326	2 232	81 926	2 334	81 926	2 334	-	
Sabina Andersson	Bostäder	36	26-01-01	79 799	2 217	-	3 600	100	-	-	83 399	2 317	79 799	2 217	83 399	2 317	83 399	2 317	-	
Linus Hjalmarsson	Bostäder	35	26-01-01	77 652	2 251	-	3 600	104	-	-	81 252	2 355	77 652	2 251	81 252	2 355	81 252	2 355	-	
Sanna Maria Jokinen	Bostäder	44	26-01-01	88 867	2 002	-	3 600	81	-	-	92 467	2 083	88 867	2 002	92 467	2 083	92 467	2 083	-	
Giovanni Almhagen	Bostäder	28	26-01-01	72 360	2 548	-	3 600	127	-	-	75 960	2 675	72 360	2 548	75 960	2 675	75 960	2 675	-	
Nils Gustafsson	Bostäder	26	26-01-01	68 351	2 599	-	3 600	137	-	-	71 951	2 736	68 351	2 599	71 951	2 736	71 951	2 736	-	
Ellen Karlsson	Bostäder	21	26-01-01	62 570	2 980	-	3 600	171	-	-	66 170	3 151	62 570	2 980	66 170	3 151	66 170	3 151	-	
Cornelia Cederbrant	Bostäder	20	26-01-01	61 550	3 078	-	3 600	180	-	-	65 150	3 258	61 550	3 078	65 150	3 258	65 150	3 258	-	
Robert Blixt	Bostäder	20	26-01-01	60 983	3 049	-	3 600	180	-	-	64 583	3 229	60 983	3 049	64 583	3 229	64 583	3 229	-	
Rebecka Renate Sjöström	Bostäder	29	26-01-01	71 071	2 451	-	3 600	124	-	-	74 671	2 575	71 071	2 451	74 671	2 575	74 671	2 575	-	
Rasmus Baldesjö	Bostäder	19	26-01-01	60 303	3 141	-	3 600	188	-	-	63 903	3 328	60 303	3 141	63 903	3 328	63 903	3 328	-	
Emil Alveflo	Bostäder	21	26-01-01	62 004	2 995	-	3 600	174	-	-	65 604	3 169	62 004	2 995	65 604	3 169	65 604	3 169	-	
Vakant	Bostäder	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52 800	3 000	52 800	3 000	52 800	3 000	-	
Anton Lamberth	Bostäder	22	26-01-01	68 604	3 118	-	3 600	164	-	-	72 204	3 282	68 604	3 118	72 204	3 282	72 204	3 282	-	
Rasmus Siggesson	Bostäder	28	26-01-01	74 751	2 670	3,0	3 600	129	-	-	78 351	2 798	74 751	2 670	78 351	2 798	78 351	2 798	-	

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	kr/m ²	kr	kr/m ²	kr	kr/m ²	kr	kr/m ²	kr	kr/m ²	kr		kr/m ²	kr
Arvid Per Olof Löfgren	Bostäder	25	26-01-01	66 873	2 675	-	3 600	144	-	-	70 473	2 819	66 873	2 675	70 473	2 819	70 473	2 819	-	
Casper Fredrik Svärd	Garagepl.	-	26-01-01	6 000	-	-	-	-	-	-	6 000	-	6 000	-	6 000	-	6 000	-	1	
Rasmus Siggesson	Garagepl.	-	26-01-01	6 300	-	-	-	-	-	-	6 300	-	6 300	-	6 300	-	6 300	-	1	
Martin Nyberg	Garagepl.	-	26-01-01	6 000	-	-	-	-	-	-	6 000	-	6 000	-	6 000	-	6 000	-	1	
Tandhygienist Jill Corbeil i Skaraborg AB	Garagepl.	-	26-01-01	4 800	-	2,0	-	-	-	-	4 800	-	4 800	-	4 800	-	4 800	-	-	
Rickard Rossgård	Garagepl.	-	26-01-01	5 760	-	2,0	-	-	-	-	5 760	-	5 760	-	5 760	-	5 760	-	1	
Simon Jokinen	Garagepl.	-	26-01-01	6 000	-	2,0	-	-	-	-	6 000	-	6 000	-	6 000	-	6 000	-	1	
William Andersson	Garagepl.	-	26-01-01	6 300	-	-	-	-	-	-	6 300	-	6 300	-	6 300	-	6 300	-	1	
Chapdent AB	Garagepl.	-	26-01-01	6 611	-	100	-	-	-	-	6 611	-	6 611	-	6 611	-	6 611	-	-	
RS Tjänster Sverige AB	Garagepl.	-	26-01-01	12 480	-	-	-	-	-	-	12 480	-	12 480	-	12 480	-	12 480	-	3	
Vakant	Garagepl.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6 000	-	6 000	-	6 000	-	-	
Sanne i Skövde Pizzeria HB	Garagepl.	-	26-01-01	12 600	-	-	-	-	-	-	12 600	-	12 600	-	12 600	-	12 600	-	4	
Vakant	Garagepl.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6 000	-	6 000	-	6 000	-	-	
Vakant	Garagepl.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6 000	-	6 000	-	6 000	-	-	
Emil Alveflo	Garagepl.	-	26-01-01	6 300	-	-	-	-	-	-	6 300	-	6 300	-	6 300	-	6 300	-	1	
Summor / Genomsnitt		8 943		5 552 443	2 103		329 977	125	93 226	10	5 975 645	2 263	14 736 493	1 648	15 066 470	1 685	15 673 078	1 753		

Not (enligt numrering i tabellen)

- 1) ej moms
- 2) 1 garageplats
- 3) 2 platser
- 4) 2 platser



FastighetSök

038 Allmän Taxering

Beteckningar

Beteckning Skövde Vidar 1	UUID 909a6a6a-9687-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 140474910	Senaste ändringen i allmänna delen 2010-12-21
Län- och kommunkod 1496	Distrikt Skövde	Distriktskod 107356	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-01-21
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-24

Adress

Adress

Kungsgatan 18, 20, 22
541 31 Skövde

Kyrkogatan 17, 19, 21
541 30 Skövde

Rådhusgatan 18, 20
541 30 Skövde

Storgatan 15, 17
541 30 Skövde

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 556707-4561 Op Skövde Vidar 1 AB Villagatan 13 A, 1 Tr 114 32 Stockholm Inskrivet ägarnamn: Reginald Skövde AB	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2007-02-13	Akt 07/3076
--	---------------------	--------------------------------------	-----------------------

Berört fång 07/3076, andel saknas Köp (inklusive transportköp): 2007-01-18 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 07/3079, andel saknas Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 07/3078, andel saknas Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 07/3077, andel saknas Ingen köpeskilling redovisad
---	---	---	---

Anmärkningar

Anmärkning 07/3080

Namn 12/5647

Anmärkning 07/3332

Id-nummer kompletterat 07/5251

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 120 900 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	60 000 000 SEK	2012-04-04	12/5645
Anmärkningar			
Innehavare: D-2021-00505204:1 Skövde Vidar 1 AB, C/O Oscar Properties Holding AB, Box 5123, 102 43 Stockholm			
2	40 000 000 SEK	2012-04-04	12/5646
Anmärkningar			
Innehavare: D-2021-00505204:2 Skövde Vidar 1 AB, C/O Oscar Properties Holding AB, Box 5123, 102 43 Stockholm			
3	20 900 000 SEK	2021-11-05	D-2021-00501721:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Eksjö
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se


Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Centrala området	1965-02-05	1683K-ST168
Anmärkningar		
Genomförandetiden har utgått		
Fastighetsplan Vidar	1968-12-30	1683K-1059
Stadsplan Kv saturnus m m	1986-04-29 Genomf. slut: 1992-06-30 Laga kraft: 1986-10-13	1683K-ST304

Fornlämningar

Antikvariatisk bedömning	Akt
Fornlämning	L1961:5137

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
---------	------------------	---------------	------------

Gångstråk	Last	Officialservitut	1496K-3781.2
Bildningsåtgärd			
Fastighetsreglering			
Beskrivning			
Rätt att använda område x som gångstråk, enligt till beskrivningen hörande kartskiss2			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån			
Skövde Skövde 4:310			
Last			
Skövde Vidar 1			

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	360972-0	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	90 449 000 SEK	71 400 000 SEK	19 049 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
556707-4561 Op Skövde Vidar 1 AB Villagatan 13 A, 1 Tr 11432 Stockholm		1 / 1	Aktiebolag

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 31997317 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
15 200 000 SEK	1496044	9 054 kvm	1 679 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 301625095 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
3 849 000 SEK	1496044	1 203 kvm	3 200 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 31996317 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
50 000 000 SEK	1496044	7 949 kvm	10 302 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej		2007	1980
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 301625094 (2025)

Taxeringsvärde 21 400 000 SEK	Riktvärdeområde 1496044	Bostadsyta 961 kvm	Hyra 2 317 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår 2007	Värdeår 1980
Tillhör byggnad 1			


Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Annan åtgärd tomtkarta	1888-00-00	1683K-190
Tomtmätning	1940-11-25	1683K-TM14:65
Fastighetsreglering	1972-05-05	1683K-1377
Fastighetsreglering	2010-12-21	1496K-3781
Av ålder bestående		

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6472529.7	432520.1

 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

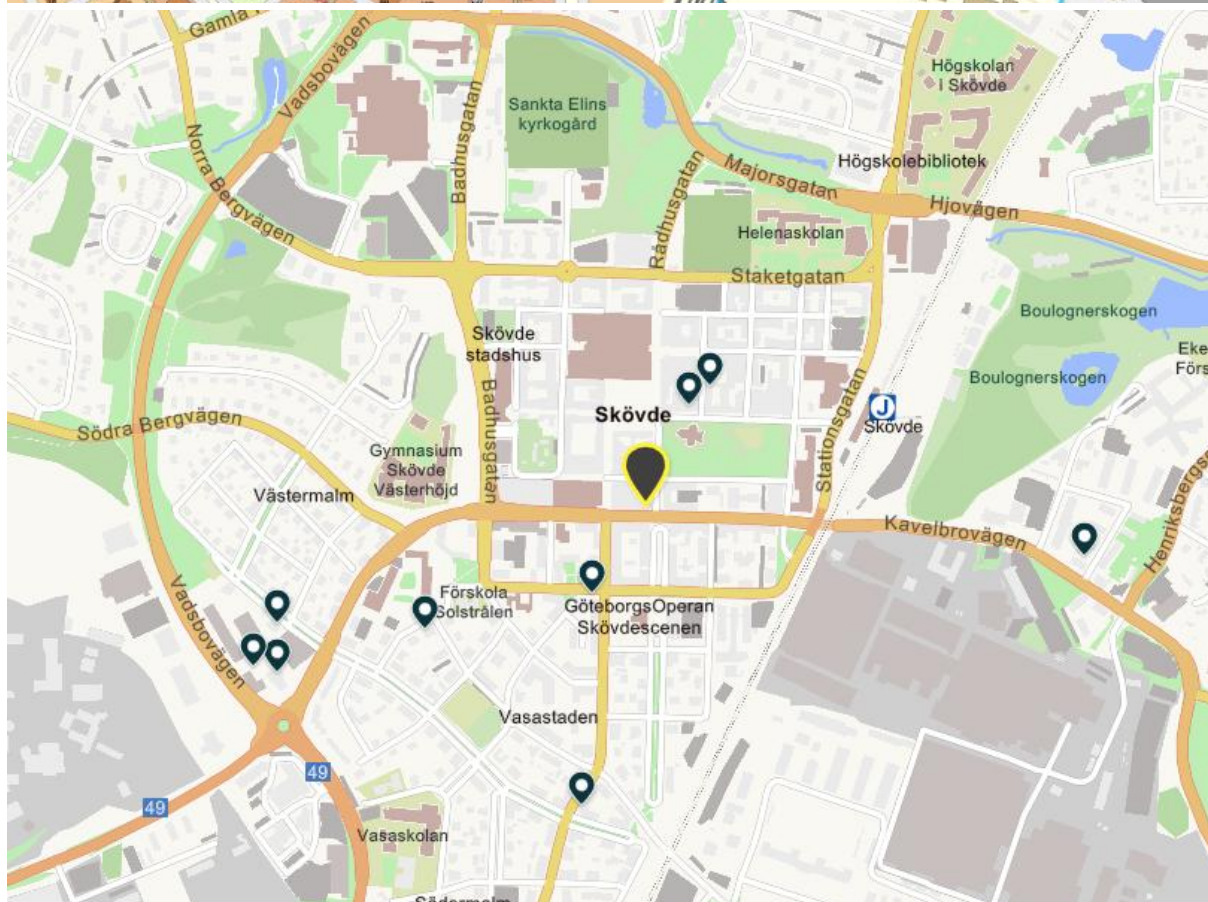
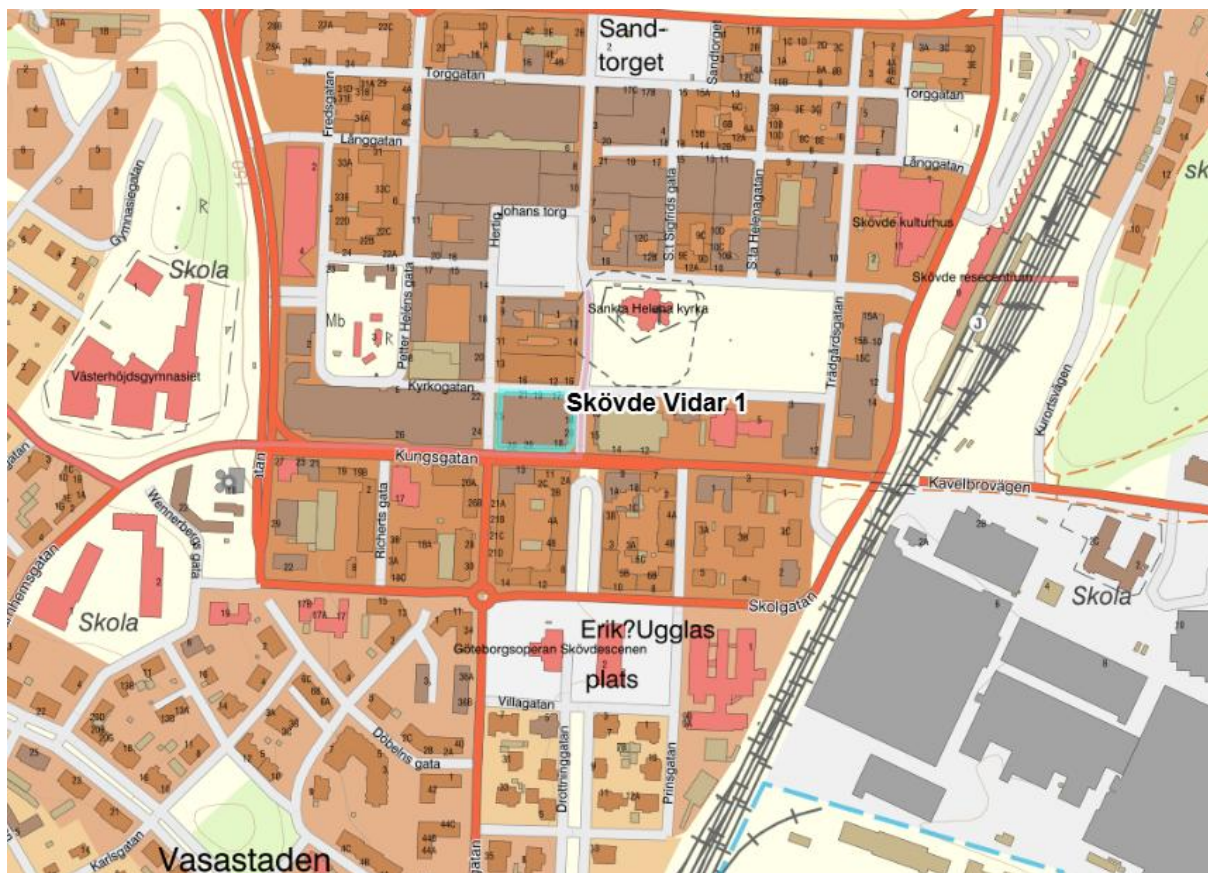
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	2 877 m ²	2 877 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
R-Skövde Vidar:1	1985-06-05	1683-481

Källa: Lantmäteriet

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



ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

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

1 Värdeutlåtandets omfattning

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

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

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

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

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

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

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

2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

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

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
- Brister i de delar som ej besiktats

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

VÅRA KONTOR

Stockholm

Kungsgatan 29, 111 56 Stockholm
Tel 08 696 95 50

Göteborg

Kyrkogatan 24, 411 15 Göteborg
Tel 031 10 78 50

Malmö

Södra Promenaden 59, 211 38 Malmö
Tel 040 12 60 70

Norrköping

Sankt Persgatan 27, 602 33 Norrköping
Tel 011 12 61 21

Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping
Tel 0155 778 70

Sundsvall

Klökanvägen 8, 857 53 Sundsvall
Tel 070 229 05 15

Umeå

Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck
Tel 076 846 99 55

Västerås

Skomakargatan 2, 722 11 Västerås
Tel 021 665 53 15

Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund
Tel 076 114 99 88

Kalmar

Kaggensgatan 17, 392 32 Kalmar
Tel 0480 42 00 73

Växjö

Boda, 355 94 Vederslöv
Tel 073 209 61 11

Kristianstad

Norretullsvägen 15, 291 32 Kristianstad
Tel 044 21 00 90

Värnamo/Jönköping

Järnvägsplan 1C, 331 37 Värnamo
Tel 0370 69 10 50