

Värdeutlåtande

avseende del av fastigheten

Hörby 45:1

Hörby kommun

2026-04-15

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



UPPDRAG/BESKRIVNING

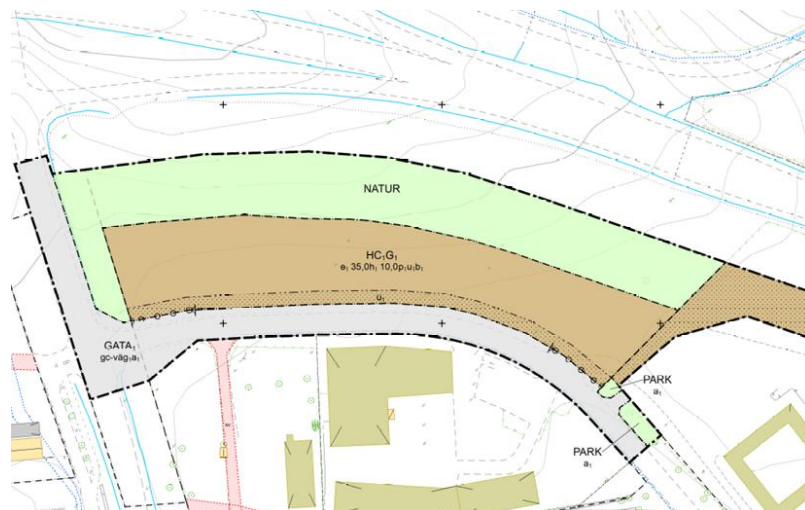
<i>Uppdragsgivare</i>	Hörby Kommun genom Joel Liene
<i>Bakgrund/syfte</i>	Värdeutlåtandet syftar till att bedöma marknadsvärdet av aktuell del av fastigheten Hörby 45:1 i Hörby kommun. Värdebedömningen ska utgöra underlag för interna bedömningar inför försäljning.
<i>Värderingsobjekt</i>	Del om ca 8 000 kvm av Hörby 45:1 i Hörby kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är 2026-04.
<i>Förutsättningar</i>	<p>Värdebedömningen förutsätter att ny detaljplan enligt planförslag som erhållits som underlag och som anger ändamål detaljhandel, restaurang, laddning av elfordon har vunnit laga kraft.</p> <p>Värdebedömningen baseras på tillgängliga ortspriser och vår erfarenhet av prisbildning på fastighetsmarknaden.</p> <p>Miljöfrågor hanteras enligt "Allmänna villkor för värdeutlåtande", Punkt 3.1, dvs om ej annat framgår av värdeutlåtandet så förutsätts att "mark och byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning".</p> <p>Värdebedömningen avser inklusive gatubyggnadskostnader men exklusive VA-avgift.</p> <p>För uppdraget gäller vidare bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".</p>
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none">- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).- Taxeringsuppgifter.- Utdrag ur detaljplan.- Marknadsinformation.- Kartmaterial.
<i>Lagfaren ägare</i>	Hörby kommun (Org.nr 212000-1108)
<i>Fastighetstyp</i>	Mark för detaljhandel, restaurang och laddning av elfordon.

Läge och beskrivning

Värderingsobjektet är beläget mellan E22:an och Kraftgatan i norra Hörby.

Näromgivningen utgörs av verksamhetsbebyggelse, obebyggd mark och motorvägen. Avståndet till centrala Hörby där de flesta servicefunktioner finns är ca 1,5 km. E22an nås på mycket nära avstånd.

Värderingsobjektet utgörs av en del om ca 8 000 kvm av Hörby 45:1 som i förslag till ny detaljplan är utlagd som kvartersmark med ändamålet detaljhandel, restaurang, laddning av elfordon. Värderingen förutsätter att detaljplanen vunnit laga kraft.



VÄRDERING

Metod

Värdering av obebyggd verksamhetsmark kan i princip endast ske genom jämförelser med försäljningar av andra liknande fastigheter, s.k. ortsprismetoden. I första hand bör jämförelser göras med försäljningar av närliggande mark med samma användningsätt och byggrätt som värderingsobjektet.

Marknadsanalys

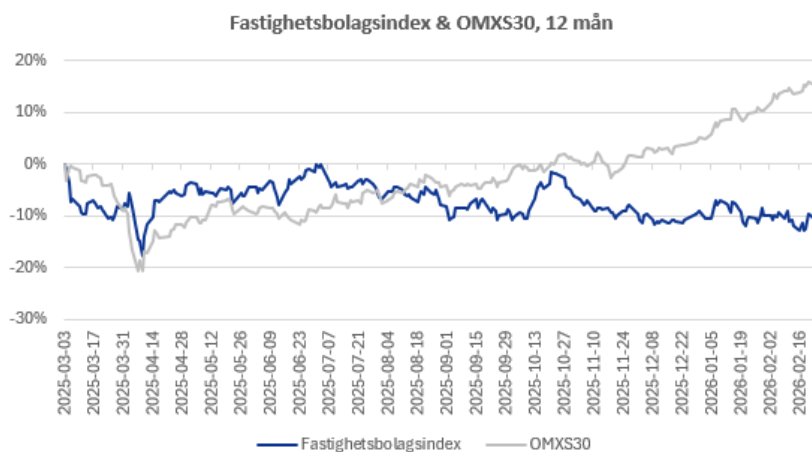
Allmänt

Den geopolitiska utvecklingen under inledningen av 2026 har präglats av osäkerhet. Det råder fortfarande oklarhet kring de konkreta och mer långsiktiga konsekvenserna, såväl i ett geopolitiskt som i ett ekonomiskt perspektiv, och förutsättningarna kan förändras snabbt. Trots en viss volatilitet har de finansiella marknadernas reaktioner hittills varit relativt begränsade. Den senaste tidens geopolitiska utveckling gör inflations- och konjunkturutsikterna alltmer oklara.

Trots den betydande ovissheten i omvärlden uppvisade den svenska ekonomin en relativt stark tillväxt under slutet av föregående år. Den svenska ekonomin har dessutom visat en motståndskraft mot den ökade osäkerheten kopplad till det geopolitiska läget och höjda tullar. Den senaste statistiken indikerar att hushållens konsumtion fortsatt att öka, samtidigt har den samlade ekonomiska utvecklingen också varit något starkare än tidigare prognostiserat. Det finns en risk att läget bland hushåll och företag snabbt kan försvagas. Ytterligare osäkerhetsmoment avser den svenska kronans utveckling och dess genomslag på inflationen. Läget på arbetsmarknaden är alltjämt svagt, men det finns tydligare tecken på att det förbättras.

Riksbanken har sedan våren 2024 gradvis lättat på den svenska penningpolitiken. Senaste mötet beslutade Riksbanken att lämna styrräntan oförändrad på 1,75%. Den nuvarande nivån på styrräntan bedöms bidra till att konjunkturen stärks och inflationen stabiliseras kring målet.

Börsen har haft en positiv utveckling senaste året jämfört med de noterade fastighetsbolagen som senaste året haft en negativ utveckling.



Viss uppgång syns på statsobligationsränta, troligen påverkade av högre premier på utländska statsobligationer. Trots uppgången bedöms de finansiella förhållandena i Sverige sammantaget vara expansiva.



Bostadspriserna har de senaste tolv månaderna ökat med 0,6% för både villor och bostadsrätter. Från pristoppen våren 2022 har priserna för bostadsrätter sjunkit med cirka 6% och priset för villor har sjunkit med cirka 10%.

Fastighetsmarknaden

Transaktionsvolymen ökade under 2025 där störst aktivitet fanns inom bostadssegmentet, i synnerhet nyproducerade bostäder i storstadsregionerna, följt av industrisegmentet. Inom industrisegmentet har dessutom flera nya aktörer tillkommit på köparsidan senaste tiden.

Marknaden drivs delvis av de noterade fastighetsbolagen som åter har en aktiv roll på köpsidan. Likaså har det institutionella kapitalet varit stort på köpsidan. Utländska investerare har också ökat

sin transaktionsvolym något men är fortsatt nettosäljare. Tillgången till finansiering har succesivt förbättrats vilket gynnar projektutvecklingen och transaktionsmarknaden.

Direktavkastningskraven, som under en tid har pressats uppåt, har stabiliserats och inom ett antal marknadssegment också sjunkit. I ingången av året har ett antal större transaktioner genomförts. Dessa transaktioner indikerar på att fastighetsbolagen skiftat från defensiva transaktioner till en mer strategisk kapitalallokering.

Ortsprisanalys och värdebedömning

Ett ortsprismaterial har tagits fram avseende mark för handel som köpts på mindre orter i Skåne. Då antalet objekt är begränsat har köp från och med 2017-01 tagits med.

Kommun	Fastighet	Område	Huvudsaklig användning	Datum	Pris kr/kvm TA	Pris, tkr	Köpare	Säljare	Tomtareal, kvm
Skurup	Förkärran 1		Industri, handel	2025-10	305	1 000	Privatperson Svedala Företagspark Uppställning AB	Skurups Åkeri & Schakt AB	3 284
Svedala	Svedala 122:85	Norr	Handel, Restaurang, Småindustri	2025-04	1 128	3 200	Malmö Designer Village AB	Privatpersoner	2 836
Kävlinge	Löddeköpinge 23:13	Löddeköpinge	Handel	2024-07	994	100 000	Kävlinge Fjärrvärme AB	Kävlinge kommun	100 562
Kävlinge	Löddeköpinge 23:33	Center Syd Härlövs handelsområde	Industri, handel (Fjärrvärme)	2024-05	970	3 700	SHF Fastigheter 4 AB	ERHO (Se-lihof Lödde 1 AB)	3 815
Kristianstad	Raspen 1		Handel	2024-01	400	4 090	Bil-Bengtsson	Kristianstads kommun	10 224
Hörby	Borgvik 2 Hemmestorp 3:26	Hemmestorp	Handel	2022-12				Hacha AB	5 705
Staffanstorps	Stora Uppåkra 16:1	Hjärup	Handel, industri, kontor	2022-11	551	5 785	Hansberga AB Trekantens Handelsområde i Hjärup (Mims Invest)	Staffanstorps Kommun	10 507
Staffanstorps	Äspingen 1		Handel	2022-04	350	15 854	Lidl Carl-Axel Halldéns Mattor	Staffanstorps kommun	45 298
Eslöv	Illern 4	Norra industriområdet Östra Trelleborg	Livsmedelbutik	2022-01	450	2 430 000		Eslövs kommun	5 400
Landskrona	Getingen 1		Handel, lager	2021-12	236	1 152	Privat Storbutiken Svedala (Sydsvenska hem)	Landskrona kommun	4 880
Trelleborg	Svedala 100:242	Östra industriområdet	Handel	2021-12	1 108	2 500	Rico Estate Development AB	Privat Motorcity Sydsvenska AB	2 256
Svedala	Hemmeslöv 5:9 del av	Båstad infart	Livsmedelsbutik	2021-11	1 123	10 000	Skurup Akka 5 AB (MIMS Invest)	Båstad kommun	8 906
Båstad	Akka 5	Skurups handelsplats	Handel	2021-10	350	398	Hasslanda Fastigheter i Skurup		16 500
Skurup	Skördetröskan 5	Skurups handelsplats	Handel	2021-10	283	2 219	Borgvik Utvecklings AB LL Elmvik Fastighets AB	T.A.M. Retail AB	5 569
Skurup	Borgvik 2 Löddeköpinge 14:108	Löddeköpinge	Handel	2021-10	283	1 883		Skurups kommun	6 656
Hörby	Övrabyborg 1	Västra industriområdet	Handel	2021-10	175	1 000		Scandinavian Property Development AB	5 705
Hörby			Handel	2021-08	175	1 000		Kävlinge kommun	4 246
Kävlinge			Handel, lager	2021-05	852	3 619	Famera	Jonas Mårtensson i Hörby AB	25 257
Hörby			Handel	2021-05	329	8 300			25 257

Skurup	Skördetrös- kan 2	Skurups han- delsplats	Handel	2021-04	245	2 000	Skurup Skörde- tröska 2 AB	F9 Skurup Fastighets AB	8 151
Klippan	Klippan 3:15, del av	Klippan, vid Viadukten	Handel	2021-04	75		Gotska Fastig- hets AB	Klippans kommun	13 400
Sjöbo	Solvik 3	Västra infar- ten	Livsmedelsbutik	2021-01	495	2 669	Handelsfastig- het i Sjöbo AB	Sjöbo kom- mun	5 391
Åstorp	Hyllinge 36:301	Åstorp	Handel	2020-09	354	1 000	Bra Boll AB	NCC	2 827
Kävlinge	Marbäck Ståstorp	Löddeköpinge	Handel	2020-02	669	87 000	Rioja Estates Ltd.	Kävlinge kommun	130 000
Trelleborg	2:18	Hedvägen	Handel	2018-11	244	1 668	CT Develop- ment	Trelleborgs kommun	6 831
Trelleborg	Traktorn 2 (Ståstorp 3:19)	Hedvägen	Handel (livsmedel)	2018-04	172	3 000	Nrep (NSF II Retreal Trelle- borg Ståstorp)	Trelleborgs kommu	17 487
Hässleholm	Hässleholm 88:30		Kontor, Handel	2017-10	1 047	12 000	Hässleholms kommun	Per Jönsson Åkeri	11 465
Hässleholm	Förrådet 1 Hjärup 4:2	Nordöstra tä- torten (Läreda)	Handel	2017-06	200	10 000	TK Projekt AB	Hässleholms kommun	50 000
Staffanstorp	(Trekanten)	Hjärup	Handel, småindustri	2017-04	350	12 250	Mims	Staffanstorps kommun	35 000

Objekten i ortsprismaterialet, bland vilka orena köp kan finnas, har köpts till priser mellan ca 75 och 1 100 kr/kvm markareal. Genomsnitt ligger omkring 500 kr/kvm och median ca 375 kr/kvm markareal.

Sjöbo kommun sålde fastigheten Solvik 3 vid Västra infarten under 2021 för ett pris motsvarande 495 kr/kvm markareal. Inom fastigheten har en ICA-butik uppförts. Prisnivån på annan industrimark i Sjöbo ligger i dagsläget på ca 250 kr/kvm markareal.

Lidl köpte under 2022 mark av Eslövs kommun, Äspingen 1, för att etablera en butik. Markpriset i affären uppgick till 450 kr/kvm. Även detta är en nivå som är något högre än prisnivån på verksamhetsmark i kommunen.

Fastigheten Borgvik 2 i Hörby förvärvades av nuvarande ägare under 2021. Redovisad köpeskilling i fastighetsregistret är 1 Mkr vilket motsvarar 175 kr/kvm.

Inom Skurups handelsplats har två affären gjorts under 2021 där markpriserna låg på ca 280 respektive 400 kr/kvm markareal.

Då detaljplanen för värderingsobjektet även anger restaurang och laddstation har ett ortsprismaterial avseende mark för restaurang, snabbmat, laddstation, bensinstation och liknande tagits fram. Då antalet objekt är få har sökningen gjorts över hela Sverige, dock har objekt i Stockholmsområdet gallrats.

Kommun	Fastighet etc	Huvudsaklig användning	Datum	Pris kr/kvm TA	Pris, tkr Köpare	Säljare	Avtalsform	Tomtareal
Borås	Elden 1	Bensinstation, Drivmedel	2025-05	897	15 750 Circle K	Borås Kommun		17 555
Svedala	Svedala 122:85	Handel, Restaurang, Småindustri	2025-04	1 128	3 200 AB	Svedala Företagspark Uppställning	Privatpersoner	2 836
Katrineholm	Lövåsen 3:11	Restaurang	2025-04	668	5 000 ChopChop 1 AB	Katrineholms kommun	Förvärv	7 483
Knivsta	Gredelby 1:156	Industri, handel, kontor, restaurang, lager, hantverk.	2025-04	905	4 000 Cenicon AB	Knivsta Kommun	Förvärv	4 416
Nyköping	Vida 1:1 (del av)	Laddstation för tunga fordon	2025-02	1 375	15 400 Milence	Nyköpings kommun	Markanvisningsavtal	11 200
Eskilstuna	Kjula-Blacksta 1:13 (del av)	Parkering, Laddstation för tunga fordon	2025-01	650	7 800 Drivers First	Eskilstuna kommun	Förvärv	12 000
Knivsta	Gredelby 1:133	Industri, handel, restaurang mm	2024-12	628	2 411 Keta Fastigheter Knivsta AB	Raw Motion Sverige AB	Förvärv	3 839
Vimmerby	Nosshult 1:6	Industrimark, möjligen laddstationer	2024-04	225	1 175 Wm Fastighet Nosshult AB	Vimmerby Kommun		5 529
Ängelholm	Ängelholm 6:5	Bensinstation	2024-03	295	150 PS Energi AB	Peab Bildrift Sverige AB	Köp	508
Katrineholm	Lövåsen 3:1 (del av)	Restaurang	2023-10	500	3 500 Max Burgers AB	Katrineholms kommun	Förvärv	7 000
Falun	Falun 8:36	Verksamheter, laddstation	2023-09	800	9 698 Goldcup 33720 AB	Fast i Dalarna AB	köp	12 122
Kalmar	Kultivatorn 4	Handel, Restaurang	2023-09	648	3 240	Kalmar kommun	Direktanvisning	5 000
Norrköping	Åkaren 3	Laddhubb	2023-05	700	4 671 EDRI Sweden AB	Norrköpings kommun	Marköverlåtelseavtal	6 673
Kristinehamn	Norra Höja 3:2 (del av)	Laddstation	2023-04	100	LBC Logistik	Kristinehamns kommun		9 000
Gävle	Andersberg 14:33 (del av)	Restaurang	2023-03	961	6 000 ChopChop AB	Gävle kommun	Markanvisning	6 244
Enköping	del av Romberga 23:31	Bilhandel, restaurang mm	2022-11	1 100	Aros Auto AB	Enköpings kommun	markanvisning	10000 - 15000
Norrköping	Midgård 1 (tomt 4)	Industri, kontor, restaurang	2022-02	425	1 230 Thai hem & företag	Norrköpings kommun	Markanvisning	
Trelleborg	Traktorn 5	Restaurang	2021-12	2 626	4 000 Max Burgers AB	Fastena Livsmedel/fastigheter	Köp	1 523
Sjöbo	Solvik 2	Restaurang	2021-08	495	1 419 Food Folk Sverige AB	Sjöbo kommun		2 867
Knivsta	Gredelby 1:140	Industri, restaurang, handel mm	2021-04	700	3 303 BASHOF Etapp 3 Fastigheter	Knivsta kommun	Förvärv	4 718
Örnsköldsvik	Örnsköldsvik 6:2	Snabbmat	2021-03	510	1 700 (McDonalds)	Örnsköldsviks kommun	Förvärv	
Norrköping	Åkaren 1	Snabbmatsrestaurang	2021-03	755	3 775 Max Burgers AB	Norrköpings kommun	Förvärv	5 000
Lund	Kärrvallen 18	Bensinstation	2021-01	450	400 Bosam AB	Privat		889
Katrineholm	Lövåsen 3:1 (del av)	Handel, restaurang	2020-08	330	Proveloper AB	Katrineholms kommun	Markanvisning	3 200
Gävle	Andersberg 14:33 (del av)	Snabbmat	2020-06	930	5 368 (McDonalds)	Gävle kommun	Markanvisning	5 774
Knivsta	Gredelby 1:147	Industri, lager, kontor, handel, restaurang	2019-12	700	8 992 Gredelbyslättens Fastighetsbolag AB	Knivsta kommun	Förvärv	12 847
Årjäng	Huken 1:154	Bensinstation	2019-10	242	900 St1 Sverige AB	Säifa i Värmland Aktiebolag		3 715
Västerås	Åkaren 1	Restaurang	2019-06	450	824 Truck Wash i Örebro AB	Västerås kommun	Förvärv	1 830
Skellefteå	Rondellen 4	Snabbmat	2019-05	1 000	4 240 Food Folk Sverige AB	Skellefteå kn	Förvärv	4 242

Kommun	Fastighet etc	Huvudsaklig användning	Datum	Pris kr/kvm TA	Pris, tkr Köpare	Säljare	Avtalsform	Tomtareal
Borås	Elden 1	Bensinstation, Drivmedel	2025-05	897	15 750 Circle K	Borås Kommun		17 555
Trelleborg	Traktorn 3	Restaurang, Snabbmat	2019-01	247	1 688 Propulus Fast Food II AB (ROC Capital)	CT Development AB		6 831
Skellefteå	Skellefteå-Tjärn 13:1, Sörböle 16:8 (del av)	Restaurang, snabbmat	2019-01	1 000	4 240 Food Folk Sverige (McDonalds)	Skellefteå kommun	Förvärv	4 240
Lomma	Fjellie 2:15	Bensinstation	2018-03	799	8 800 Circle K Sverige	Lomma kommun	Köp	11 017
Landskrona	Bollspelaren 14	Bensinstation	2018-02	250	2 614 Fastighetsbolaget Landskrona Örja 30 AB	Landskrona kommun	Köp	10 457

Objekten i ortsprismaterialet har köpts till priser mellan ca 100 och 2 600 kr/kvm markareal. Tyngdpunkten i ortsprismaterialet ligger omkring 400–900 kr/kvm markareal.

Fastigheten Solvik 2 i Sjöbo köptes under 2021 för 495 kr/kvm markareal och på fastigheten har en McDonalds-restaurang uppförts.

Traktorn 3 och 5 i Trelleborg köptes under 2019 och 2021 och köpeskillningarna i dessa affärer uppgick till motsvarande 485 och 2 626 kr/kvm. Köpeskillingen för Traktorn 5 sticker ut då den är betydligt högre än för de andra objekten i ortsprismaterialet. Traktorn 5 har en relativt liten areal vilket till viss del kan förklara den höga köpeskillingen.

Vid bedömning av marknadsvärdet av mark för handel behöver hänsyn också tas till prisnivån på annan typ av mark i kommunen.

Ett ortsprismaterial har också tagits fram avseende annan verksamhetsmark som köpts i Hörby kommun under de senaste åren.

Kommun	Fastighet	Huvudsaklig användning	Datum	Pris kr/kvm TA	Köpare	Säljare
Hörby	Ulvsunda 1	industri	2026-01	250	Ulvsunda 1 Fastighets AB	Hörby kommun
Hörby	Slättäng 5	Industri	2024-12	393	Hörby kommun	Hörby kommuns industrifastighetsaktiebolag
Hörby	Össjö 2	industri	2023-12	180	Överum i Hörby Fastighets AB	HÖRBY KOMMUN
Hörby	Sickelsjö 2	Industri	2023-03	271	Privat	Fredrik Malm Transport AB
Hörby	Borgvik 2	Handel	2022-12		Bil-Bengtsson	Hacha AB
Hörby	Överum 4	Industri	2022-12	180	Överum i Hörby Fastighets AB	Hörby kommun
Hörby	Södertuna 2	Industri, upplag	2022-10	395	Södertuna Fastighets AB	Ringsjöns Logistic AB
Hörby	Stjärneborg 4	Industri	2022-10	208	Atos Medical AB	Hörby kommun
Hörby	Össjö 3	Industri	2022-08	100	Hörby Maskinmontage AB	Hörby kommun

Priserna i ortsprismaterialet, där orena köp kan finnas, varierar mellan 100 och 395 kr/kvm markyta.

Hörby kommun har tidigare erbjudit industrimark för ett fast pris om 250 kr/kvm. I vissa fall har priset dock varit lägre p.g.a. fastighetens skick. I nuläget finns inget fast pris på verksamhetsmark.

Våren 2022 sålde kommunen ca 12 000 kvm mark i norra Industriparken till Palm Property AB för motsvarande 140 kr/kvm. Priset reducerades p.g.a. att fastigheten behövde fyllas upp med stenmassor och röjas från träd för att kunna bebyggas. Enligt offert till kommunen skulle det kosta ca 600–700 kr/kvm att iordningsställa marken exklusive avverkningskostnad. Köparen avser att endast bebygga en del av fastigheten och använda en del som upplag för grus, betong och tegel.

Ett besläktat bolag till köparen i affären ovan har senare, hösten 2022, förvärvat fastigheten Södertuna 2 med ca 17 700 kvm tomtmark, som används som upplag idag. Affären har gjorts genom en bolagsaffär och den underliggande köpeskillingen beräknas uppgå till ca 7 mkr, motsvarande knappt 400 kr/kvm.

I övrigt har det skett ett fåtal privata försäljningar av industrimark i Norra industriområdet och Industriparken under 2020–21 till priser mellan ca 250 – 275 kr/kvm.

Sammantaget utifrån de olika ortsprimaterialen bör marknadsvärdet för mark med ändamålet detaljhandel, restaurang och laddstation i det aktuella motorvägsnära läget i Hörby ligga något högre än den generella nivån för verksamhetsmark på orten. Marknadsvärdet bedöms till **ca 400 kr/kvm** markareal.

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av aktuell del om ca 8 000 kvm av fastigheten
Hörby 45:1 i Hörby kommun, vid lagakraftvunnen detaljplan, be-
döms vid värdetidpunkten 2026-04 till:

400 kr/kvm markareal

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Malmö 2026-04-15

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

Filippa Lundahl Wibelius
Civilingenjör

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Bilagor;

1. Allmänna villkor för värdeutlåtande

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi 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 2026-03-30 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 arendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts 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 förutsätts 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 Värderaren ansvarar inte för indirekta förluster eller förluster som uppstår till följd av force majeure. 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 värderingsforetaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

2026-03-30

VÅRA KONTOR

Stockholm

Kungsgatan 29, 111 56 Stockholm
Tel 08 696 95 50

Göteborg

Kyrkogatan 24, 411 15 Göteborg
Tel 031 10 78 50

Malmö

Södra Promenaden 59, 211 38 Malmö
Tel 040 12 60 70

Norrköping

Sankt Persgatan 27, 602 33 Norrköping
Tel 011 12 61 21

Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping
Tel 0155 778 70

Sundsvall

Klökanvägen 8, 857 53 Sundsvall
Tel 070 229 05 15

Umeå

Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck
Tel 076 846 99 55

Västerås

Skomakargatan 2, 722 11 Västerås
Tel 021 665 53 15

Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund
Tel 076 114 99 88

Kalmar

Kaggensgatan 17, 392 32 Kalmar
Tel 0480 42 00 92

Växjö

Boda, 355 94 Vederslöv
Tel 073 209 61 11

Kristianstad

Norretullsvägen 15, 291 32 Kristianstad
Tel 044 21 00 90

Värnamo

Järnvägsplan 1C, 331 37 Värnamo
Tel 073 076 33 16