

Förhandsvärdeutlåtande

avseende fastigheten

Del av Torshag 5:5

Norrköpings kommun



2023-03-18

FORUM FASTIGHETSEKONOMI

UPPDRAG

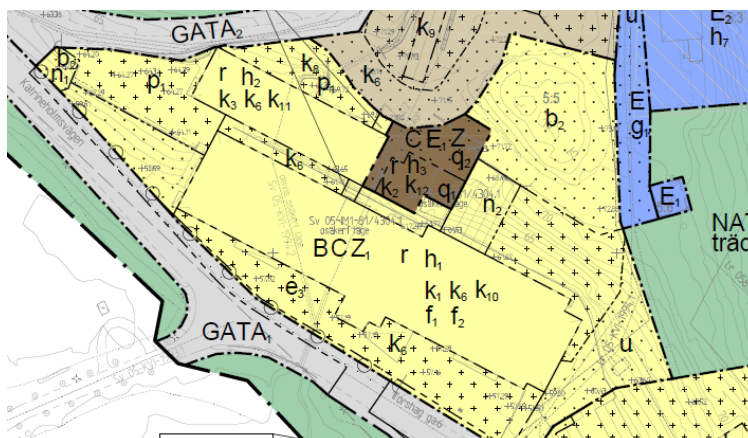
<i>Uppdragsgivare</i>	Torshag Fastighets AB genom Jan Götz och Gunnar Ramstedt
<i>Syfte</i>	Att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och att utgöra underlag för kreditbedömningar och interna bedömningar.
<i>Värderingsobjekt</i>	Del av Torshag 5:5 i Norrköpings kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är 2024-03-18.
<i>Förutsättningar</i>	<u>Värderingen utgör en så kallad förhandsvärdering och avser situationen som om den pågående byggnationen vore färdigställd och uthyrd på av undertecknad bedömd hyresnivå. Som en del i värderingsuppdraget görs även en bedömning av projektets aktuella marknadsvärde i dess nuvarande skick.</u> Kraftverksbyggnaden beaktas ej med anledning av för stor osäkerhet kring framtida användning och investeringskostnad för denna. För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande". Miljöfrågor hanteras enligt "Allmänna villkor för värdeutlåtande", Punkt 3.1, dvs om ej annat framgår av värdeutlåtandet så förutsätts att "mark och byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning". Alla intäkter är angivna exklusive mervärdesskatt. Kostnaderna inkluderar mervärdesskatt endast för bostäder och för lokaler där ej mervärdesskattepliktig verksamhet bedrivs.
<i>Underlag</i>	- Besiktning av värderingsobjektet 2024-03-08 av undertecknad tillsammans med Gunnar Ramstedt, koordinator för projektet. - Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS). - Taxeringsuppgifter. - Uppgifter om grovt uppskattade återstående investeringskostnader för projektet. - Utdrag ur detaljplan och dess samrådshandlingar. - Byggnadsritningar med areor och lägenhetsstorlekar. - Rapport från miljöteknisk undersökning. - Marknadsinformation. - Kartmaterial.

BESKRIVNING

<i>Lagfaren ägare</i>	Torshag Fastighets AB	(Org.nr 559042–6911)
<i>Fastighetstyp</i>	Bostäder.	
<i>Läge</i>	Värderingsobjektet är beläget strax norr om samhället Åby. Avståndet till Norrköping är ca 15 km och avståndet till Åby centrum med livsmedel, restaurang, vårdcentral med mera är ca 1,5 km. Gatuadressen är Katrineholmsvägen 66.	



<i>Planförhållanden</i>	Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan som samhällsplaneringsnämnden godkände 13 februari 2024. Därefter ska kommunfullmäktige ta beslut om antagandet. Beslutet kan överklagas. I förhandsvärdebedömningen förutsätts planen ha vunnit laga kraft. Planen anger ändamål för bostäder, centrum, verksamheter och verkstad.	
-------------------------	--	--



*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.

En miljöteknisk undersökning för värderingsobjektet har framtagits i samband med detaljplanearbetet och visar på att det förekommer vissa halter av föroreningar (PAH-M och PAH-H) inom några områden på fastigheten men dessa bedöms kunna begränsas.

Värderingsobjektet är för närvarande klassad 2 (stor risk) enligt Länsstyrelsens karta över misstänkta eller konstaterade förorenade områden (EBH-kartan) men en begäran om ändrad riskklass har gjorts i samband med detaljplanearbetet vilket också är en förutsättning för ändrad användning från industriändamål till bostadsändamål.

Före renoveringarna har också en miljöinventering gjorts i syfte att kartlägga förekomst av miljöfarliga ämnen i byggnadsmaterialen för att minimera felsortering och felaktiga fraktioner vid renoveringen.

Då värderingen utgör en förhandsvärdering förutsätts miljöföroreningar vara åtgärdade.

Uthyrningsbara areor

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

Lokaltyp	Uthyrningsbar area		Antal enheter
	m ²	%	
Bostäder	6 706	84	85
Fritid	281	4	1
Industri	971	12	2
Övrigt	-	-	1
Summa	7 958	100	89

Areauppgifterna härrör från planritningar och uppgifter från uppdragsgivaren. Kontrollmätning har ej utförts.

Tomtbeskrivning

Värderingsobjektets framtida areal är okänd. Arealen för hela fastigheten Torshag 5:5 uppgår till 18 261 kvm. Den del som avser värderingsobjektet är delen söder om den rödstreckade linjen på nedanstående karta över fastighetsgränser.



Den obebyggda delen utgörs av grönområden och asfalterade parkeringsplatser.

Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet är bebyggt med en huvudbyggnad, Torshags-
huset, som är en före detta textilfabriksbyggnad uppförd under
1940–1950 talet. Det finns också en äldre spinneribyggnad som är
uppförd någon gång under 1870–1900 talet. Spinneriet är sam-
manbyggt med en industribyggnad från samma byggnadsår. Det
finns även en fristående verkstad- och kraftverksbyggnad uppförd
kring 1915 när verksamheten elektrifierades. Bomullsspinneri-
verksamhet har funnits på platsen sen 1840-talet och avvecklades
kring 1960.

Under de senaste 5–7 åren har stora ombyggnationer och restau-
tering av byggnaderna skett och idag inrymmer byggnaderna mo-
derna bostäder i 3 våningsplan. I bottenplan finns garageplatser
och gym med pool.

Byggnaderna är grundlagda på källargrund. Stommen utgörs av
betong med bjälklag i betong. Fasaderna är klädda med puts.
Fönstren är av 2-och 3-glastyp. Taken är täckta med papp och sol-
celler.



Spinneriet till vänster och Torshagshuset till höger



Gångbro (tål biltrafik) med huvudentré till byggnaden



Spinneriet till höger. Sammanbyggd med verkstadsbyggnad från 1900-talet.

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

Byggnaderna inrymmer 85 bostadslägenheter, garage, gym/pool och två lokaler för industri. Byggnadernas underhållsskick är mycket gott, som nyproduktion i ett gammalt skal.

Bostadslägenheterna har normalgod till god nyproduktionsstandard. Kök och badrumsinteriör från IKEA. Gedigen takhöjd, stora fönsterpartier och djupa fönsternischer. Helkaklade badrum. Fler-talet lägenheter har balkong. Planlösningarna är bra. Lägenhetsförråd finns i direkt anslutning till varje lägenhet då korridorerna är breda och stora. I entréplan finns pool och gym i påkostat utförande.



Bilder över representativ standard från marknadsföringsmaterial.



HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyror

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

För bostäderna har en normhyra om 1 700 kr/kvm bedömts som sedan räknats om för respektive lägenhet beroende på storlek och antal rum.

Hyrorna kan sammanfattas enligt tabellen.

Lokaltyp	Total area m ²	Uthyrd Area m ²	Aktuell hyra		Marknads- hyra Totalt	
			kr/m ²	kr	kr/m ²	kr
Bostäder	6 706	6 706	1 649	11 059 777	1 649	11 059 777
Fritid	281	281	854	240 000	854	240 000
Industri	971	971	643	624 508	643	624 508
Övrigt	-	-	-	643 200	-	643 200
Genomsnitt / Summa	7 958	7 958	1 579	12 567 485	1 579	12 567 485

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

Kontrakts- längd	Antal kontrakt	Andel av hyra %
<= 1 år	4	100
> 1 - <= 3 år	-	-
> 3 - <= 5 år	-	-
> 5 - <= 10 år	-	-
> 10 år	-	-
Totalt	4	100

Vakans / Hyresrisk

Projektet förutsätts vara fullt uthyrt då värderingen utgör en förhandsvärdering.

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

	Vakans/hyresrisk (%)										Lång- siktig
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
Bostäder	-	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
Fritid	-	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0
Industri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt	-	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0
Totalt	-	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4

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.	
	kr/m ²	tkr	kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²
Bostäder	405	2 716	35	180	95	95
Fritid	365	103	35	180	75	75
Industri	315	306	35	180	50	50
Övrigt	-	96	-	-	-	-
Genomsnitt/Summa	405	3 221	35	180	89	89

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 mervärdesskatteregistrering. Vid vakanser väljer vi ibland att tillfälligt hålla ned kostnaden.

Fastighetsskatt etc

Bedömda taxeringsvärden samt bedömd fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift framgår av tabellen.

	Taxeringsvärde, tkr			Fastighets- skatt, tkr
	Mark	Byggnad	Totalt	
Bostäder	13 400	101 000	114 400	-
Industri	1 052	4 286	5 338	27
Summa	14 452	105 286	119 738	27

Värderingsobjektet bedöms bli taxerat med typkod 321 (Hyreshusenhet, bostäder och lokaler) och 426 (Industrienhet, annan tillverkningsindustri). Värdeår är 2024/1980.

Initialt utgår ingen kommunal fastighetsavgift för värderingsobjektet. Detta eftersom nyare bostäder med värdeår 2012 eller yngre är helt befriade från fastighetsavgiften under de första femton åren.

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	1 579	12 567 485
Drift & underhåll	-318	-2 526 927
Fastighetsskatt	-3	-26 690
Driftnetto år 1 (helår)	1 258	10 013 869
Driftnetto, normaliserat	1 116	8 878 544

Initialt driftnetto är omräknat till helår utifrån det momentana läget. Det normaliserade driftnettot är räknat på marknadshyra, långsiktig vakans och långsiktig fastighetsskatt etc. samt utan hänsyn till eventuellt extraordinärt underhåll.

VÄRDERING

Metodtillämpning

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

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

Marknadsanalys

Allmänt

Efter en utmanande tid för världsekonomin syns nu trender som tyder på ökad stabilitet. Inflationen är fortsatt något hög i omvärlden, men centralbankernas åtstramande penningpolitik har medfört att den globala efterfrågan dämpats och inflationstakten likaså. Den svenska ekonomin går in i en lågkonjunktur som väntas bestå 2024. Hushållens konsumtion fortsätter vara en av de avgörande faktorerna för hur djup och långdragen lågkonjunkturen väntas vara. Med lägre inflation och mer positiva ränteutsikter fortsätter nedåtriskerna att minska. Sveriges BNP har haft en nedåtgående trend sedan slutet av 2022.

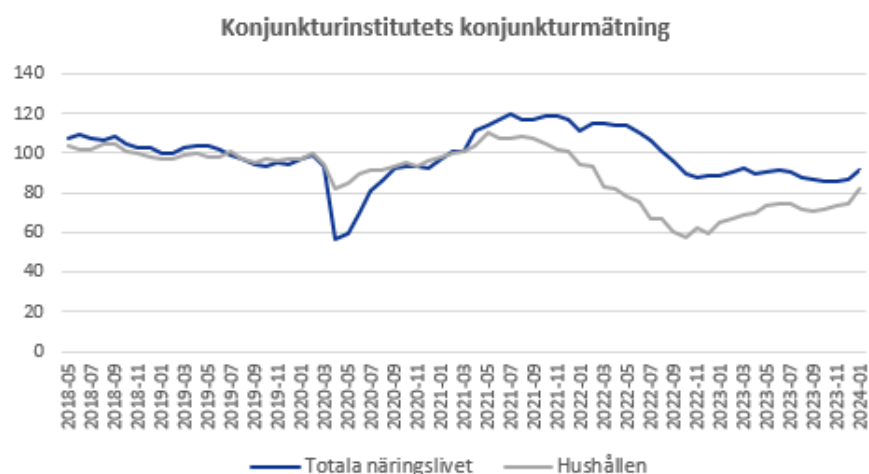
Lågkonjunkturen har slagit igenom på arbetsmarknaden som länge hade en stark motståndskraft gentemot det sämre ekonomiska läget. Nu visar arbetsmarknaden tecken på att försvagas. Prognos från Konjunkturinstitutet och SCB visar att arbetslösheten väntas öka till följd av det makroekonomiska läget. Arbetslösheten har haft en tendens till eftersläpning jämfört med konjunkturen då företagen troligen avvaktar med varsel och uppsägningar. Hur en

ökad arbetslöshet påverkar konjunkturuppgången är dock för tidigt att säga.

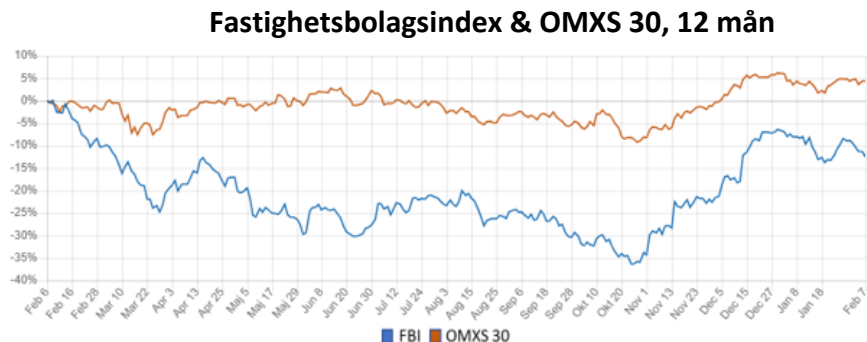
Hushållen pressas av sjunkande realinkomster och stigande ränteutgifter. Riksbanken har sedan april 2022 höjt styrräntan från 0% till 4% i september 2023. Vid penningpolitiska beslutet i november 2023 och februari 2024 valde Riksbanken att lämna styrräntan oförändrad på 4%. Marknaden indikerar att styrräntan kan komma att sänkas tidigare än vad som prognostiserades under hösten 2023. Likaså har European Central Bank (ECB) lämnat styrräntan oförändrad vid de senaste mötena och Federal Reserve (FED) har också lämnat styrräntan oförändrad vid de senaste mötena.

För närvarande är osäkerheten fortsatt stor gällande konjunkturutvecklingen framöver, bland annat p.g.a. de geopolitiska situationerna i omvärlden, hur marknaden reagerat på den kraftigt höjda styrräntan och hur bostadsmarknaden utvecklar sig framöver. I slutet av 2023 skedde en viss förändring på räntemarknaden när marknaden nu prisar in centralbankens räntesänkningar tidigare och till viss del kraftigare. Marknadsräntorna föll under slutet av 2023 vilket medfört att börsens fastighetsindex har stigit. Bolag med högre belåning eller bolag med mer lågavkastande tillgångar har en fortsatt press på räntetäckningsgraden.

Konjunkturinstitutets konjunkturmätning har visat på en historisk skillnad mellan hushållens och näringslivets syn på konjunkturläget. Nu har hushållen och näringslivet en större samsyn på konjunkturläget. Efter en tid av en pessimistisk syn på konjunkturläget syns nu ljusare signaler från samtliga sektorer. Stämningläget är således bättre än det varit under en lång tid men fortsatt under indexets normalläge.



Fastighetsbolagen har fram till hösten 2023 haft en svag utveckling på börsen. Men sedan slutet av oktober 2023 har viss återhämtning av fastighetsbolagen indikerats om än temporärt.



Fastighetsmarknaden

Tillgången till finansiering försämrades under 2023 och de noterade fastighetsbolagen hanterade ett stort obligationsförfall. Under 2024 väntas återigen fastighetsbolagen behöva hantera stora obligationsförfall. Delar av obligationsförfallen kommer att finansieras av banklån och nyemissioner, men vissa bolag kommer även behöva sälja fastigheter för att stärka balansräkningarna. Inslaget av mer stressade försäljningar har ökat under året. En viss finansieringslättning noteras på marknaden trots detta tampas många svenska fastighetsbolag med höga finansieringskostnader.

Köpare och säljare har börjat anpassa sig till det nya marknadsläget, och de senaste större transaktionerna indikerar stigande avkastningskrav för samtliga segment. Enligt en sammanställning av European Valuers' alliance (EVA) ses stigande direktavkastningskrav även inom övriga Europa.

Antalet budgivare har minskat och störst intresse bedöms främst finnas för fastigheter med stabila hyresgäster och s.k. "gröna fastigheter". Köparna utgörs nu i större utsträckning av fondbolag, institutioner, lågbelånade fastighetsbolag samt utländska investerare.

Bland investerarna har det under en lång period varit en stor efterfrågan på bostadsfastigheter, och särskilt för nyproducerade fastigheter. Historiskt har kontor- och bostadssegmenten varit de mest transaktionsintensiva. Under 2023 var dock lager/logistik det mest omsatta segmentet vilket går att härleda till den rekordstora andelen utländska köpare på den svenska fastighetsmarknaden. Logistik anses vara det mest internationella segmentet och andelen utländska investerare i Sverige stod för en cirka 30% stor andel av den totala transaktionsvolymen. Transaktionsvolymen 2023 minskade med totalt drygt 50% jämfört med föregående år. Generellt har det varit ett svagt intresse för bostadsfastigheter under 2023 bortsett från nyproducerade flerbostadshus där ett antal transaktioner genomförts. Synen på flerbostadshus under 2024 väntas vara något mer positivt som en effekt av den minskade nyproduktionen.

För handelsfastigheter är det främst externhandelsfastigheter, livsmedel och lågprisbutiker som efterfrågas.

Hyresmarknaden

Fastighetsägarnas förhandling med hyresgästföreningen resulterade i att bostadshyrorna hittills i snitt höjs med 5% efter att drygt en fjärdedel av hyresförhandlingarna är klara. Inför 2024 yrkade Fastighetsägarna på hyreshöjningar med cirka 12% till följd av ökade kostnader. Flertalet förhandlingar har skickats till en skiljeman till följd av att ingen överenskommelse kunnat nås.

Under sommaren 2022 kom två nya prejudicerande domar från Hovrätten avseende utvecklingen av presumtionshyror. Domen fastställde att presumtionshyror får höjas hälften av den allmänna hyresutvecklingen för bruksvärdeshyrorna upp till 3%, om höjningen överstiger 3% får presumtionshyran höjas med 0,75 av den del som överstiger 3%. Vid hyresförhandling appliceras inte alltid domen vilket resulterat i hyreshöjningar högre än domen.

Kommuninfo

Info om Norrköpings kommun nedan;

	Norrköping	Östergötlands län	Riket
Befolkning, 2023 kv 4	145 163	472 298	10 551 707
Befolkningstillväxt rull. 12 mån	0,0%	0,1%	0,3%
Arbetslöshet, 2024-01	9,1%	7,0%	6,8%
Medianinkomst, 2020	328 500	334 100	343 900
Andel högutbildade*	15%	16%	18%

Upplåtelseform	Norrköping	Östergötlands län	Riket
Hyresrätt	50%	46%	38%
Bostadsrätt	20%	17%	24%
Äganderätt	30%	37%	38%

Antal bostäder	Norrköping	Andel	Östergötlands län	Andel	Riket	Andel
Småhus	24 185	34%	96 158	41%	2 115 329	42%
Flerbostadshus	43 095	60%	124 232	53%	2 626 837	52%
Övriga hus	873	1%	2 336	1%	81 087	2%
Specialbostäder	3 291	5%	13 408	6%	272 754	5%
Totalt	71 444	100%	236 134	100%	5 096 007	100%

Ortspris

Ett ortsprismaterial har framtagits avseende nyproducerade bostadsfastigheter som köpts sedan mitten av 2022 inom ett flertal kommuner i landet.

Kommun	Fastighet	Område	LOA m ²	BOA m ²	Datum	Köpeskilling		Dir.avk		Köpare	Anm.
						Tkr	kr/kvm	Nedre	Övre		
Stockholm	Två fastigheter	Vårberg		12 407	2024-02	725 000	58 435			Svenska Bostäder	1
Vara	Pinjen 12 & 13			2 015	2024-01	40 000	19 851	5,25		Vara Bostäder AB	
Trelleborg	Euron 2			4 230	2023-12	151 500	35 816	4,00		Länshem AB	
Höör	Räven 18		374	2 119	2023-12	80 000	32 103			Höörs Fastighets Bostads AB	
Umeå	Äppellunden 1	Tomtebo		3 852	2023-12	135 700	35 228			Bantorget Hyres- bostäder	
Helsingborg	Guldgubben 1			4 846	2023-10	197 000	40 652	4,00	4,10	Resinova Arne Dufva För- valtnings AB	
Stockholm	Trappsteget 2	Högdalen		4 447	2023-10	236 000	53 069	3,50	3,60		
Nyköping, Vallentuna, Uppsala	Fyra fastigheter		170	18 379	2023-06	760 000	40 973			Resinova	2
Stockholm, Uppsala	Fyra fastigheter			8 046	2023-06	402 000	49 963	4,30	4,40	Resinova	3
Järfälla	Barkarbystaden kv15 (tre fastigheter)	Barkarbystaden	2 550	14 350	2023-06	850 000	50 296	3,80		CBRE IM	
Gävle	Två fastigheter	Söder		6 079	2023-05	250 000	41 125			Storsala	4
Klippan	Gymnasiet 4			1 012	2023-04	1 300 000	19 847	3,50	3,60	Stjärnplan	5
Växjö	Fyra fastigheter			17 936	2023-04	650 000	36 240	3,50	3,75	Resinova	6
Uppsala, Gävle, Västerås	Sex fastigheter			25 750	2023-04	1 095 000	42 500	4,10		Savills IM	7
Järfälla	Jakobsberg 2:2283	Söderdalen		12 100	2023-03	676 000	55 868	4,15	4,25	Resinova	8
Malmö	Spiralen	Sorgenfri		6 140	2022-07	294 000	47 883			Willhem	
Södertälje	Sländan 8		232	5 982	2022-07	278 000	44 738	3,70		Industricentralen	
Nyköping	Jakten 1	Brandholmen		6 697	2022-06	250 000	37 330			Heba	
Lidköping	Regndroppen 2		125	2 150	2022-06	67 500	29 670	3,70		HSB Nordvästra Götaland	
Nynäshamn	Telegrafan 21			8 341	2022-06	376 000	45 081	3,55		Industricentralen	

Not (enligt numrering i tabellen)

- 1) Fastighetspaketet är Viggholmen 1 och Lomholmen 1.
- 2) Fastighetspaketet är Uppsala Kåbo 65:2, Nyköping Jakten 1 och Lidret 1, samt Vallentuna Vallentuna-Åby 1:180.
- 3) Fastighetspaketet är Uppsala Kåbo 62:2, 62:3, 62:4 samt Stockholm Vårfrugillet 4.
- 4) Fastighetspaketet är Gävle Söder 66:14 och 66 :15.
- 5) Trianon har tecknat avtal om försäljning av 45 fastigheter om 65 500 kvm i i Skurup, Eslöv, Landskrona, Trelleborg, norra Skåne och Stockholm. Köpeskillingen baseras på att fastighetsvärde om 1,3 mdr kr varav 150 Mkr av köpeskillingen erläggs i form av aktier i Stjärnplan AB och dessa akter avses sedan skiftas ut till aktieägarna i Trianon. Beståndet innehåller totalt 874 lägenheter och hyresintäkterna anges till ca 84 mkr och den uthyrningsbara arean uppges vara ca 65 500 kvm. Initial yield bedöms landa kring 3,5 % initialt och 3,6 % långsiktigt för beståndet som helhet.
- 6) Fastighetspaketet är Växjö Ekologen 1, Soluppgången 1, Skärvet 11, och Biologen 3.
- 7) Tre fastigheter är belägna i Gävle och en i Västerås, dessa 359 lägenheter är färdigställda. Projekten på Uppsala Sala Backe 50:1 och 50:2 med 216 lägenheter är under utveckling och förväntas vara färdigställda 2023.
- 8) Projektet är under uppförande med planerat färdigställande till slutet på 2024.

Fastigheterna i ortsprismaterialet, bland vilka orena köp kan finnas, har köpts till priser mellan 19 800 och 58 400 kr/kvm med ett medeltal kring 40 800 kr/kvm, en nedre kvartil om 35 700 kr/kvm och övre kvartil om 48 400 kr/kvm. Direktavkastningarna bedöms ligga mellan 3,50 och 5,25%.

Transaktionen med lägst nivå i kr/kvm avser bostäder med investeringsstödshyror. De högsta nivåerna i kr/kvm avser fastigheter inom Stockholm och Malmö, dvs storstadsregioner som ej är direkt jämförbara med värderingsobjektet.

Värderingsobjektet har en jämförbar eller högre standard än merparten objekt. Hyresnivån är lägre än flera objekt. Snittlägenhetsstorleken om 79 kvm är ganska stort vilket totalt sett drar ner värdet i kr/kvm. Marknadsvärdet bör sökas kring 27 000 – 30 000 kr/kvm.

En stor del av alla fastighetsförvärv sker numera i bolagsform innebärande att köpeskillingen inte blir offentlig via lagfarten. Vidare sker många fastighetsförvärv i "portföljform". Detta innebär var för sig och sammantaget att information om köpeskillingar för de enskilda fastigheterna och portföljerna får sökas direkt från initierade parter eller andra tillförlitliga källor.

Omdöme om värderingsobjektet

Värderingsobjektet har ett gott naturnära bostadsläge nära Åby samhälle och inom 15 km från Norrköping.

De aktuella bostadshyrorerna är bedömda av undertecknad om utgår från en normhyresnivå om 1 700 kr/kvm.

Den långsiktiga åsatta vakansgraden motsvarar ett hyresbortfall om 12 genomsnittliga månadshyror årligen.

Byggnadens underhållsskick innebär att inga större underhållsåtgärder förväntas behöva vidtagas på flera år framåt. Det periodiska underhållet har reducerats med 90% år 1–2, 75% år 3–4 och 50% år 5.

Den mest sannolike köparen av värderingsobjektet är ett större regionalt eller nationellt fastighetsbolag.

Sammantaget innebär värderingsobjektets skick och karaktär med historik av gammal textilfabrik att det är attraktivt på marknaden. Dessutom finns ombildningspotential för exempelvis ett våningsplan i ett mer gynnsamt marknadsläge. Försäljningstiden bedöms vara medellång.

Ovanstående indikerar sammantaget att direktavkastningskravet för värderingsobjektet bör ligga i intervallet 4,40 – 4,80% och värdet i intervallet 27 000 – 30 000 kr/kvm. Det totala snittet i kr/kvm blir lägre när värdet slås ut över total area för gym och industrilokaler.

Kassaflödesanalys

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

Kalkylränta / Direktavkastningskrav

Kassaflödesindata	
Direktavkastning restvärde	4,73 %
- Bostäder	4,60 %
- Fritid	7,00 %
- Industri	6,50 %
- Övrigt	6,50 %
Kalkylränta på totalt kapital	6,82 %
Inflation/KPI: 2% per år.	
Kalkylperiod: Cirka 20 år (2024-03-01 - 2043-12-31)	

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

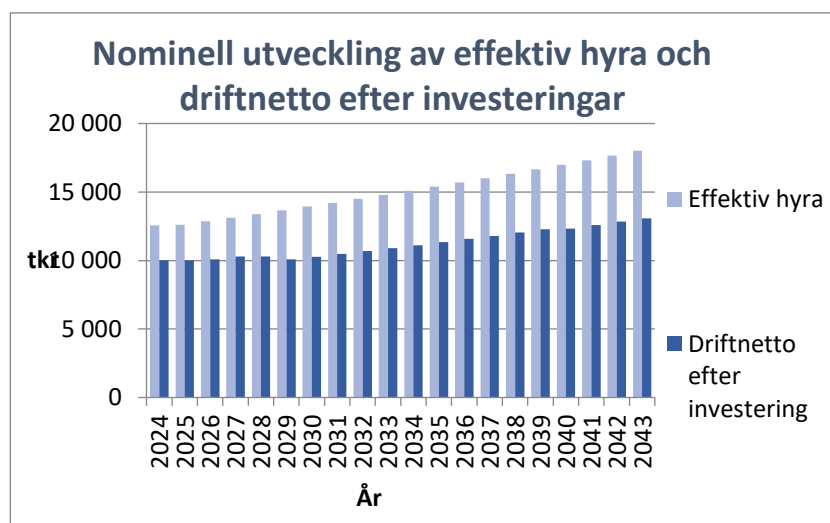
Nyckeltal

Kassaflödeskalkylen ger med givna förutsättningar resultat enligt tabellen.

Nyckeltal		
Marknadsvärde	197 000 000	kr
- Nuvärde av restvärde	76 812 922	kr
- Nuvärde av driftnetton	120 529 863	kr
Direktavkastning, år 1	5,08	%
Direktavkastning vid kalkylslut	4,73	%
Värde kr/m ²	24 755	kr/m ²
Värde/taxeringsvärde	1,65	

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		Värdeförändring	
	enhet	antal	tkr	%
Marknadshyra för lokaler (ej bostäder)	%	10	2 002	1
Vakansgrad	%-enheter	10	-26 959	-14
Drift & underhåll	%	10	-3 495	-2
Inflation	%-enheter	1	28 111	14
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	10	-21 257	-11
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	-10	26 588	13

FÖRHANDSVÄRDE

Förhandsvärdet av fastigheten **Del av Torshag 5:5 i Norrköpings kommun** bedöms vid värdetidpunkten 2024-03-18 till:

**Etthundranittiosju miljoner kronor
[197 000 000 kr]**

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Norrköping 2023-03-18

FORUM FASTIGHETSEKONOMI


Sofie Edh
Fastighetsekonom

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor;

1. Kassaflödeskalkyl
2. Hyresgästspecifikation
3. Utdrag ur fastighetsdatasystemet (avser hela fastigheten Torshag 5:5)
4. Allmänna villkor för värdeutlåtande

AKTUELLT VÄRDE

Som en del i uppdraget har det aktuella marknadsvärdet för projektet i dess nuvarande skick efterfrågats. Det aktuella marknadsvärdet bedöms med samma metod som förhandsvärdet med den skillnaden att kassaflödet belastas med:

- Vakansperiod tills bostäderna faktiskt är färdigställda.
- Återstående investeringsbelopp för att färdigställa projektet.

Utöver detta görs en justering av avkastningskravet. Denna justering görs för att ett delvis färdigställt projekt är mindre attraktivt på marknaden, samt att fånga upp återstående projektrisk. Justeringen av avkastningskravet görs i en modell som tar hänsyn till andel nedlagd investering, om entreprenad är upphandlad, uthyrningsgrad och om projektet bedöms som låg- eller högriskprojekt.

Antagandena kring bedömningen redovisas i separat kortfattat värdeutlåtande.

Aktuellt marknadsvärde av fastigheten **Del av Torshag 5:5** i Norrköpings kommun bedöms vid värdetidpunkten 2024-03-18 till:

Nittioåtta miljoner kronor
[98 000 000 kr]

OBS! Notera antaganden kring bedömningen i *separat kortfattat utlåtande*.

KASSAFLÖDESKALKYL

Kalkylresultat

Värdetidpunkt 2024-03-15 (kalkylstart 2024-03-01)	
Nuvärde av driftnetton (tkr)	120 530
Nuvärde av restvärde (tkr)	76 813
SUMMA (tkr)	197 343
MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr)	197 000

Nyckeltal

Initialt driftnetto, helår (tkr)	10 014	Restvärde kalkylslut (tkr)	282 476
Norm. driftnetto, helår (tkr)	8 879		
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	6,82		
Kalkylränta restvärde (%)	6,82	Marknadsvärde kr/m ²	24 755
Direktavkastning, initial, %	5,08	Marknadsvärde/taxeringsvärde (V/T)	1,65
Direktavkastning vid kalkylslut, %	4,73		

Kassaflöde

		ÅR 2024 del	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
Bedömd helårsinflation		2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
	kr/m² 2024																				
Hyror, bostäder	1 649	9 247	11 392	11 619	11 852	12 089	12 331	12 577	12 829	13 085	13 347	13 614	13 886	14 164	14 447	14 736	15 031	15 332	15 638	15 951	16 270
Vakans/hyresrisk, bost.	-	-	-137	-139	-142	-145	-148	-151	-154	-157	-160	-163	-167	-170	-173	-177	-180	-184	-188	-191	-195
Hyror, lokaler	691	723	882	899	917	936	954	974	993	1 013	1 033	1 054	1 075	1 096	1 118	1 141	1 164	1 187	1 211	1 235	1 259
Vakans/hyresrisk, lokaler	-	-	-122	-125	-127	-130	-132	-135	-138	-141	-143	-146	-149	-152	-155	-158	-162	-165	-168	-171	-175
Hyror, mark, garage mm	-	538	656	669	683	696	710	724	739	754	769	784	800	816	832	849	866	883	901	919	937
Vakans/hyresrisk, mark mm	-	-	-52	-54	-55	-56	-57	-58	-59	-60	-61	-63	-64	-65	-67	-68	-69	-71	-72	-73	-75
Effektiv hyra	1 579	10 507	12 618	12 870	13 128	13 390	13 658	13 931	14 210	14 494	14 784	15 079	15 381	15 689	16 002	16 323	16 649	16 982	17 322	17 668	18 021
Drift & Löpande underhåll	-308	-2 048	-2 499	-2 549	-2 600	-2 652	-2 705	-2 759	-2 814	-2 870	-2 928	-2 986	-3 046	-3 107	-3 169	-3 232	-3 297	-3 363	-3 430	-3 499	-3 569
Periodiskt underhåll	-10	-64	-79	-201	-205	-417	-851	-868	-886	-903	-921	-940	-959	-978	-997	-1 017	-1 038	-1 058	-1 080	-1 101	-1 123
Fastighetsskatt etc	-3	-22	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-33	-33	-33	-33	-33	-33	-37	-37	-37	-228	-232	-235	-244
Kostnader	-321	-2 135	-2 607	-2 779	-2 834	-3 099	-3 586	-3 657	-3 733	-3 807	-3 883	-3 960	-4 038	-4 118	-4 204	-4 287	-4 372	-4 649	-4 741	-4 836	-4 936
Driftnetto	1 258	8 372	10 010	10 091	10 293	10 291	10 072	10 274	10 477	10 687	10 901	11 120	11 343	11 570	11 798	12 035	12 277	12 333	12 580	12 833	13 085

HYRESGÄSTSPECIFIKATION

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Total area m ²	Löptid t.o.m.	Aktuell hyra (för uthyrda lokaler)					Bedömd marknadshyra				Not
				Exkl. tillägg		Hyrestillägg	Skattetillägg	Totalt	Exkl. tillägg		Totalt exkl. f-skatt	Totalt	
				kr	kr/m ² index/%				kr/m ²	kr/m ²			
Torshagshuset - Lgh 2:01	Bostäder	45	24-12-31	91 935	2 043	-	-	- 2 043	91 935	2 043	91 935	2 043	-
Torshagshuset - Lgh 2:02	Bostäder	56	24-12-31	97 720	1 745	-	-	- 1 745	97 720	1 745	97 720	1 745	-
Torshagshuset - Lgh 2:03	Bostäder	92	24-12-31	147 108	1 599	-	-	- 1 599	147 108	1 599	147 108	1 599	-
Torshagshuset - Lgh 2:04	Bostäder	92	24-12-31	147 108	1 599	-	-	- 1 599	147 108	1 599	147 108	1 599	-
Torshagshuset - Lgh 2:05	Bostäder	92	24-12-31	147 108	1 599	-	-	- 1 599	147 108	1 599	147 108	1 599	-
Torshagshuset - Lgh 2:06	Bostäder	102	24-12-31	163 404	1 602	-	-	- 1 602	163 404	1 602	163 404	1 602	-
Torshagshuset - Lgh 2:07	Bostäder	53	24-12-31	100 594	1 898	-	-	- 1 898	100 594	1 898	100 594	1 898	-
Torshagshuset - Lgh 2:08	Bostäder	26	24-12-31	64 922	2 497	-	-	- 2 497	64 922	2 497	64 922	2 497	-
Torshagshuset - Lgh 2:09	Bostäder	26	24-12-31	64 922	2 497	-	-	- 2 497	64 922	2 497	64 922	2 497	-
Torshagshuset - Lgh 2:10	Bostäder	55	24-12-31	95 645	1 739	-	-	- 1 739	95 645	1 739	95 645	1 739	-
Torshagshuset - Lgh 2:11	Bostäder	114	24-12-31	170 886	1 499	-	-	- 1 499	170 886	1 499	170 886	1 499	-
Torshagshuset - Lgh 2:12	Bostäder	114	24-12-31	170 886	1 499	-	-	- 1 499	170 886	1 499	170 886	1 499	-
Torshagshuset - Lgh 2:13	Bostäder	68	24-12-31	116 824	1 718	-	-	- 1 718	116 824	1 718	116 824	1 718	-
Torshagshuset - Lgh 2:14	Bostäder	114	24-12-31	170 886	1 499	-	-	- 1 499	170 886	1 499	170 886	1 499	-
Torshagshuset - Lgh 2:15	Bostäder	55	24-12-31	96 305	1 751	-	-	- 1 751	96 305	1 751	96 305	1 751	-
Torshagshuset - Lgh 2:16	Bostäder	56	24-12-31	97 384	1 739	-	-	- 1 739	97 384	1 739	97 384	1 739	-
Torshagshuset - Lgh 2:17	Bostäder	115	24-12-31	172 040	1 496	-	-	- 1 496	172 040	1 496	172 040	1 496	-
Torshagshuset - Lgh 2:18	Bostäder	56	24-12-31	97 720	1 745	-	-	- 1 745	97 720	1 745	97 720	1 745	-
Torshagshuset - Lgh 2:19	Bostäder	144	24-12-31	211 968	1 472	-	-	- 1 472	211 968	1 472	211 968	1 472	-
Torshagshuset - Lgh 2:20	Bostäder	113	24-12-31	175 263	1 551	-	-	- 1 551	175 263	1 551	175 263	1 551	-
Torshagshuset - Lgh 2:21	Bostäder	92	24-12-31	147 108	1 599	-	-	- 1 599	147 108	1 599	147 108	1 599	-
Torshagshuset - Lgh 2:22	Bostäder	92	24-12-31	147 108	1 599	-	-	- 1 599	147 108	1 599	147 108	1 599	-
Torshagshuset - Lgh 2:23	Bostäder	92	24-12-31	147 108	1 599	-	-	- 1 599	147 108	1 599	147 108	1 599	-
Torshagshuset - Lgh 2:24	Bostäder	71	24-12-31	120 061	1 691	-	-	- 1 691	120 061	1 691	120 061	1 691	-
Torshagshuset - Lgh 3:01	Bostäder	47	24-12-31	94 141	2 003	-	-	- 2 003	94 141	2 003	94 141	2 003	-
Torshagshuset - Lgh 3:02	Bostäder	55	24-12-31	96 305	1 751	-	-	- 1 751	96 305	1 751	96 305	1 751	-
Torshagshuset - Lgh 3:03	Bostäder	92	24-12-31	147 108	1 599	-	-	- 1 599	147 108	1 599	147 108	1 599	-
Torshagshuset - Lgh 3:04	Bostäder	92	24-12-31	147 108	1 599	-	-	- 1 599	147 108	1 599	147 108	1 599	-
Torshagshuset - Lgh 3:05	Bostäder	92	24-12-31	147 108	1 599	-	-	- 1 599	147 108	1 599	147 108	1 599	-

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Total area m²	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/m²	index/%				kr/m²	kr/m²			
Torshagshuset - Lgh 3:06	Bostäder	102	24-12-31	163 404	1 602	-	-	-	1 602	163 404	1 602	163 404	1 602	-
Torshagshuset - Lgh 3:07	Bostäder	70	24-12-31	123 340	1 762	-	-	-	1 762	123 340	1 762	123 340	1 762	-
Torshagshuset - Lgh 3:08	Bostäder	57	24-12-31	98 439	1 727	-	-	-	1 727	98 439	1 727	98 439	1 727	-
Torshagshuset - Lgh 3:09	Bostäder	57	24-12-31	98 439	1 727	-	-	-	1 727	98 439	1 727	98 439	1 727	-
Torshagshuset - Lgh 3:10	Bostäder	114	24-12-31	170 886	1 499	-	-	-	1 499	170 886	1 499	170 886	1 499	-
Torshagshuset - Lgh 3:11	Bostäder	114	24-12-31	170 886	1 499	-	-	-	1 499	170 886	1 499	170 886	1 499	-
Torshagshuset - Lgh 3:12	Bostäder	68	24-12-31	116 824	1 718	-	-	-	1 718	116 824	1 718	116 824	1 718	-
Torshagshuset - Lgh 3:13	Bostäder	98	24-12-31	153 664	1 568	-	-	-	1 568	153 664	1 568	153 664	1 568	-
Torshagshuset - Lgh 3:14	Bostäder	55	24-12-31	96 305	1 751	-	-	-	1 751	96 305	1 751	96 305	1 751	-
Torshagshuset - Lgh 3:15	Bostäder	97	24-12-31	152 581	1 573	-	-	-	1 573	152 581	1 573	152 581	1 573	-
Torshagshuset - Lgh 3:16	Bostäder	97	24-12-31	152 581	1 573	-	-	-	1 573	152 581	1 573	152 581	1 573	-
Torshagshuset - Lgh 3:17	Bostäder	144	24-12-31	211 968	1 472	-	-	-	1 472	211 968	1 472	211 968	1 472	-
Torshagshuset - Lgh 3:18	Bostäder	129	24-12-31	195 822	1 518	-	-	-	1 518	195 822	1 518	195 822	1 518	-
Torshagshuset - Lgh 3:19	Bostäder	92	24-12-31	147 108	1 599	-	-	-	1 599	147 108	1 599	147 108	1 599	-
Torshagshuset - Lgh 3:20	Bostäder	92	24-12-31	147 108	1 599	-	-	-	1 599	147 108	1 599	147 108	1 599	-
Torshagshuset - Lgh 3:21	Bostäder	92	24-12-31	147 108	1 599	-	-	-	1 599	147 108	1 599	147 108	1 599	-
Torshagshuset - Lgh 3:22	Bostäder	71	24-12-31	120 061	1 691	-	-	-	1 691	120 061	1 691	120 061	1 691	-
Torshagshuset - Lgh 4:01	Bostäder	47	24-12-31	94 141	2 003	-	-	-	2 003	94 141	2 003	94 141	2 003	-
Torshagshuset - Lgh 4:02	Bostäder	91	24-12-31	146 055	1 605	-	-	-	1 605	146 055	1 605	146 055	1 605	-
Torshagshuset - Lgh 4:03	Bostäder	91	24-12-31	146 055	1 605	-	-	-	1 605	146 055	1 605	146 055	1 605	-
Torshagshuset - Lgh 4:04	Bostäder	92	24-12-31	147 108	1 599	-	-	-	1 599	147 108	1 599	147 108	1 599	-
Torshagshuset - Lgh 4:05	Bostäder	92	24-12-31	147 108	1 599	-	-	-	1 599	147 108	1 599	147 108	1 599	-
Torshagshuset - Lgh 4:06	Bostäder	102	24-12-31	163 404	1 602	-	-	-	1 602	163 404	1 602	163 404	1 602	-
Torshagshuset - Lgh 4:07	Bostäder	71	24-12-31	120 061	1 691	-	-	-	1 691	120 061	1 691	120 061	1 691	-
Torshagshuset - Lgh 4:08	Bostäder	113	24-12-31	175 263	1 551	-	-	-	1 551	175 263	1 551	175 263	1 551	-
Torshagshuset - Lgh 4:09	Bostäder	114	24-12-31	170 886	1 499	-	-	-	1 499	170 886	1 499	170 886	1 499	-
Torshagshuset - Lgh 4:10	Bostäder	56	24-12-31	97 720	1 745	-	-	-	1 745	97 720	1 745	97 720	1 745	-
Torshagshuset - Lgh 4:11	Bostäder	55	24-12-31	95 975	1 745	-	-	-	1 745	95 975	1 745	95 975	1 745	-
Torshagshuset - Lgh 4:12	Bostäder	69	24-12-31	117 921	1 709	-	-	-	1 709	117 921	1 709	117 921	1 709	-
Torshagshuset - Lgh 4:13	Bostäder	99	24-12-31	154 737	1 563	-	-	-	1 563	154 737	1 563	154 737	1 563	-

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Total area m ²	Löptid t.o.m.	Aktuell hyra (för uthyrda lokaler)						Bedömd marknadshyra				Not	
				Exkl. tillägg			Hyrestillägg	Skattetillägg	Totalt	Exkl. tillägg		Totalt exkl. f-skatt	Totalt		
				kr	kr/m ²	index/%				kr/m ²	kr/m ²				kr/m ²
Torshagshuset - Lgh 4:14	Bostäder	96	24-12-31	151 488	1 578	-	-	-	1 578	151 488	1 578	-	151 488	1 578	-
Torshagshuset - Lgh 4:15	Bostäder	56	24-12-31	97 720	1 745	-	-	-	1 745	97 720	1 745	-	97 720	1 745	-
Torshagshuset - Lgh 4:16	Bostäder	94	24-12-31	149 272	1 588	-	-	-	1 588	149 272	1 588	-	149 272	1 588	-
Torshagshuset - Lgh 4:17	Bostäder	147	24-12-31	215 355	1 465	-	-	-	1 465	215 355	1 465	-	215 355	1 465	-
Torshagshuset - Lgh 4:18	Bostäder	129	24-12-31	195 822	1 518	-	-	-	1 518	195 822	1 518	-	195 822	1 518	-
Torshagshuset - Lgh 4:19	Bostäder	92	24-12-31	147 108	1 599	-	-	-	1 599	147 108	1 599	-	147 108	1 599	-
Torshagshuset - Lgh 4:20	Bostäder	92	24-12-31	147 108	1 599	-	-	-	1 599	147 108	1 599	-	147 108	1 599	-
Torshagshuset - Lgh 4:21	Bostäder	92	24-12-31	147 108	1 599	-	-	-	1 599	147 108	1 599	-	147 108	1 599	-
Torshagshuset - Lgh 4:22	Bostäder	71	24-12-31	120 061	1 691	-	-	-	1 691	120 061	1 691	-	120 061	1 691	-
Spinneriet - Lgh 1:01	Bostäder	41	24-12-31	87 617	2 137	-	-	-	2 137	87 617	2 137	-	87 617	2 137	-
Spinneriet - Lgh 1:02	Bostäder	57	24-12-31	104 937	1 841	-	-	-	1 841	104 937	1 841	-	104 937	1 841	-
Spinneriet - Lgh 1:03	Bostäder	59	24-12-31	107 085	1 815	-	-	-	1 815	107 085	1 815	-	107 085	1 815	-
Spinneriet - Lgh 1:04	Bostäder	56	24-12-31	103 880	1 855	-	-	-	1 855	103 880	1 855	-	103 880	1 855	-
Spinneriet - Lgh 1:05	Bostäder	40	24-12-31	86 560	2 164	-	-	-	2 164	86 560	2 164	-	86 560	2 164	-
Spinneriet - Lgh 1:06	Bostäder	40	24-12-31	86 560	2 164	-	-	-	2 164	86 560	2 164	-	86 560	2 164	-
Spinneriet - Lgh 1:07	Bostäder	40	24-12-31	86 560	2 164	-	-	-	2 164	86 560	2 164	-	86 560	2 164	-
Spinneriet - Lgh 1:08	Bostäder	40	24-12-31	86 560	2 164	-	-	-	2 164	86 560	2 164	-	86 560	2 164	-
Spinneriet - Lgh 1:09	Bostäder	41	24-12-31	87 617	2 137	-	-	-	2 137	87 617	2 137	-	87 617	2 137	-
Spinneriet - Lgh 2:01	Bostäder	72	24-12-31	121 176	1 683	-	-	-	1 683	121 176	1 683	-	121 176	1 683	-
Spinneriet - Lgh 2:02	Bostäder	60	24-12-31	101 700	1 695	-	-	-	1 695	101 700	1 695	-	101 700	1 695	-
Spinneriet - Lgh 2:03	Bostäder	60	24-12-31	101 700	1 695	-	-	-	1 695	101 700	1 695	-	101 700	1 695	-
Spinneriet - Lgh 2:04	Bostäder	60	24-12-31	101 700	1 695	-	-	-	1 695	101 700	1 695	-	101 700	1 695	-
Spinneriet - Lgh 2:05	Bostäder	74	24-12-31	123 358	1 667	-	-	-	1 667	123 358	1 667	-	123 358	1 667	-
Spinneriet - Lgh 2:06	Bostäder	49	24-12-31	89 768	1 832	-	-	-	1 832	89 768	1 832	-	89 768	1 832	-
Spinneriet - Lgh 2:07	Bostäder	47	24-12-31	87 608	1 864	-	-	-	1 864	87 608	1 864	-	87 608	1 864	-
Spinneriet - Lgh 2:08	Bostäder	47	24-12-31	87 608	1 864	-	-	-	1 864	87 608	1 864	-	87 608	1 864	-
Garageplatser 67 st	Garagepl.	-	24-12-31	643 200	-	-	-	-	-	643 200	-	-	643 200	-	-
Brite of Sweden	Industri	425	24-12-31	335 920	790	-	-	-	790	335 920	790	-	335 920	790	-
Åby Motorklubb	Verkstad	546	24-12-31	288 588	529	-	-	-	529	288 588	529	-	288 588	529	-
Gym och pool	Fritid	281	24-12-31	240 000	854	-	-	-	854	240 000	854	-	240 000	854	1

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Total area m²	Löptid t.o.m.	Aktuell hyra (för uthyrda lokaler)					Bedömd marknadshyra				Not	
				Exkl. tillägg			Hyrestillägg kr/m²	Skattetillägg kr/m²	Totalt kr/m²	Exkl. tillägg		Totalt exkl. f-skatt kr		Totalt kr/m²
				kr	kr/m²	index/%				kr	kr/m²			
Summor / Genomsnitt		7 958	12 567 485	1 579	-	-	1 579	12 567 485	1 579	12 567 485	1 579			

Not (enligt numrering i tabellen)

1) Hyresuppgift bygger på antagandet att varje lägenhet betalar 235 kr/månad för att nyttja gym och pool.

Metria FastighetSök - Norrköping Torshag 5:5



038 Allmän+Taxering 2024-03-14

Fastighet

Beteckning Norrköping Torshag 5:5	UUID: 909a6a4d-0456-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-10-16
Nyckel: 050062762	Län- och kommunkod 0581	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2018-01-04
Distrikt Kvillinge Socken: Kvillinge	Distriktskod 108151	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-03-13

Observera

Pågående ärenden	
Status	Ärende
Lantmäteriförrättning pågår	24 6053

Adress

Adress
Katrineholmsvägen 66
616 33 Åby

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6504788.0	568141.1

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 8261 kvm	1 8261 kvm	

Metria FastighetSök - Norrköping Torshag 5:5

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
559042-6911	1/1	2016-01-18	D-2016-00021847:1
Torshag Fastighets AB			
Frimans Väg 15			
141 60 Huddinge			

Köp (även transportköp): 2016-01-12
Köpeskilling: 15.250.000 SEK, avser hela fastigheten.

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 2

Totalt belopp: 5.300.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	4.200.000 SEK	1982-11-24	82/13608
3	1.100.000 SEK	1982-11-24	82/13609

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut transformatorstation mm	1981-04-08	81/4304
4	Avtalsservitut ledning mm	1970-11-18	70/5446

Anmärkning:
Förordnande enligt fastighetsbildningslagen d-2016-00557649:1

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	05-IM1-70/5446.1
	Beskrivning: Ledning mm		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	05-IM1-81/4304.1
	Beskrivning: Transformatorstation mm		
Vattenledning vattenkraft	Last	Officialservitut	05-KVI-1994.2
Utrymme	Last	Officialservitut	05-KVI-2009.1
Vatten och avlopp	Last	Ledningsrätt	05-KVI-1994.1

Anmärkning:

Metria FastighetSök - Norrköping Torshag 5:5

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Torshags fabriksområde(del av torshag 5:1)	1959-10-09	05-KVI-1529
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Fråga väckt om förordnande: Fråga väckt om förordnande enl 113 § byggnadslagen	1959-10-21	05-IM1-59/2352

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Industrienhet, annan tillverkningsindustri (426)
133607-3

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Industritillbehör saknas

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2019	21.542.000 SEK	16.977.000 SEK	4.565.000 SEK
Taxerad Ägare 559042-6911 Torshag Fastighets AB Frimans Väg 15 141 60 Huddinge	Andel 1/1	Juridisk form Aktiebolag	Ägandetyper Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet industrimark 083048109.

Taxeringsvärde 4.565.000 SEK	Riktvärdeområde 0581038
Tomtareal 18 261 kvm	Byggrätt ovan mark Riktvärde tomtareal 250 SEK/kvm

Värderingsenhet industrikontor värderad enl. avkastningsmetoden 083050109.

Taxeringsvärde 671.000 SEK	Yta 386 kvm	Standardklass Enkla
Nybyggnadsår 1950	Tillbyggnadsår	Värdeår 1950
Saneringsmogen Ja		

Värderingsenhet industrikontor värderad enl. avkastningsmetoden 083053109.

Taxeringsvärde 144.000 SEK	Yta 83 kvm	Standardklass Enkla
Nybyggnadsår 1929	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
Saneringsmogen Ja		

Metria FastighetSök - Norrköping Torshag 5:5

Värderingsenhet lager värderad enl. avkastningsmetoden 083051109.

Taxeringsvärde	Yta	Standardklass
9.800.000 SEK	8 501 kvm	Normal
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1950		1950
Saneringsmogen		
Ja		

Värderingsenhet lager värderad enl. avkastningsmetoden 083054109.

Taxeringsvärde	Yta	Standardklass
1.086.000 SEK	932 kvm	Normal
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1929		1929
Saneringsmogen		
Ja		

Värderingsenhet lager värderad enl. avkastningsmetoden 083056109.

Taxeringsvärde	Yta	Standardklass
357.000 SEK	450 kvm	Mycket enkel
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1941		1941
Saneringsmogen		
Ja		

Värderingsenhet lager värderad enl. avkastningsmetoden 083055109.

Taxeringsvärde	Yta	Standardklass
636.000 SEK	800 kvm	Mycket enkel
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1931		1931
Saneringsmogen		
Ja		

Värderingsenhet produktionslokal värderad enl. avkastningsmetoden 083049109.

Taxeringsvärde	Yta	Standardpoäng
3.931.000 SEK	3 036 kvm	16
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1950		1950
Saneringsmogen		
Ja		

Värderingsenhet produktionslokal värderad enl. avkastningsmetoden 083052109.

Taxeringsvärde	Yta	Standardpoäng
352.000 SEK	340 kvm	12
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1929		1929
Saneringsmogen		
Ja		

Metria FastighetSök - Norrköping Torshag 5:5

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Ledningsåtgärd	1981-03-20	05-KVI-1994
Fastighetsreglering	2016-12-07	0581K-16/150
Tekniska åtgärder		
Inställd åtgärd eller förrättning	2004-07-22	0581K-04/93
Ursprung		
Norrköping Torshag 5:2		
Tidigare Beteckning		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
E-Kvillinge Torshag 5:5	1990-09-26	0581-90/55
Ajourforande inskrivningsmyndighet		
Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Eksjö Telefon: 0771-63 63 63	

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 2022-01-27 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 fastighetsstillbehör och byggnads-tillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.1 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 fastighets-ägarens 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.

1.2 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 mått 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".

2.2 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.

2.3 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsstillstånd 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 förutsatts 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.
- Bristar 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.

2022-01-27

VÅRA KONTOR

Stockholm

Kungsgatan 29, 111 56 Stockholm
Tel 08 696 95 50

Göteborg

Drottninggatan 36, 411 14 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