



# Värdeutlåtande

**Kommun** Sandviken

**Objekt** Järbo 16:89

**Värdetidpunkt** 2025-04-04



Foto taget utvändigt på värderingsobjektets huvudbyggnad. Röd fasad med svarta/vita detaljer samt vikport. Grusade markytor

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB  
c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB  
Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

Telefon

026-10 29 04

Adress

Hemsida

[www.properate.se](http://www.properate.se)

E-post

[norra@properate.se](mailto:norra@properate.se)

## Innehållsförteckning

|           |                                                   |           |
|-----------|---------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>  | <b>UPPDRAGET .....</b>                            | <b>1</b>  |
| 1.1       | Uppdragsgivare                                    | 1         |
| 1.2       | Syfte och ändamål                                 | 1         |
| 1.3       | Värdetidpunkt                                     | 1         |
| 1.4       | Särskilda förutsättningar                         | 1         |
| <b>2</b>  | <b>VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING .....</b>        | <b>2</b>  |
| 2.1       | Värderingsobjekt                                  | 2         |
| 2.2       | Allmän beskrivning                                | 2         |
| 2.3       | Ekonomiska förhållanden                           | 2         |
| 2.4       | Marknadsvärde                                     | 3         |
| <b>3</b>  | <b>VÄRDERINGSUNDERLAG .....</b>                   | <b>4</b>  |
| 3.1       | Sakuppgifter                                      | 4         |
| 3.2       | Besiktning                                        | 4         |
| <b>4</b>  | <b>HÅLLBARHET .....</b>                           | <b>5</b>  |
| 4.1       | Energideklaration                                 | 5         |
| 4.2       | Miljöcertifiering                                 | 5         |
| 4.3       | Miljöbelastningar                                 | 5         |
| <b>5</b>  | <b>BESKRIVNING FASTIGHET .....</b>                | <b>6</b>  |
| 5.1       | Planförhållanden                                  | 6         |
| 5.2       | Tomt                                              | 6         |
| 5.3       | Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar | 6         |
| 5.4       | Försäkring                                        | 6         |
| 5.5       | Byggnadsbeskrivning                               | 6         |
| 5.6       | Areor, beskrivning och alternativanvändning       | 8         |
| 5.7       | Underhållsbehov och investeringar                 | 8         |
| 5.8       | Servitut, inskrivningar                           | 8         |
| <b>6</b>  | <b>VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER .....</b>       | <b>9</b>  |
| 6.1       | Begreppet marknadsvärde                           | 9         |
| 6.2       | Värderingsmetod                                   | 9         |
| 6.3       | Värderingsstandard                                | 10        |
| <b>7</b>  | <b>EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN .....</b>              | <b>11</b> |
| 7.1       | Kontraktssammanställning                          | 11        |
| 7.2       | Areor och hyror                                   | 11        |
| 7.3       | Vakanser och hyresförluster                       | 12        |
| 7.4       | Drift- och underhåll, hyresgästanpassning         | 12        |
| 7.5       | Taxeringsvärde                                    | 13        |
| 7.6       | Fastighetsskatt                                   | 13        |
| <b>8</b>  | <b>MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING .....</b>               | <b>14</b> |
| 8.1       | Marknadsanalys                                    | 14        |
| 8.2       | Områdesbeskrivning                                | 15        |
| 8.3       | Fastighets- och hyresmarknad                      | 17        |
| <b>9</b>  | <b>ORTSPRISMETOD .....</b>                        | <b>18</b> |
| 9.1       | Ortsprisanalys                                    | 18        |
| 9.2       | Areametod                                         | 18        |
| 9.3       | Nettokapitaliseringsmetod, direktavkastning       | 19        |
| 9.4       | Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod       | 19        |
| <b>10</b> | <b>AVKASTNINGSMETOD.....</b>                      | <b>20</b> |
| 10.1      | Förutsättningar och antaganden                    | 20        |
| 10.2      | Driftnettoprognos                                 | 20        |
| 10.3      | Kalkylränta                                       | 20        |
| 10.4      | Avkastningsbaserat marknadsvärde                  | 21        |

---

|           |                                           |           |
|-----------|-------------------------------------------|-----------|
| <b>11</b> | <b>SAMMANFATTANDE VÄRDEBEDÖMNING.....</b> | <b>22</b> |
| 11.1      | <i>Bruttokapitaliseringsmetod</i>         | 22        |
| 11.2      | <i>Sammanfattande värdebedömning</i>      | 22        |
| <b>12</b> | <b>SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING.....</b>        | <b>23</b> |

## Bilagor

|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| <b>Bilaga I</b>   | <i>Känslighetsanalys</i>    |
| <b>Bilaga II</b>  | <i>Fastighetsdatautdrag</i> |
| <b>Bilaga III</b> | <i>Karta</i>                |
| <b>Bilaga IV</b>  | <i>Fotografier</i>          |

# **1 UPPDRAGET**

## **1.1 Uppdragsgivare**

Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.

## **1.2 Syfte och ändamål**

Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför externt bruk inför exekutiv försäljning.

Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

## **1.3 Värdetidpunkt**

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-04-04.

## **1.4 Särskilda förutsättningar**

I värderingen förutsätts lämnade uppgifter från uppdragsgivare.

Bedömda hyror för egenanvändare förutsätts i värderingen och bedöms marknadsmässiga.

## 2 VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING

### 2.1 Värderingsobjekt

|                           |                                          |
|---------------------------|------------------------------------------|
| <i>Registerbeteckning</i> | Järbo 16:89                              |
| <i>Adress</i>             | Spelbovägen 3                            |
| <i>Kommun</i>             | Sandviken                                |
| <i>Område</i>             | Järbo                                    |
| <i>Upplåtelseform</i>     | Äganderätt                               |
| <i>Lagfart</i>            | F-688-25-21                              |
| <i>Nybyggnadsår</i>       | 1991                                     |
| <i>Värdeår</i>            | 1992                                     |
| <i>Användning</i>         | Industrienhet, annan övrig byggnad (433) |

### 2.2 Allmän beskrivning

Värderingsobjektet är beläget i Järbo, ca 17 km norr om centrala Sandviken. Omgivande bebyggelse utgörs av småindustri. Byggnaden är uppförd 1991 i 1 plan. Betongplatta på mark. Fasad av träpanel och yttertak av plåt. Fönster, 2-glas. Sammanlagd uthyrningsbar area uppgår till 700 kvm. Lokalerna bedöms ha en medelgod alternativanvändningsförmåga där takhöjd och innerväggarnas konstruktion möjliggör flertal verksamhetstyper. Uppvärmning med direktverkande el. Tomtarealen uppgår till 3 386 kvm. Grusad innergård med rymliga parkeringsytor. Del av tomten är inhägnad med industristängsel med grind.

### 2.3 Ekonomiska förhållanden

Hysesintäkter uppgår till 280 Tkr/år, motsvarande 400 kr/kvm LOA. Hyran bedöms marknadsmässig och avser kallhyra inkl. fastighetsskatt. Drift- och underhållskostnaderna uppskattas till ca 84 Tkr/år, motsvarande ca 120 kr/kvm och avser löpande drift och underhållskostnader samt periodiserat underhåll. Fastighetsskatten uppgår till 1 Tkr. Lokalerna nyttjas idag i egen regi och aktuell vakans uppgår därmed till 0 % och vakansrisken bedöms långsiktigt till 7,0% (se avsnitt 7.3), vilket beaktas i driftnettoprognosen (11.2). Direktavkastningen bedöms till 10,8% inklusive tillägg och justeringar.

## 2.4 Marknadsvärde

Marknadsvärde per april 2025  
1 800 000 KRONOR  
Enmiljonåttahundratusenkronor

Bedömt värdeintervall  
1 710 tkr - 1 890 tkr

### Nyckeltal

|                                               |       |
|-----------------------------------------------|-------|
| Kr/m <sup>2</sup> uthyrbar area:              | 2 571 |
| K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):           | 6,69  |
| <u>Direktavkastning 2025 (totalt kapital)</u> |       |
| Mot utgående driftnetto:                      | 9,6%  |
| Mot bedömt driftnetto:                        | 10,8% |
| <u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2025</u>       |       |
| Mot marknadsmässig hyra:                      | 6,43  |

---

## **3 VÄRDERINGSUNDERLAG**

### **3.1 Sakuppgifter**

Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev mm har inhämtats och redovisas i förekommande fall enligt bilaga 2. Värderingsinstitutet ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register. Land samt vattenarealer, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollerats och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

### **3.2 Besiktning**

Fastigheten besiktigades 2025-04-01 av Amanda Karlborg. Vid besiktningen deltog personal från kronofogde och polis utan närvaro av fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägoslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

## 4 HÅLLBARHET

### 4.1 Energideklaration

Fastigheten 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).

### 4.2 Miljöcertifiering

I Sverige används olika kommersiella system för att miljöcertifiera byggnader. Certifieringar säkerställer att hållbarhetsfrågorna blir belysta. Miljöcertifiering av en byggnad innebär att miljöarbetet och byggnadens miljöprestanda granskas av tredje part.

Fastigheten saknar giltig byggnadscertifiering.

### 4.3 Miljöbelastningar

Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan verksamhet kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Värderingsobjektet är registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade områden. Källa: Metria



## 5 BESKRIVNING FASTIGHET

### 5.1 Planförhållanden

Byggplan Järbo 16:64, 16:68 mfl 1978-12-08

Naturvårdsbestämmelser Grundvattenskydd: Järbo 2015-11-0

Information avseende bygglov har ej erhållits.

Nuvarande användningsområde överensstämmer med värderingsobjektet gällande bestämmelser.

### 5.2 Tomt

Tomtarealen uppgår till 3 386 kvm. Grusad innergård med rymliga parkeringsytor. Del av tomten är inhägnad med industristängsel med grind. Fastigheten är ansluten till kommunalt VA.

### 5.3 Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Sandviken Järbo GA:6. Ändamål: Väg och grönområde

### 5.4 Försäkring

Information saknas

### 5.5 Byggnadsbeskrivning

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| Byggnadsår               | 1991                   |
| Grundläggningsförfarande | Betongplatta           |
| Grundmur                 | Gjuten betong          |
| Bärande stomme           | Pelare av stål och trä |
| Taklag                   | Stål / Trä             |
| Fasader                  | Träpanel               |

---

|                               |                                                                                                                         |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fönster                       | 2-glas                                                                                                                  |
| Dörrar                        | Trä                                                                                                                     |
| Yttertak                      | Plåt                                                                                                                    |
| Portar                        | Vikport 1 st. & Takskjutport 3 st.                                                                                      |
| Invändiga<br>golvbeläggningar | Betong, Linoleum                                                                                                        |
| Invändiga<br>takbeklädnader   | Målat, Plåtelement                                                                                                      |
| Invändiga<br>väggbeklädnader  | Målat , Plåt                                                                                                            |
| Köksstandard                  | Pentry                                                                                                                  |
| Uppvärmning                   | Via Direktverkande el                                                                                                   |
| Hygienutrymmen                | Omklädningsrum med toalett, handfat och dusch. Äldre skick.<br>Golv: Plastmatta, Linoleum Vagg: Våtrumstapet, Målad väv |
| Ventilation                   | Mekanisk frånluft. Funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.                                   |
| Anslutning                    | El var ej fungerande vid besiktningstillfället. Funktion okänd.                                                         |
| Övrigt                        | Ett lagertält (80 kvm) och en mindre förrådsbyggnad (25 kvm) i mycket eftersatt underhåll står på tomten.               |

## 5.6 Areor, beskrivning och alternativanvändning

OBS! Nedanstående areauppgifter baseras på uppskattningar utifrån besiktningstillfället. Ytor har ej kontrollmätts och ev. avvikelser tas inget ansvar för. Vid ev. försäljning rekommenderas en mätning som uppfyller svensk standard. Nedan redovisade ytor bör därför ej ligga till grund för försäljning av fastigheten.

|                                        |                       |
|----------------------------------------|-----------------------|
| Verkstad med kontor                    | 700 kvm               |
| <b><u>Summa uthyrningsbar LOA:</u></b> | <b><u>700 kvm</u></b> |

## 5.7 Underhållsbehov och investeringar

Byggnationen bedöms vara i normal standard, äldre skick såväl ut- som invändigt. Några kostnader utöver avsättning för sedvanligt periodiskt underhåll bedöms inte som nödvändigt de närmaste åren.

## 5.8 Servitut, inskrivningar

Avtalsservitut. Akt: 21-IM3-91/11264.1, Ändamål: Vatten-och spillvattenledning, förmån

Officialservitut. Akt: 21-91:132.1, Ändamål: Väg, förmån

Någon särskild servitutsutredning har inte utförts.

I fastigheten finns 1 st. pantbrev uttagna till ett sammanlagt belopp av 700 000 kr.

Någon särskild pantbrevs utredning har inte utförts.

---

## 6 VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER

### 6.1 Begreppet marknadsvärde

Marknadsvärdet är 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 handlat kunigt, insiktsfullt och utan tvång.

### 6.2 Värderingsmetod

Värderingen genomförs med ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av transaktioner för likartade fastigheter, så kallade jämförelseobjekt. Fastigheterna är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. I detta utlåtande har normering skett dels till area, dels till driftnetto. Normering till driftnetto benämns nettokapitaliseringsmetod. Metoden avser en översiktlig bedömning med hänsyn till risk och potential och beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto vid full uthyrning. Driftnettot beräknas utifrån bedömda marknadsmässiga hyror, samt bedömda drift- och underhållskostnader. Kapitaliseringen sker med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav.

Marknadsvärdet har även bedömts med en framåtriktad avkastningsmetod. Till grund för avkastningsmetoden ligger en kassaflödesanalys med ett fem- eller ett tioårigt kassaflöde över framtida in- och utbetalningar med beaktande av bedömd utveckling av hyror, drift- och underhållskostnader (vilka normalt bedöms följa inflationen) och den aktuella samt långsiktiga vakans- och hyresrisken. För avkastningsmetoden bedöms även kalkylräntan motsvarande marknadens krav på totalavkastning och kan sägas bestå av riskfri realränta med kompensation för inflation samt riskfaktor varierande med fastighetens geografiska läge, lokaltyp, alternativanvändning, kontraktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar. Kalkylräntan kan sägas utgöra ett inflations anpassat direktavkastningskrav. Värderingsmetoden är i enlighet med International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS).

### **6.3 Värderingsstandard**

Värderingarna har utförts i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard (upplaga 2017 Global). Värderingsutlåtandet uppfyller kraven i punkterna 128-130 i ESMA uppdateringen av CESR's rekommendationer för ett konsekvent genomförande i Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 om genomförande av prospektdirektivet.

Definitioner och värdebegrepp är i enlighet med International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS).

Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. Värderingsinstitutet anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen. Värderingsuppdraget har utförts i enlighet med God värderarsed fastställd av Samhällsbyggarna och SFF. Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare [www.properate.se](http://www.properate.se)).

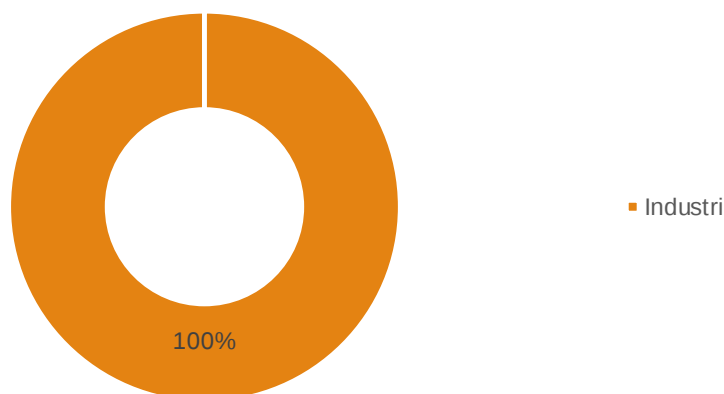
## 7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

### 7.1 Kontraktssammanställning

Nedan redovisas en sammanställning på antagna hyresavtal. Beträffande hyresintäkter och övriga kontraktsvillkor, se 7.2 nedan.

| Hyresgäst | Areatyp  | Uthyrbar area [m <sup>2</sup> ] | Hyra [kr/m <sup>2</sup> ] | Kontrakterat          | Uppsäg         | Förläng ning [år] | Index [%] | för moms utgår [ja/nej] |
|-----------|----------|---------------------------------|---------------------------|-----------------------|----------------|-------------------|-----------|-------------------------|
|           |          |                                 |                           | /vakant t.o.m [mm-åå] | ningstid [mån] |                   |           |                         |
| Hyresgäst | Industri | 700                             | 400                       | apr-26                | 6 mån          | 1 år              | 100       | ja                      |

Uthyrbara areatyper



### 7.2 Areor och hyror

Nedan visas en sammanställning av areorna, kontrakterade och bedömda marknadsmässiga hyror. Hyrorna avser kallhyra inkl. fastighetsskatt. Moms tillkommer för verksamheter som är momspliktiga. Yttre samt tekniskt löpande underhåll bekostas av fastighetsägaren.

| Areatyp     | Uthyrbar area [m <sup>2</sup> ] | Utgående hyra 2025 |                      | Marknadsmässig hyra |                      |
|-------------|---------------------------------|--------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
|             |                                 | [tkr]              | [kr/m <sup>2</sup> ] | [tkr]               | [kr/m <sup>2</sup> ] |
| Industri    | 700                             | 280                | 400                  | 280                 | 400                  |
| Summa/snitt | 700                             | 280                | 400                  | 280                 | 400                  |

### 7.3 Vakanser och hyresförluster

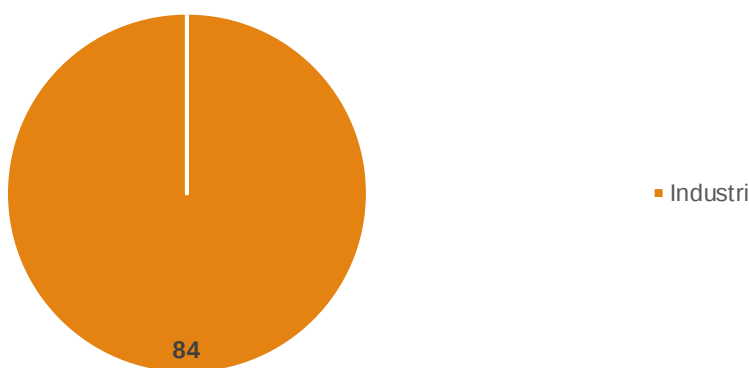
Med tanke på fastighetens läge och lokalernas utformning bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som normala för området. Vakansen bedöms långsiktigt till 7,0% och beaktas i driftnettoprognosen (10.2).

### 7.4 Drift- och underhåll, hyresgäst Anpassning

Nedan redovisas bedömda drift- och underhållskostnader som belastar fastighetsägarna. Underhållskostnader avser såväl löpande som avsättning för periodiskt underhåll utjämnade över tiden. Driftkostnaderna är redovisade inklusive moms för bostäder. Drift- och underhållskostnaderna kan på årsbasis skifta relativt kraftigt, orsakat av en rad olika faktorer såsom väderlek, omflyttningstakt, underhållsinsatser och användning. Med beaktande av fastighetens skick, standard, installationstäthet och användningsområde antas D&U kostnaderna initialt ligga på ca 84 tkr/år och bedöms följa inflations-takten.

| Areatyp     | Area [m <sup>2</sup> ] | Faktisk [tkr] | Faktiskt [kr/m <sup>2</sup> ] | Bedömd [tkr] | Bedömd [kr/m <sup>2</sup> ] | Varav löpande DoU (kr/m <sup>2</sup> ) | Varav periodisk underhåll (kr/m <sup>2</sup> ) |
|-------------|------------------------|---------------|-------------------------------|--------------|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------|
| Industri    | 700                    | 0             | 0                             | 84           | 120                         | 30                                     | 90                                             |
| Summa/snitt | 700                    | 0             | 0                             | 84           | 120                         |                                        |                                                |

Fördelning bedömd DoU [tkr]



## 7.5 Taxeringsvärde

Taxeringsvärden redovisas i nedanstående tabell. Aktuellt taxeringsvärde rekommenderas att ses över, då lokalytorna ej stämmer.

|         |      |
|---------|------|
| Typkod  | 433  |
| Värdeår | 1992 |

|                       | Bostäder [tkr] | Lokaler [tkr] | Industri [tkr] | Totalt [tkr] |
|-----------------------|----------------|---------------|----------------|--------------|
| Byggnad               | 0              | 0             | 134            | 134          |
| Mark                  | 0              | 0             | 135            | 135          |
| <b>Taxeringsvärde</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>      | <b>269</b>     | <b>269</b>   |

Industrienhet, annan övrig byggnad

-

-

## 7.6 Fastighetsskatt

Den totala fastighetsskatten som bedöms komma att belasta fastigheten redovisas i nedanstående tabell.

| Areatyp                            | 2025     | 2026     | 2027     | 2028     | 2029     |
|------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| <u>Industri</u>                    |          |          |          |          |          |
| Fastighetsskattesats [%]           | 0,5      | 0,5      | 0,5      | 0,5      | 0,5      |
| Uppräkning av taxeringsvärde [%]   | 1,0      | 1,0      | 1,0      | 1,0      | 1,0      |
| Bedömt taxeringsvärde [tkr]        | 269      | 272      | 274      | 277      | 280      |
| Fastighetsskatt [tkr]              | 1        | 1        | 1        | 1        | 1        |
| <b>Summa fastighetsskatt [tkr]</b> | <b>1</b> | <b>1</b> | <b>1</b> | <b>1</b> | <b>1</b> |

## 8 MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING

### 8.1 Marknadsanalys

#### Omvärld och svensk marknad

Internationella krig och konflikter, framför allt i Ukraina och mellanöstern, har medfört ett försämrat säkerhetsläge med ökade priser på råvaror och energi mm. Den senaste tiden har dock råvarupriserna fallit tillbaka något. Guldet har varit bland de starkaste råvarorna och nådde rekordnivåer under hösten 2024.

Kombinationen av stora internationella kostnadsökningar och sjunkande svensk konjunktur har inneburit att inflationen varit historiskt hög, vilket nu börjat att avta. Aktiebörserna har haft en positiv utveckling med en uppgång på ca 8% hittills i år (OMX 30).

Svenska hushåll är mer räntekänsliga än hushåll i andra länder till följd av hög belåningsgrad och korta räntebindningstider. Hushållen pressas från flera håll och deras reala disponibla inkomster har minskat. Den minskade konsumtionen och de ökande kostnaderna har satt press på lönsamheten hos många företag.

#### Svensk ekonomi

Den svenska exportmarknaden växer långsamt och förväntas göra så även nästa år. Svensk BNP fortsatte att sjunka under det andra kvartalet 2024 och lågkonjunktureren består, även om räntesänkningarna har bidragit till att viss optimism förväntas under hösten 2024. Konjunkturinstitutet bedömer att arbetslösheten kommer att vara något lägre under nästa år och uppgå till 8,2 %. Antalet konkurser fortsätter att vara hög under 2024, men i augusti hade antalet konkurser minskat med 5% sedan 2023. Detta är första gången som antalet konkurser har minskat under de senaste två åren.

Inflationsmålet om 2 % har uppnåtts under året. Nuvarande prognos från Konjunkturinstitutet och Riksbanken visar på att inflationen kommer att ligga under inflationsmålet i slutet av året. Låg inflation och stabila inflationsförväntningar bidrar till att Riksbanken väntas sänka styrräntan successivt till ca 3 procent i december i år och vidare ner mot 2,25 procent tills nästa sommar.

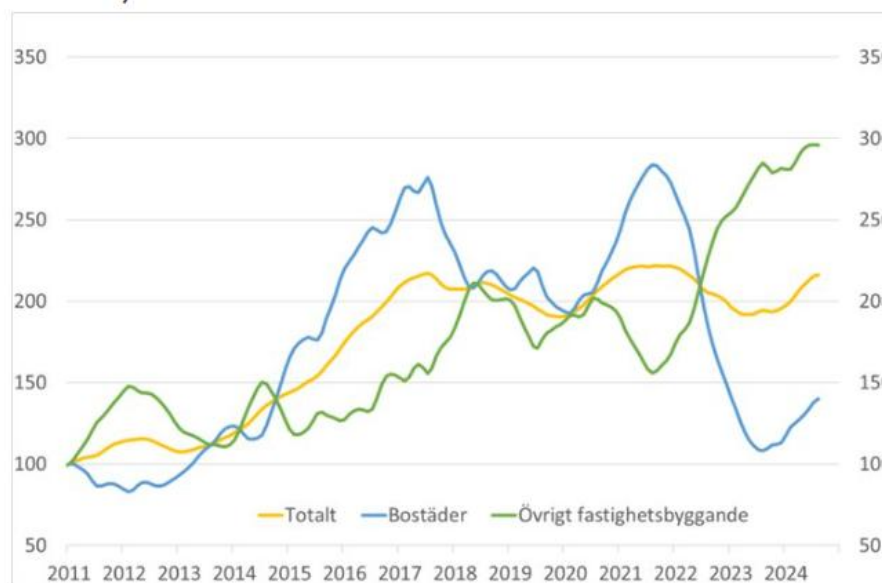
#### Fastighetsmarknaden

Den svenska fastighetsmarknaden påverkas fortsatt av flera osäkerhetsfaktorer. Höga byggkostnader, energipriserna är volatila och kostnaderna för finansiering har ökat på grund av fortsatt höga räntor och en fortsatt svag krona. Dessa faktorer har medfört att investerare i högre grad riktar sig mot fastigheter som kan erbjuda högre avkastning för att kompensera för riskerna. Trots detta har det skett en viss återhämtning i marknaden under inledningen av 2024, vilket kan tolkas som ett tecken på att marknaden börjar stabiliseras efter en turbulent tid.

Hållbarhetsfrågor fortsätter att spela en alltmer central roll inom fastighetssektorn. Investerare och utvecklare prioriterar nu energieffektivitet, användning av miljövänliga material och gröna byggnadsstandarder som kan bidra till minskad klimatpåverkan. Denna trend drivs både av skärpta regleringar och en växande efterfrågan från hyresgäster och köpare som värderar miljövänliga lösningar.

Vad gäller byggstartar för nyproduktionsprojekt (exklusive anläggningar och infrastruktur) har de visat på en uppåtgående trend under 2024. Jämfört med samma månad i fjol var årstakten 11,2 % i augusti.

Byggstartsindikatorer, Totalt, bostäder och övrigt fastighetsbyggande (jan 2011=100)



Källa: Byggfakta

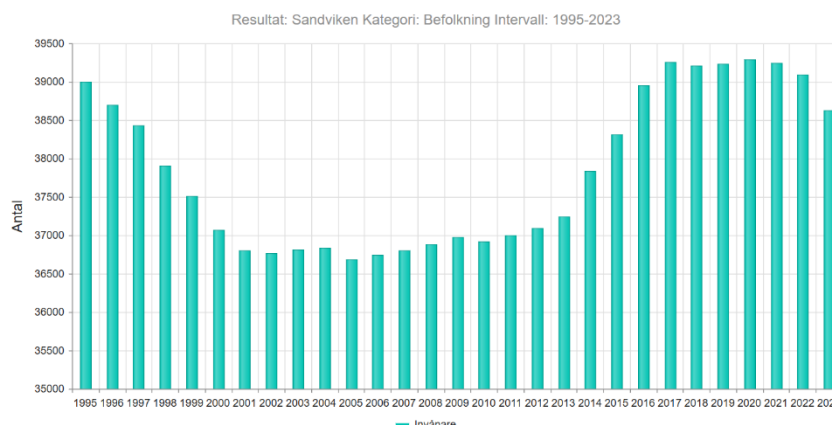
## 8.2 Områdesbeskrivning

Kommunkod: W, 2181

### Geografi och befolkning:

Sandvikens kommun ligger i Gästrikland, i Gävleborgs län, och är känd för sin kombination av industristad och natursköna områden. Kommunen domineras av skogar, sjöar och det vackra Storsjön, som är en central del av landskapet. Centralorten Sandviken är den största tätorten och ett viktigt industriellt centrum. Andra tätorter i kommunen inkluderar Järbo, Åshammar, Kungsgården och Storvik. Kommunen har en befolkning på cirka 38 600 personer (2023, MSCI), varav de flesta bor i Sandviken, medan

mindre orter och landsbygd har en jämn fördelning av invånare. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



### Förbindelser och vägnät:

Sandvikens kommun har goda transportmöjligheter med E16, som går genom kommunen och förbinder Sandviken med Gävle i öster och Dalarna i väster.

Kommunen har en järnvägsstation i Sandviken, där tåg går till Gävle, Stockholm och Borlänge, vilket gör den till en bra pendlingsort.

X-trafik erbjuder bussförbindelser både inom kommunen och till närliggande städer som Gävle och Falun.

Närmaste större flygplats är Stockholm Arlanda, som nås på cirka 1,5 timme med bil eller tåg.

### Näringsliv:

Sandvikens näringsliv domineras av industrin, med Sandvik AB som den största arbetsgivaren. Företaget är en global ledare inom verktyg, materialteknik och gruvutrustning.

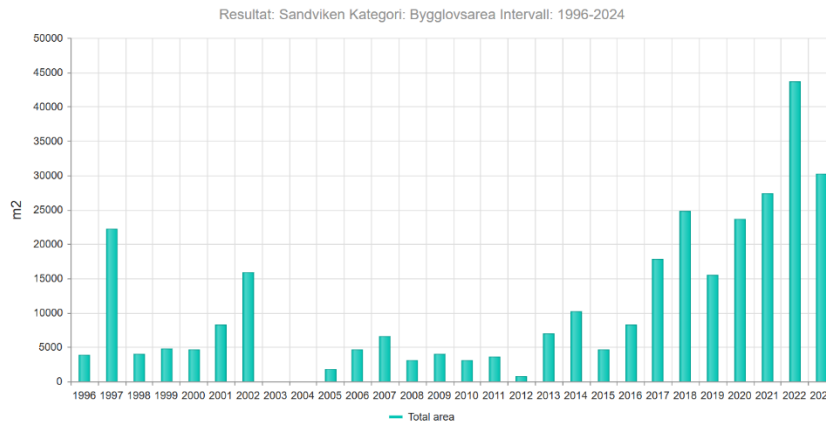
Utöver industrin finns det många företag inom handel, service och teknik, samt en växande besöksnäring tack vare Kungsbergets skidanläggning, Storsjön och närheten till Gästriklands naturreservat.

Kommunen arbetar aktivt med företagsutveckling och innovation, bland annat genom Gävle-Sandviken-regionens samarbete, för att stärka företagsklimatet och skapa fler arbetstillfällen. Det finns ungefär 1600 registrerade företag i kommunen.

### Byggande i kommunen:

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat närmare 5000 m<sup>2</sup> (2015) och

nästan 45 000 m<sup>2</sup> (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:



### 8.3 Fastighets- och hyresmarknad

Fastighetsmarknaden för industrifastigheter i Sandviken kommun, C/D-läge bedöms avtagande. Det har skett ett fåtal försäljningar och efterfrågan bedöms avvaktande under senare år med ett begränsat utbud.

Hyran för industrilokaler belägna likt värderingsobjektet bedöms ligga i intervallet 400 till 700 kr per kvm, medel på 500 kr per kvm och utgör kallhyra inklusive fastighetsskatt. Direktavkastningen för industrifastigheter bedöms ligga i intervallet 7,5 till 9,5 % och medel på 8,25 % med en långsiktig vakansnivå på 7 %.

## 9 ORTSPRISMETOD

Ortsprismetoden baseras på försäljningar av likartade fastigheter, så kallade jämförelseobjekt. Fastigheterna är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktor måste ske. Normering kan ske dels till area och dels till driftnetto. Normering till driftnetto benämns nedan nettokapitaliseringsmetod.

### 9.1 Ortsprisanalys

I vår ortsprisanalys ser vi på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i Sandviken Kommun under perioden 2021-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod inom 400 serien samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 12 transaktioner efter gallring. Materialet har ett medelvärde på 4 895 kr/kvm. Medeltalet för K/T ligger på 2,76

| Datum      | Fastighetsbeteckning | Distrikt  | Köpeskilling | Area (m <sup>2</sup> ) | Värdeår | Areal (m <sup>2</sup> ) | SEK/m <sup>2</sup> | K/T  | Typkod | Överlåtelseform |
|------------|----------------------|-----------|--------------|------------------------|---------|-------------------------|--------------------|------|--------|-----------------|
| 2024-02-29 | DJUPDAL 1:200 (+)    | Järbo     | 2 000 000 kr | 345                    | 1992    | 5 433                   | 5 797              | 4,55 | 432    | Lagfart         |
| 2023-01-16 | ELDAREN 2            | Sandviken | 1 200 000 kr | 85                     | 1997    | 5 000                   | 14 117             | 1,23 | 432    | Lagfart         |
| 2022-04-01 | ÅSEN 6:49            | Ovansjö   | 500 000 kr   | 160                    | 1977    | 2 420                   | 3 125              | 3,01 | 431    | Lagfart         |
| 2022-03-31 | BLIXTEN 4            | Sandviken | 5 200 000 kr | 1 200                  | 1977    | 4 680                   | 4 333              | 1,86 | 423    | Lagfart         |
| 2022-03-22 | INSPEKTÖREN 4        | Sandviken | 625 000 kr   | 240                    | 1987    | 626                     | 2 604              | 1,41 | 432    | Lagfart         |
| 2022-03-22 | INSPEKTÖREN 1        | Sandviken | 3 250 000 kr | 1 197                  | 1980    | 1 885                   | 2 715              | 1,79 | 433    | Lagfart         |
| 2022-01-03 | RÖKSVAMPEN 1         | Sandviken | 2 678 000 kr | 518                    | 1970    | 4 388                   | 5 169              | 1,85 | 431    | Lagfart         |
| 2021-12-27 | HATTÄGAN 3           | Sandviken | 2 700 000 kr | 400                    | 1990    | 1 443                   | 6 750              | 2,57 | 426    | Lagfart         |
| 2021-10-04 | FABRIKÖREN 3         | Sandviken | 1 911 000 kr | 320                    | 1987    | 3 380                   | 5 971              | 2,01 | 432    | Lagfart         |
| 2021-10-01 | ÅTTERSTA 25:2        | Ovansjö   | 1 675 000 kr | 620                    | 1960    | 2 089                   | 2 701              | 4,60 | 431    | Lagfart         |
| 2021-06-21 | DJUPDAL 2:60         | Järbo     | 360 000 kr   | 408                    | 1929    | 2 567                   | 882                | 1,82 | 425    | Lagfart         |
| 2021-03-31 | BJÖRNEN 8            | Ovansjö   | 650 000 kr   | 142                    | 1952    | 1 044                   | 4 577              | 6,37 | 426    | Lagfart         |
| Medel      |                      |           |              |                        |         |                         | 4 895              | 2,76 |        |                 |

### 9.2 Areametod

Med viss ledning av ortsprismaterialet, den allmänna fastighetsprisutvecklingen under perioden och mot bakgrund av värderingsobjektets förutsättningar och egenskaper bedöms objektet ha en värdenivå enligt nedan uppdelat på nedanstående areor.

| Areotyp     | Area[m <sup>2</sup> ] | Delvärde             |       |
|-------------|-----------------------|----------------------|-------|
|             |                       | [kr/m <sup>2</sup> ] | [tkr] |
| Industri    | 700                   | 2 300                | 1 610 |
| Summa/snitt | 700                   | 2 300                | 1 610 |
| Areametoden |                       | 1 610                |       |

### 9.3 Nettokapitaliseringsmetod, direktavkastning

Metoden avser en översiktlig bedömning med hänsyn till risk och potential och beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto vid full uthyrning. Driftnettot beräknas utifrån bedömda marknadsmässiga hyror, samt bedömda drift- och underhållskostnader.

Kapitaliseringen sker med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav i möjligaste mån baserat på direktavkastning vid genomförda försäljningar (ortsprisanalys). I det fall antal försäljningar är otillräckliga uppskattas ett marknadsmässigt direktavkastningskrav baserat på fastighetens geografiska läge, lokaltyp, alternativanvändning, kontraktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar m.m.

Metoden motsvarar den översiktliga bedömning som en potentiell köpare skulle göra med hänsyn till risk och potential.

| Areatyp                     | Bedömd marknadshyra |                      | Bedömd DoUh | Fgh-skatt | Bedömt driftnetto |                      | Netto-kap. | Delvärde |
|-----------------------------|---------------------|----------------------|-------------|-----------|-------------------|----------------------|------------|----------|
|                             | [tkr]               | [kr/m <sup>2</sup> ] |             |           | [tkr]             | [kr/m <sup>2</sup> ] | [%]        | [tkr]    |
| Industri                    | 280                 | 400                  | 84          | 1         | 195               | 278                  | 9,5        | 2 049    |
| Summa/snitt                 | 280                 | 400                  | 84          | 1         | 195               | 278                  | 9,5        | 2 049    |
| Nettokapitaliseringsmetoder |                     |                      |             |           |                   |                      |            | 2 049    |

### 9.4 Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod

Mot bakgrund av värderingsobjektets lokalsammansättning och standard bedöms flera av referensobjekten som likvärdiga.

Värderingsobjektets skick samt geografiska läge medför att värderingsobjektet bedöms ligga något under medel för ortsprismaterialet med motsvarande 9,5 % nettokapitalisering.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten enligt ortsprismetoden uppgår till motsvarande 2 614 kr/kvm LOA och 6,80 K/T. För tillägg och justeringar se Sammanfattande värdebedömning (9.2).

| Värderingsmodell                 | [tkr] |
|----------------------------------|-------|
| Areametod                        | 1 610 |
| Nettokapitaliseringsmetod        | 2 049 |
| Sammanvägt värde ortsprismetoden | 1 830 |

## 10 AVKASTNINGSMETOD

Nedan visas en konsekvensanalys av framtida bedömda driftsnetton samt därefter en avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning.

### 10.1 Förutsättningar och antaganden

Till grund för analysen ligger en bedömd prognos över framtida in- och utbetalningar. Tabellen visar in- och utbetalningar före skatt, (hyror, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt) som förväntas infalla under en 5-årsperiod. Prognosen avser att ge en bild av kommande betalningsflöden och likviditet. Hyresutvecklingen bedöms enligt nedan. Inflationen bedöms långsiktigt till 2,0 % under kalkylperioden. Utvecklingen för drift- och underhållskostnader bedöms följa inflationen.

### 10.2 Driftnettoprognos

|                                                  | ÅR 1          | ÅR 2       | ÅR 3       | ÅR 4       | ÅR 5       |
|--------------------------------------------------|---------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>Utveckling [%]</b>                            | <b>12 mån</b> |            |            |            |            |
| Drift- och underhållsutveckling                  | 2,5           | 2,0        | 2,0        | 2,0        | 2,0        |
| Hyresutveckling                                  | 0,0           | 2,5        | 2,0        | 2,0        | 2,0        |
| Vakans- o hyresförlustgrad (Vid full uthyrning)  | 7,0           | 7,0        | 7,0        | 7,0        | 7,0        |
| <b>Intäkter och kostnader [tkr]</b>              |               |            |            |            |            |
| Hyra                                             | 280           | 287        | 293        | 299        | 305        |
| Vakans- och hyresförlust                         | 20            | 20         | 20         | 21         | 21         |
| Drift och underhåll                              | 86            | 86         | 87         | 89         | 91         |
| Fastighetsskatt                                  | 1             | 1          | 1          | 1          | 1          |
| Tomträttsavgäld                                  | 0             | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Akut underhåll                                   | 0             | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Tillägg övriga intäkter (P-platser, förråd m.m.) | 0             | 0          | 0          | 0          | 0          |
| <b>Driftnetto</b>                                | <b>173</b>    | <b>180</b> | <b>183</b> | <b>187</b> | <b>191</b> |

### 10.3 Kalkylränta

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på totalavkastning och kan sägas bestå av riskfri realränta, kompensation för inflation samt riskfaktor varierande med fastighetens geografiska läge, lokaltyp, alternativanvändning, kontraktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar m.m. Kalkylräntan kan sägas utgöra ett inflations anpassat direktavkastningskrav. För detta objekt har kalkylräntan bedömts år 1 till 12,0 %, år 5 till 11,5 och för restvärdesberäkning bedöms kalkylräntan uppgå till 9,5 %.

#### 10.4 Avkastningsbaserat marknadsvärde

|                                          | ÅR 1 | ÅR 2 | ÅR 3 | ÅR 4 | ÅR 5 |
|------------------------------------------|------|------|------|------|------|
| Inflation [%]                            | 2,5  | 2,0  | 2,0  | 2,0  | 2,0  |
| Kalkylränta                              |      |      |      |      |      |
| Nominellt [%]                            | 12,0 | 11,5 | 11,5 | 11,5 | 11,5 |
| Nettokapitalisering för restväberäkn [%] |      |      |      |      | 9,5  |
| Driftnetto [tkr]                         | 173  | 180  | 183  | 187  | 191  |

#### Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning

|                                               |       |
|-----------------------------------------------|-------|
| Nuvärde av driftnetton                        | 661   |
| Nuvärde av restvärde vid kalkylperiodens slut | 1 184 |
| Avkastningsbaserat marknadsvärde              | 1 845 |

## 11 SAMMANFATTANDE VÄRDEBEDÖMNING

### 11.1 Bruttokapitaliseringsmetod

Metoden beräknar fastighetens pris per hyreskrona och erhålls genom att dividera jämförelseobjektens köpeskilling med objektens bruttointäkter. Bruttokapitaliseringsfaktorn är ett sätt att göra priser jämförbara. Denna metod används med fördel vid tillägg och avdrag för exempelvis vakanser och övriga hyresintäkter samt vid svårigheter att bedöma drifts- och underhållskostnader.

### 11.2 Sammanfattande värdebedömning

Nedan redovisas en sammanfattande bedömning av värderingsobjektets värdeintervall mellan ortsprismetoden och avkastningsmetoden.

| Värderingsmodell                                       | [tkr]        |
|--------------------------------------------------------|--------------|
| Areametod                                              | 1 610        |
| Nettokapitaliseringsmetod                              | 2 049        |
| <b>Sammanvägt värde ortsprismetoden</b>                | <b>1 830</b> |
| <u>Justeringar</u>                                     |              |
| Tillägg hyra p-plats, förråd m.m.:                     | 0            |
| Tillägg mark:                                          | 0            |
| Avdrag medelvakans:                                    | 0            |
| Omreglering av tomträttsavgäld                         | 0            |
| Renovering                                             | 0            |
| <b>Bedömt värde ortsprismetoden, efter justeringar</b> | <b>1 830</b> |
| <b>Bedömt värde avkastningsmetoden</b>                 | <b>1 845</b> |

Värderingsobjektets geografiska läge och standard avspeglas i jämförelse med ortsprismaterialet.

I det avkastningsbaserade marknadsvärdet för fastigheten med hänsyn tagen till bedömd utveckling av inflation, drift & underhåll, hyra samt vakans kan vi konstatera att bedömt marknadsvärde för den kommande femårsperioden ligger inom bedömt värdeintervall motsvarande 5 %.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, aktuell vakansgrad, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten uppgår till motsvarande 1 800 000 Kr och med ett värdeintervall mellan 1 710 000 Kr och 1 890 000 Kr.

## 12 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

### Förutsättningar

Värdebedömningen gäller under de förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande.

Marknadsvärde per april 2025  
1 800 000 KRONOR  
Enmiljonåttahundratusenkronor

Bedömt värdeintervall  
1 710 tkr - 1 890 tkr

Observera att marknadsvärdet avser motsvara det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett stort antal upprepade försäljningar av fastigheten på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

#### Nyckeltal

|                                               |       |
|-----------------------------------------------|-------|
| Kr/m <sup>2</sup> uthyrbar area:              | 2 571 |
| K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):           | 6,69  |
| <u>Direktavkastning 2025 (totalt kapital)</u> |       |
| Mot utgående driftnetto:                      | 9,6%  |
| Mot bedömt driftnetto:                        | 10,8% |
| <u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2025</u>       |       |
| Mot marknadsmässig hyra:                      | 6,43  |

Sandviken 2025-04-11

**VärderingsInstitutet Norra AB**



**Amanda Karlborg**

Masterekonom

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**

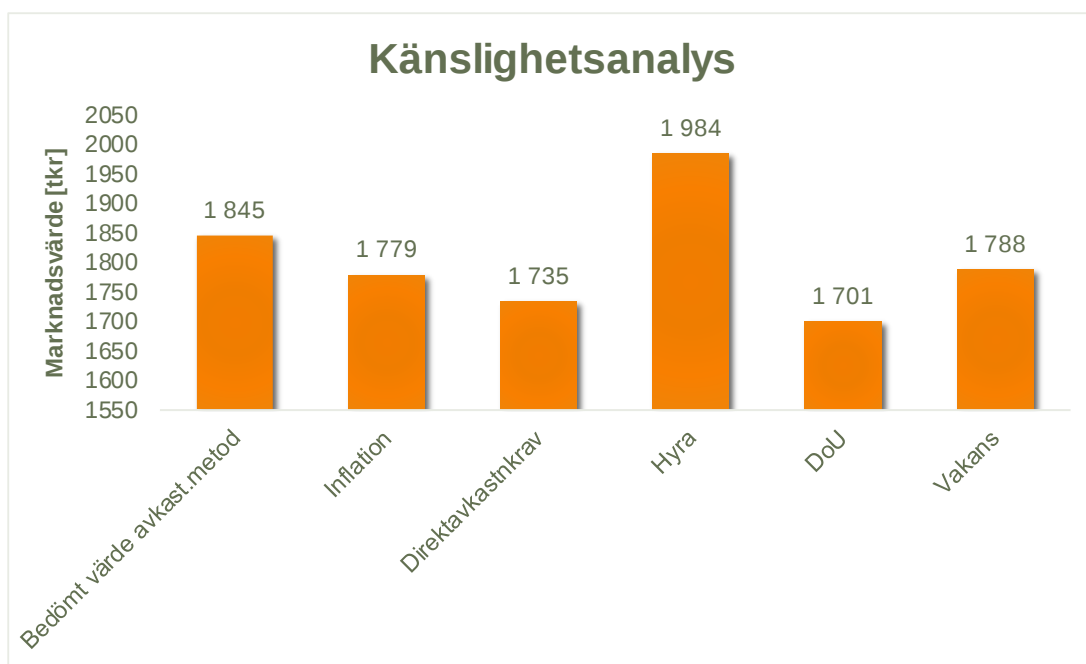


SAMHÄLLSBYGGARNA

## BILAGA I KÄNSLIGHETSANALYS

Det avkastningsbaserade marknadsvärdet har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell och diagram. Det bör betonas att avkastningskalkylen endast utgör en av bedömningsmetoderna i utlåtandet. Känslighetstestet visar bland annat att om direktavkastningskravet ökar med 1 % kommer det avkastningsbaserade värdet att förändras med -111 Tkr. Om drifts- och underhållskostnaderna ökar med 20 kr/kvm förändras värdet med -7,8%, medan om vakansgraden ökar med 2% kommer värdet att förändras med -57 Tkr vilket motsvarar -3,1%.

| 5 ÅR                      | +/- | Alt värde | Diff Tkr | Diff % |
|---------------------------|-----|-----------|----------|--------|
| Inflation [%]             | 1   | 1 779     | -66      | -3,6%  |
| Direktavkastningskrav [%] | 1   | 1 735     | -111     | -6,0%  |
| Hyra [kr/m <sup>2</sup> ] | 20  | 1 984     | 139      | 7,5%   |
| DoU [kr/m <sup>2</sup> ]  | 20  | 1 701     | -145     | -7,8%  |
| Vakans [%]                | 2   | 1 788     | -57      | -3,1%  |



**BILAGA II****FASTIGHETSDATAUTDRAG****Fastighet**

|                                               |                                                          |                                                            |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Beteckning</b><br>Sandviken Järbo<br>16:89 | <b>UUID:</b><br>909a6a7f-89c8-90ec-e040-<br>ed8f66444c3f | <b>Senaste ändringen i allmänna delen</b><br>2010-05-05    |
| <b>Nyckel:</b><br>210182843                   | <b>Län- och kommunkod</b><br>2181                        | <b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b><br>2025-02-06 |
| <b>Distrikt</b><br>Järbo<br>Socken: Järbo     | <b>Distriktskod</b><br>316012                            | <b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b><br>2025-03-28  |

**Adress**

|                                                |  |
|------------------------------------------------|--|
| <b>Adress</b><br>Spelbovägen 3<br>811 71 Järbo |  |
|------------------------------------------------|--|

**Läge, karta**

| <b>Område</b> | <b>N (SWEREF 99 TM)</b> | <b>E (SWEREF 99 TM)</b> |                                                                  |
|---------------|-------------------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------|
| 1             | 6732265.6               | 586629.6                | Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta |

**Areal**

| <b>Område</b> | <b>Totalareal</b> | <b>Därav landareal</b> | <b>Därav vattenareal</b> |
|---------------|-------------------|------------------------|--------------------------|
| <b>Totalt</b> | 3 386 kvm         | 3 386 kvm              |                          |

**Anteckningar**

|                                                                                                          |                                      |                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Innehåll</b><br>Utmätning 2025-02-03, 139.675 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-58510-25 | <b>Inskrivningsdag</b><br>2025-02-05 | <b>Akt</b><br>D-2025-00041799:1 |
| <b>Anmärkningar:</b><br>Avser inteckning 92/4171                                                         |                                      |                                 |

**Inteckningar**

Totalt antal inteckningar: 1  
Totalt belopp: 700.000 SEK

| <b>Nr</b> | <b>Belopp</b> | <b>Inskrivningsdag</b> | <b>Akt</b> |
|-----------|---------------|------------------------|------------|
| 1         | 700.000 SEK   | 1992-05-05             | 92/4171    |

**Rättigheter**

| <b>Ändamål</b> | <b>Rättsförhållande</b> | <b>Rättighetstyp</b> | <b>Rättighetsbeteckning</b> |
|----------------|-------------------------|----------------------|-----------------------------|
| Se beskrivning | Förmån                  | Avtalsservitut       | 21-IM3-91/11264.1           |

| Ändamål | Rättsförhållande                           | Rättighetstyp    | Rättighetsbeteckning            |
|---------|--------------------------------------------|------------------|---------------------------------|
|         | Beskrivning: Vatten-och spillvattenledning |                  |                                 |
| Väg     | Förmån                                     | Officialservitut | 21-91:132.1 <a href="#">Akt</a> |

Anmärkning:

#### Planer, bestämmelser och fornlämningar

| Planer                               | Datum      | Akt                            |
|--------------------------------------|------------|--------------------------------|
| Byggnadsplan: Järbo 16:64, 16:68 mfl | 1978-12-08 | 21-78:1511 <a href="#">Akt</a> |

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Plananmärkning: Berör även samf vägmark för järbo stora skifteslag.

| Naturvårdsbestämmelser  | Datum      | Akt                             |
|-------------------------|------------|---------------------------------|
| Grundvattenskydd: Järbo | 2015-11-02 | 2181K-P15/8 <a href="#">Akt</a> |

#### Taxeringsuppgifter

| Taxeringsenhet                                           |                |                        |                    |
|----------------------------------------------------------|----------------|------------------------|--------------------|
| Industrienhet, annan övrig byggnad (433)                 |                |                        |                    |
| 329013-0                                                 |                |                        |                    |
| Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet. |                |                        |                    |
| Industritillbehör saknas                                 |                |                        |                    |
| Taxeringsvärde<br>Taxeringsår                            | Taxeringsvärde | därav<br>byggnadsvärde | därav<br>markvärde |
| 2019                                                     | 270.000 SEK    | 135.000 SEK            | 135.000 SEK        |

#### Värderingsenhet industrimark 020012444.

|                               |                            |                                   |
|-------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| Taxeringsvärde<br>135.000 SEK | Riktvärdeområde<br>2181016 |                                   |
| Tomtareal<br>3 386 kvm        | Byggrätt ovan<br>mark      | Riktvärde tomtareal<br>40 SEK/kvm |

#### Värderingsenhet industrikontor värderad enl. avkastningsmetoden 020013444.

|                              |                |                          |
|------------------------------|----------------|--------------------------|
| Taxeringsvärde<br>69.000 SEK | Yta<br>65 kvm  | Standardklass<br>Normala |
| Nybyggnadsår<br>1991         | Tillbyggnadsår | Värdeår<br>1992          |

Värderingsenhet lager värderad enl. avkastningsmetoden 020014444.

|                                     |                       |                               |
|-------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| <b>Taxeringsvärde</b><br>66.000 SEK | <b>Yta</b><br>117 kvm | <b>Standardklass</b><br>Enkel |
| <b>Nybyggnadsår</b><br>1991         | <b>Tillbyggnadsår</b> | <b>Värdeår</b><br>1992        |

#### Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

##### Gemensamhetsanläggningar

Sandviken Järbo GA:6

##### Åtgärd

| Fastighetsrättsliga åtgärder    | Datum      | Akt                             |
|---------------------------------|------------|---------------------------------|
| Avstyckning Fastighetsreglering | 1991-02-15 | 21-91:132 <a href="#">Akt</a>   |
| Anläggningsåtgärd               | 2010-05-05 | 2181K-03/54 <a href="#">Akt</a> |

##### Ursprung

Sandviken Järbo 16:68

##### Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet **Kontorbeteckning:** Härnösand

**Telefon:** 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

## BILAGA III

## KARTA



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

## BILAGA IV

## FOTOGRAFIER



