

Värdeutlåtande

Fastigheten Ånge Ånge 30:11

Svefa AB, Storgatan 39, 831 33 Östersund  
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



## Innehållsförteckning

1.	Sammanfattning	3
2.	Uppdragsbeskrivning	4
3.	Värderingsobjekt	5
4.	Marknadsanalys	8
5.	Värderingsmetodik	11
6.	Värdering	12
7.	Slutsatser	16

# 1. Sammanfattning



Värderingsobjekt	Fastigheten Ånge Ånge 30:11.
Uppdragsgivare	Uppdragsgivare är Ånge kommun, genom Mats Gustafsson.
Syfte	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde (se vidare under avsnitt 5 "Definition av marknadsvärde och metodtillämpning"). Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid försäljning.
Värdetidpunkt	Värdetidpunkt är 2025-01-22.
Objektstyp	Inom värderingsobjektet bedrivs olika typer av verksamheter.
Marknadsvärde	Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till:

**18 500 000 kr**  
Arton miljoner femhundratusen kronor

Resulterande nyckeltal	Marknadsvärde / m²	4 106
	Marknadsvärde / taxeringsvärde	-
	Bruttokapitalisering, år 1	4,7
	(marknadsvärde / årshyra år 1)	
	Direktavkastning, initialt driftnetto	7,45%
	(aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	
	Direktavkastning, initialt driftnetto (beaktat investering)	9,99%
	(driftnetto år 1 / marknadsvärde)	
	Direktavkastning, marknadsmässigt driftnetto	9,09%
	(Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	
Åsatt direktavkastning för restvärdeberäkning	9,00%	

## 2. Uppdragsbeskrivning

### Värderingsobjekt

Fastigheten Ånge Ånge 30:11.

### Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Ånge kommun, genom Mats Gustafsson.

### Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde (se vidare under avsnitt 5 "Definition av marknadsvärde och metodtillämpning"). Enligt uppdragsgivaren ska värderingen användas som beslutsunderlag vid försäljning.

### Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2025-01-22.

### Allmänna villkor

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

### Värderingsstandard

Uppdraget har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2022 ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

Vi bekräftar att vi har tillräcklig lokal och nationell marknadskännedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fullvärdigt sätt.

### Uppllysningar

Svefa känner inte till någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

## Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2024-01-13 av Björn Hall på Svefa. Vid besiktningen deltog Håkan Lundin som representant för uppdragsgivaren.

Följande uppgifter har erhållits från uppdragsgivaren:

- Lokalhyreskontrakt
- Faktiska drift- och underhållskostnader
- Beslutade investeringar
- Inhämtade tekniska uppgifter vid besiktning

Vidare har underlag inhämtats och bearbetats från kommunens planarkiv, fastighetsregistret, VD-Pro samt offentlig statistik från SCB med flera.

## 3. Värderingsobjekt

### Objektstyp

Inom värderingsobjektet bedrivs olika typer av verksamheter.

### Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Ånge Kommun.

### Läge

Värderingsobjektet är beläget i centrala Ånge. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.

Omgivningen utgörs huvudsakligen av stadsbebyggelse. Service finns närmast i närområdet. Allmänna kommunikationer finns i form av buss/tåg.

### Tomt

Värderingsobjektet har en markareal om 10 665 kvadratmeter.

På värderingsobjektet finns en byggnad. Den obebyggda delen av värderingsobjektet utgörs främst av parkeringsplatser, upplagsytor och kommunikationsytor.

Tomten är delvist inhägnad.

## Byggnadsbeskrivning

Byggnaden på värderingsobjektet bedöms vara uppförd under första halvan av 1900-talet och har renoverats löpande. Byggnaden inrymmer 1-2plan ovan mark samt källare.

Den uthyrbara arean uppgår till 4 506 kvadratmeter fördelad enligt nedan:

Lokaltyp	Uthyrbar area		
	*m²	%	Antal
Industri	4 506	100	-
Mobilmast	-	-	1
<b>Summa/Medel</b>	<b>4 506</b>	<b>100</b>	<b>1</b>

\*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

### Konstruktion

Grundläggning	Betong
Stomme	Betong
Fasadmaterial	Tegel/betong
Yttertak	Papp (nylagt)
Fönster	2-glas / 3-glas
Portar	10-tal

### Teknik

Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	FTX, flera aggregat samt ett äldre mekaniskt frånluftsaggregat

### Skick och standard

Byggnadens yttre och inre skick bedöms som normalt

Lokalerna håller en relativt normal standard.

Inga reparationsbehov, som inte bedöms inrymmas inom ramen för ordinarie löpande/periodiskt underhåll, noterades vid besiktningen.

### Flexibilitet och alternativanvändning

Lokalerna bedöms vara flexibla i sin utformning, och därmed bedöms möjligheten till alternativt utnyttjande som goda.

## Hållbarhet

### Energideklaration

Byggnaden inom värderingsobjektet omfattas inte av energideklaration.

### Potentiellt förorenad mark

Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade markområden.

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet.

### Översvämningsrisk

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon kontroll avseende översvämningsrisk, eller eventuella kostnader i samband med erforderliga åtgärder.

### Rättsliga förhållanden

I bilaga återfinns ett utdrag ur fastighetsregistret. Av denna bilaga framgår bland annat:

- Lagfaren ägare
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Servitut med mera
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

### Planförhållande

Värderingsobjektet omfattas av detaljplan antagen 1982, ändrad 2019.

Planbestämmelserna anger industriändamål

Befintlig byggnad överensstämmer med planbestämmelserna. Byggrätten bedöms vara fullt utnyttjad.

## 4. Marknadsanalys

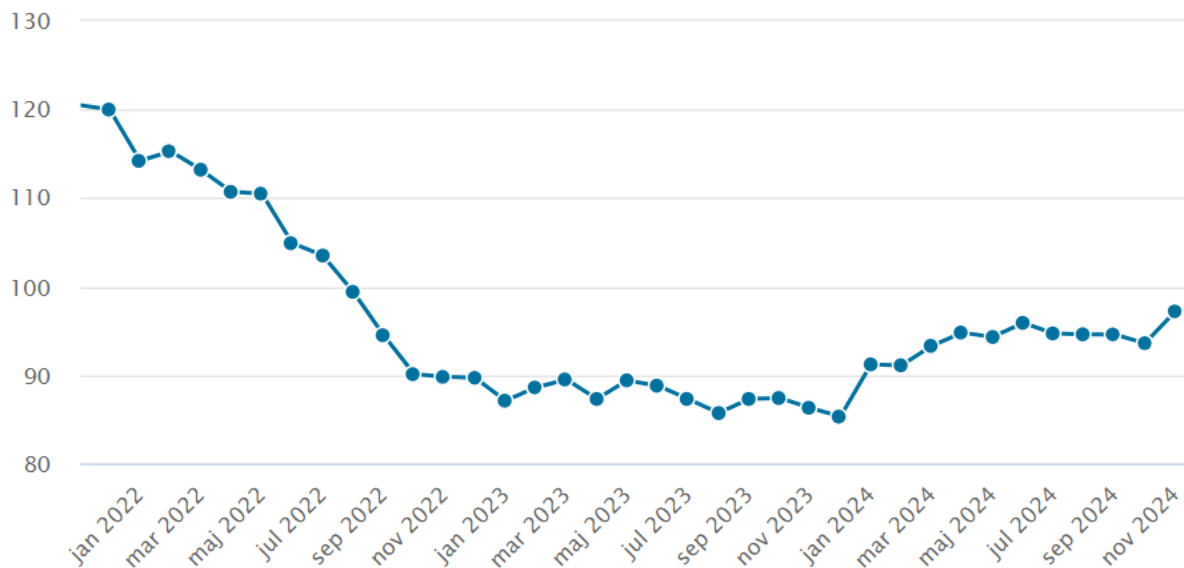
### Makroekonomi

#### Svensk ekonomi

Svensk ekonomi är i lågkonjunktur, en lågkonjunktur som trots positiv utveckling 2025 väntas bestå till 2026 (enligt Konjunkturinstitutets prognos väntas BNP för 2024 uppgå till 0,7% respektive 1,8% för 2025).

Utvecklingen är dock osäker, såväl i Sverige som internationellt. Detta inte minst mot bakgrund av den stora politiska osäkerheten, där pågående konflikter (och potentiellt nya konflikter) är av stor betydelse för den ekonomiska utvecklingen.

Konjunkturbarometern indikerar fortsatt ett "svagt" läge för svensk ekonomi (<100), men utvecklingen i november var stark inom hela näringslivet. Hushållen ser fortsatt positivt på utvecklingen för såväl svensk ekonomi som för den egna ekonomin de kommande 12 månaderna. Däremot kvarstår en relativt negativ syn på arbetsmarknaden, med fokus på sparande (snarare än konsumtion).



Källa: Konjunkturinstitutet

Under 2023/2024 har det exceptionellt höga KPI dämpats; från 11,7% i jan-23 till 1,6% i nov-24 (med KPIF om 1,9%).

För att stabilisera inflationen och stimulera den svaga konjunkturen har Riksbanken sänkt styrräntan ett antal gånger under 2024, senast i november med 50 punkter till 2,75%. Med en fortsatt stabil inflations-/konjunktur-utveckling kan det bli aktuellt med ytterligare 25–50 punkter i december, och potentiellt 1-2 sänkningar 2025. Samtidigt pekar Riksbanken på svårbedömda ekonomiska och geopolitiska risker som kan leda till en mer "defensiv" penningpolitik. Prognoser från Konjunkturinstitutet och de stora svenska bankerna indikerar en styrränta kring 2,0% till slutet av 2025 (potentiellt redan i Q2).

Arbetsmarknaden, som länge stod emot den svaga konjunkturen, har nu klart svagare förutsättningar. Arbetsförmedlingens prognos är att arbetslösheten ökar under 2024, för att successivt minska under 2025 i takt med att konjunkturen stärks (arbetslösheten enligt AKU 15–74 år har en prognos om 8,4% 2024 och 8,2% 2025, att jämföra med 7,7% för 2023). Arbetslösheten har det senaste året ökat mest i storstadslänen (Skåne,



Västra Götaland och Stockholm), medan arbetslösheten endast ökat marginellt i stora delar av norra Sverige (lägst är arbetslösheten i Västerbotten och Norrbotten).

Näringslivet blir alltmer kunskapsintensivt, vilket medfört brist på kompetent arbetskraft som i sin tur riskerar att hålla tillbaka en positiv utveckling. Utan erforderlig kompetens finns det risk att investeringar skjuts på framtiden, som t.ex. "gröna" investeringar för att möjliggöra omställningen till ett mer klimat-/miljöanpassat näringsliv. Utbildning är en central parameter till såväl kort- som långsiktig etablering på arbetsmarknaden, särskilt med hänsyn till den tekniska utvecklingen av näringslivet. Bristen på utbildad arbetskraft är tydlig även inom offentlig sektor (vård/skola/omsorg). Ett tydligt problem är att många arbetslösa saknar de kompetenser som efterfrågas av arbetsgivarna. Även yrken med traditionellt låga kvalifikationskrav efterfrågar i allt större utsträckning gymnasieutbildning.

Sverige står inför stora demografiska utmaningar; låg befolkningstillväxt, in-/utvandring och framför allt en åldrande befolkning. Till 2030 väntas ca 21,1% av befolkningen vara >65 år. En ökande försörjningskvot, d.v.s. andelen personer i "icke-arbetsför" ålder, är en stor utmaning. Befolkningen inom den "arbetsaktiva" kategorin 18–65 år väntas öka med ca 1,9% till 2030, medan prognosen för 65+ år är ca 8,1%. Andelen 0–18 år väntas emellertid minska med drygt 6,8%.

## Fastighetsmarknad

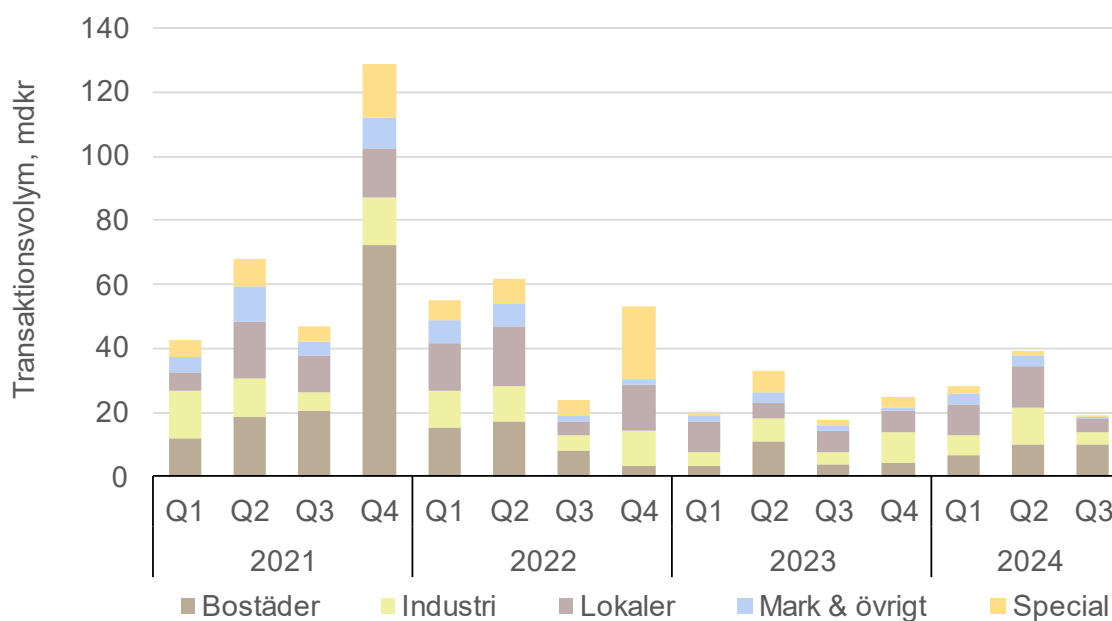
### Investeringsmarknaden

Efter en historiskt stark utveckling har den svenska fastighetsmarknaden de senaste drygt 2 åren präglats av stigande direktavkastningskrav inom i praktiken samtliga segment och delmarknader.

Transaktionsvolymen för Q1-Q3 uppgick till ca 86 mdkr, en ökning med 23% jämfört med motsvarande period 2023 (men fortsatt en relativt låg nivå jämfört med tidigare års transaktionsaktivitet).

Det har varit fortsatt stort intresse för kvalitativa kontorsfastigheter i starka läge (främst Stockholm), och bostadsfastigheter har noterat ökad efterfrågan under 2024 (till bekostnad av samhällsfastigheter). Investeringsvolymen är till stor del driven av ett fåtal stora transaktioner.

Utländska investerare har visat ett relativt svagt intresse för den svenska fastighetsmarknaden under 2024.



Källa: Svefa

Investeringsmarknaden har stabiliserats under 2024. Det återstår viss risk för stigande direktavkastningskrav, men då främst för "mindre kvalitativa" fastigheter (investeringsbehov, "bruna" fastigheter, vakans-/hyresrisk). Transaktionsaktiviteten väntas vara fortsatt avvaktande under 2024, men med den positiva utvecklingen på kreditmarknaden finns potential till ett relativt starkt Q4.

Fastighetsbolagens tillgång till finansiering har ökat under 2024, men det är fortsatt relativt stor skillnad beroende typ av fastighet och bankerna ställer allt tydligare krav baserat på miljö/hållbarhet.

Miljö-/hållbarhetsfrågor, och nu även social hållbarhet, har tagit en naturlig plats på fastighetsmarknaden (minskade driftskostnader; ökat intresse från investerare => lägre direktavkastningskrav; ökat intresse från hyresgäster => hyrespotential och lägre vakans-/hyresrisk; mer förmånliga finansieringsvillkor).

Miljöcertifiering är i nyproduktion i praktiken ett "skall-krav", likaså "närproducerad" energi som solceller. Trenden går mot hållbarhet i ett socialt perspektiv, även för bostadsfastigheter där de ekonomiska fördelarna inte är lika tydliga (p.g.a. begränsningar i hur bruksvärdes-/presumtionshyra fastställs).

Bostadsfastigheter har noterat en långsiktigt stark utveckling, särskilt i storstads-/regionstadsregionerna, men till följd av (i huvudsak) stigande kapitalkostnader har det noterats en trend med stigande direktavkastningskrav de senaste 2 åren. Marknaden under 2024 bedöms initialt som "avvaktande", med viss risk för fortsatt stigande direktavkastningskrav. De långsiktiga marknadsförutsättningar inom storstads-/regionsstads-marknader är starka, och på 6 – 12 månaders sikt väntas marknaden vara klart mer positiv.

Kvalitativa kontorsfastigheter utgör fortsatt intressanta investeringar, men det har noterats en polarisering mot mindre kvalitativa fastigheter. En stor fördel har varit att hyresavtalen är knutna till KPI vilket "realvärde-säkrar" investeringen. Det finns en osäkerhet kring lokalhyresmarknadens utveckling i lågkonjunktur, likväl som hyresgästernas ökande fokus på "hybridarbete" och flexibla lokaler/hyresavtal (minskad lokalefterfrågan medför även osäkerhet på investeringsmarknaden). Vakans-/hyresrisken har ökat under 2023/2024, och bedöms öka ytterligare under 2024/2025. Marknaden för kvalitativa fastigheter har stabiliserats, med låg risk för fortsatt stigande direktavkastningskrav.

Extern-/livsmedelshandel står relativt starkt i lågkonjunktur, särskilt inom etablerade externhandelsområden. För detaljhandeln i stort – och för café/restaurang, hotell och dylika verksamheter vars omsättning traditionellt minskar i lågkonjunktur – har det noterats stigande direktavkastningskrav och ökande vakans-/hyresrisk under 2023/2024. E-handel och förändrade konsumtionsmönster, i kombination med hög inflation och stigande kostnader, har medfört en ansträngd ekonomi för många verksamheter. Investeringsmarknaden har stabiliserats, men det kvarstår en relativt hög vakans-/hyresrisk.

Trots ett fortsatt starkt investeringsintresse för kvalitativa samhällsfastigheter har transaktionsaktiviteten varit relativt låg (även den tidigare trend vad gäller "återköp" av offentlig sektor har avtagit). Lokalhyresmarknaden är i praktiken "konjunktur-oberoende", utan tydliga (kortsiktiga) upp-/nedgångar, men med stigande kapitalkostnader noterades stigande direktavkastningskrav 2023/2024 och den politiska risken bedöms ha ökat. Prognosen för de kommande 6 månaderna är fortsatt låg transaktionsaktivitet med i huvudsak stabila direktavkastningskrav (men med potential till sjunkande direktavkastningskrav i takt med allt mer förmånliga villkor på kreditmarknaden). Det finns ett stort behov av nyproduktion och modernisering av befintligt bestånd (i syfte att säkerställa det långsiktiga lokalbehovet av vård/skola/omsorg), vilket talar för en långsiktigt positiv utveckling.

Logistikfastigheter har under senare år utgjort ett intressant segment med stark tillväxt till följd av e-handels utveckling och investerarnas fokus på moderna fastigheter med långa hyresavtal (vanligen triple-net). Under 2022/2023, och initialt 2024, har noterats tydligt stigande direktavkastningskrav, men efterfrågan kvarstår på kvalitativa fastigheter ("strategisk" infrastruktur, långa hyresavtal, solida hyresgäster). Projektaktiviteten har avtagit, men är fortsatt relativt stark (t.ex. inom dagligvaruhandeln). Marknaden har stabiliserats, med potential till en positiv utveckling i Q4.

På projektmarknaden har stigande kapitalkostnader och höga bygg-/exploateringskostnader, i kombination med en svag marknad för nyproduktion, medfört låg projektaktivitet (särskilt på bostadsmarknaden, trots stort behov av nyproduktion). Det har noterats en prisjustering på råmark/byggrätter de senaste drygt 2 åren (beroende på marknads-/objektsspecifika förutsättningar är projektekonomin på många delmarknader i praktiken "negativ", och även på relativt starka delmarknader har den tidigare starka marknaden tydligt försvagats). Det finns en stark långsiktig efterfrågan på råmark/byggrätter och kvalitativa projektfastigheter inom storstads-/regionstadsregionerna, men marknaden väntas vara avvaktande under 2024 (och in i 2025).

## 5. Värderingsmetodik

### Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

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 kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av två metoder; ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultaten av dessa metoder görs en sammanfattande bedömning av marknadsvärdet.

### Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, standard och hyresgäststruktur. Hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt. Köpeskillingarna jämförs direkt eller normeras med avseende på en eller flera värdebärande egenskaper, exempelvis uthyrbar area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde.

### Avkastningsmetod

Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdesberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden. Kassaflödesanalysen finns redovisad i bilaga 1:1.

De faktiska värdefaktorer, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknadens förväntningar baseras kalkylen istället på värden som kan anses normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till den rådande marknadssituationen och marknadens framtidsbedömningar.

## 6. Värdering

### Ortsprismetoden

Det har sedan 2022 skett ett antal lagfarna försäljningar av industrifastigheter inom Jämtlands- och Västernorrlands län. Efter gallring med avseende på storlek, värdeår, lokalfördelning, K/T<1 och köp med partsrelationer återstod 22 objekt.

Objekten har sålts till priser som varierar mellan ca 1 500 - 12 000 kr/kvm uthyrbar area med ett vägt medel av köpesummorna om ca 3 400 kr/kvm uthyrbar area.

Kommun	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/kvm	K/T	Totalyta	Areal
Bräcke	VÄSTANEDE 3:223	2024-11-15	1 950	1 655	2,42	1 178	7 420
Härjedalen	VEMDALENS KYRKBY 32:71	2024-09-01	7 000	7 865	5,19	890	7 978
Ragunda	KÅNKBACK 1:338	2024-08-01	1 700	1 641	1,34	1 036	22 470
Östersund	BRUNFLO-VIKEN 2:207	2024-04-02	14 000	4 905	0,00	2 854	41 644
Nordanstig	GAMMSÄTTER 30:3	2023-12-11	815	3 881	3,41	210	1 893
Sundsvall	LILLHÄLLOM 1:155	2023-08-24	3 500	6 530	2,84	536	4 850
Härjedalen	BJÖRNEN 7	2023-07-14	1 100	3 503	2,88	314	3 271
Ånge	ÅNGE 99:2	2023-07-03	750	2 344	3,28	320	1 905
Härjedalen	BJÖRNEN 7	2023-06-15	1 100	3 503	2,88	314	3 271
Sundsvall	HÖGOM 3:188	2022-11-01	4 000	11 111	2,41	360	2 780
Berg	BERGSVIKEN 3:81	2022-10-05	4 000	1 203	1,14	3 324	11 928
Östersund	NÄS-ÅLSTA 5:3	2022-10-01	700	1 552	1,40	451	3 509
Sundsvall	KÄRVSTA 1:87	2022-09-15	1 555	4 468	4,70	348	1 351
Östersund	BRUNFLO-VIKEN 2:263	2022-09-01	2 347	2 791	0,86	841	25 711
Sundsvall	SKÖLE 25:9	2022-06-09	1 400	4 667	3,33	300	4 145
Sundsvall	FANBYN 44:1	2022-03-30	1 300	5 098	3,46	255	2 277
Bräcke	VÄSTANEDE 2:62	2022-03-29	695	1 544	1,77	450	7 297
Sundsvall	HÖGOM 3:200	2022-01-10	1 997	11 747	1,09	170	6 379
Nordanstig	GAMMSÄTTER 12:1	2022-01-09	1 200	1 387	3,18	865	0
	<b>Medel ovägt</b>		<b>2 690</b>	<b>4 284</b>	<b>2,50</b>	<b>790</b>	<b>8 425</b>
	<b>Medel vägt</b>			<b>3 404</b>			

### Resultat

Med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper, vilka redovisats i objektets marknadsförutsättningar ovan, bedöms värderingsobjektets värde sammantaget ligga i nedre delen av det ovan redovisade prisintervallet. Värdet bedöms vara i nivå eller under det ovägdade medelvärde kr/kvm.

Direktavkastningarna är svåra att härleda ur ovanstående material, men bedöms med beaktande av marknadsmässiga parametrar, statistik och erfarenhet relaterat till jämförbara delmarknader i huvudsak variera mellan 8 och 12 %.

Direktavkastningskravet, tillämpat via en kassaflödeskalkyl, se avsnitt Avkastningsmetod nedan, indikerar ett bedömt värde mellan cirka 3 500 – 4 500 kr/kvm, vilket motsvarar ett totalt värde i intervallet om cirka 16 000 000 – 20 000 000 kronor.

## Avkastningsmetod

### Kalkylperioden

Kalkylperioden löper på 10 år från och med 2025-01-01.

### Inflation

Under 2025 har ett inflationsantagande om 1,0 % använts och under resterande kalkylperiod har ett inflationsantagande om 2,0 % åsatts.

Inflationsantagandet är baserat på en samlad bedömning av prognoser från Riksbanken, Konjunkturinstitutet och de ledande bankerna.

### Direktavkastningskrav, kalkylränta och restvärde

Direktavkastningskravet har i den mån möjligt bedömts med utgångspunkt från på marknaden genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter, kompletterat med marknadsmässiga parametrar, statistik och erfarenhet. De i värderingsobjektet ingående hyreskontrakten/lokalerna har åsatts differentierade direktavkastningskrav under gällande kontraktstid utifrån dess riskperspektiv, vilket sammantaget viktas till cirka 9,00%.

Teoretisk utgångspunkt för val av kalkylränta är den nominella ränta som gäller på andrahandsmarknaden för statsobligationer med en löptid motsvarande kalkylperiodens längd. Till detta läggs en fastighetsrelaterad risk som exempelvis beror på värderingsobjektets typ, storlek, läge och alternativa användningsmöjligheter. I praktiken bedöms kalkylräntan ofta genom att inflationsanpassa direktavkastningskravet, vilket också gjorts i detta värdeutlåtande.

Restvärdet utgörs av marknadsvärdet som fastigheten bedöms ha i slutet av kalkylperioden. Restvärdet bedöms genom att dividera det prognostiserade driftnettot året efter kalkylperiodens slut med ett bedömt direktavkastningskrav, vilket för värderingsobjektet har bedömts till cirka 9,00%.

### Hyror

Tabellen nedan visar utgående hyra samt marknadshyra per lokaltyp. Vissa lokaler nyttjas internt av fastighetsägaren och dessa har därför åsatts marknadsmässiga hyresnivåer i kalkylen.

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra								
				Uthyrd area			Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats
Industri	3 487	941	-	3 487	941	-	560	700	-	4 047	898	-
Mobilmast	21	-	20 855	21	-	20 855	0	-		21	-	20 855
Summa/Medel	3 508	941	20 855	3 508	941	20 855	560	700	0	4 068	898	20 855

Hyrorna är redovisade inklusive indexuppräknig, exklusive värme och övriga driftsrelaterade tillägg.

Hyresutvecklingen för lokalerna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

I hyresgästförteckningen (se bilaga 1:2) framgår exempelvis om lokalerna är registrerade för moms, utgående hyresnivåer, bedömda marknadsmässiga hyresnivåer, fastighetsskatt samt indexering.

### Vakanser

Värderingsobjektet har vid värdetidpunkten en vakansgrad på omkring 13,8%.

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	*m <sup>2</sup>	%	Antal	m <sup>2</sup>	%	Antal	m <sup>2</sup>	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Industri	4 506	100	-	3 706	82	-	800	18	-	13,8%	6,4%
Mobilmast	-	-	1	-	-	1	-	-	0	0,0%	7,0%
<b>Summa/Medel</b>	<b>4 506</b>	<b>100</b>	<b>1</b>	<b>3 706</b>	<b>82</b>	<b>1</b>	<b>800</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>13,8%</b>	<b>6,4%</b>

\*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

Med beaktande av befintlig hyresgästsstruktur och värderingsobjektets egenskaper bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som relativt normala. Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för lokalerna har i genomsnitt bedömts till 6,4%.

### Drift och underhåll

De totala drift- och underhållskostnaderna för värderingsobjektet har bedömts med ledning från erhållna kostnader samt genom statistik och erfarenhet.

Lokaltyp	Bedömt initialt D&U						Varav					
				Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	*Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	*Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	*Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats
Industri	2 125	472	-	1 630	362	-	338	75	-	158	35	-
Mobilmast	5	-	5 000	5	-	5 000	0	-	0	0	-	0
<b>Summa/Medel</b>	<b>2 130</b>	<b>472</b>	<b>5 000</b>	<b>1 635</b>	<b>362</b>	<b>5 000</b>	<b>338</b>	<b>75</b>		<b>158</b>	<b>35</b>	

\* Kostnad/m<sup>2</sup> inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S.

Kostnaden för planerat/periodiskt underhåll avser en schabloniserad annuitetsberäkning över värderingsobjektets livslängd.

Drift- och underhållskostnader är redovisade inklusive värme.

Kostnadsutvecklingen har under kalkylperioden bedömts följa förväntad inflationsutveckling.

### Investeringar och hyresgästanpassningar

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

### Taxeringsvärde och fastighetsskatt-/avgift

Värderingsobjektet är taxerad som specialenhet och har ej åsatts något taxeringsvärde.

För industrifastigheter utgår fastighetsskatt med 0,5 % av taxeringsvärdet.

### Driftnetto

Initiala och normaliserade intäkter och kostnader ger driftnetto enligt nedan.

Driftnetto	Initialt		Marknadsmässigt	
	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>
+ Hyra	4 068	903	4 068	903
+ Tillfälliga tillägg och rabatter (netto)	0	0	0	0
- Drift- och underhåll	-2 130	-473	-2 130	-473
- Tomträttsavgäld	0	0	0	0
- Fastighetsskatt (bostäder)	0	0	0	0
- Fastighetsskatt (lokaler)	0	0	0	0
+ Fastighetsskatt åter (lokaler)	0	0	0	0
- Vakans	-90	-20	-256	-57
- Investering/HGA	0	0	0	0
<b>Driftnetto före investering/HGA</b>	<b>1 848</b>	<b>410</b>	<b>1 681</b>	<b>373</b>
<b>Driftnetto efter investering/HGA</b>	<b>1 848</b>	<b>410</b>	<b>1 681</b>	<b>373</b>

### Initialt

Initialt driftnetto är omräknat till helår utifrån det momentana läget.

### Normaliserat

Normaliserat driftnetto är räknat på marknadshyra samt långsiktiga parametrar avseende drift- och underhåll, vakans, fastighetsskatt och tomträttsavgäld.

### Resultat

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till 4 109 kr/kvm, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka 18 500 000 kronor (se bilaga 1:1).

### Känslighetsanalys

För att visa hur avkastningsvärdet påverkas då vissa indata förändras har en känslighetsanalys utförts med utgångspunkt från resultatet i avkastningsmetoden. Känslighetsanalysen har utförts gällande hyror, drift- och underhållskostnader, inflation, vakanser och direktavkastning vid kalkylperiodens slut samt för hela perioden enligt följande tabell:

Variabel		Förändring	Värdeförändring	
			Tkr	%
Hyra lokaler	%	10,0%	4 153	22,4%
Drift och underhåll	%	10,0%	-2 302	-12,4%
Inflation	%-enheter	1,0%	-178	-1,0%
Vakans lokaler	%-enheter	5,0%	-2 198	-11,9%
Direktavk. restv.	%-enheter	0,5%	-403	-2,2%
Direktavkastning	%-enheter	0,5%	-958	-5,2%

## 7. Slutsatser

### Resultat

Ortsprismetoden cirka 16 000 000 – 20 000 000 kronor

Avkastningsmetoden cirka 18 500 000 kronor

I den sammanlagda marknadsvärdebedömningen beaktas resultatet från båda metoderna.

### Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2025-01-22 till:

**18 500 000 kr**

Arton miljoner femhundrausen kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

Marknadsvärde / m <sup>2</sup>	4 106
Marknadsvärde / taxeringsvärde	-
Bruttokapitalisering, år 1	4,7
(marknadsvärde / årshyra år 1)	
Direktavkastning, initialt driftnetto	7,45%
(aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	
Direktavkastning, initialt driftnetto (beaktat investering)	9,99%
(driftnetto år 1 / marknadsvärde)	
Direktavkastning, marknadsmässigt driftnetto	9,09%
(Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	
Åsatt direktavkastning för restvärdeberäkning	9,00%

Östersund, 2025-01-22

AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE  
SAMHÄLLSBYGGGARNAS  
FÖRBAND

Björn Hall  
Civilingenjör  
av Samhällsbyggarna auktoriserad  
fastighetsvärderare

AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE  
SAMHÄLLSBYGGGARNAS  
FÖRBAND

Maria Sundkvist  
Civilingenjör  
av Samhällsbyggarna auktoriserad  
fastighetsvärderare

### Bilagor

Bilaga 1	Kassaflödesanalys, hyresgästförteckning samt tabeller
Bilaga 2	Foton
Bilaga 3	Kommunfakta
Bilaga 4	Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor
Bilaga 5	Allmänna villkor för värdeutlåtande



KASSAFLÖDESANALYS

Fastighet: Ånge Ånge 30:11

Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2025-01-01												
Värdeår: -												
Tax. Värde (tkr): -												
Typkod: 800												
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	Inflation	1,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Viktad direktavkastning	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
	Kalkylränta	10,09%	11,18%	11,18%	11,18%	11,18%	11,18%	11,18%	11,18%	11,18%	11,18%	11,18%
	Åsatt direktavkastning för restvärdeberäkning											9,00%
Ekonomisk vakans												
	Bostäder	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Lokaler	2,2%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%
	Garage / P-platser	5,3%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Totalt	2,2%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%
Helår												
Kassaflöde (tkr)	År 1 (kr/m², styck)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Hyra bostäder (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra lokaler (+)	(898)	4 047	4 087	4 169	4 253	4 338	4 424	4 513	4 603	4 695	4 789	4 885
Hyra garage mm (+)	(20 855)	21	21	21	22	22	23	23	24	24	25	25
Hyresrisk/vakans bostäder (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans lokaler (-)	-(20)	-89	-195	-199	-203	-207	-211	-287	-293	-299	-305	-311
Hyresrisk/vakans garage mm (-)	-(1 100)	-1	-1	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Tillägg (+)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt (-)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Effektiv hyra	(883)	3 978	3 912	3 991	4 070	4 152	4 235	4 247	4 332	4 419	4 507	4 598
Drift och underhåll (-)	-(473)	-2 130	-2 152	-2 195	-2 239	-2 284	-2 329	-2 376	-2 423	-2 472	-2 521	-2 572
- varav Administration (-)		-158	-159	-162	-166	-169	-172	-176	-179	-183	-187	-190
- varav Drift & Löpande UH (-)		-1 635	-1 651	-1 684	-1 718	-1 752	-1 787	-1 823	-1 860	-1 897	-1 935	-1 973
- varav Periodiskt UH (-)		-338	-341	-348	-355	-362	-369	-377	-384	-392	-400	-408
Fastighetsskatt (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt åter (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto före investeringar/HGA	(410)	1 848	1 761	1 796	1 832	1 868	1 906	1 872	1 909	1 947	1 986	2 026
Investeringar och HGA	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- varav Investeringar (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- varav HGA (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto efter investeringar/HGA	(410)	1 848	1 761	1 796	1 832	1 868	1 906	1 872	1 909	1 947	1 986	2 026

Nuvärde driftnetto	10 864
Nuvärde restvärde	7 648
Marknadsbaserat avkastningsvärde	18 512

Nyckeltal (resulterande):

Marknadsbaserat avkastningsvärde kr / m²	4 109
Marknadsbaserat avkastningsvärde / taxeringsvärde	-
Bruttokapitalisering, år 1	4,7
Direktavkastning, initialt driftnetto	9,98%
Direktavkastning, initialt driftnetto (beaktat investering)	9,98%
Direktavkastning, marknadsmässigt driftnetto	9,08%

Nyckeltal (åsatt):

Åsatt direktavkastning för restvärdeberäkning	9,00%
---	-------



Hyresgästförteckning		Fastighet: Ånge Ånge 30:11																		Bilaga 1:2		
Hyresgäst	Lokaltyp	Lokalanvändning	Area	Löptid	Löptid	Utg. total hyra inkl. ev. driftstillägg *)			Marknadshyra			Fastighetsskatt åter		Moms-pliktig HG	Ingår värme **)	Uppsagt för avflytt / omförhandling	Egen-användare	Vakanstid efter avtalets slut	Bedömd HG-anpassning			Not
						m², st	Fr o m	T o m	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²						Index	Tkr	Kr/m²	
Rocco Oil	I	Industri	1 740	2021-01-01	2025-12-31	1 458	838	100%	1 458	838	100%	0	0	J	J	-	N	0	-	-		
Brobergsskolan	I	Industri	1 012	2025-01-01	2030-12-31	1 292	1 277	100%	1 292	1 277	100%	0	0	J	J	-	N	0	-	-		
Recond concept	I	Industri	200	2017-11-01	2025-01-31	90	451	100%	90	451	100%	0	0	J	J	-	N	0	-	-		
Hectorrail	I	Industri	166	2017-11-01	2025-01-31	271	1 631	100%	271	1 631	100%	0	0	J	J	-	N	0	-	-		
On tower	Ö3	Mobilmast	1	2025-01-01	2025-03-31	21	20 855	100%	21	20 855	100%	0	0	J	J	-	N	0	-	-		
Postnord	I	Industri	588	2017-04-01	2022-03-31	376	640	100%	376	640	100%	0	0	J	J	-	N	0	-	-		
Summa/Medel			4 506			3 508	941		4 068	898		0	0									0

\*) I utgående hyra ingår bashyra, eventuell indexuppräkning samt driftrelaterade tillägg som värme, kyla o.d. \*\*) Med ingår värme (J) avses att värme har inkluderats i såväl utgående hyra som marknadsmässig hyra samt drift- och underhållskostnader.

\*NOTER:



## Fastighet: Ånge Ånge 30:11

## Bilaga 1:3

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	*m <sup>2</sup>	%	Antal	m <sup>2</sup>	%	Antal	m <sup>2</sup>	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Industri	4 506	100	-	3 706	82	-	800	18	-	13,8%	6,4%
Mobilmast	-	-	1	-	-	1	-	-	0	0,0%	7,0%
<b>Summa/Medel</b>	<b>4 506</b>	<b>100</b>	<b>1</b>	<b>3 706</b>	<b>82</b>	<b>1</b>	<b>800</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>13,8%</b>	<b>6,4%</b>

\* Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra								
				Uthyrd area			Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats
Industri	3 487	941	-	3 487	941	-	560	700	-	4 047	898	-
Mobilmast	21	-	20 855	21	-	20 855	0	-		21	-	20 855
Summa/Medel	3 508	941	20 855	3 508	941	20 855	560	700	0	4 068	898	20 855

Lokaltyp	Bedömt initialt D&U			Varav								
				Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	*Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	*Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	*Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats
Industri	2 125	472	-	1 630	362	-	338	75	-	158	35	-
Mobilmast	5	-	5 000	5	-	5 000	0	-	0	0	-	0
<b>Summa/Medel</b>	<b>2 130</b>	<b>472</b>	<b>5 000</b>	<b>1 635</b>	<b>362</b>	<b>5 000</b>	<b>338</b>	<b>75</b>		<b>158</b>	<b>35</b>	

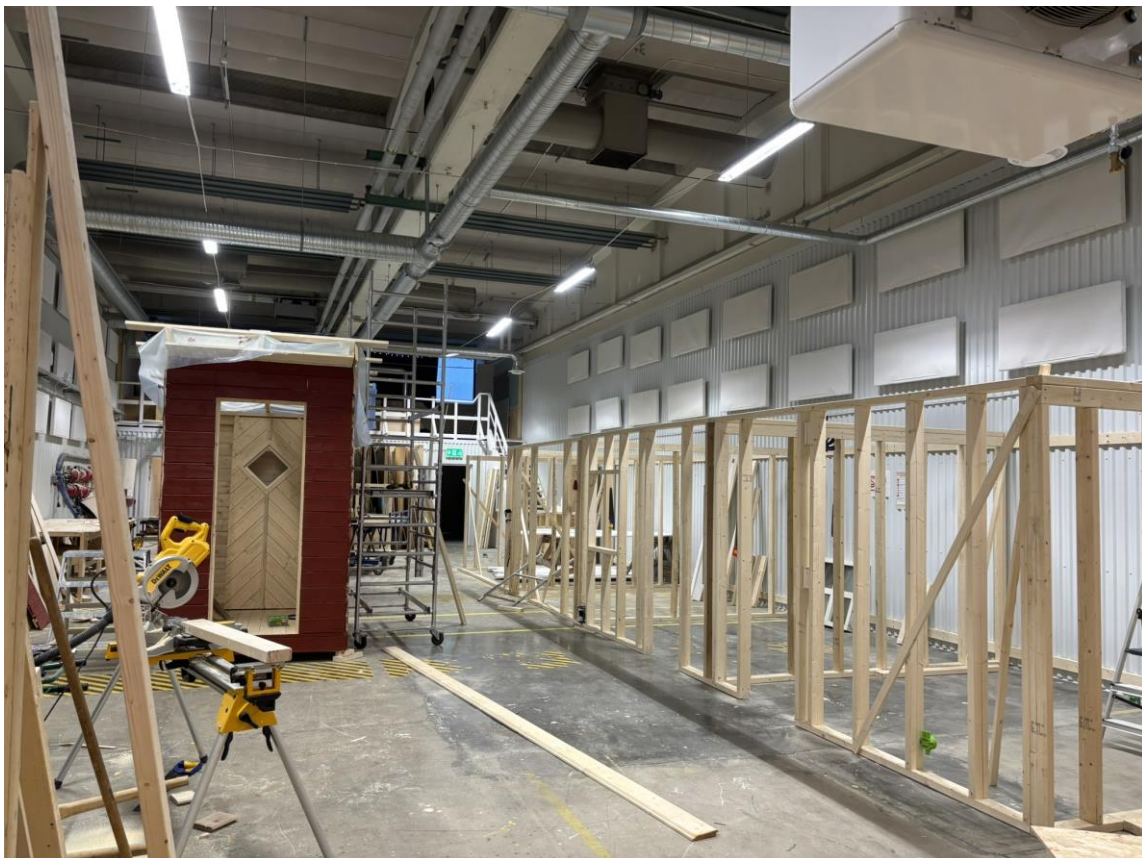
\* Kostnad/m<sup>2</sup> inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S.

Lokaltyp	Bedömt långsiktigt D&U			Varav								
				Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	*Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	*Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	*Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats
Industri	2 125	472	-	1 630	362	-	338	75	-	158	35	-
Mobilmast	5	-	5 000	5	-	5 000	0	-	0	0	-	0
<b>Summa/Medel</b>	<b>2 130</b>	<b>472</b>	<b>5 000</b>	<b>1 635</b>	<b>362</b>	<b>5 000</b>	<b>338</b>	<b>75</b>		<b>158</b>	<b>35</b>	

\* Kostnad/m<sup>2</sup> inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S.











## Kommunfakta - Ånge

### Befolkning

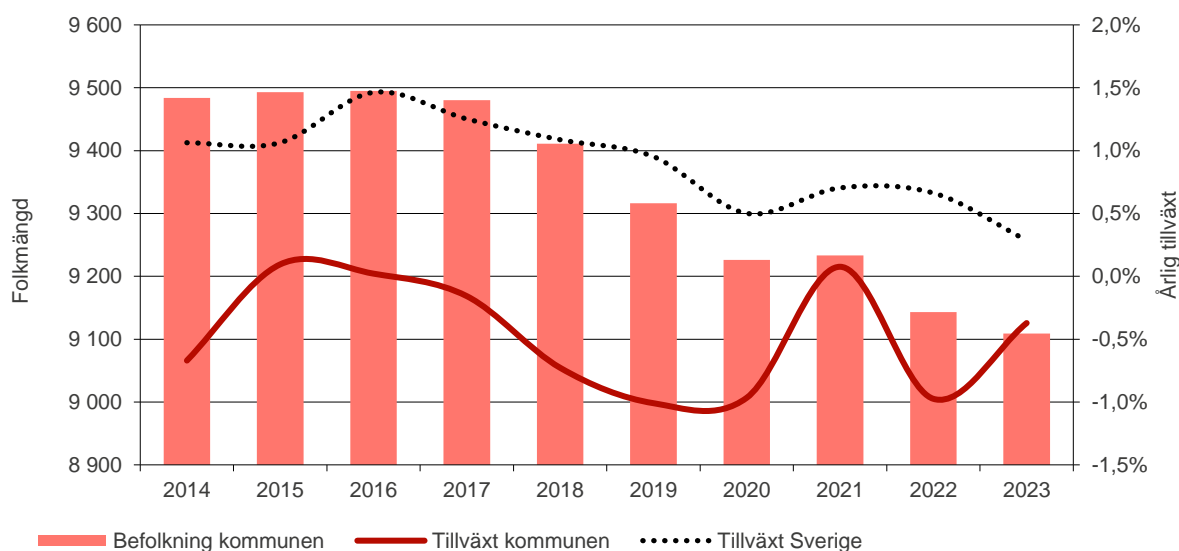
Befolkningen i Ånge uppgick vid årsskiftet 2023/2024 till 9 109 invånare, en minskning med -0,4% sedan föregående år. Flyttnettot under 2023 var 25 invånare inom kommunen.

Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

Ånge	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Befolkning kommunen	9 484	9 493	9 495	9 480	9 411	9 316	9 226	9 233	9 143	9 109
Befolkning 20-64 år	5 135	5 111	5 107	5 066	4 981	4 947	4 881	4 817	4 726	4 695
Tillväxt kommunen	-0,7%	0,1%	0,0%	-0,2%	-0,7%	-1,0%	-1,0%	0,1%	-1,0%	-0,4%
Tillväxt 20-64 år	-0,4%	-0,5%	-0,1%	-0,8%	-1,7%	-0,7%	-1,3%	-1,3%	-1,9%	-0,7%
Tillväxt Sverige	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%	1,0%	0,5%	0,7%	0,7%	0,3%

Källa: SCB

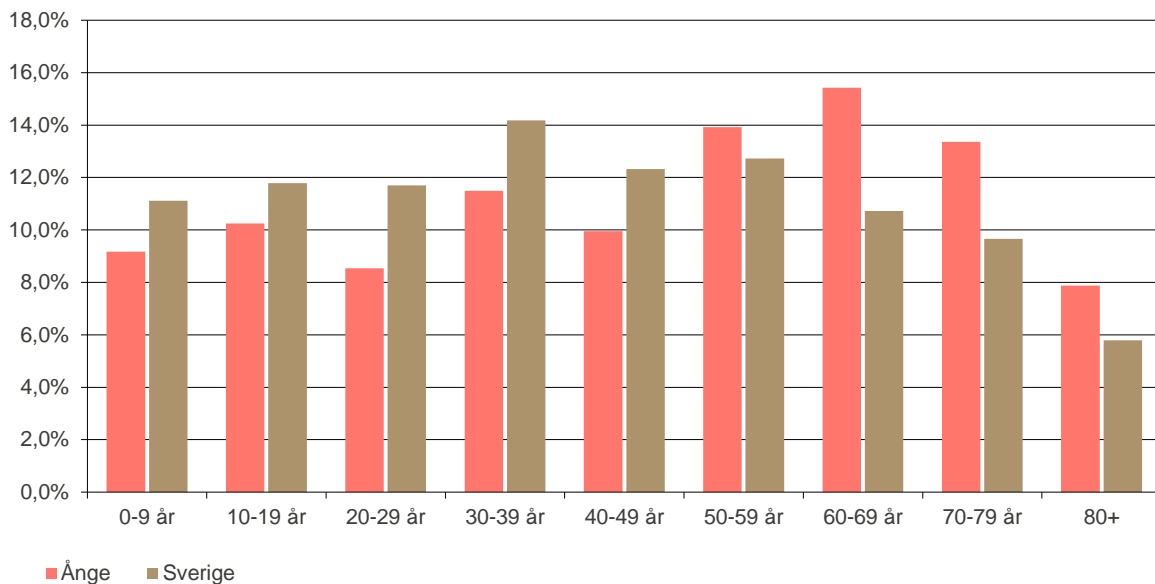
### Befolkningsutveckling



Källa: SCB

I nedanstående diagram redovisas befolkningsmängden i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningsmängden. Noterbart är att andelen personer som är mellan 60–79 är högre än riket i övrigt.

### Åldersfördelning



Källa: SCB

Medelinkomsten i Ånge är generellt något lägre än riket i stort, något som gäller inom samtliga ålderskategorier förutom inom ålderskategorin 20–24 år.

Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	207,0	201,9	181,9
25-29 år	281,3	283,6	286,1
30-44 år	335,9	360,4	391,2
45-64 år	375,2	420,5	459,5
65+ år	264,8	278,9	295,8
<b>Totalt 20+ år</b>	<b>313,9</b>	<b>339,2</b>	<b>363,8</b>

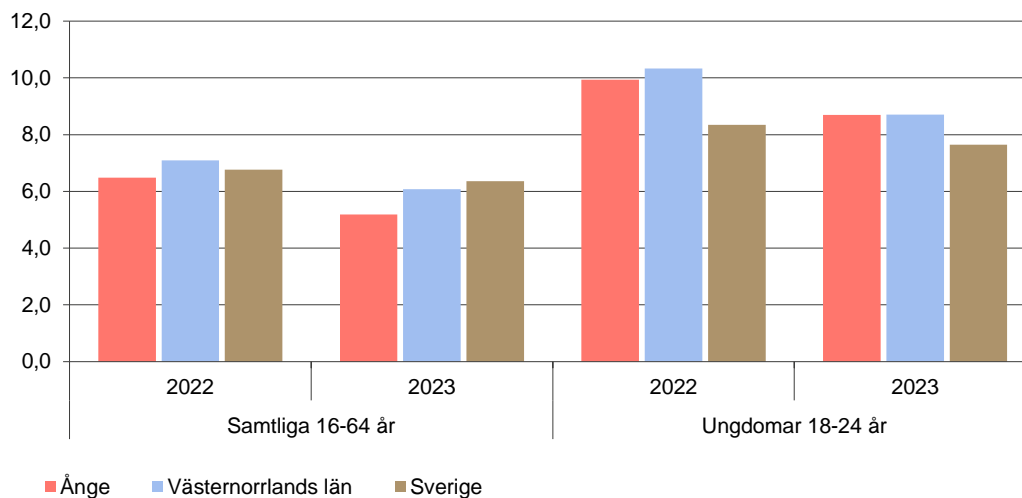
Källa: SCB

### Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2023 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Ånge till 5,2 % vilket kan jämföras med Västernorrlands län som har en arbetslöshet om 6,1 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 6,4%.



### Öppet arbetslösa och sökande i program med aktivitetsstöd i procent av befolkningen

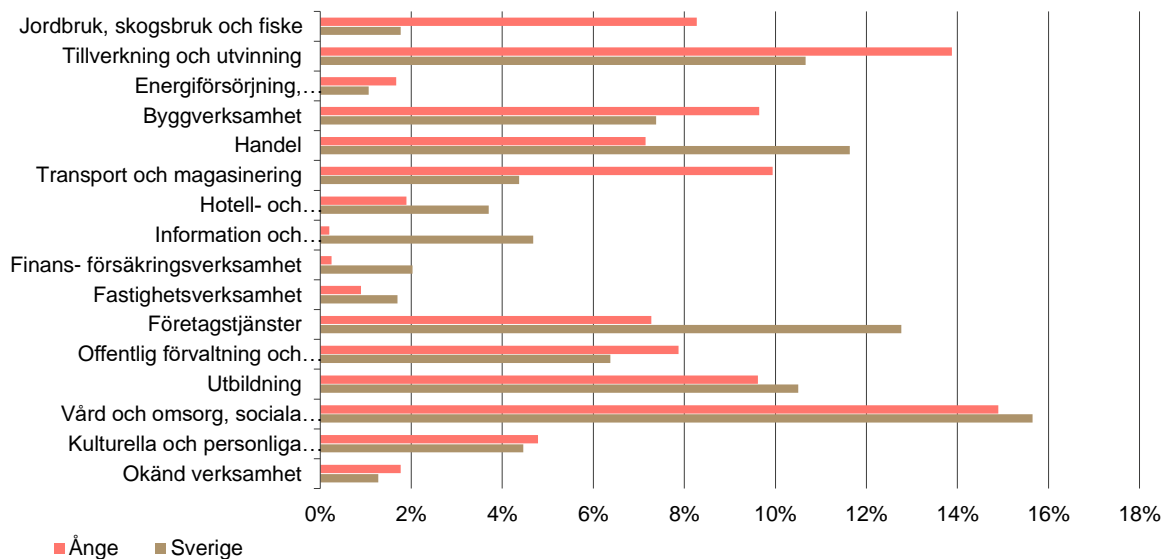


Källa: Arbetsförmedlingen

### Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger på vård, omsorg och sociala tjänster samt tillverkning och utvinning.

#### Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Ånge på plats 192 i rankingen för 2023, vilket är en förbättring med 24 platser jämfört med föregående år.

FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
ÅNGE ÅNGE 30:11 Nyckel: 220187921 UUID: 909a6a82-9ec7-90ec-e040-ed8f66444c3f Anmärkning: FASTIGHETEN TILLHÖRDE STATEN VID UTGÅNGEN AV JUNI 1992	2011-04-20	2014-11-26 15:04	2025-01-14

ADRESS			
Järnvägsgatan 15			
Distrikt: Borgsjö Nr: 320013 Järnvägsgatan 11 841 33 Ånge Distrikt: Borgsjö Nr: 320013			

LÄGE, KARTA		
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6932795.8	533669.7

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	10 665 kvm	10 665 kvm	0 kvm

LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-2387 ÅNGE KOMMUN 841 81 ÅNGE Köp: 2014-06-10 Andel: 1/1 Köpeskilling: 100 000 SEK Avser hela fastigheten	1/1	2014-07-14	14/12381

ANTECKNINGAR och AVTALSRÄTTIGHETER	
Fastigheten besväräs inte av sökt eller beviljad anteckning eller avtalsrättighet.	

INTECKNINGAR				
Totalt antal inteckningar: 1 Totalt belopp: 150 000 SEK				
Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Skriftligt pantbrev Innehavare: DEUTSCHE BANK AG LONDON WINCHESTER HOUSE 1 GREAT WINCHESTER STR LONDON EC2N 2DB	150 000 SEK	2002-09-17	02/16146 02/16147

RÄTTIGHETER				
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
FJÄRRVÄRME	Last	Ledningsrätt	2002-01-17 Senast ändrad: 2020-05-27	2260-00/28.1
ELKABEL	Last	Officialservitut	1998-03-17	2260-98/4.1
TELEKABEL	Last	Officialservitut	1998-03-17	2260-98/4.2
KABELKANAL	Last	Officialservitut	1998-03-17	2260-98/4.3

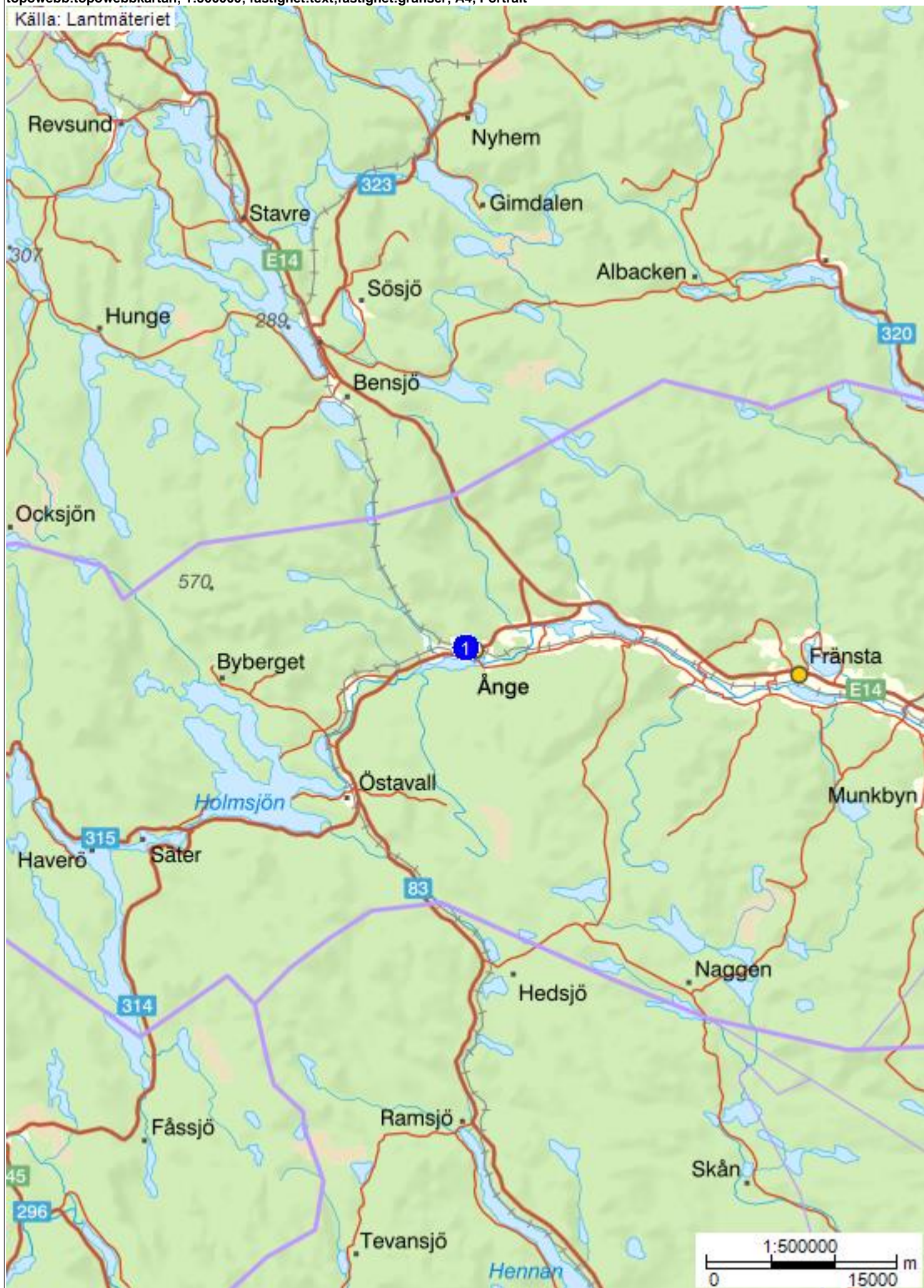
PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer	Datum	Akt
detaljplan: Detaljplan för Ånge 30:11 m fl gällande	2019-05-03 Laga kraft: 2019-06-18 Genomf. start: 2019-06-18 Genomf. slut: 2024-06-17 Registrerad: 2019-07-02	2260-P2019/6

TAXERINGSINFORMATON			
Taxeringsenhet			Taxeringsår
EJ FASTSTÄLLD TYP AV SPECIALENHET (800) 149080-0 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			2019
Taxvärde			Areal
Taxerad ägare			10665 kvm
212000-2387	Andel	Ägartyp	Juridisk form
ÅNGE KOMMUN	1/1	Lagfaren ägare / Tomrättsinnehavare	Primärkommuner, borgerliga
841 81 ÅNGE			

ÅTGÄRDER		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
avstyckning	1994-07-11	2260-94/26
fastighetsreglering	1998-03-17	2260-98/4
ledningsrättsåtgärd	2002-01-17	2260-00/28
fastighetsreglering	2005-04-21	2260-05/6

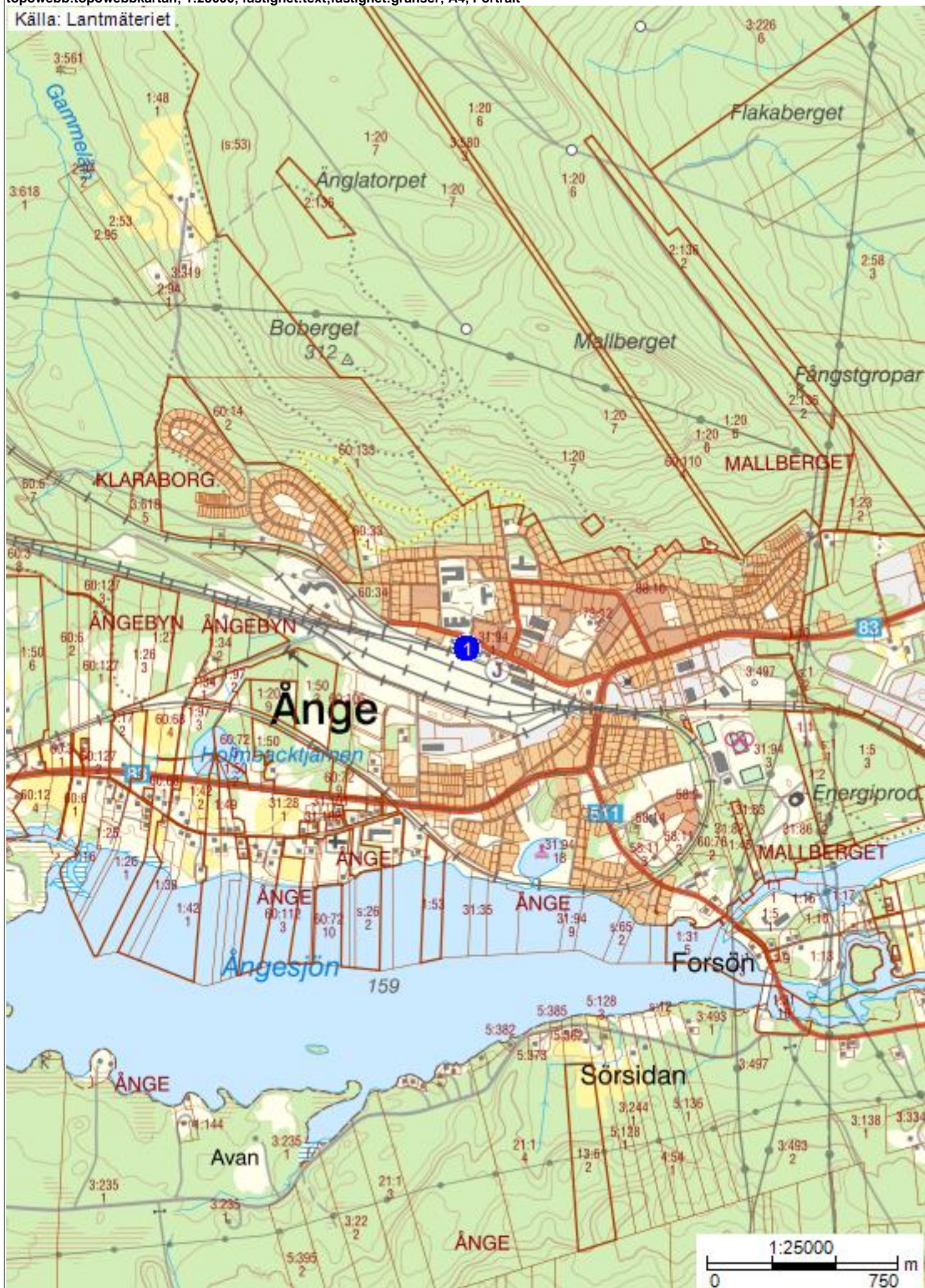
URSPRUNG
ANGE ANGE 30:1

Källa: Lantmäteriet



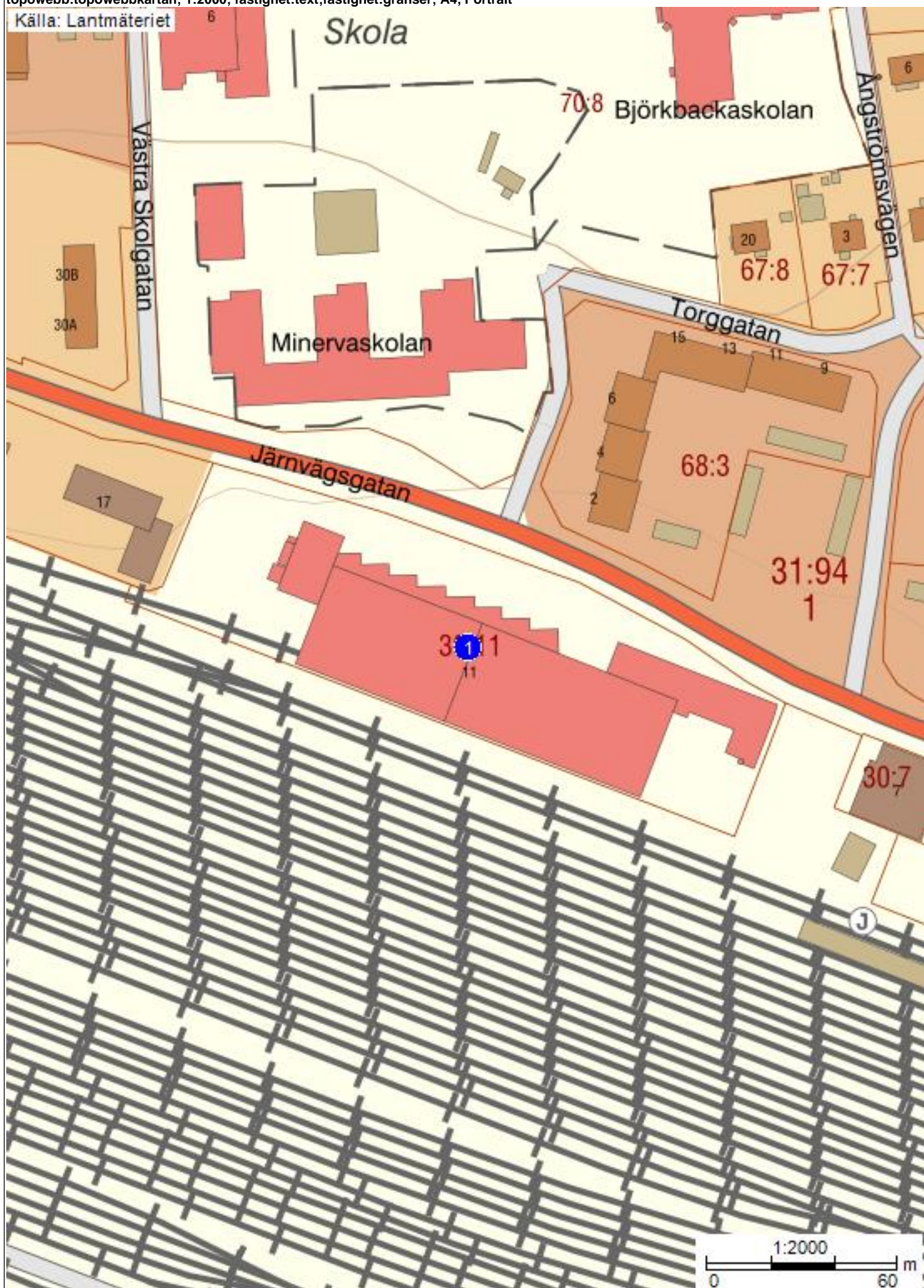


Källa: Lantmäteriet





Källa: Lantmäteriet



# ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

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

## 1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

## 2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

## 3 Miljöfrågor

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

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.
- 3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

## 4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:
  - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
  - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
  - Brister i de delar som ej besiktats

## 5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

## 6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

## 7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.
- 7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm  
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

