

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten Lysekil Gamlestan 22:4



Uppdragsgivarens diarienummer: F-2234-25-14

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	1
Sammanfattning	2
1 Uppdragsbeskrivning	3
2 Värderingsobjektet.....	5
Läge.....	5
Byggnader	5
Tomt	6
Exploateringsförutsättningar	6
Planerad bebyggelse	8
3 Hållbarhet	9
Miljöcertifiering	9
Energideklaration.....	9
Socialt utsatt område	9
Översvämningsrisk.....	10
Potentiellt förorenad mark	10
4 Markvärdets utveckling	11
Ritningar	12
Befintliga byggnader	13
5 Generella marknadsförutsättningar.....	14
6 Objektets marknadsförutsättningar	15
Transaktionsmarknaden	15
Lysekil kommun.....	17
7 Värderingsmetodik	18
8 Ortsprismetod	19
Exploateringsfastigheter	19
Bostadsrätter	20
9 Exploateringskalkyl.....	23
Bostadsrätt	23
Resultat och slutsats.....	24
10 Resultat.....	25

Sammanfattning

Värderingsobjekt	Lysekil Gamlestan 22:4
Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten
Uppdrag	Marknadsvärdering
Värdetidpunkt	januari 2026
Syfte	Exekutiv försäljning
Rapport utförd	2026-05-12
Ansvarig värderare	Fitore Regjepaj av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare
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 Lysekil Gamlestan 22:4 vid värdetidpunkten till:

23 000 000 SEK*

Tjugotre miljoner svenska kronor

***inklusive bedömd rivningskostnad**

Vilket ger nedan nyckeltal:

Marknadsvärde kr/m² BTA bostäder

19 000

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 Lysekil Gamlestan 22:4 som idag består av en byggnad som tidigare nyttjats för industriverksamhet. Enligt konkursförvaltare är byggnaden föremål för rivning och fastigheten bedöms vara en utvecklingsfastighet för framtida bostäder enligt gällande detaljplan. Detta har beaktats vid bedömningen av fastighetens marknadsvärde.
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	januari 2026
Allmänna villkor	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
Inspektion	Inspektion utfördes 2026-01-08 av Niklas Karlsson i närvaro av Kronofogdemyndigheten. 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: <ul style="list-style-type: none">○ Projektbeskrivning, BRF (antal lgh, r.o.k, våningsplan, kvm BOA, garageplats, balkong, storlek per balkong)○ Utdrag från fastighetsregistret○ Inhämtade tekniska uppgifter vid besiktning 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).
Särskilda förutsättningar	All värdebedömning är förknippad med en viss osäkerhet men det kan påpekas att värdering av mark/byggrätter är behäftat med ett större osäkerhetsintervall än normalt.
Värderingsförutsättningar	Värderingen syftar till att bedöma marknadsvärdet för byggklara byggrätter inom värderingsobjektet fördelat enligt följande:

- 1 300 m² BTA för bostäder (uppmätt i detaljplan)

Följande förutsättningar har beaktats vid bedömning av marknadsvärdet på byggrätten:

- Exploateringstid och eventuell etappindelning har ej beaktats i värdebedömningen
- Kommunalt huvudmannaskap förutsätts, samt att kostnader för gator/vägar på allmän mark ingår, d.v.s. är erlagda och således inte kommer att belasta köparen/ägaren av marken (ingår även normalt i jämförelseköpen)
- Anslutningsavgifter för VA ingår inte i det bedömda värdet (ingår normalt inte i jämförelseköpen)
- Marken förutsätts vara obebyggd och terrasserad, hänsyn tas till rivningskostnader för befintliga byggnader. Rivningskostnaden har bedömts av Croisette och uppskattas till 1 700 000 kr. Köpare uppmanas att undersöka eventuell rivningskostnad.

Servitut & nyttjanderätter

Förekomsten av servitut och rättigheter som berör värderingsobjektet har inte utretts inom ramen för uppdraget. Eventuellt förekommande belastande rättigheter har förutsatts vara ej värdepåverkande. Vidare förutsätts att värderingsobjektet blir utrustat med sådana rättigheter som krävs för det nyttjande som planförslaget anger.

Gemensamhets- anläggningar

Förekomsten av gemensamhetsanläggningar som berör värderingsobjektet har inte utretts inom ramen för uppdraget. Förekommande gemensamhetsanläggningar förutsätts vara ej påverkande för värderingsobjektet. Vidare förutsätts att värderingsobjektet blir utrustat med sådana gemensamhetsanläggningar som krävs för det nyttjande som planförslaget anger.

2 Värderingsobjektet

Läge

Värderingsobjektet är beläget på Norra Hamngatan 14 i centrala Lysekil, med ett attraktivt läge i nära anslutning till hamnområdet. Området har goda kommunikationer med bussförbindelser inom gångavstånd. Lysekils resecentrum nås enkelt med kollektivtrafik eller bil och erbjuder vidare regionala förbindelser. Större trafikleder, såsom väg 162, finns lättillgängliga och ger pendlingsmöjligheter till närliggande orter.

Närområdet präglas av en blandning av centrumbebyggelse, bostäder, handel och service samt närhet till hav och rekreationsområden. Serviceutbud med dagligvaruhandel, restauranger, butiker, skolor, vårdcentral och övrig samhällsservice finns inom gångavstånd i Lysekils centrum.

Byggnader

På värderingsobjektet finns två byggnader som enligt konkursförvaltaren har planerats att rivas. Croisette har besökt byggnaderna, skicket och standarden bedöms vara äldre och eftersatt. Byggnaderna är industribyggnader. Croisette har ej erhållit eventuell rivningskostnad för byggnaderna, således har en uppskattning av rivningskostnad bedömts av Croisette utifrån statistik och erfarenhet. Efter rivning, förutsätter värderingen att marken är obebyggd och terrasserad.

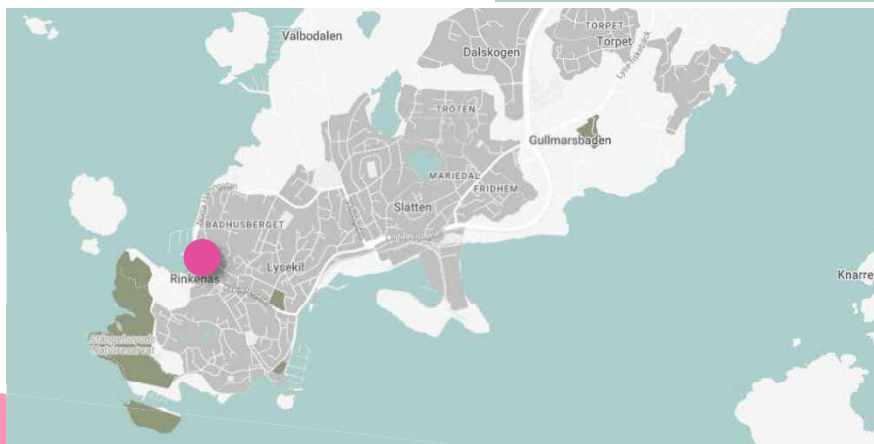
Lysekil Gamlestan 22:4

Kommun	Lysekil
Adress	Gamla Strandgatan 61, 61 A-H Norra Hamngatan 14
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	834 m ²
Samfällighet	-
Gemensamhetsanläggning	-
Servitut	Avtalsservitut 14-IM4-92/791.1 som belastar Lysekil Gamlestan 22:2 och är till förmån för Lysekil Gamlestan 22:4. Avser "Buller mm".
Vatten & avlopp	Kommunalt

Taxeringsuppgifter*

Typkod	422 Industrienhet, livsmedelsindustri
Byggnad	2 294 000 SEK
Mark	166 000 SEK
Byggår	1954, 1958
Värdeår	1958, 1982
Taxerad lokalyta	1 142 m ²

*Avser taxering vid värdetidpunkten med befintliga byggnader. Efter rivning av byggnaderna bedöms det vara sannolikt att värderingsobjektet erhåller typkod 310 Hyreshusenhet, tomtmark.



Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 834 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs vid värdetidpunkten i huvudsak av hårdgjord yta.



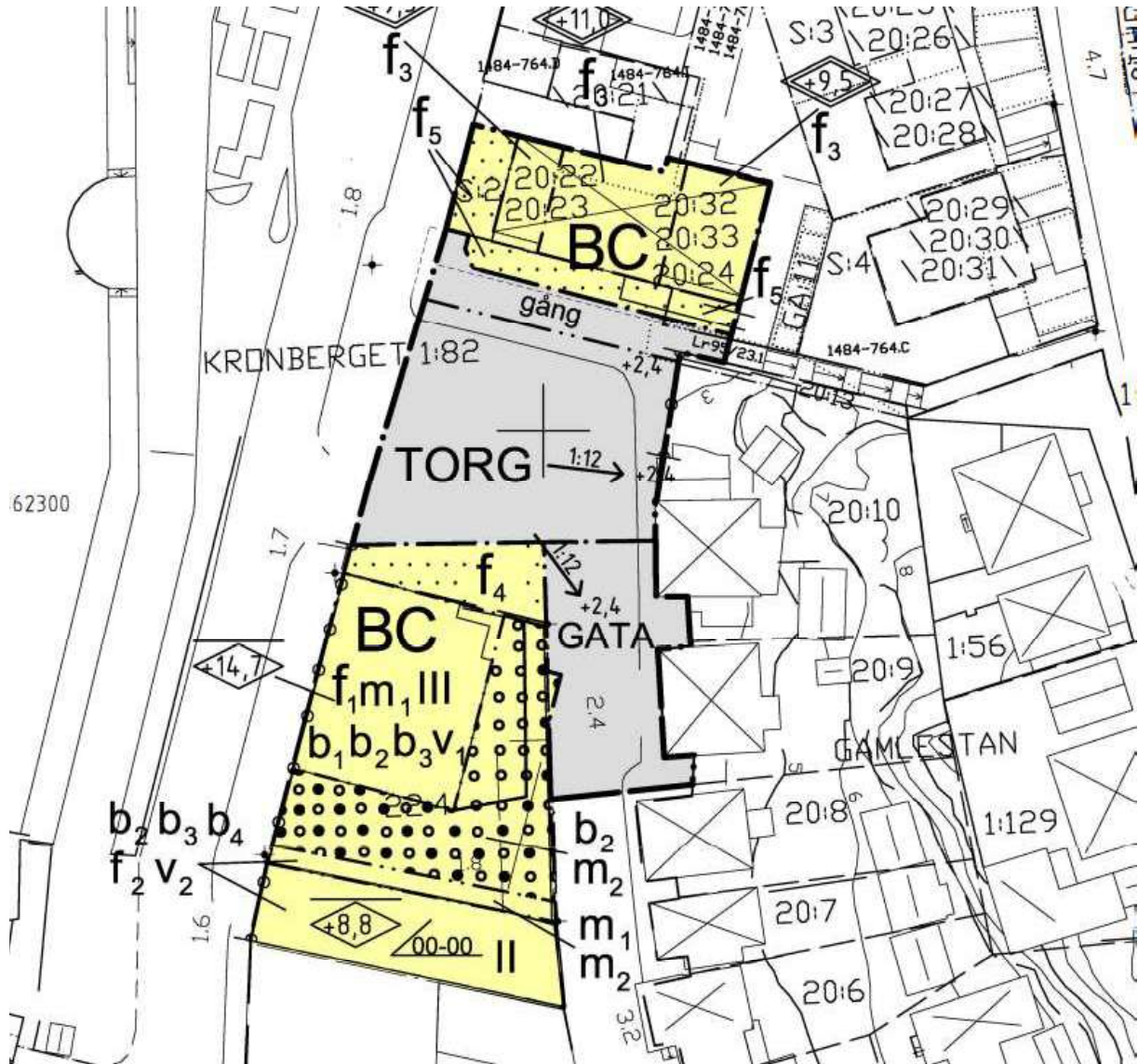
Exploateringsförutsättningar

Gällande detaljplan

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan, vilken vann laga kraft 2018-08-08. Genomförandetiden är 5 år och har löpt ut. Vidare information angående detaljplan hänvisas till kommunen. Planbestämmelser anger bostäder med möjlighet till centrumändamål i gatuplan.

Den norra delen av värderingsobjektet har en högsta byggnadshöjd om 3 våningar. Utöver 3 våningar medges en indragen takvåning. Takvåningen ska vara indragen minst 2 meter från fasadliv i väst och minst 4 meter från fasadliv i öst. Fasader ska vara i ljusa kulörer. Taktäckning ska vara av tegelröda takpannor, röd bandfalsad plåt eller material med tegelröd kulör. Ljudreduktion i fönster, fönsterdörrar och dörrar samt övriga bullerskydd ska utföras i enlighet med utredning Fasadisolering Tyréns 2014-04-16 sidorna 7-11. Ljudavskild enskild eller gemensam uteplats ska anordnas för samtliga bostäder. Lägsta höjd för färdigt golv ska vara 2,2 meter över nollplanet vid till- och ombyggnad av befintliga byggnader vid planens antagande, samt 2,4 meter över nollplanet för nybyggnation. Tekniska installationer som placeras under angivna golvhöjder enligt ovan ska tåla översvämning. Bestämmelserna gäller ej komplementbyggnader. Grundläggning ska ske i enlighet med Tekniskt PM Geoteknik, utförd av SWECO 2014-04-25, sida 14. Byggnadsdelar under lägsta höjd för färdigt golv ska tåla översvämning. Bestämmelsen gäller nybyggnation.

Den södra delen av värderingsobjektet har en högstabyggnad om 2 våningar. Grundläggning ska ske i enlighet med Tekniskt PM Geoteknik, utförd av SWECO 2014-04-25, sida 14. Byggnadsdelar under lägsta höjd för färdigt golv ska tåla översvämning. Bestämmelsen gäller nybyggnation. Lägsta höjd för färdigt golv ska vara 2,1 meter över nollplanet vid till- och ombyggnad av befintliga byggnader vid planens antagande; i övrigt samma krav som b1. Fasader ska vara i ljusa kulörer. Taktäckning ska vara av tegelröda takpannor, röd bandfalsad plåt eller i material med tegelröd kulör. Även kopparplåt tillåts som taktäckning. Vid till- eller ombyggnad ska takvinkel och nockhöjd resultera i en likformig förlängning av taket på befintlig byggnad vid planens antagande.



Planerad bebyggelse

Uppgifter kring tidigare planerad bebyggelse har erhållits av fastighetsägaren. Planer fanns tidigare för, enligt erhållen information, uppförande av 13 bostadslägenheter med upplåtelseform bostadsrätt. Övrig information inkluderar "underjordiskt garage, hiss upp till lägenhet, inglasade balkonger mot havet samt innergård". Även övernattningslägenhet/gemensamhetslokal med pentry och bad, cykelförråd, lägenhetsförråd i källaren samt bastu och relax framgår i erhållet material.

Uppmätning i gällande detaljplan har utförts av Croisette för uppskattning av antalet kvadratmeter BTA. Total BTA uppgår enligt Croisettes uppmätning till 1 300 kvadratmeter.

Ytfördelning

Lokalslag	Area (m ² BTA)
Bostäder	1 300
Totalt	1 300 m²

LGH	Plan	Typ av lägenhet	Garage	m2	Balkong	Balkong 2	
1001	D1	1 tr	3 ROK med stor terrass mot norr/väster	ja	77	19	:
1002	D2	1 tr	2 ROK med balkong med terrasser	ja	69	21	
1003	D3	1 tr	2 ROK med balkong med balkonger	ja	76	13,5	
1004	E1	1 o 2 tr	3 ROK med balkong med balkong och uteplats	ja	95	9,8	10,1
1005	E2	1 o 2 tr	3 ROK med balkong med balkong och uteplats	ja	88	11,3	11,0
1006	E3	1 o 2 tr	3 ROK med balkong med balkong och uteplats	ja	88	11,0	11,3
1007	E4	1 o 2 tr	3 ROK med balkong med balkong och uteplats	ja	88	11,2	11,9
1101	D4	2 tr	3 ROK med glasveranda (Väst) och balkong (Öst)	ja	78	10,9	14,3
1102	D5	2 tr	2 ROK med glasveranda (Väst) och balkong (Öst)	ja	70	9,5	7,9
1103	D6	2 tr	3 ROK med glasveranda (Väst) och balkong (Öst)	ja	78	10,9	9,3
1201	D7	3 tr	5 ROK duplex med takterrass (360°) och balkonger (Ö,V)	ja	121	30,9	47,2
1202	D8	3 tr	4 ROK duplex med takterrass (360°) och balkonger (Ö,V)	ja	110	29,5	36,5
1203	D9	3 tr	5 ROK duplex med takterrass (360°) och balkonger (Ö,V)	ja	121	30,9	45,8
			'Övernattningslägenhet / gemensamhetslokal med pentry och bad'		43		
			Cykelförråd		55		
			Lägenhetsförråd i källaren		55		
			Bastu och relax		36		
Totalt	13		Boa inklusive övernattningslägenhet	13	1,201		0

Erhållen av konkursförvaltaren. Avser tidigare planerad bebyggelse.

3 Hållbarhet

I enlighet med värderingsstandarder ska avstämnings göras mot offentliga register avseende miljöbrister och miljöinvesteringar. Vidare ska information erhållas av fastighetsägare eller indikationer noterade vid besiktning vilka indikerar en förhöjd risk för miljöskador särskilt noteras.

Miljöcertifiering

I Sverige används i dag ett antal olika system för att miljöcertifiera byggnader. De olika systemen är mer eller mindre anpassade för certifiering av nybyggnation, ombyggnation och befintliga byggnader och deras drift. Ännu går det inte att fastställa en särskild "miljöpremie" på fastigheters marknadsvärde då det inte skett tillräckligt många transaktioner på den svenska marknaden för att det ska gå att få fram ett resultat som är statistiskt säkerställt. Det går dock att urskilja mönster, så som lägre driftsrelaterade kostnader och attraktiviteten för gröna hyresavtal bland hyresgäster och investerare. En låg energiförbrukning och därmed låga driftskostnader innebär en positiv påverkan på framtida driftnetton och således på fastighetens marknadsvärde. Certifieringssystemen LEED och BREEAM kräver större utredningar och beaktar till exempel framtida översvämningar och andra klimatrelaterade risker. En köparens risk torde alltså vara mindre omfattande vid förvärf av en miljöcertifierad fastighet än en icke miljöcertifierad, särskilt om fastigheten är certifierad enligt något av de mer omfattande systemen.

Nuvarande byggnation på värderingsobjektet saknar miljöcertifiering.

Ingen kunskap finns huruvida planerad framtida byggnation kommer att uppföras med/vilka miljökrav.

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 golvyta 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.

Byggnaderna 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).

Socialt utsatt område

Utsatta områden är geografiskt avgränsade platser med låg socioekonomisk status och där de kriminella har en inverkan på lokalsamhället. Polisen delar in de utsatta områdena i tre kategorier, Utsatt område, Riskområde och Särskilt utsatt område.

Värderingsobjektet är inte beläget i ett utsatt område.

Översvämningsrisk

En undersökning av översvämningsrisker har gjorts genom att studera MSB:s karttjänst för Kust- och Flodöversvämning. Karteringarna med klimat-anpassade 100-årsflöden, 200-årsflöden samt BHF (beräknat högsta flöde) visar flödesdata från dagens klimat som har anpassats utifrån klimatscenarier till att avse klimatet kring slutet av seklet. Beräknade återkomstvärden inklusive landhöjning presenteras för skattat värde år 2100.

Värderingsobjektet är beläget i ett riskklassat område för kustöversvämning vid klimatanpassat 200-årsflöde.

Inom ramen för detta uppdrag har ingen vidare undersökning gjorts av översvämningsrisker och eventuella ekonomiska konsekvenser.

Potentiellt förorenad mark

Vidare har en undersökning av potentiella markföroreningar inom värderingsobjektet har gjorts genom att studera Länsstyrelsens EBH-karta. De allra flesta områden som är eller kan misstänkas vara förorenade har kartlagts av Länsstyrelsen och kommuner.

Inom värderingsobjektet finns inga konstaterade eller potentiella föroreningar.

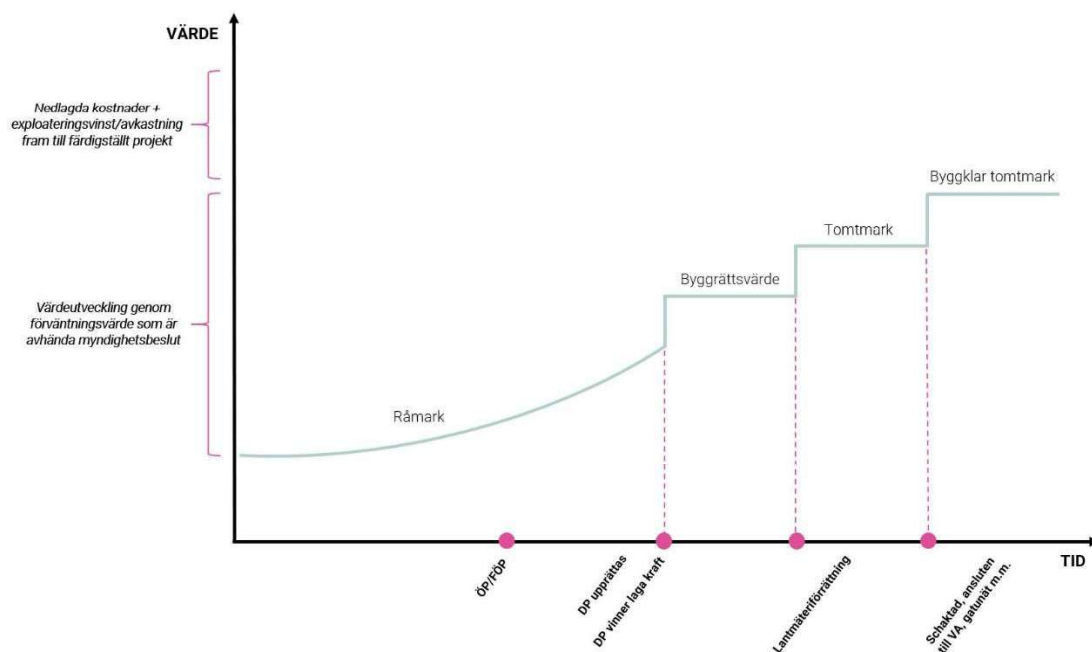
Ingen information har erhållits av fastighetsägare om tidigare skadlig verksamhet på fastigheten, påverkan av nuvarande verksamhet, miljöstörande material i byggnader eller andra miljöproblem i form av utsläpp och föroreningar från omgivningen. Värderingen förutsätter således att det inte finns tidigare eller nuvarande skadlig verksamhet inom värderingsobjektet, miljöstörande material eller andra miljöproblem från omgivningen.

4 Markvärdets utveckling

Det är pågående markanvändning som styr värdet på marken. När förväntningar om ändrad markanvändning uppstår ökar värdet progressivt. Fram tills detaljplan antas för nytt ändamål finns en processrisk att markanvändningen inte ändras och att projektet därmed inte kan genomföras. Däremot stiger markvärdet desto längre planprocessen förlöper.

Under hela planprocessen och fram till försäljning finns en marknadsrisk som beror på osäkerhet i intäkter och kostnader vid försäljning. Det vill säga, ju längre i förädlingsprocessen fastighetsägaren väntar med att sälja desto högre pris kan de sälja marken till. Process- och marknadsrisk minskar desto närmre färdigställandet man kommer medan kostnaderna ökar.

Värdeökningen sker i etapper efterhand som kommunens planarbete och faktisk förädling sker. Innan en ny detaljplan är antagen är uppkommen värdeökning endast ett så kallat förväntningsvärde. Fullständig säkerhet för markens användning sker då detaljplan antas och vinner laga kraft. Nästa steg är att bilda fastigheter som kan bebyggas. Detta görs av Lantmäteriet som avstycker nya tomter. Ytterligare en ökning av markvärdet sker när exploateringsavgifter – såsom avgifter för vatten, avlopp, gator m.m. – erlagts och markarbete genomförts. Marken övergår nu från tomtmark till byggbar tomtmark. Slutligen erhålls bygglov och byggnaderna uppförs. Se illustrerad värdeutveckling över tid nedan.



De största värdeförändringarna sker normalt när plantillstånd erhållits samt när detaljplan vunnit laga kraft.

Förväntningsvärden påverkas även av tidsaspekten, det vill säga tiden fram till dess att exploatering är möjlig. Under denna tid förväntas en investerare att räkna med en årlig avkastning motsvarande en real kalkylränta.

Exploateringstid och projektets storlek är ytterligare faktorer som påverkar värdeutvecklingen. Vid förvärv av ett större exploateringsområde, kommer en exploatör troligtvis ha en avtagande betalningsvilja per kvadratmeter areal alternativt antal tomter eller byggrätter i kommande exploatering. En faktor som troligtvis justerar ned priset vid försäljning av hela området är att en exploatör exponeras mot risken att inte kunna sälja alla tomter till begärt pris inom en rimlig tidsperiod. Inget av detta går att ta hänsyn till vid en generell bedömning av värdeutvecklingsprocessen då exploateringstid och omfattning är specifikt för varje enskilt projekt.

Ritningar

BYGGLOV
enligt plan- och bygglagen 9 kap.
beviljat med i beslutet angivna villkor.
Datum: 2019-11-07 S. 173
Avvikelse från denna ritning får inte ske utan
nämndens godkännande.
SAMHÄLLSBYGGNADSNÄMNDEN LYSEKILS KOMMUN
Valer Bergman

SKALA 1:200 A3 METR

1 SPIRALTRAPPA I STÅL
2 TRAPP I BETONG
3 STENADNING BETONGPLATTOR
4 TAKBÄR AV SLÅS FÖR BALLETSKYDD
5 TRAPP I GRANIT
6 VERTIKAL A TRÄBÄDDAR IN BANGAD PROFIL
7 RÄCKE IN FRÖNT AV SLÅS
8 HANDELDARE AV TRÄ
9 UTGÅR ENOR IN EXTERIÖR AV GRÄS
10 PUTSAD HÖRLIKA FASADSKICKEL
11 RÄCKE IN FRÖNT AV SLÅS
12 HANDELDARE AV TRÄ
13 UTPLÅTS I SÖDER OCH NÖR
ANPASSAS FÖR FASADTYP 22.1

HÄNSYNSGÅR
SE ÄVEN
BILAGA 2, RULÖR- OCH MATERIALFÖRSLAG FÖR
GAMLESTAN 22:4
RAPPORT FASADSKICKEL, DAT 2014-04-16

LYSEKILS KOMMUN
Samhällsbyggnadsnämnden
2019-09-13
Dnr: 18/762

BYGGLOVSHANDLING	Real Associates
LYSEKILS KOMMUN GAMLESTAN 22:4	
HUS A	HUS B
HUS C	HUS D
ÖVERSIKTSPLAN	
SEKTION	
KÄLLENS KAPITEL	
334/088-1	TKG
2019-07-04	F. KJELLGREN
HUS A & B ÖPNÄRBYGGNAD BOSTADSHUS ÖVERSIKTSPLAN	
1:200 (A3)	A-40-1-001

Bygglövshandling erhållen av Lysekil kommun.

Befintliga byggnader

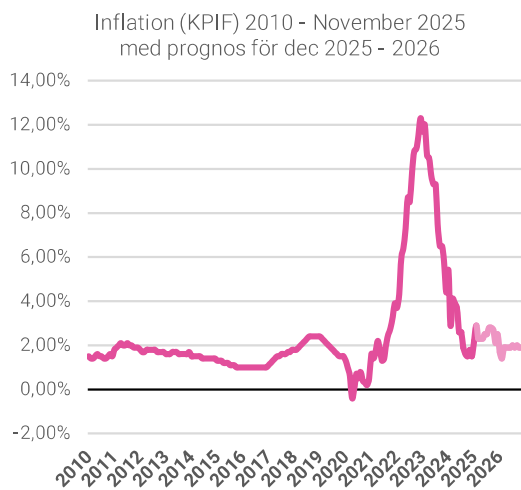


5 Generella marknadsförutsättningar

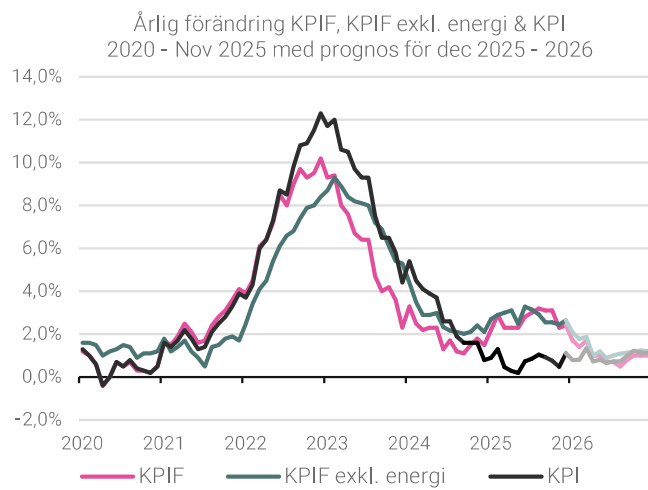
Efter flera år av ekonomisk turbulens med höga byggkostnader, energikris, inflation och räntehöjningar har marknaden nu stabiliserats. Under 2024 nådde konjunkturen botten, och 2025 blev året då återhämtningen tog fart. För år 2026 ser vi tecken på en mer balanserad ekonomi. Inflationstakten har hållit sig låg och stabil, och räntorna har justerats nedåt från tidigare toppnivåer, vilket har förbättrat både hushållens och företagens investeringsvilja. Byggkostnaderna har börjat normaliseras, även om de fortfarande ligger något över nivåerna före pandemin. Materialpriser har stabiliserats, och konkurrensen inom byggsektorn har ökat i takt med att fler projekt återupptas.

Inflationen (KPIF) har sjunkit kraftigt från toppnivåerna över 10 % i slutet av 2022 till omkring 2,8–3,2 % under sommaren 2025, nära Riksbankens mål. KPI för oktober 2025 ökade endast med **0,92 %** jämfört med samma månad 2024, vilket visar på stabilisering. Prognoser för 2026 indikerar fortsatt låg och stabil inflation, vilket skapar goda förutsättningar för räntesänkningar och en mer gynnsam ekonomisk miljö.

Under 2025 genomförde Riksbanken flera räntesänkningar för att stimulera ekonomin och minska hushållens och företagens räntekostnader. I juni 2025 sänktes styrräntan till 2,0 procent, och i september följde ytterligare en sänkning till 1,75 procent, som trädde i kraft den 1 oktober. Räntebeskedet i november innebar oförändrad ränta, vilket signalerade att Riksbanken nu intagit en mer avvaktande hållning efter en period av aggressiva sänkningar. Prognoserna för 2026 pekar på att räntan kan komma att sänkas ytterligare något under första halvåret om inflationen fortsätter att ligga på låga och stabila nivåer.



Källa: Riksbanken



Källa: Riksbanken

BNP ökade med 2,6 procent under tredje kvartalet 2025 jämfört med samma kvartal året innan. Tillväxten drevs av uppgångar i hushållens konsumtion, bruttoinvesteringar och export. BNP-prognoserna för 2025 visar en positiv utveckling jämfört med 2024. Den svenska kronan har återhämtat sig kraftigt under året och har tidvis varit bland de starkaste valutorna i Europa. Trots detta råder viss osäkerhet kring hur räntorna kommer att utvecklas och påverka företagssektorn och hushållen på längre sikt. För fastighetsbolag är belåningsgrad och räntetålighet fortsatt avgörande för finansiell stabilitet. Prognoser för 2026 indikerar en försiktig men stabil tillväxt, förutsatt att inflationen och räntorna förblir på låga nivåer.

Framåt bedöms 2026 och 2027 präglas av en försiktig men stadig tillväxt. Prognoser indikerar att byggkostnaderna kommer att ligga kvar på en relativt hög nivå jämfört med historiska genomsnitt, men med mindre volatilitet. Förutsättningen för fortsatt stabilisering är att inflationen förblir låg, att räntorna inte stiger kraftigt igen och att inga nya större kriser uppstår. Om dessa faktorer håller i sig, kan vi förvänta oss en mer förutsägbar och hållbar utveckling inom bygg- och fastighetsmarknaden under de kommande åren.

6 Objektets marknadsförutsättningar

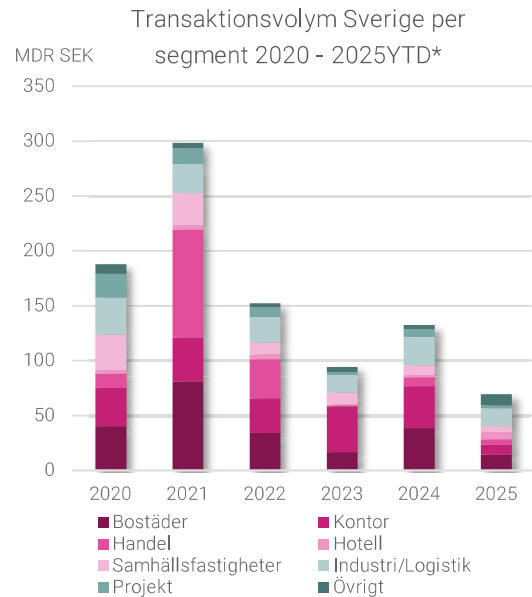
Transaktionsmarknaden

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 marknadsens riskaptit. Rapporter från banker pekar på en ekonomisk återhämtning under 2025 och 2026, vilket förväntas ha en positiv effekt på den kommersiella fastighetsmarknaden.

En stor del av de transaktioner som skett sedan våren 2022 har skett till följd av behov att frigöra kapital, minska skulder och finansiera obligationsförfall, huvudsakligen till följd av höjda räntor och höjda driftskostnader. Trots skälen till en stor andel av försäljningarna, kan det konstateras utav utförda köp att köpeskillingen per kvadratmeter stannat på fortsatt höga nivåer. Anledningen till detta är sannolikt dels att de mer attraktiva objekt är de som lyckats säljas. Samt ett internt intresse om att inte behöva göra radikala förändringar i bokförda värden. För att både frigöra kapital samt undgå stora nedskrivningar är det sannolikt de mer attraktiva objekten varit bäst att sälja.

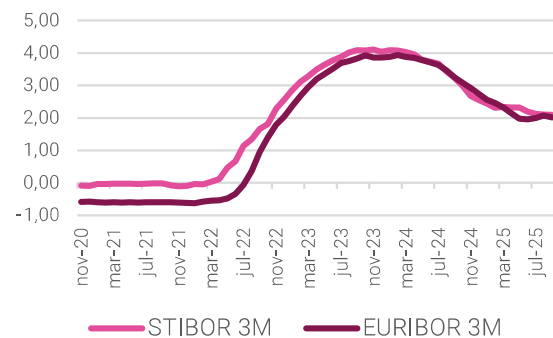
Sett till transaktionsvolym skedde en ökning under 2024 jämfört med 2023 (där transaktionsvolymen var det svagaste året på ett årtioende). Det skall dock poängteras att transaktionsvolymen under 2024 var markant lägre än exempelvis 2019, 2020 och i synnerhet 2021 men ur ett historiskt perspektiv var 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 lågkonjunktens bottenperiod.



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

Marknadsräntor, 2020 - 2025 YTD



Hållbarhet har blivit en allt viktigare faktor inom den kommersiella fastighetssektorn under de senaste åren. Gröna fastigheter ses allt mer som attraktivare för både investerare och hyresgäster. Dessutom kan s.k. "gröna lån" med mer förmånliga räntevillkor ges till gröna fastigheter. Fastighetsägare och utvecklare fokuserar därför i högre grad på energieffektivisering, hållbara byggmaterial och certifieringar som LEED och BREEAM för att möta de växande kraven.

Under den senaste årens relativt osäkra transaktionsmarknad har det generellt rått ett fortsatt intresse för högkvalitativa nyproducerade bostäder i större orter på bra lägen medan det generellt råder ett svagare intresse för äldre bostadsfastigheter. Många nya bostadsprojekt lades på is när konjunkturen vände och flera bolag fick problem med lägenhetsförsäljningen av deras pågående och färdigställda projekt. Det har noterats viss ökning under 2024 samt 2025 av både försäljning av nyproducerade lägenheter samt även start av nya projekt. Det skall dock understrykas att försäljningsnivåerna är fortsatt låga jämfört med några år sedan.

Under den relativt långa lågränteeran betraktades bostäder som ett av de mest attraktiva segmenten, efter de rönthöjningar som genomfördes har det lågavkastande segmentet drabbats särskilt hårt i kombination med hyror som släpat efter inflationen och som inte kunnat indexeras på samma sätt som kommersiella kontrakt. Detta har nu drastiskt skiftat då vi runtom i landet sett överenskomna hyreshöjningar för både 2025 samt även på sina håll för 2026 på högre nivåer än index. Långsiktigt bedöms det framgent råda en stark efterfrågan till följd av bostadsbrist i Sveriges samt en pausad utveckling av nya bostäder och bostadssegmentet bedöms få en återhämtning.

Under de senaste åren fram tills 2023 har det producerats stora volymer av bostäder, vid rådande stund samt framgent råder en drastisk avmattning som sannolikt kommer att spå på bostadsbristen. Croisette bedömer att under de kommande åren lär bostadsproduktionen vara på fortsatt låga nivåer, i förhållande till lågränteeran då befolkningstillväxten var högre samt byggkostnaderna och räntenivåerna lägre.

De senaste årens uppgifter och siffror om sjunkande barnafödande kan dock komma att förändra Sveriges demografi och kan på sikt minska bostadsbristen genom att dämpa befolkningstillväxten. Effekten blir dock ojämn: i vissa regioner kan trycket på bostadsmarknaden avta, medan storstäder fortsatt påverkas av inflyttning och urbanisering.

Lysekil kommun

Befolkningsmängden i kommunen uppgick i slutet av 2024 till cirka 13 907 invånare, vilket gör Lysekil till den 25:e största av Västra Götalands läns 49 kommuner. Befolkningsutvecklingen i kommunen är negativ och antalet invånare har minskat med 3,2 procent de senaste fem åren, vilket motsvarar cirka 650 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 160 nya bostäder vilket ökat bostadsbeståndet i kommunen med 2,1 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.

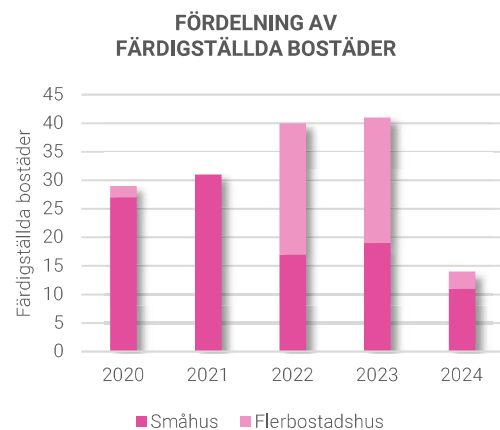
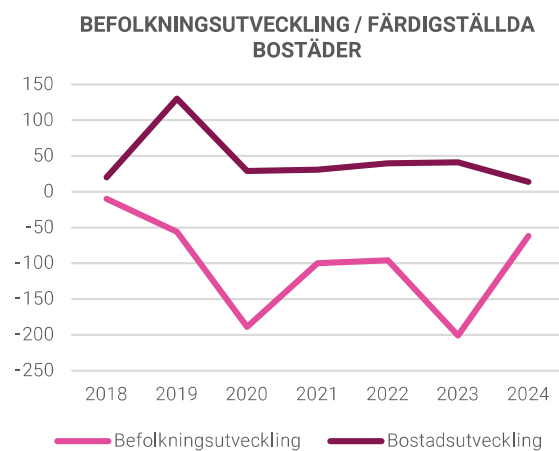
Cirka 51 procent av kommunens bostäder utgörs av småhus. Prisutvecklingen för dessa har under den senaste femårsperioden varit begränsad. Den genomsnittliga prisökningen för ett småhus var cirka 9,3 procent, vilket kan jämföras med rikssnittet kring 20 procent. Under 2024 genomfördes totalt cirka 130 lagfarna småhustransaktioner i Lysekils kommun och medelpriset var runt 3 694 000 kronor.

Ägarstrukturen för flerbostadshus i kommunen karaktäriseras av en hög andel lägenheter ägda av privata aktiebolag, cirka 37,3 procent. Av kommunens cirka 2 630 hyresrätter ägs runt 41 procent av allmännyttan, vilket kan jämföras med medelnivån för länets kommuner om 49 procent. Cirka 23,3 procent av lägenheterna i flerbostadshus är upplåtna med bostadsrätt.

Lysekils kommun placerar sig på 282:a plats i Svenskt Näringslivs ranking av det lokala företagsklimatet 2024. Andelen nyföretagande per tusen invånare har varierat mellan 7 och 11,1 företag de senaste fem åren och uppgick under 2024 till 10,9, vilket kan jämföras med rikssnittet kring 11,8. Den största privata arbetsgivaren i kommunen är Preem Aktiebolag med cirka 725 anställda. Medianinkomsten i kommunen är cirka 326 500 kronor, 126:e högsta nivån av Sveriges 290 kommuner.

Nyckeltal	Värde	Rank*
Befolkningsmängd 2024	13 907	25
Skattesats 2025	33,9%	42
Medianinkomst (kr/år) 2023	326 670	31
Invånare per bostad 2024	2,00	39
Andel högskoleutbildade 2024	27,4%	19
Nyföretagande (per 1000 inv) 2024	10,90	19
Öppen arbetslöshet 2024	5,1%	32

* Placering vid ranking av de 49 kommunerna i Västra Götalands län



7 Värderingsmetodik

Marknadsvärde	Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en öppen och oreglerad marknad.
Marknadsvärdebedömning	<p>Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av en ortsprismetod och en exploateringskalkyl.</p> <p>Med utgångspunkt i resultaten av dessa metoder görs en samlad bedömning av marknadsvärdet.</p>
Ortsprismetod	<p>Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge och byggrättens omfattning. Köpeskillingarna normeras vanligtvis per kvadratmeter bruttoarea (BTA) alternativt kvadratmeter tomtareal.</p> <p>Hänsyn tas till eventuell värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt.</p>
Exploateringskalkyl	Som komplement används ofta en exploateringskalkyl, där slutsatser om objektets värde dras utifrån dess värde i färdigställt skick minskat med beräknade exploateringskostnader och vinst.

8 Ortsprismetod

Exploateringsfastigheter

Förvärv av objekt inrymmandes bygg rätt för bostadsändamål sker ytterst sällan inom Lysekil kommun, inte minst i värderingsobjektets närområde. Till följd av detta, har inga jämförbara köp identifierats under de senaste åren. Således har jämförbara orter studerats, även där har det varit bristfälligt med jämförelseköp. Således har Göteborgsområdet studerats där köp av byggrätter med bostadsändamål sker mer frekvent.

En ortsprisundersökning har genomförts för exploateringsfastigheter inom Göteborg med i huvudsak bebyggelseförväntningar avseende bostäder. Byggrätten på jämförelseköpen baseras på i detaljplan angiven eller uppmätt kvadratmeter BTA samt att byggrätten utnyttjas maximalt. Undersökningen har gallrat bort köp som skett mellan parter med tydlig intressegemenskap. Nedan följer ett urval av försäljningar avseende byggrätter avsedda för bostäder som skett i Göteborgsområdet sedan 2022.

ORTSPRISMATERIAL – DETALJPLANELAGD BYGGRÄTT, BOSTÄDER				
Fastighet	Område	Datum	Kommentar	Köpesumma (kr/m ² BTA)
Kvisljungeby 3:165	Björlanda	Nov-23	Bostadsrättsföreningen Björlanda Ångar förvärvade fastigheten Kvisljungeby 3:165 av Göteborgs Egnahems AB. Köpeskillingen uppgick till 98 989 miljoner kronor. Byggrätten avser 8 900 kvm BTA. Priset per BTA uppgick till 11 100 kr per BTA. Detaljplanen för det nordöstra skiftet anger bostäder med parkeringsanläggning under mark. Det andra skiftet, beläget strax söder om skiftet ovan anger bostäder och centrumändamål i markplan.	11 100
Rud 8:19	Västra Frölunda	Okt-23	Bostadsrättsföreningen Ostrea förvärvade fastigheten av Balder Munspelsgatan 5 AB. Detaljplanen anger bostäder och centrumändamål. Den totala BTA:n uppgår till cirka 7 400 kvm. Priset per BTA uppgick till 14 200 kronor per BTA.	14 200
Kviberg 28:5	Nylöse	Jul-23	Bostadsrättsföreningen Logementet förvärvade fastigheten från Bonava Kviberg 1 AB. Detaljplanen anger bostäder samt centrumverkstamhet i entréplan. Total BTA uppgår till 8 055 kvm BTA. Priset per BTA uppgick till 13 100 kr per BTA.	13 100
Olskroken 18:8	Göteborgs Sankt Pauli	Jun-23	JM köpte fastigheten av Platzer. Detaljplanen anger bostäder, centrumverksamhet samt kontor. Totalt antal våningar uppgår till 8 våningsplan. Total BTA uppgår till 10 320 kvadratmeter BTA. Priset per kvadratmeter BTA (bostadsrätt) uppgick till 15 300 kronor per BTA.	15 300
Kungsladugård 14:14	Karl Johan	Juni-23	Bostadsrättsföreningen Linneförrådet köpte fastigheten av Magnolia Linnefabriken 1 AB. Detaljplanen anger bostäder samt centrumverksamhet i bottenplan. BTA:n uppgår till 10 900 kvadratmeter. Priset per BTA uppgick till 19 300 kr per BTA.	19 300
Tynnered 34:6	Tynnered	Apr-23	JM förvärv. Total BTA uppgår till 11 500 kvadratmeter. Priset per kvadratmeter BTA (bostadsrätt) uppgick till 6 800 kronor per BTA. Detaljplanen anger bostäder, kontor, detaljhandel i bottenvåning.	6 800
Kviberg 29:36	Nylöse	Mars-23	Bostadsrättsföreningen Kvibergs säteri köpte fastigheten av PEAB Markutveckling AB till en summa av 38 966 000 kronor. Fastigheten avser cirka 2 960 BTA. Priset per BTA uppgick till 13 200 kronor per BTA. Detaljplanen anger bostäder.	13 100

Del av 758:137	Järnbrott	Flatås	Dec-22	Markanvisning med byggrätt avseende cirka 100 bostäder upplåtna med hyresrätt , 4 förskoleavdelningar, samt 1 200 kvm verksamhetslokaler. Priset per BTA uppgick till 6 500 kr för bostäder, 3 500 kr för förskola och 1 500 för verksamhetslokaler.	6 500
Del av 758:621	Järnbrott	Järnbrott	Mars-22	Markanvisning avseende 500 bostäder med centrumverksamhet i bottenplan. Köpeskillingen för bostäder upplåtna med bostadsrätt uppgår till 10 000 kronor per BTA, hyresrätterna uppgår till 5 100 kronor per BTA och priset för centrumändamål i bottenplan uppgick till 1 000 kronor per BTA.	10 000

Värderingsobjektet bedöms erhålla ett värde per kvadratmeter BTA i paritet med vissa av de högre försäljningarna i Göteborgs tätort till följd av dess attraktiva läge i Lysekil och förhållandevis höga försäljningspriser per kvadratmeter BOA i dess närområde. Ett jämförelseobjekt som bedöms vara någorlunda jämförbart med värderingsobjektet är Kungsladugård 14:14 som såldes för **19 300 kronor per kvadratmeter BTA**. Det skall nämnas att marknadsrätorna var betydligt högre vid förvärvstidpunkten i juni 2023 än vid värdetidpunkten. Byggnaden färdigställdes 2024. Försäljningar inom föreningen har observerats inom intervallet 52 000 – 65 000 kronor per kvadratmeter boarea. Genomsnittet uppgår till **59 000 kronor per kvadratmeter boarea**.

Bostadsrätter

En ortsprisundersökning har även genomförts i värderingsobjektets närområde avseende nyproducerade bostadsrätter.

Objekten har sålts till priser som i huvudsak varierar mellan 30 000 och 70 000 kr/m² uthyrbar area (både högre såväl som lägre köpeskillingar förekommer dock) med ett genomsnitt kring cirka 50 000 kr/m² uthyrbar area.

De mest jämförbara försäljningarna bedöms vara inom bostadsrättsföreningen Kaviarfabriken vilket är grannfastighet med värderingsobjektet. Byggnaden är relativt nyuppförd (byggår 2022), utgörs av tre våningplan och har samma utsikt och närhet till havet som värderingsobjektet. Köpeskillingarna som noterats inom föreningen är mellan 45 000 – 78 000 kronor per kvadratmeter BOA med ett genomsnitt om 53 400 kronor per kvadratmeter BOA. Bostadsrätterna förmedlades i november 2023. Marknaden för bostadsrätter bedöms ha förbättrats något sedan förvärvstidpunkten, således bedöms värderingsobjektets eventuellt kommande bostadsrätter mest sannolika pris per kvadratmeter uppgå till 60 000 kronor. Generellt sett på orter likt värderingsobjektet, tenderar våningsplan och närhet till hav och/eller havsutsikt ha en stor påverkan på kvadratmeterpriset. Nedan följer ett urval av jämförbara affärer.

Datum	Adress	Våning	Boarea	Förening	Avgift/m ²	Byggår	Pris	Pris/kvm (SEK/m ²)
2025-08-22	Bansviksgatan 20 A	2	68	Stenbrottet	890	2017	2 995 000	44 044
2025-08-14	Bansviksgatan 20 A	4	68	Stenbrottet	890	2017	3 795 000	55 808
2025-05-08	Lilla bansviksgatan 3	1	73	Havsbo	750	2008	4 000 000	54 794
2025-04-21	Lilla bansviksgatan 3	3	67	Havsbo	809	2008	3 750 000	55 970
2025-04-03	Bansviksgatan 20 A	5	68	Stenbrottet	890	2017	4 950 000	72 794
2025-01-19	Stengatan 18	2	95	Sjöstjärnan	692	2012	2 550 000	26 842
2025-01-15	Stengatan 18	2	95	Sjöstjärnan	692	2012	2 500 000	26 315

2024-10-21	Lilla bansviksgatan 6	1	73	Havsbo	714	2008	4 000 000	54 794
2024-09-10	Lilla bansviksgatan 2	2	136	Havsbo	714	2008	6 000 000	44 117
2025-08-22	Bansviksgatan 20 A	2	68	Stenbrottet	841	2017	2 995 000	44 044
2025-08-14	Bansviksgatan 20 A	4	68	Stenbrottet	844	2017	3 795 000	55 808
2024-05-14	Bansviksgatan 20 A	5	69	Stenbrottet	856	2017	4 995 000	72 391
2024-05-06	Bansviksgatan 20 A	3	68	Stenbrottet	659	2017	4 000 000	58 823
2024-04-16	Bansviksgatan 20 B	4	64	Stenbrottet	617	2017	4 560 000	71 250
2023-11-28	Gamla strandgatan 43 D	2	93	Kaviarfabriken	624	2022	6 935 884	74 579
2023-11-28	Gamla strandgatan 43 C	2	132	Kaviarfabriken	672	2022	8 346 000	63 227
2023-11-28	Gamla strandgatan 43 D	2	124	Kaviarfabriken	640	2022	7 747 740	62 481
2023-11-28	Gamla strandgatan 43 D	1	87	Kaviarfabriken	687	2022	5 378 800	61 825
2023-11-28	Gamla strandgatan 43 C	1	108	Kaviarfabriken	688	2022	5 731 750	53 071
2023-11-28	Gamla strandgatan 43 C	0	78	Kaviarfabriken	681	2022	3 914 000	50 179
2023-11-28	Gamla strandgatan 43 D	0	79	Kaviarfabriken	715	2022	3 914 000	49 544
2023-11-28	Gamla strandgatan 43 D	0	83	Kaviarfabriken	650	2022	3 784 500	45 596
2023-11-28	Gamla strandgatan 43 D	0	68	Kaviarfabriken	600	2022	2 984 200	43 885
2023-11-28	Gamla strandgatan 43 C	0	100	Kaviarfabriken	833	2022	4 382 400	43 824
2023-11-28	Gamla strandgatan 43 D	1	161	Kaviarfabriken	767	2022	6 835 000	42 453
2023-10-17	Bansviksgatan 20 B	1	50	Stenbrottet	757	2017	2 495 000	49 900
2023-10-14	Bansviksgatan 20 A	2	68	Stenbrottet	764	2017	2 460 000	36 176
2023-06-16	Bansviksgatan 20 A	3	72	Stenbrottet	715	2017	4 560 000	63 333
2023-05-16	Bansviksgatan 20 A	2	69	Stenbrottet	841	2017	2 450 000	35 507
2023-05-07	Lilla bansviksgatan 4	3	85	Havsbo	844	2007	4 800 000	56 470
2024-05-14	Bansviksgatan 20 A	5	69	Stenbrottet	856	2017	4 995 000	72 391
2024-05-06	Bansviksgatan 20 A	3	68	Stenbrottet	659	2017	4 000 000	58 823
2024-04-16	Bansviksgatan 20 B	4	64	Stenbrottet	617	2017	4 560 000	71 250
2023-11-28	Gamla strandgatan 43 D	2	93	Kaviarfabriken	624	2022	6 935 884	74 579
2023-11-28	Gamla strandgatan 43 C	2	132	Kaviarfabriken	672	2022	8 346 000	63 227
2023-11-28	Gamla strandgatan 43 D	2	124	Kaviarfabriken	640	2022	7 747 740	62 481
2023-11-28	Gamla strandgatan 43 D	1	87	Kaviarfabriken	687	2022	5 378 800	61 825

2023-11-28	Gamla strandgatan 43 C	1	108	Kaviarfabriken	688	2022	5 731 750	53 071
2023-11-28	Gamla strandgatan 43 C	0	78	Kaviarfabriken	681	2022	3 914 000	50 179
2023-11-28	Gamla strandgatan 43 D	0	79	Kaviarfabriken	715	2022	3 914 000	49 544
2023-11-28	Gamla strandgatan 43 D	0	83	Kaviarfabriken	650	2022	3 784 500	45 596
2023-11-28	Gamla strandgatan 43 D	0	68	Kaviarfabriken	600	2022	2 984 200	43 885
2023-11-28	Gamla strandgatan 43 C	0	100	Kaviarfabriken	833	2022	4 382 400	43 824
2023-11-28	Gamla strandgatan 43 D	1	161	Kaviarfabriken	767	2022	6 835 000	42 453
2023-10-17	Bansviksgatan 20 B	1	50	Stenbrottet	757	2017	2 495 000	49 900
2023-10-14	Bansviksgatan 20 A	2	68	Stenbrottet	764	2017	2 460 000	36 176
2023-06-16	Bansviksgatan 20 A	3	72	Stenbrottet	715	2017	4 560 000	63 333
2023-05-16	Bansviksgatan 20 A	2	69	Stenbrottet	841	2017	2 450 000	35 507
2023-05-07	Lilla bansviksgatan 4	3	85	Havsbo	844	2007	4 800 000	56 470
GENOMSNIITT			86		737	2017	4 450 000	52 500

Beaktat resultatet i ortsprismetoden för såväl bebyggda som obebyggda objekt, som är jämförbara med värderingsobjektets läge, har en exploateringskalkyl tagits fram för att beräkna potentiellt marknadsvärde för byggrätterna på värderingsobjektet.

9 Exploateringskalkyl

Den förenklade exploateringskalkylen ska ses som ett stöd till ett bedömt marknadsvärde av byggrätterna och inte som en självständig värderingsmetod då ingående parametrar är alltför osäkra.

Bygg- och exploateringskostnaderna har bedömts genom statistik och erfarenhet. Med stöd i SCBs senast tillgängliga statistik uppgår byggkostnaderna för ordinära flerbostadshus till mellan 41 000 och 46 000 kronor per kvadratmeter boarea. Enligt statistiken är byggkostnaderna för bostadsrätter generellt något högre jämfört med byggkostnaderna för hyresrätter.

Omräkningstalet mellan BOA/BTA antas uppgå till 0,8 vilket motsvarar en byggkostnad som varierar mellan 33 000 och 37 000 kronor per BTA.

Bostadsrätt

När exploateringskalkylen avser bostadsrätter uppgår marknadsvärdet av en bedömd genomsnittlig insats om cirka 60 000 kronor per kvadratmeter boarea och ett lån taget av bostadsrättsföreningen uppgår till motsvarande cirka 13 100 kronor per kvadratmeter boarea (baserat på en årsavgift på 850 kronor per kvadratmeter boarea, en drift och underhållskostnad på 425 kronor per kvadratmeter boarea samt en ränta om 3,25 procent).

Exploateringskalkyl BRF	
Marknadsbedömningar	
Insats (kr/m ² BOA)	60 000
Föreningens lån (kr/m ² BOA)	13 077
Marknadsvärde efter (kr/m ² BOA)	73 077
Omräkningstal BOA/BTA	0,80
+ Projektvärde efter (kr/m² BTA)	58 462
- Summa produktionskostnader (kr/m² BTA)	35 000
= Netto (kr/m ² BTA)	23 462
- Projektvinst/risk (kr/m² BTA)	4 692
= Byggrättsvärde (kr/m² BTA)	18 769

Resultat och slutsats

I värdebedömningen tas hänsyn till värderingsobjektets specifika egenskaper såsom läge, exploateringsgrad, planförutsättningar, särskilda planförutsättningar i förhållande till ortsprismaterialet såväl som en bedömd prisutveckling av detsamma sedan respektive objekts köpetidpunkt. Med hänsyn till ovanstående bedöms byggrättsvärdena i huvudsak variera inom följande intervall: **Bostäder 17 000 - 21 000 kronor per kvadratmeter BTA**

Med hjälp av ortspriset samt exploateringskalkylen, bedöms ett värde för byggrätterna uppgå till **19 000 kronor per kvadratmeter BTA, vilket motsvarar totalt 24 700 000 kronor.**

På värderingsobjektet finns två byggnader som enligt konkursförvaltaren har planerats att rivas. Croisette har besökt byggnaderna, skicket och standarden bedöms vara äldre och eftersatt. Byggnaderna är industribyggnader. Croisette har ej erhållit eventuell rivningskostnad för byggnaderna, således har en uppskattning av rivningskostnad bedömts av Croisette utifrån statistik och erfarenhet. Efter rivning, förutsätter värderingen att marken är obebyggd och terrasserad. Enligt taxerade uppgifter uppgår nuvarande byggnaders lokalarea till 1 142 kvadratmeter. En kostnad om cirka 1 000 - 2 000 kronor per kvadratmeter bedöms vara rimlig för rivning av byggnaderna. Croisette har i värdebedömningen bedömt en rivningskostnad om 1 500 kronor per kvadratmeter lokalarea d.v.s. 1 700 000 kronor.

Beaktat vad som redovisats i detta värdeutlåtande, bedöms ett värde om 19 000 kronor per kvadratmeter BTA, vilket uppgår till 19 000 kr * 1 300 kvadratmeter BTA = 24 700 000 kronor

Totalt värde: 24 700 000 - 1 700 000 = 23 000 000 kronor.

10 Resultat

Värderingsförutsättningar

Värderingsobjekt	Lysekil Gamlestan 22:4
Värdetidpunkt	januari 2026
Syfte	Exekutiv försäljning

Ortsprismetoden

Bedömt intervall, totalt	Bostäder	cirka 17 000 – 21 000 kr/m ² BTA
--------------------------	----------	---

Exploateringskalkylen

Avrundat värde, totalt	Bostäder	cirka 19 000 kr/m ² BTA
------------------------	----------	------------------------------------

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Lysekil Gamlestan 22:4 vid värdetidpunkten till:

23 000 000 SEK*

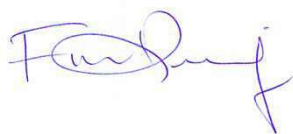
Tjugotre miljoner svenska kronor

*inklusive bedömd rivningskostnad

Vilket ger nedan nyckeltal:

Marknadsvärde kr/m² BTA bostäder 19 000

Malmö 2026-05-12



Fitore Regjepaj

Civilingenjör Lantmäteri

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Edward Moding

B.Sc. Fastighetsvetenskap & B.Sc. Företagsekonomi

Bilagor

Allmänna villkor för värdeutlåtande
Utdrag ur fastighetsregistret

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



LYSEKIL GAMLESTAN 22:4

Aktualitet fastighetsregistret:

2020-10-30 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a67-0e1a-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

84, LYSEKIL

Övriga noteringar:

BIH C

Lantmäteriförrättning pågår. Ärende: 224066 Registrerat: 2022-12-06

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

O-LYSEKIL VALEN:4

Omregistreringsdatum:

1987-05-06

Akt:

1484-87/6

URSPRUNG

LYSEKIL BÄVERN 1

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr):

140207908

Distrikt:

109045,Lysekil

ADRESS



Adress:

Gamla Strandgatan 61

Postnr:

453 31

Postort:

Lysekil

Kommundel:

Lysekil

Gamla Strandgatan 61A

453 31

Lysekil

Lysekil

Gamla Strandgatan 61B

453 31

Lysekil

Lysekil

Gamla Strandgatan 61C

453 31

Lysekil

Lysekil

Gamla Strandgatan 61D

453 31

Lysekil

Lysekil

Gamla Strandgatan 61E

453 31

Lysekil

Lysekil

Gamla Strandgatan 61G

453 31

Lysekil

Lysekil

Gamla Strandgatan 61H

453 31

Lysekil

Lysekil

Norra Hamngatan 14

453 31

Lysekil

Lysekil

AREAL



Totalareal:

834 kvm

0,08 ha

Varav land:

834 kvm

0,08 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA



Område:

1.

N:(SWEREF99)

6465099,17

E:

290405,41

X:(RT90)

6469850,03

Y:

1243126,23

ÅTGÄRDER



Fastighetsrättsliga:

Tomtmätning

Fastighetsreglering

Datum:

1958-12-16

2020-10-30

Akt:

1484K-2454

1484-2020/25

Fastighetsrättsliga:

Sammanläggning

Datum:

1960-04-26

Akt:

1484K-18/1960

INTECKNINGAR 

Antal inteckningar: 13 st, Summa: 42 000 000

Datapantbrev: Företrädesordning 1
Belopp: SEK 250 000
Akt: 79/10553 Beviljad
Inskrivningsdag: 1979-06-27

Datapantbrev: Företrädesordning 2
Belopp: SEK 250 000
Akt: 79/10554 Beviljad
Inskrivningsdag: 1979-06-27

Datapantbrev: Företrädesordning 3
Belopp: SEK 250 000
Akt: 79/10555 Beviljad
Inskrivningsdag: 1979-06-27

Datapantbrev: Företrädesordning 4
Belopp: SEK 1 450 000
Akt: 97/3717 Beviljad
Inskrivningsdag: 1997-03-11

Datapantbrev: Företrädesordning 5
Belopp: SEK 1 250 000
Akt: 98/1765 Beviljad
Inskrivningsdag: 1998-03-06

Datapantbrev: Företrädesordning 6
Belopp: SEK 500 000
Akt: 00/3762 Beviljad
Inskrivningsdag: 2000-06-08

Datapantbrev: Företrädesordning 7
Belopp: SEK 485 000
Akt: 00/3764 Beviljad
Inskrivningsdag: 2000-06-08

Datapantbrev: Företrädesordning 8
Belopp: SEK 1 865 000
Akt: D-2021-00425002:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2021-09-27

Datapantbrev: Företrädesordning 9
Belopp: SEK 13 700 000
Akt: D-2022-00492996:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2022-12-02
Innehav: D-2022-00507089:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2022-12-02
 Tessin Services AB
 Olof Palmes Gata 31
 111 22 STOCKHOLM

Datapantbrev: Företrädesordning 10
Belopp: SEK 13 000 000
Akt: D-2023-00278413:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2023-09-07
Innehav: D-2023-00278413:2 Beviljad
Inskrivningsdag: 2023-09-07

Datapantbrev: Företrädesordning 11
Belopp: SEK 2 000 000
Akt: D-2023-00394238:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2023-12-08
Innehav: D-2023-00394238:2 Beviljad
Inskrivningsdag: 2023-12-08

Datapantbrev: Företrädesordning 12
Belopp: SEK 2 000 000
Akt: D-2024-00009592:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2024-01-10
Innehav: D-2024-00009592:2 Beviljad
Inskrivningsdag: 2024-01-10

Tessin Services AB
 Klara Norra Kyrkogata 29
 111 22 STOCKHOLM

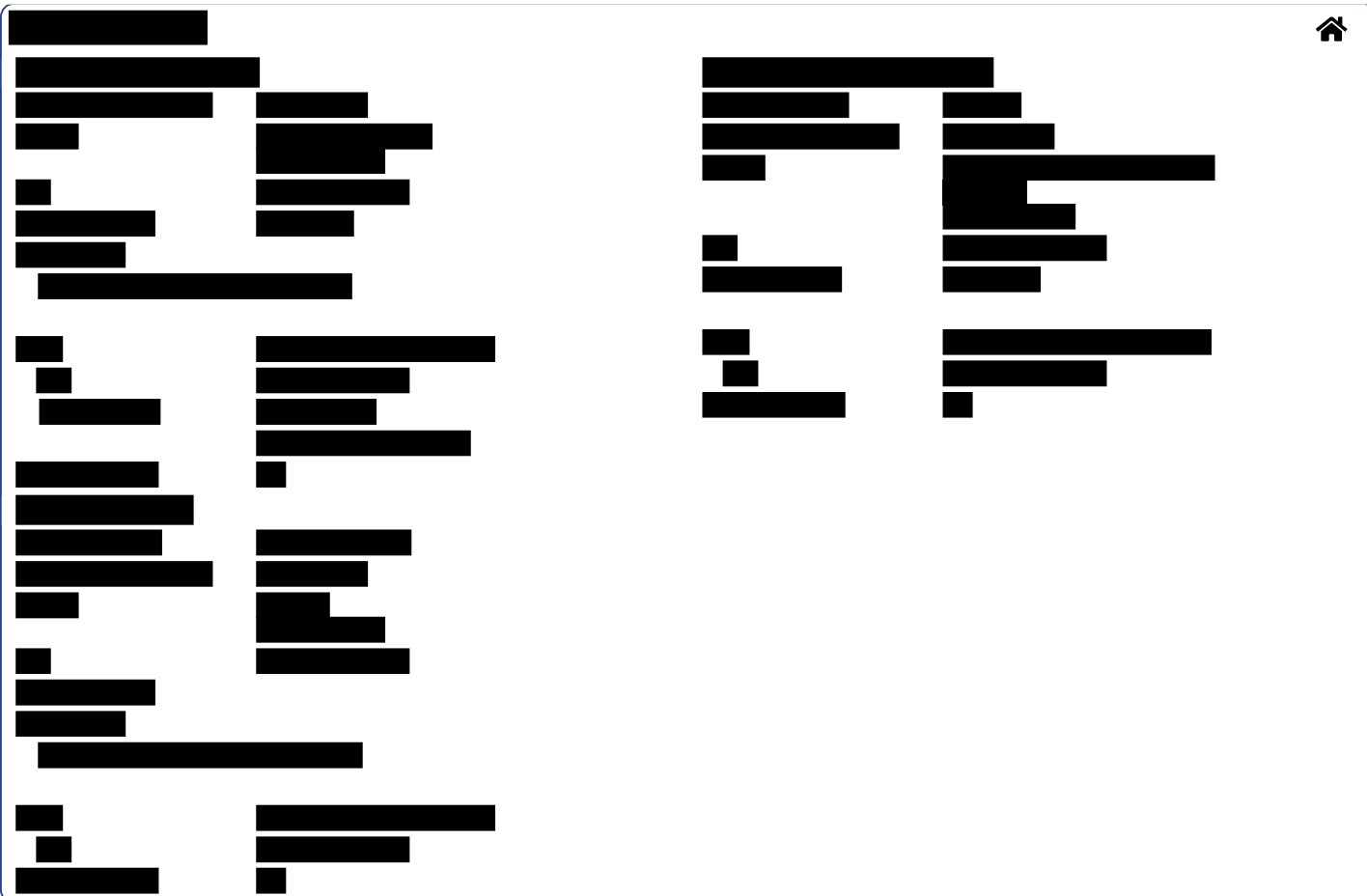
Tessin Services AB
 Klara Norra Kyrkogata 29
 111 22 STOCKHOLM
 Sverige

Tessin Services AB
 Klara Norra Kyrkogata 29
 111 22 STOCKHOLM
 Sverige

Datapantbrev: Företrädesordning 13
Belopp: SEK 5 000 000
Akt: D-2024-00018775:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2024-01-18
Innehav: D-2024-00018775:2 Beviljad
Inskrivningsdag: 2024-01-18
 Tessin Services AB
 Klara Norra Kyrkogata 29
 111 22 Stockholm
 SVERIGE

ANTECKNINGAR 

Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-09-24	Exekutiv försäljning begärd av konkursförvaltaren	D-2025-00341629:1	Beviljad

**AVTALS RÄTTIGHETER** 

Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER 

Det finns 1 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån

Avtalsservitut 14-IM4-92/791.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR **Planer**

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
VALEN (Tomtindelning)	1484K-2425	2020-05-20	Lysekil
Status: Avregistrerad	Beslutsdatum: 1958-05-07		
Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
FÖR GAMLESTAN 22:4 M.FL. (Detaljplan)	1484-P2018/2	2024-04-11	Lysekil
Status: Gällande	Beslutsdatum: 2017-06-21		
Laga kraft: 2018-03-08	Genomförande: 2018-03-08 - 2023-03-08		

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
GAMLA STRANDGATAN, KV VALEN (Stadsplan)	14-LYS-119	1991-04-16	Lysekil
Status:	Avregistrerad	Beslutsdatum:	1967-04-21
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

MER INFORMATION

Det finns 2 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

TAXERING **Industrienhet, livsmedelsindustri, typkod 422**

Beslutsår : 2025
Taxeringsid: 290523-1
Taxeringsvärde kr: 2 460 000
Industritillbehör: Ja
Tax.enhet avser:
LYSEKIL GAMLESTAN 22:4

Taxerade ägare

[Redacted names and addresses]

Värderingsenheter

Industri avkastningsberäknad kontor

Skatteverkets id: 358413022025
 Värderingsenhetsnummer: 2
 Tax.värde kr: 666 000
 Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 666 000
 Riktvärdeområde: 1484034
 Standardklass: Högklassiga.
 Lokalarea: 225
 Nybyggnadsår: 1954
 Värdeår: 1982
 Tillhör byggnad: 1
 Återstående ek. livslängd: >10år

Industri avkastningsberäknad kontor

Skatteverkets id: 3019463222025
 Värderingsenhetsnummer: 3
 Tax.värde kr: 494 000
 Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 494 000
 Riktvärdeområde: 1484034
 Standardklass: Högklassiga.
 Lokalarea: 167
 Nybyggnadsår: 1954
 Värdeår: 1982
 Tillhör byggnad: 1
 Återstående ek. livslängd: >10år

Industri avkastningsberäknad lager

Skatteverkets id: 358423022025
 Värderingsenhetsnummer: 3
 Tax.värde kr: 384 000
 Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 384 000
 Riktvärdeområde: 1484034
 Standardklass: Normala
 Lokalarea: 225
 Nybyggnadsår: 1954
 Värdeår: 1982
 Tillhör byggnad: 1
 Återstående ek. livslängd: >10år

Industri avkastningsberäknad lager

Skatteverkets id: 358433022025
 Värderingsenhetsnummer: 4
 Tax.värde kr: 353 000
 Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 353 000
 Riktvärdeområde: 1484034
 Standardklass: Enkla
 Lokalarea: 300
 Nybyggnadsår: 1958
 Värdeår: 1958
 Tillhör byggnad: 2
 Återstående ek. livslängd: >10år

Industri avkastningsberäknad produktionslokal

Skatteverkets id: 576663022025
 Värderingsenhetsnummer: 5
 Tax.värde kr: 397 000
 Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 397 000
 Riktvärdeområde: 1484034
 Tillhör byggnad: 1
 Lokalarea: 225
 Nybyggnadsår: 1954
 Värdeår: 1982
 Standardpoäng: 16
 Återstående ek. livslängd: >10år

Industri tomtmark

Skatteverkets id: 358393022025
 Värderingsenhetsnummer: 1
 Tax.värde kr: 166 000
 Riktvärde kr: 166 000
 Riktvärdeområde: 1484034
 Areal i kvm: 834

Rapporten hämtades 2025-12-01 08:53:16
 Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader