

**Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
ÅMÅL EDSLESKOGS PRÄSTGÅRD 1:15**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-1548-25-14

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	1
Sammanfattning	2
1 Uppdragsbeskrivning	3
2 Värderingsobjektet.....	4
Läge.....	4
Tomt.....	5
Planförutsättningar	5
Uthyrbar area.....	5
Byggnadsbeskrivning.....	6
Investeringsbehov	6
Bilder	9
Ritningar	10
Energideklaration.....	11
3 Generella marknadsförutsättningar	12
4 Objektets marknadsförutsättningar	13
Transaktionsmarknaden	13
Hyresmarknaden.....	14
5 Värderingsmetodik	15
6 Ortsprismetod	16
7 Avkastningskalkyl.....	17
8 Resultat.....	19

Sammanfattning

Värderingsobjekt	ÅMÅL EDSLESKOGS PRÄSTGÅRD 1:15
Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten
Uppdrag	Byggrättsvärdering/Förhandsvärdering/Marknadsvärdering
Värdetidpunkt	oktober 2025
Syfte	Exekutiv försäljning
Rapport utförd	2025-10-29
Ansvarig värderare	Fitore Regjepaj <i>av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare</i>
Upplysningar	Croisette känner inte till att det föreligger någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet ÅMÅL EDSLESKOGS PRÄSTGÅRD 1:15 vid värdetidpunkten till:

2 000 000 SEK

Två miljon svenska kronor

Vilket ger nedan nyckeltal:

SEK/m ²	2 219
SEK/taxeringsvärde	-
Initial avkastning	-5,73 %
Avkastning flöde	12,00 %
Avkastning restvärde	12,00 %
Diskonteringsränta år 1 (2,0% inflation)	14,24 %
Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT)	- år

Värderingen baseras på den information som har tillhandahållits av uppdragsgivaren eller en anvisad representant för denne. Det är viktigt att notera att om den tillhandahållna informationen visar sig vara felaktig, ofullständig eller irrelevant, kan detta påverka bedömningen av fastighetens värde.

1 Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjektet	Värderingsobjektet utgörs av fastigheten ÅMÅL EDSLESKOGS PRÄSTGÅRD 1:15 som består av skolbyggnader.
Syfte	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad. Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid Exekutiv försäljning.
Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten
Värdetidpunkt	oktober 2025
Allmänna villkor	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
Inspektion	Inspektion utfördes 2025-10-16 av Niklas Karlsson i närvaro av hyresgäst. Inspektionen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.
Värderingsunderlag	Följande uppgifter har erhållits som indata i värderingen: ○ Information från hyresgäst vid inspektionstillfället ○ Utdrag från fastighetsregistret ○ Ortsprismaterial ○ Hyresintäkter ○ Muntligt erhållna faktiska driftskostnader av hyresgäst ○ Lokalhyreskontrakt ○ Energideklaration ○ Ritningar, delvis erhållet från kommunens arkiv I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfaren ägare, adressuppgifter, planförhållanden, servitut med mera, inteckningar och taxeringsuppgifter.
Miljöbelastning	Någon bedömning av omfattning och kostnader för eventuell miljösanering har inte genomförts. I värdebedömningen har hänsyn inte tagits till en eventuell kostnad på grund av miljöbelastning (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

2 Värderingsobjektet

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Edsleskog inom Åmåls kommun. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats intill värderingsobjektet. Större trafikled (E45) finns på cirka 15 kilometers avstånd.

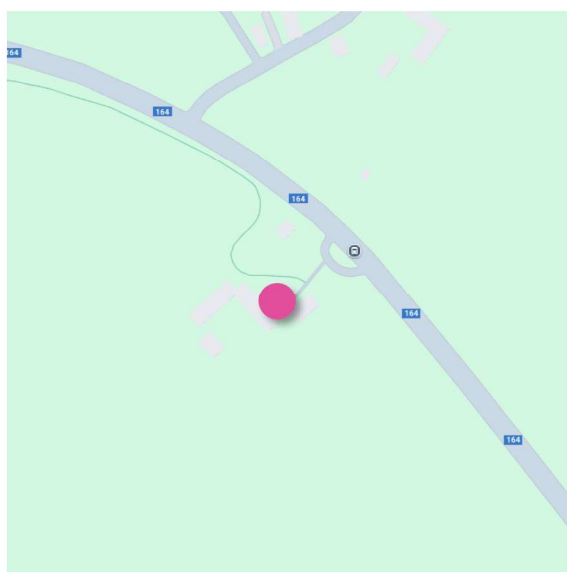
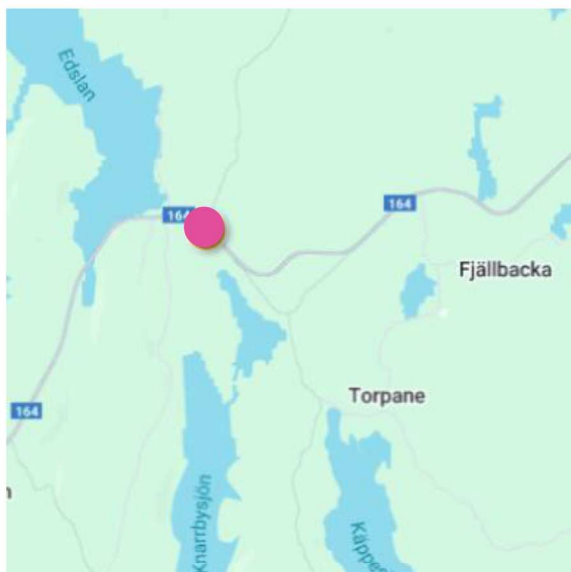
Närområdet består i huvudsak av naturområden. Service, såsom dagligvaruhandel, bank, postservice, skolor och vård finns i centrala Åmål.

ÅMÅL EDSLESKOGS PRÄSTGÅRD 1:15

Kommun	Åmål
Adress	Edsleskogs skola 120, 121 662 91 Åmål
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	10 512 m ²
Servitut	Officialservitut där fastigheten har förmån: 15-EDJ-234.1 Officialservitut där fastigheten har last: 1492-2019/18.1, 492-2019/18.1, 15-EDJ-234.2

Taxeringsuppgifter

Typkod	Specialtaxeringsenhet, typkod 800
Byggnad	-
Mark	-
Värdcår	-



Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 10 512 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser, grönytor och kommunikationsytor.

Planföresättningar

Enligt fastighetsutdraget omfattas värderingsobjektet inte av en detaljplan.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.

Uthyrbar area

Den totala uthyrbara arean uppgår till 921 kvadratmeter, fördelat enligt tabellen intill. Areauppgifterna är mycket osäkra och bör mätas upp.

Areauppgifterna för skolbyggnad och matsal har endast uppskattats med hjälp av inspektionstillfället och karta. Vid areabedömning av förskola har ritning från kommunen varit till hjälp i bedömningen. Stor osäkerhet kring areauppgifterna råder således.

Ytorna bör mätas upp av eventuell köpare.

Värderingen utgår från de bedömda ytor som räknats.

Det finns ett hyreskontrakt på fastigheten. Det är Föreningen Edsleskogs Friskola som hyr samtliga ytor på ett kontrakt som automatiskt förlängts till och med 2028-10-31.

Hyresgästen har aviserat att de kommer att lämna lokalerna och att det saknas medel att betala framtida hyror. Kontraktet har inga areauppgifter. Marknadshyra har således bedömts i kalkylen och ytor har betraktats som vakanta i värderingen.



Ytfördelning

Lokalslag	Area (m ²)
Skolbyggnader	725+75
Förskola	121
Totalt	921
OBS! Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp.	

Byggnadsbeskrivning

Det finns totalt fyra byggnader på fastigheten varav en äldre röd byggnad som innehåller matsal och kök, två byggnader som är L-formade där undervisningssalar, gymnastiksal och kapprum finns, den sista består av en nyare förskolebyggnad.

Skolbyggnadernas yttre skick bedöms överlag som något eftersatt. Fönster är i behov av underhåll alternativt bör bytas inom snar framtid. Tak är nyligen ommålat enligt uppgift. Skolbyggnadens inre skick och standard bedöms överlag som äldre. Uppvärmningssystem är enligt uppgift installerat av hyresgäst och förser alla byggnader med värme.

Byggnaden med matsal och kök är i behov av yttre underhåll. Inre skick och standard bedöms som äldre. Ytskikt består överlag av plastmatta och tapet. Toalett är enligt uppgift ur funktion.

Förskolebyggnaden är byggd cirka 2016 där skick och standard överlag bedöms som normalt.

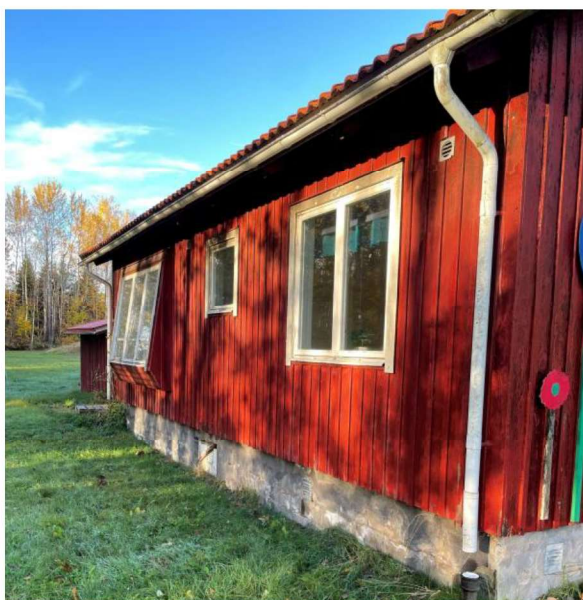
Investeringsbehov

Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts nödvändiga under kalkylperioden.

Sammanfattande teknisk beskrivning Skolbyggnad

Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Trä, troligtvis
Bjälklag	Trä, troligtvis
Fasadmaterial	Tegel
Fönster	2-glas
Yttertak	Betongpannor
Värmekälla	Pelletspanna, enligt uppgift
Uppvärmningssystem	Radiatorer
Ventilationssystem	Från och tilluft med värmeväxlare (enligt äldre ogiltig energideklaration)
Hissar	Nej





Sammanfattande teknisk beskrivning Matsal och kök

Grundläggning	Krypgrund
Stomme	Trä, troligtvis
Bjälklag	Trä, troligtvis
Fasadmaterial	Träpanel
Fönster	2-glas
Yttertak	Betongpannor
Värmekälla	Pelletspanna, enligt uppgift
Uppvärmningssystem	Radiatorer
Ventilationssystem	Självdreg, troligtvis
Hissar	Nej



Sammanfattande teknisk beskrivning Förskola

Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Trä, troligtvis
Bjälklag	Trä, troligtvis
Fasadmaterial	Plåt
Fönster	3-glas
Yttertak	Plåt
Värmekälla	Pelletspanna, enligt uppgift
Uppvärmningssystem	Golvvärm
Ventilationssystem	FTX
Hissar	Nej

Bilder

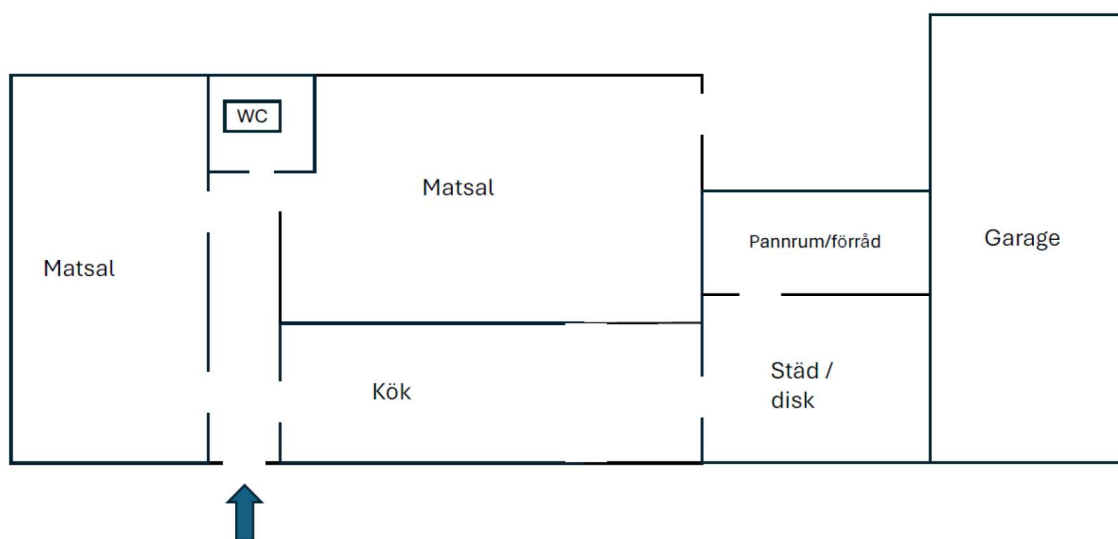


Trasigt fönster på skolbyggnad



[illegible][illegible]

10



Förenklad planritning över byggnad med kök & matsal. Planritning över Förskola och Skolbyggnad erhållna av Åmåls kommun. Avvikelser kan förekomma.

Energideklaration

Genom att göra en energideklaration får fastighetsägaren en god överblick över byggnadens energistatus och inomhusmiljö. Det går också att se hur det är möjligt att använda mindre energi utan att sänka kvalitén på inomhusmiljön. En energideklaration är giltig i 10 år och det är fastighetsägares ansvar att denna upprätta eller förnyas. Byggnader som ska ha en energideklaration är byggnader med en golvarea som överstiger 250 m² och ofta besöks av allmänheten, byggnader som upplåts med nyttjanderätt samt byggnader som är nyuppförda eller som ska säljas. Bland annat industrier och verkstäder är undantagna från kravet på energideklaration. I energideklarationen anges en energiklass för byggnaden, från A – G. Denna baseras på byggnadens energiprestanda jämfört med tillåten energiprestanda för en ny byggnad. Som exempel kan nämnas att energiklassen för en byggnad som uppfyller kraven för en ny byggnad är klass C.

Byggnaden inom värderingsobjektet saknar giltig energideklaration.

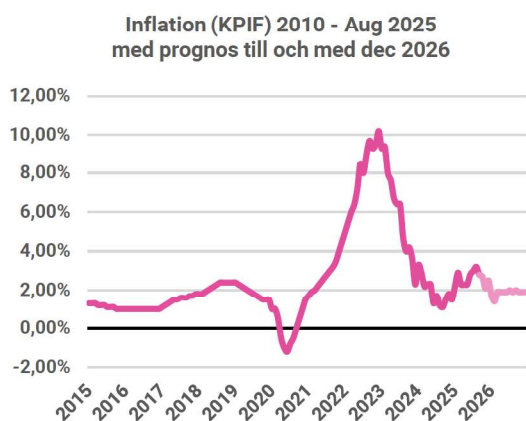
Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

3 Generella marknadsförutsättningar

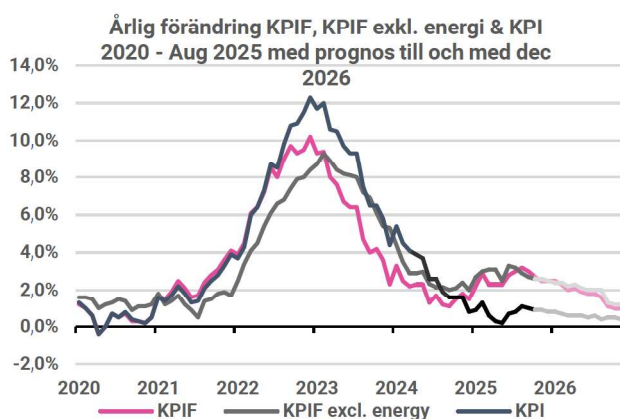
Efter en utdragen period med höga byggkostnader, energikriser, kraftigt stigande inflation och räntechocker – samt den dämpade internationella konjunkturen som följd av kriget i Ukraina – finns nu indikationer på att en vändning åt rätt håll igen är på väg. Även om arbetslöshet och konkurser fortsatt är en realitet, visar flera makroekonomiska signaler att 2024 markerar botten för denna period och att ekonomin sakta stabiliseras i Sverige och stora delar av västvärlden.

Det mesta tyder dessutom på att 2025 blir året då återhämtningen tog fart på allvar. Detta förutsätter dock att inflationen fortsätter att hålla sig på låga och stabila nivåer samt att inga nya större kriser, nationella som internationella, uppstår eller trappas upp. Inflationen (mätt i KPIF) uppgick under sommaren 2025 till cirka 2,8 procent, en markant nedgång från toppnivåerna på över 10 procent i slutet av 2022. I augusti 2025 uppgick inflationen (KPIF) till 3,2 %, vilket innebär att den nu under en längre tid legat förhållandevis nära Riksbankens mål. Även om en liten ökning noterats under sommaren. KPI ökade i årstakt med 1,1 % samma månad. Inflationen har generellt sett minskat under drygt två år, bortsett från enstaka månader. KPI-talet för oktober 2024 landade på 415,51 motsvarande en ökning om 1,6%.

Riksbanken sänkte styrräntan flera gånger under 2025. I juni 2025 sänktes räntan till 2,00 procent och i september följde ytterligare en sänkning till 1,75 procent, som träder i kraft från och med den 1 oktober. Räntesänkningarna var väntade och markerar en tydlig ambition att stimulera tillväxt och lätta på hushållens och företagens räntekostnader.



Källa: Riksbanken



Källa: Riksbankens penningpolitiska rapport, juni 2025

BNP-prognoserna för 2025 pekar på en positiv utveckling för året jämfört med fjolåret. Export och investeringar väntas bidra till utvecklingen, medan hushållens konsumtion fortfarande är dämpad. Detaljerad prognos för året i helhet varierar dock mellan experter, ekonomer och regeringen. Efter en lång period av successiv försvagning har den svenska kronan återhämtat sig rejält senaste månaderna och har stundvis varit bland de starkaste valutorna i Europa. Det är dock fortfarande osäkert hur räntor i sig kommer att röra sig samt kommer att påverka företagssektorn och hushållen på längre sikt. Fastighetsföretagens belåningsgrad och räntetålighet förblir avgörande faktorer för finansiell stabilitet.

Efter en lång period av diskussioner om handelsvillkor enades EU och USA under juli 2025 om ett nytt avtal som innebär tullar på 15 % för de flesta varor som exporteras till USA. Avtalet markerar en skärpning i amerikansk handelspolitik. Nya uttalanden i tullfrågor kommer dock i princip fortsatt var och varannan vecka och skapar viss både osäkerhet samt försiktighet i övriga länder och dess finansiella marknader. Tullarna har väckt farhågor om minskad exporttillväxt för flera europeiska länder, inklusive Sverige, och kan potentiellt påverka återhämtningstakten framöver.

Den årliga tillväxttakten för hushållens totala utlåning låg i januari 2024 på 0,3 %, den lägsta nivån sedan mätningarna började 2006, men har därefter ökat till 2,6 % i juli 2025. Regeringen föreslog i juni 2025 att höja bolånetaket från 85 % till 90 % och att lätta på amorteringskraven från 2026, i syfte att underlätta för förstagångsköpare och motverka den svaga aktiviteten på bostadsmarknaden. Sammantaget befinner sig Sverige i en försiktig återhämtningsfas, där inflationsbekämpning och stimulanspolitik balanseras mot nya geopolitiska risker och en stramare global handelspolitik. USA:s protektionistiska linje och EU:s svar på denna kan komma att påverka tillväxtutsikterna ytterligare under det kommande året.

4 Objektets marknadsförutsättningar

Transaktionsmarknaden

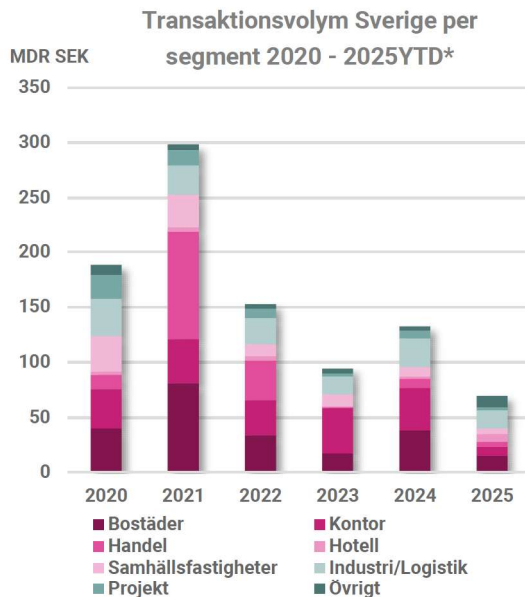
Under 2024 och 2025 visade den kommersiella fastighetsmarknaden i Sverige tydliga tecken på återhämtning efter en period av ekonomisk osäkerhet och höga räntor. Genomförda räntesänkningar har underlättat finansieringsmöjligheterna för fastighetsbolagen, vilket stärkt marknads riskaptit. Rapporter från banker pekar på en ekonomisk återhämtning under 2025 och 2026, vilket förväntas ha en positiv effekt på den kommersiella fastighetsmarknaden.

Sett till transaktionsvolym skedde en ökning under 2024 jämfört med 2023 (där transaktionsvolymen var det svagaste året på ett årtioende). Det skall dock poängteras att transaktionsvolymen under 2024 var markant lägre än exempelvis 2019, 2020 och i synnerhet 2021 men ur ett historiskt perspektiv var transaktionsvolymen relativt normal. De första tre kvartalet har visat en svag ökning av transaktionsvolymen jämfört med samma period 2024. Den historiskt i särklass mest transaktionsintensiva perioden återstår dock av året, mycket tyder på att så även blir fallet för 2025.

Direktavkastningskraven har generellt stigit för samtliga segment sedan toppen av högkonjunkturen 2021-2022. Marknaden bedöms ha lättat något under 2024 och 2025 till följd av de positiva makroekonomiska signalerna som talar för en mjuklandning i ekonomin. I takt med lägre räntor och en mer förmånlig kreditmarknad bedöms det finnas potential till sjunkande direktavkastningskrav framöver. Marknaden har dock hittills fortsatt varit förhållandevis försiktiga. Väl omhändertagna objekt i attraktiva lägen med bra hyresgäster sticker dock ut från mängden där det märkts ett tydligt ökat intresse från lågkonjunkturs bottenperiod.

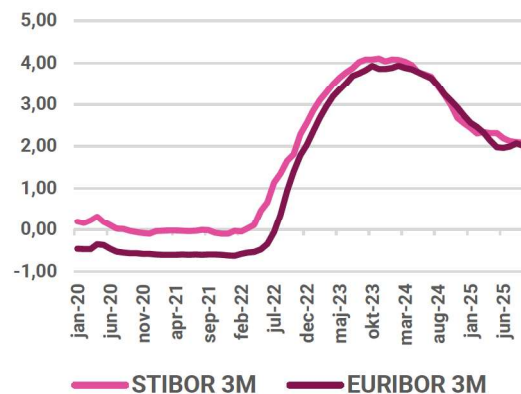
Det råder ett fortsatt intresse för samhällsfastigheter i huvudsakligen bättre läge, men segmentet är förhållandevis litet och få transaktioner sker, även om en ökning har noterats under 2024 och 2025 jämfört med en generellt rekordlåg transaktionssår 2023.

Samhällsfastigheter påverkas inte i samma utsträckning av svängningar i ekonomin och fastighetsmarknaden som övriga fastighetstyper då dessa fastigheter inrymmer samhällskritiska funktioner som vård och utbildning. Dessutom är det vanligt förekommande med långa hyreskontrakt. Efterfrågan på samhällsfastigheter tenderar att förbli stabil i turbulenta perioder och inte vara lika påverkad av konjunkturen som övriga segment, utan mer på befolkningsutvecklingen.



*Avser innevarande år till och med 2025-09-18

Marknadsräntor, 2020 - 2025 YTD



Hyresmarknaden

Befolkningsmängden i kommunen uppgick i slutet av 2024 till cirka 11 906 invånare, vilket gör Åmål till den 32:a största av Västra Götalands läns 49 kommuner. Befolkningsutvecklingen i kommunen är negativ och antalet invånare har minskat med 4,3 procent de senaste fem åren, vilket motsvarar cirka 700 personer. Befolkningsutvecklingen för hela landet var under samma period 2 procent och för Västra Götalands län 2,71 procent.

Under motsvarande period har det färdigställts cirka 70 nya bostäder vilket ökat bostadsbeståndet i kommunen med 1,2 procent vilket i sin tur kan jämföras med rikssnittet kring 5,9 procent. I slutet på 2024 gick det cirka 2 invånare per bostad i kommunen. Motsvarande nivå för hela landet var 2,01 invånare per bostad.

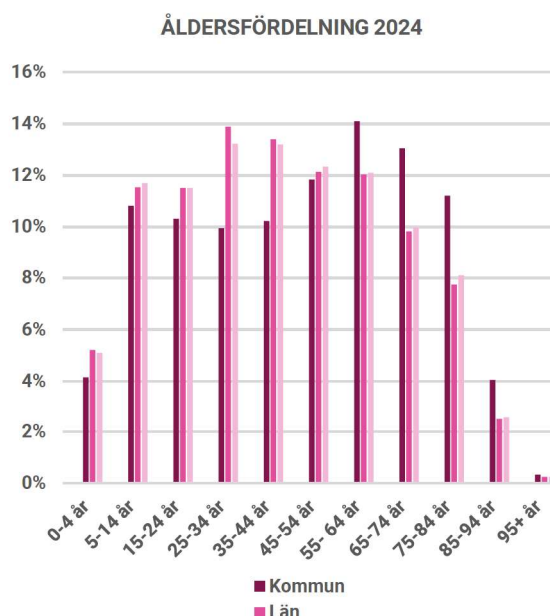
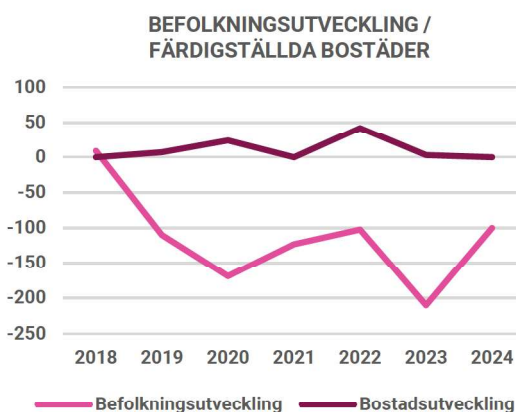
Ägarstrukturen för flerbostadshus i kommunen karaktäriseras av en hög andel lägenheter ägda av det allmännyttiga bostadsbolaget, cirka 36,1 procent. Av kommunens cirka 1 720 hyresrätter ägs runt 51 procent av allmännyttan, vilket kan jämföras med medelnivån för länets kommuner om 49 procent. Cirka 29,5 procent av lägenheterna i flerbostadshus är upplåtna med bostadsrätt.

Åmåls kommun placerar sig på 150:e plats i Svenskt Näringslivs ranking av det lokala företagsklimatet 2024. Andelen nyföretagande per tusen invånare har varierat mellan 8,1 och 14,3 företag de senaste fem åren och uppgick under 2024 till 8,3, vilket kan jämföras med rikssnittet kring 11,8. Den största privata arbetsgivaren i kommunen är Spicer Nordiska Kardan Aktiebolag med cirka 175 anställda. Medianinkomsten i kommunen är cirka 300 500 kronor, 245:e högsta nivån av Sveriges 290 kommuner.

Värderingsobjektet är beläget på landsbygden. Att bedriva förskoleverksamhet på värderingsobjektet bedöms vara en utmaning, då antalet barn i området bedöms vara få. Alternativanvändningen av lokalen bedöms också vara begränsad beaktat läget.

Nyckeltal (2024)	Värde	Rank*
Befolkningsmängd	11 906	32
Skattesats (2025)	33,9%	42
Medianinkomst (kr/år) 2023	300 517	45
Invånare per bostad	2,00	39
Andel högskoleutbildade	23,2%	29
Nyföretagande (per 1000 inv)	8,3	45
Öppen arbetslöshet	8,1%	47

* Placering vid ranking av länets samtliga 49 kommuner



5 Värderingsmetodik

Marknadsvärde	Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en öppen och oreglerad marknad.
Marknadsvärdebedömning	Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av en ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultaten av dessa metoder görs en samlad bedömning av marknadsvärdet.
Ortsprismetod	Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, hyresgästssammansättning. Köpeskillingarna normeras sedan vanligtvis per kvadratmeter uthyrbar area alternativt någon annan värdebärande parameter såsom hyresintäkt eller taxeringsvärde. Hänsyn tas till eventuell värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt.
Avkastningsmetod	Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar (driftnetto) samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdesberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden. Driftnetto erhålls genom faktiska eller bedömda hyresintäkter reducerat med drift- och underhållskostnader samt eventuell fastighetsskatt, tomträttsavgäld och vakans-/hyresrisk. De faktiska värdefaktorer, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknadsmässiga förväntningar baseras kalkylen istället på värden som bedöms vara normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till rådande marknadssituation.

6 Ortsprismetod

En ortsprisundersökning av såväl lagfarna som kända bolagsköp har genomförts. Eftersom det under den senaste femårsperioden har genomförts få förvärv av jämförbara fastigheter i värderingsobjektets kommun, och det dessutom saknas relevanta transaktioner i andra kommuner som kan anses vara tillräckligt likvärdiga, har ortsprismetoden inte kunnat tillämpas på sedvanligt sätt. Det föreligger således en avsaknad av jämförelseobjekt som uppfyller kraven på likartad användning, läge, storlek och teknisk standard.

Det har i februari 2023 sålts en fastighet i Mellerud (Skållerud 1:26) som utifrån läge bedöms jämförbar. Fastigheten är dock taxerad som vårdbyggnad. Säljare var privatperson och köpare AMOV Rehabcenter AB. Eftersom värderingsobjektet är taxerad som specialenhet, finns inga uppgifter kring uthyrbar area. Den uthyrbara arean uppskattas till 800 - 900 kvadratmeter. Köpeskillingen uppgick till 3 miljoner kronor, vilket skulle motsvara 3 300 - 3 750 kronor per kvadratmeter. Huruvida fastigheten var uthyrd vid försäljningstidpunkten eller ej framgår inte. Fastigheten bedöms dock vara av en mer gedigen byggnadstyp och utgör stort markområde, vilket skulle kunna indikera på ett värde högre än det för värderingsobjektet.

Beaktat att inga fler köp kunnat noteras, kommer värderingen i huvudsak baserats på en kombination av erfarenhetsbaserad bedömning och en noggrann analys av kassaflödeskalkylens värdepåverkande parametrar. Dessa inkluderar bland annat hyresnivåer, driftkostnader, vakansgrad, underhållsbehov samt avkastningskrav, vilka har estimerats utifrån historiska data, branschpraxis och marknadskännedom.

RESULTAT – ORTSPRISMETODEN

Värdebedömning har skett med beaktande av jämförelseobjektens förutsättningar vid förvärvstidpunkten i förhållande till värderingsobjektets specifika egenskaper. Hänsyn har även tagits till eventuell värdeutveckling sedan respektive förvärvstidpunkt.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde som varierar mellan 2 000 – 2 500 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde mellan **1 850 000** och **2 300 000 kronor**.

7 Avkastningskalkyl

Kalkylperiod Från och med oktober månad 2025 till och med december månad år 2034.

**Inflations-
antaganden** I kalkylen har ett inflationsantagande om 2,0 procent använts under kalkylperioden.

Antagandet grundar sig på en samlad bedömning av prognoser framtagna av ledande kreditinstitut såsom Riksbanken och Konjunkturinstitutet. Se kapitel 3 "Generella marknadsförutsättningar".

Direktavkastning Direktavkastningskravet har i möjligaste mån bedömts med utgångspunkt från genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter på marknaden och vid behov kompletterats med statistik och erfarenhet. De i värderingsobjektet ingående hyreskontrakten och byggnaderna åsatts vid behov differentierade direktavkastningskrav utifrån dess riskperspektiv.

Direktavkastningskravet för värderingsobjektet har vid en samlad bedömning viktats till 12,00 procent för restvärdet.

Kalkylränta Kalkylräntan för värderingsobjektet har inflationsanpassats och bedömts till 14,24 procent.

Hyror Det finns ett hyreskontrakt på fastigheten. Det är Föreningen Edsleskogs Friskola som hyr samtliga ytor på ett kontrakt som automatiskt förlängts till och med 2028-10-31.

Hyresgästen har aviserat att de kommer att lämna lokalerna och att det saknas medel att betala framtida hyror. Kontraktet har inga areauppgifter. Marknadshyra har således bedömts i kalkylen och ytorna har betraktats som vakanta i värderingen.

Namn	Yta (m ²)	Typ	Total hyra (inkl. tillägg, exkl f.skatt)		Marknadshyra (kr/m ²)
			(Tkr)	(kr/m ²)	
Summa / snitt	921		0		700
Huvudbyggnad. Förutsätts vakant. Hyresgäst kommer att lägga ner och saknar pengar till hyra.	725	Skola, vakant	-	-	700
Matsal. Förutsätts vakant. Hyresgäst kommer att lägga ner och saknar pengar till hyra.	75	Skola, vakant	-	-	700
Förskola. Förutsätts vakant. Hyresgäst kommer att lägga ner och saknar pengar till hyra.	121	Förskola, vakant	-	-	700

Hyrorna är redovisade exklusive värme och övriga driftsrelaterade tillägg. Hyresutvecklingen för lokalerna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

Vakanser	Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för objektet har i genomsnitt bedömts till 15 procent, vilket bedöms vara högre än normalt för skolfastigheter. Den ökade risken bedöms utifrån läge och nuvarande vakans.
-----------------	--

Drift och underhåll	Indikationer om faktiska drift- och underhållskostnader har erhållits. Dessa har kompletterats genom erfarenhet och statistik med beaktande av värderingsobjektets nuvarande, skick, standard och ansvarsfördelning mellan fastighetsägare och hyresgäst. Den bedömda drifts- och underhållskostnaden för objektet bedöms till 300 kronor per kvadratmeter.
----------------------------	--

Investeringar/ hyresgäst- anpassningar	Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts nödvändiga under kalkylperioden.
---	---

Fastighetsskatt	Fastigheter inom 800-serien är befriade från fastighetsskatt. Fastighetsskatten uppgår därmed år 2025 till 0 kronor.
------------------------	---

RESULTAT – AVKASTNINGSMETODEN

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till cirka 2 200 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka **2 000 000 kronor** (se bilaga 1).

8 Resultat

Värderingsförutsättningar

Värderingsobjekt	ÅMÅL EDSLESKOGS PRÄSTGÅRD 1:15
Värdetidpunkt	oktober 2025
Syfte	Exekutiv försäljning

Ortsprismetoden

Bedömt intervall, totalt	cirka 1 850 000 – 2 300 000 kronor cirka 2 000 – 2 500 kr/m ² uthyrbar area
--------------------------	---

Avkastningskalkylen

Avrundat värde, totalt	cirka 2 000 000 kronor cirka 2 200 kr/m ² uthyrbar area
------------------------	---

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet ÅMÅL EDSLESKOGS PRÄSTGÅRD 1:15 vid värdetidpunkten till:

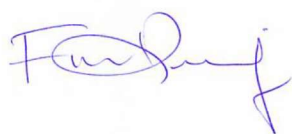
2 000 000 SEK

Två miljon svenska kronor

Vilket ger nedan nyckeltal:

SEK/m ²	2 219
SEK/taxeringsvärde	-
Initial avkastning	-5,73 %
Avkastning flöde	12,00 %
Avkastning restvärde	12,00 %
Diskonteringsränta år 1 (2,0 % inflation)	14,24 %
Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT)	- år

Malmö 2025-10-29



Fitore Regjepaj

Civilingenjör i Läntmäteri

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Niklas Karlsson

Junior Associate

Bilagor

Avkastningskalkyl & tabeller

Allmänna villkor för värdeutlåtande

Utdrag ur fastighetsregistret

Energideklaration

Avkastningskalkyl

Fastighet: Edsleskogs Prästgård 1:15
Kommun: Åmål
Fastighets-ID: -
Löpnnummer: 2

Ytslag	Area	Vakans			Nuvarande hyra		Marknadshyra		Drift- och Underhåll		Avkastningskrav (restvärde)	Avkastningskrav (kassaflöde)	Marknadsvakans
	(m ²)	(m ²)	(%, Ek.)	(%, m ²)	(TSEK)	(SEK/m ²)	(TSEK)	(SEK/m ²)	(TSEK)	(SEK/m ²)	(%)	(%)	(%, Ek.)
Skola	800	800	100%	100%	0	0	560	700	240	300	12,00	12,00	15,00
Förskola	121	121	100%	100%	0	0	85	700	36	300	12,00	12,00	15,00
Summa	921	921	100,0%	100,0%	0	0	645	700	276	300	12,00	12,00	15,00

*Inkluderas ej i ytsummering

DCF:

År:	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	(2035)
Hyra	645	658	671	684	698	712	726	741	755	770	786
Kontrakterad hyra	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vakans	-618	-425	-141	-103	-105	-107	-109	-111	-113	-116	-118
Tillägg skatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Skatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträtt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DoU	-144	-191	-263	-293	-299	-305	-311	-317	-324	-330	-337
Driftnetto	-117	42	267	288	294	300	306	312	318	325	331
Investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto	-117	42	267	288	294	300	306	312	318	325	331

Avkastningsvärde

Flöde	1 247
Restvärde	797
Korrigerig från restvärde	0
Investeringar (NPV)	0
Justering skattetillägg (NPV)	0
Övriga justeringar	0
Totalt avkastningsvärde	2 044

Nyckeltal

SEK/m ²	2 219
SEK/taxeringsvärde	-
Initial avkastning	-5,73%
Direktavk. flöde	12,00%
Direktavk. restvärde	12,00%
Diskonteringsränta år 1 (2,00% inflation)	14,24%
Genomsnittlig kontraktslängd (WALT)	-

Hyresgäsförteckning

Edsleskogs Prästgård 1:15, Åmål

Namn	Yta (m ²)	Typ	Total hyra (inkl. tillägg, exkl f.skatt)		Marknadshyra
			(Tkr)	(kr/m ²)	(kr/m ²)
Summa / snitt	921		0		700
Huvudbyggnad. Förutsätts vakant. Hyresgäst kommer att lägga ner och saknar pengar till hyra.	725	Skola, vakant	-	-	700
Matsal. Förutsätts vakant. Hyresgäst kommer att lägga ner och saknar pengar till hyra.	75	Skola, vakant	-	-	700
Förskola. Förutsätts vakant. Hyresgäst kommer att lägga ner och saknar pengar till hyra.	121	Förskola , vakant	-	-	700

Observera att areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp.

Villkor för värderingsutlåtande

Följande villkor gäller för beskrivningar, värderingar, analyser och liknande uppdrag utförda av Croisette AB och dess dotterbolag på uppdrag av Kronofogden.

Offentliga uppgifter

Bifogade utdrag från fastighetsdatasystem, lantmäteriakter, inskrivningsmyndigheter eller andra statliga och kommunala myndigheter förutsätts vara korrekta om inget annat anges i värderingen eller beskrivningen.

Uppgifter från ägarrepresentant, hyresgäst eller arrendator som inte kan verifieras på annat sätt kan ändå redovisas i beskrivningen eller värderingen och behandlas som en tillhandahållen uppgift. Detta kan exempelvis avse uppgifter om hyra, arrende eller objektets egenskaper som inte kan kontrolleras oberoende genom kontrakt eller andra dokument.

Miljöskador, fel i fastighet eller bostadsrätt

Croisette AB tar inget ansvar för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om sådana fel, skador eller miljöpåverkan, kommer detta att påpekas i beskrivningen eller värderingen. Värderingsmannen kan dock inte hållas ansvarig för omfattningen av sådana skador eller kostnadsbedömningar, då detta kräver särskild utredning som inte ingår i uppdraget.

Därför tas inget ansvar för fel, skador eller miljöpåverkan. För dessa frågor hänvisas till 4 kap. jordabalken samt köplagen avseende bostadsrätter. Vid en eventuell exekutiv auktion säljs objektet i befintligt skick, och det åligger köparen att själv göra de bedömningar som krävs utifrån visning och beskrivning.

Övrigt

Beskrivningen av objektet i värdeutlåtandet baseras på en okulär besiktning samt information från offentliga källor, ägare, representanter, hyresgäster eller arrendatorer enligt ovan. Eventuella brister eller fel i beskrivningen ska påtalas för berörd värderingsman innan den exekutiva auktionen.

Underlaget för värdebedömningen baseras på ortsprismaterial, kalkyler och annan relevant information. Om tillräckligt underlag inte kan tillhandahållas, grundas värderingen på värderingsmannens erfarenhet av liknande objekt, med beaktande av befintliga förutsättningar. Bedömningen sker utifrån tillgänglig information, objektets läge, fysiska egenskaper samt dess nuvarande och potentiella intäktsmöjligheter.

 FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ☐



ÅMÅL EDSLESKOGS PRÄSTGÅRD 1:15

Aktualitet fastighetsregistret:

2020-11-05 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a6e-a6c2-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

92, ÅMÅL

Övriga noteringar:

Socken: Edsleskog

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIET, BOX 2234, 403 14 GÖTEBORG Kontor: OL20 Tel: 0771-636363

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

P-EDSLESKOG EDSLESKOGS PRÄSTGÅRD 1:15

Omregistreringsdatum:

1991-05-15

Akt:

1585-300

URSPRUNG ☐

ÅMÅL EDSLESKOGS PRÄSTGÅRD 1:1

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ☐

Fastighetsnyckel (fnr):

140760992

Distrikt:

110038,Edsleskog

ADRESS



Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Edsleskogs skola 120	662 91	Åmål	Edsleskog
Edsleskogs skola 121	662 91	Åmål	Edsleskog

AREAL ☐



Totalareal:

10 512 kvm

1,05 ha

Varav land:

10 512 kvm

1,05 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ☐



Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6549066,7	354520,11	6553093	1308288

ÅTGÄRDER ☐



Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Avstyckning	1953-10-17	15-EDJ-150	Ledningsrättsåtgärd	2019-08-30	1492-2018/25
Ledningsrättsåtgärd	2020-11-05	1492-2019/18			

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ☐



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-10-15

Senaste ändring för fastigheten:

2025-04-28

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ☐

L90/1247, L54/355, L97/3309

LAGFART



[REDACTED]
Namn på lagfart: **[REDACTED]**
Organisationsnummer: **[REDACTED]**
Adress: **[REDACTED]**
Akt: **[REDACTED]**
Inskrivningsdag: **[REDACTED]**

Fång: **[REDACTED]**
Akt: **[REDACTED]**
Köpeskillning: **[REDACTED]**

INTECKNINGAR ☐



Antal inteckningar: 2 st, Summa: 2 250 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2
Belopp:	SEK 1 200 000	Belopp:	SEK 1 050 000
Akt:	09/33494 Beviljad	Akt:	D-2016-00393149:1 Beviljad
Inskrivningsdag:	2009-10-02	Inskrivningsdag:	2016-08-30

ANTECKNINGAR ☐



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-04-25	Utmätning 2025-04-23, 1 439 381 SEK jämte ränta och kostnader, beslutsnummer: 01-222875-25	D-2025-00143789:1 Beviljad	

TIDIGARE ÄGARE



[REDACTED]	[REDACTED]
Organisationsnummer:	Organisationsnummer:
Adress:	Adress:
Akt:	Akt:
Inskrivningsdag:	Inskrivningsdag:
Anmärkning:	Fång:
Anmärkning Akt: 90/1247 Beslut: Beviljad	Akt:
Fång:	Köpeskillning:
Akt:	Överlåten andel:
Överlåten andel:	

AVTALSRÄTTIGHETER ☐



Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER ☐

Det finns 4 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån

Officialservitut	15-EDJ-234.1
------------------	--------------

Rättigheter där fastigheten har last

Ledningsrätt	1492-2019/18.1
--------------	----------------

Officialservitut	15-EDJ-234.2
------------------	--------------

Ledningsrätt	1492-2018/25.1
--------------	----------------

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ☐

Inga markregleringar hittades.

MER INFORMATION



Det finns 3 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

TAXERING ☐

Specialtaxeringsenhet, typkod 800

Beslutsår ☐	2025
------------------------------------	------

Taxeringsid:	335135-9
--------------	----------

Tax.enhet avser:

ÅMÅL EDSLESKOGS PRÄSTGÅRD 1:15

Taxerade ägare

556761-6486

AB Skolfastigheter i Västra
Götaland

GULLBERGSVASSGATAN 6

411 04 GÖTEBORG

Andel:	1/1
--------	-----

Juridisk form:	Aktiebolag
----------------	------------

AVSKILD FASTIGHET ☐

ÅMÅL EDSLESKOGS PRÄSTGÅRD 1:32

Rapporten hämtades 2025-10-16 09:24:04
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader