

FÖRHANDS- VÄRDERING

BRICKEGÅRDEN 6:26 (DEL AV)

Karlskoga

1 januari 2024



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	UPPDRAGET	1
1.1	Uppdragsgivare och syfte	1
1.2	Värderingsdatum	1
1.3	Värdetidpunkt	1
1.4	Värderingsstandard	1
1.5	Värderare	1
1.6	Förutsättningar	1
1.7	Särskilda förutsättningar	1
1.8	Övrigt	1
2	UNDERLAG	2
2.1	Besiktning	2
2.2	Övriga underlag och källor	2
3	OMVÄRLDSANALYS	3
3.1	Makroekonomi	3
3.2	Svensk fastighetsmarknad	3
4	BESKRIVNING AV VÄRDERINGSOBJEKTET	6
4.1	Allmänna uppgifter	6
4.2	Läge	6
4.3	Ägarförhållanden	6
4.4	Tomt	7
4.5	Rättsliga förhållanden	8
4.6	Taxeringsvärden	8
4.7	Planerad byggnation	9
4.8	Uthyrbar area	11
4.9	Miljö	11
5	EKONOMISK REDOVISNING	12
5.1	Hysesintäkter	12
5.2	Vakans/hysesrisk	12
5.3	Kostnader för drift och underhåll	12
5.4	Fastighetsskatt	12
5.5	Värdepåverkan av investeringar	12
5.6	Belåning	12
6	VÄRDEBEDÖMNING	13
6.1	Marknadsvärde	13
6.2	Jämförelsetransaktioner	13
6.3	Kassaflödesanalys	15
6.4	Känslighetsanalys	16
6.5	Slutbedömning	16

Bilagor

- Fastighetsdatablad
- Kassaflödesprognos/nuvärdeberäkning
- Hyreslista
- Utdrag ur fastighetsdatasystemet
- Allmänna villkor för värdeutlåtande

1 UPPDRAGET

1.1 Uppdragsgivare och syfte

Av The New Generation AB, genom Jonas Livros, har Newsec Advisory Sweden AB ("Newsec") erhållit uppdraget att bedöma förhandsvärdet (marknadsvärde under särskild förutsättning att byggnad är färdigbyggd enl avsnitt 1.7 nedan) av ovan rubricerade objekt. Värderingssyfte är finansiering. Se villkor för användning av utlåntag i punkt 7 i Allmänna Villkor.

1.2 Värderingsdatum

Värderingsdatum är 10 december 2022.

1.3 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 1 januari 2024.

1.4 Värderingsstandard

Uppdraget utförs i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard (senaste upplagan).

1.5 Värderare

Uppdraget har utförts av värderare som agerar oberoende och med fullgod kompetens och marknadskännedom för att utföra uppdraget.

1.6 Förutsättningar

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".

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.

I värdebedömningen förutsätts att bygglov och övriga myndighetstillstånd som krävs för projektets genomförande erhålls samt att kostnader härför är erlagda, vidare att alla arbeten utförs på ett fackmässigt sätt.

Värdebedömningen grundas vidare på uppgifter från uppdragsgivaren avseende planerad nybyggnation såsom ytor och ritningar/skisser.

1.7 Särskilda förutsättningar

Uppdraget utförs med särskild förutsättning att byggnaden är färdigbyggd och uthyrd per värdetidpunkten. Verklig omständighet att byggnation ännu ej är påbörjad.

Värdebedömningen grundas på att hyresgästen, tillika fastighetsägaren, tecknar ett marknadsmässigt hyresavtal till marknadsmässiga villkor, såsom hyresnivåer och ansvarsfördelning, med en avtalsperiod om tio år. Vidare förutsätts att värderingsobjektet bildar egen och självständig fastighet efter genomförd och lagakraftvunnen lantmäteriförrättning.

1.8 Övrigt

Newsec har under de senaste två åren inte utfört en marknadsvärdering av det aktuella värderingsobjektet.

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

2 UNDERLAG

2.1 Besiktning

Värderingen avser förhandsvärde varför besiktning inte utförts.

2.2 Övriga underlag och källor

- Uppgift om förväntade ytor
- Projektbeskrivning
- Utdrag ur fastighetsdatasystemet
- Ortsprismaterial
- Uppgifter om förorenade områden från Länsstyrelsen

Någon mer ingående kontroll, än en rimlighetskontroll, av om de lämnade uppgifterna är korrekta har ej skett.

3 OMVÄRLDSANALYS

3.1 Makroekonomi

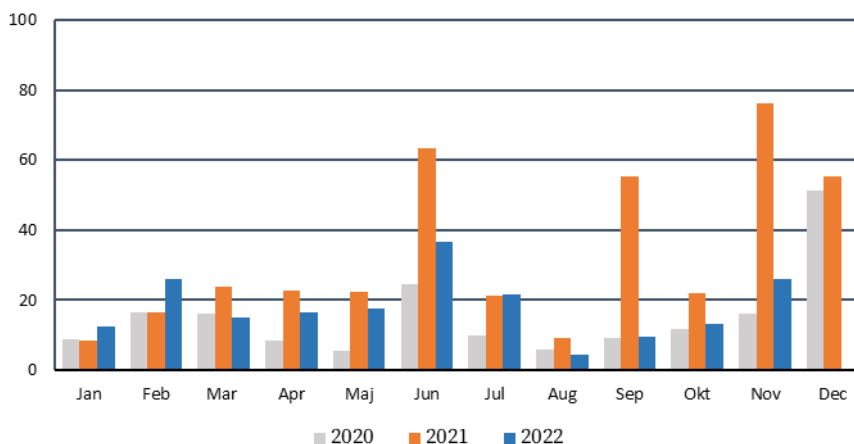
November blev fortsatt dystert för svensk ekonomi och Konjunkturinstitutets konjunkturbarometer sjönk ytterligare vilket tyder på en pessimistisk bild framgent. Inflationstakten uppgick till 9,3% (KPIF) i oktober vilket var en nedgång från föregående månad för första gången sedan januari 2022. Siffran var något lägre än den generella förväntansbilden och nu förs diskussioner om inflationen potentiellt har toppat eller närmar sig toppen. Riksbanken höjde alltså styrräntan med ytterligare 75 punkter i slutet av november och den väntas ligga kvar på nuvarande 2,50% vid årsslutet. Även i USA minskade inflationen i oktober medan flera länder i Europa fortsatte att se en ökning trots flera räntehöjningar hos respektive centralbank.

SCB rapporterar att Sveriges BNP ökade med 0,6% under tredje kvartalet men att ökningen var mindre än analytikernas förväntningar. Hushållens konsumtion minskade med 0,2% från andra kvartalet, samtidigt som de reala disponibla inkomsterna minskade med 2,4% i jämförelse med Q3 2021.

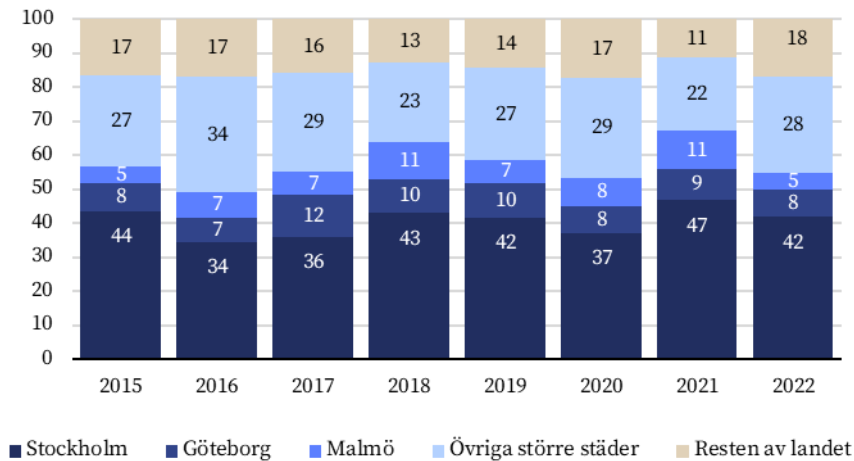
Elpriserna svängde starkt under november där det sattes rekord i det lägsta timpriset någonsin i Sverige på minus 2 öre per kWh enligt Tibber. Detta till följd av kombinationen av ovanligt varma temperaturer för årstiden, stark blåst och att det var helg. Samtidigt var november den dyraste månaden i snitt under 2022 för elprisområde ett och två. Det omdiskuterade elprisstödet som skulle varit på plats första november enligt regeringens valkampanj har nu framtagits och kommer att börja betalas ut till hushållen i februari. Stödet blir retroaktivt för perioden okt 2021 till sep 2022 och inte det högkostnadsskydd för kommande elpriser som utlovades tidigare. När företagen får ta del av stödet är ännu inte kommunicerat.

3.2 Svensk fastighetsmarknad

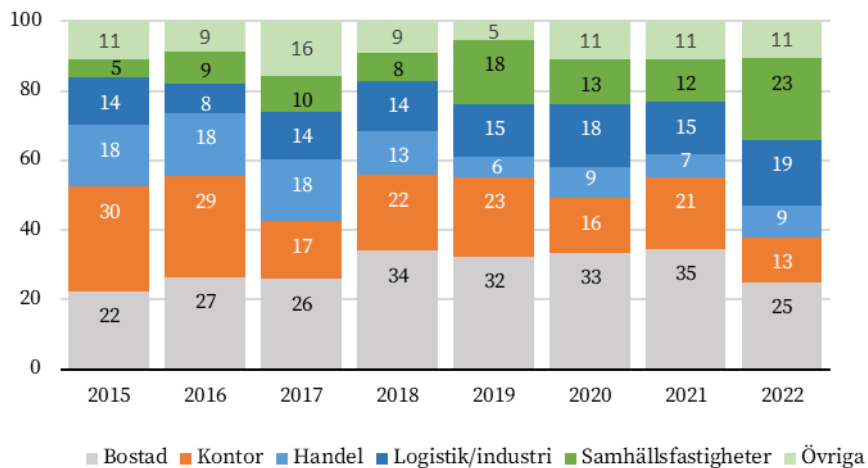
Den totala transaktionsvolymen hittills under 2022 exklusive villkorade affärer är drygt 42 % lägre än för samma period föregående år och uppgick till 198,9 Mdkr. 2022 inleddes starkt med höga transaktionsnivåer under de två första kvartalen medan Q3 var tydligt svagare och markant under normalnivå. Utländska investerare har hittills i år stått för cirka 24 % av transaktionsvolymen vilket är 13 procentenheter högre än för samma period föregående år.



Stockholmsområdet har stått för störst andel av den totala transaktionsvolymen hittills under 2022 med 42 %. Övriga större städer stod för cirka 28 % av volymen och resten av landet svarade för cirka 18%. Malmö och Göteborg utgjorde 5 % respektive 8 % av den totala transaktionsvolymen.



Bostäder är det segment som har omsatt mest hittills under 2022 och stod för 25 % av den totala transaktionsvolymen. Samhällsfastigheter utgjorde det näst största segmentet med 23 % följt av Logistik/Industri som stod för 19 %. Kontor utgjorde 13 % och Övrigt stod för 11 %. Det segment som omsatt minst är Handelssegmentet som svarat för 9 % av den totala transaktionsvolymen hittills under 2022.



November 2022

**Antal transaktioner**
18 (59)**Transaktionsvolym**
26,1 (76,1) Mdkr**Andel utländska investerare**
49% (5%)

Transaktionsvolymen för november 2022 uppgick till cirka 26,1 mdkr, fördelat över 18 transaktioner. De utländska investerarna stod för 49% av volymen, vilket är en ökning från samma månad föregående år.

Ackumulerat 30 november 2022

**Antal transaktioner**
540 (692)**Transaktionsvolym**
198,9 (344) Mdkr**Andel utländska investerare**
24 % (11 %)

Transaktionsvolymen ackumulerat till den 30 november 2022 uppgick till 198,9 mdkr fördelat på 540 transaktioner. Andelen internationella investerare uppgick under perioden till 24 % vilket är en ökning från samma period år 2021.

Pilarna visar trenden mot samma period föregående år.

Topp 10 transaktioner november 2022

Säljare	Köpare	Objekt	Läge	Typ	Volym (Mkr)	Kr/kvm
Samhällsbyggnadsbolaget	Brookfield Asset Management	EduCo Portfölj (49%)	Flera orter	Samhällsfastigheter	12 050	-
Samhällsbyggnadsbolaget	Kåpan Pensioner	Flera fastigheter	Flera orter	Samhällsfastigheter	8 000	-
Corem	-	Portfölj	Flera orter	Logistik/Industri	5 350**	-
Henning Persson	Granit Bostad	Örehus 1, Örehus 3, Astrid 1	Malmö	Bostäder	1 100*	39 500
Samhällsbyggnadsbolaget	Aspelin Ramm	Gamlestaden 2:5 och 2:8	Centrala Göteborg	Kontor	700	18 900
Privatperson	Capman & Atell	Kasernen 1	Stockholm (Solna)	Hotell	690	26 550
Castellum	Logistea	Bulten 1	Göteborg (Alingsås)	Logistik/Industri	275	14 400
John Mattsson Fastighets AB	Fastighets AB Senator	Barkassen 1, Galeasen 2	Stockholm (Lidingö)	Bostäder	262	45 950
Frigoscandia	Kilenkryssat	Tre fastigheter	Götene, Lidköping	Logistik/Industri	200*	6 900
Älvstranden utveckling AB	Nordr	-	Göteborg (Eriksberg)	Övrigt	171	-

10 största affärerna senaste 12 månaderna

Månad	Säljare	Köpare	Läge	Typ	Volym (Mkr)	Kr/kvm
December 2021	Heimstaden	Allianz	Stockholm, Malmö	Bostäder	17 100	37 500
November 2022	Samhällsbyggnadsbolaget	Brookfield Asset Management	Flera orter	Samhällsfastigheter	12 050	-
September 2022	Samhällsbyggnadsbolaget	Utländsk institution	Flera orter	Samhällsfastigheter	9 000**	-
November 2022	Samhällsbyggnadsbolaget	Kåpan Pensioner	Flera orter	Samhällsfastigheter	8 000	-
Juli 2022	Aktieägare i Randviken Fastigheter	Stenhus Fastigheter	Flera orter	-	-7 000*	-14 000
December 2021	NREP	AXA Investment Managers	Stockholm, Jönköping, Borås	Logistik/Industri	5 500	18 300
November 2022	Corem	-	Flera orter	Logistik/Industri	5 350**	-
Februari 2022	Corem & ALM Equity	Klövern	Flera orter	Bostäder, Övrigt	5 000	-
Juni 2022	Aros Bostadsutveckling	Patrizia	Stockholm	Bostäder	3 600	76 600
Mars 2022	Slättö och Sveaviken	Slättö och Sveaviken	Flera orter	Bostäder	3 500	-

4 BESKRIVNING AV VÄRDERINGSOBJEKTET

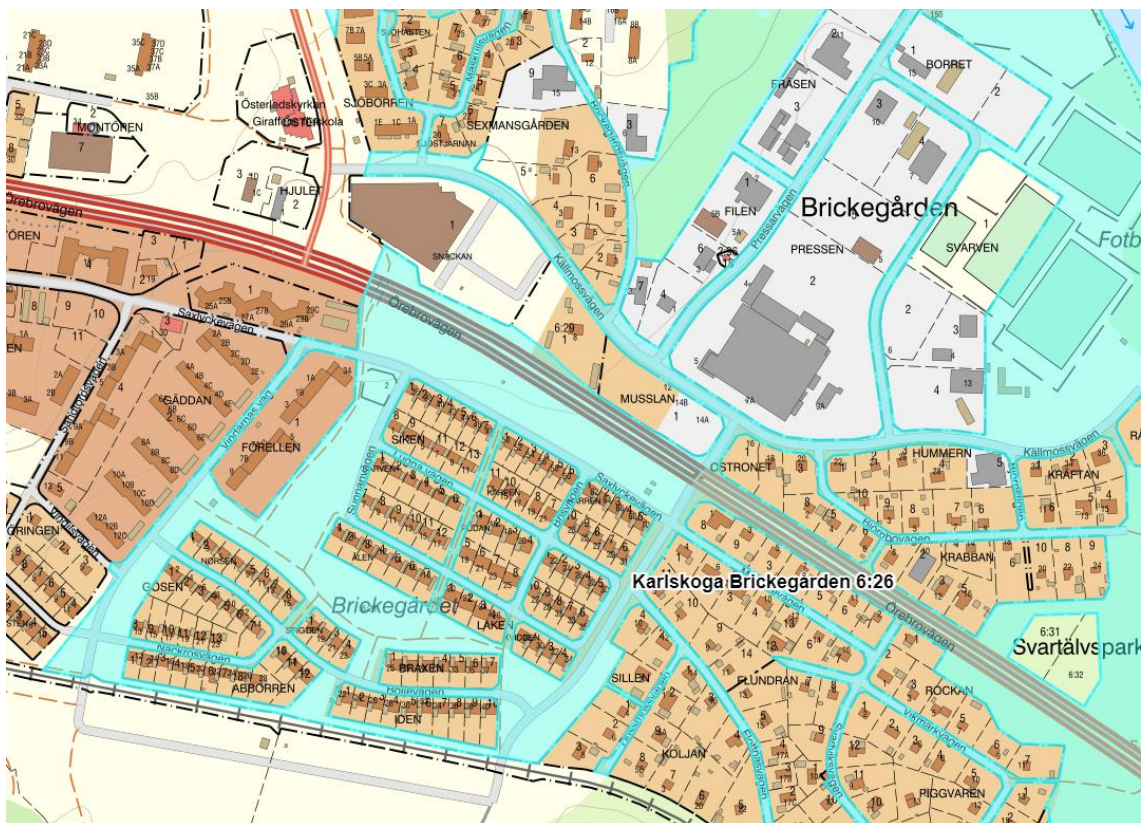
4.1 Allmänna uppgifter

Värderingsobjekt	Brickegården 6:26 (del av)
Fastighetstyp	Hyreshus inrymmande lokaler
Adress	Okänd
Område/stadsdel	Brickegården/Brickegårdet
Kommun	Karlskoga
Län	Örebro

4.2 Läge

Värderingsobjektet ligger invid E18 i Brickegården/Brickegårdet i den östra delen av Karlskoga.

Kommersiell service finns närmast i centrum. Kollektiva kommunikationer finns i form av buss. Omgivningen utgörs av bostäder och industri/verksamheter.

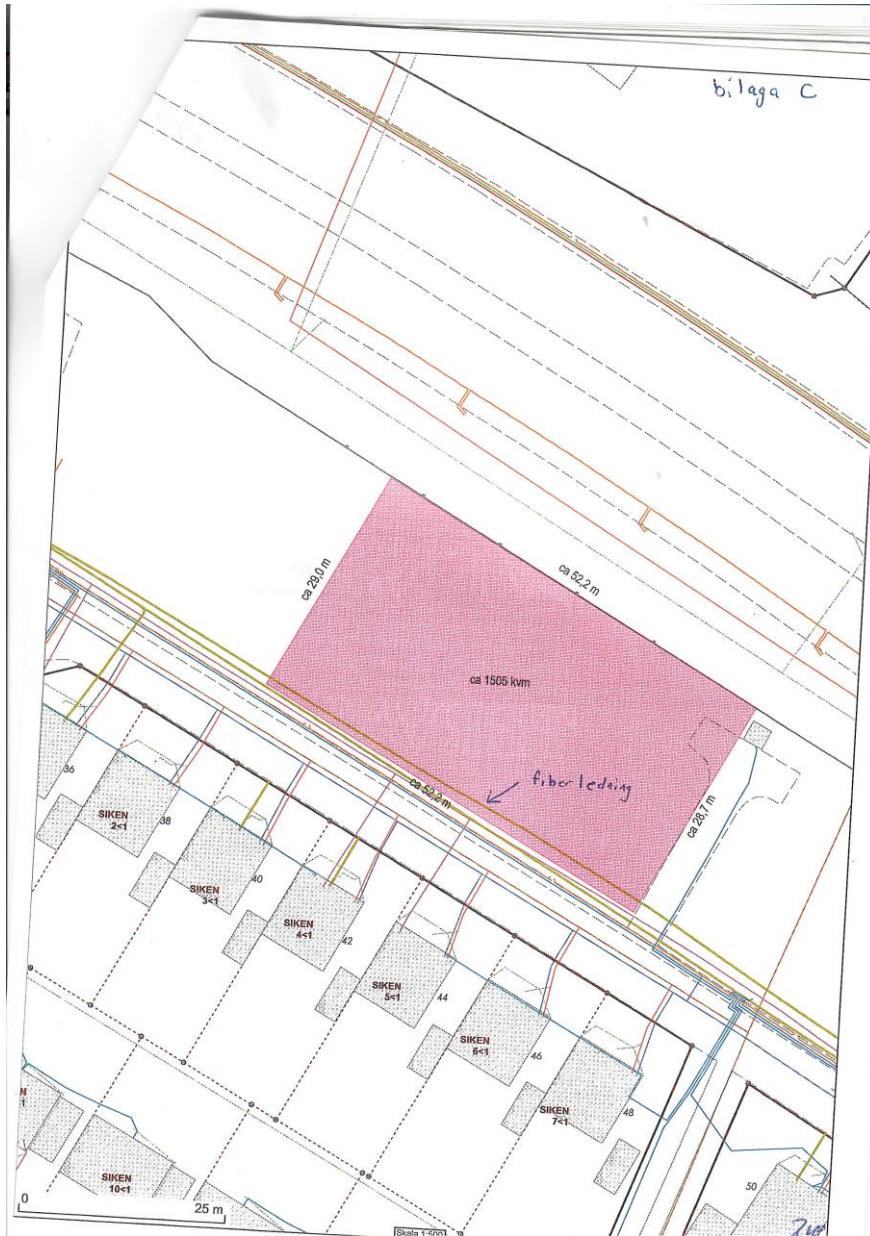


4.3 Ägarförhållanden

Lagfaren ägare är Karlskoga Kommun (org. nr 212000-1991), som innehått värderingsobjektet sedan 1963-05-30.

4.4 Tomt

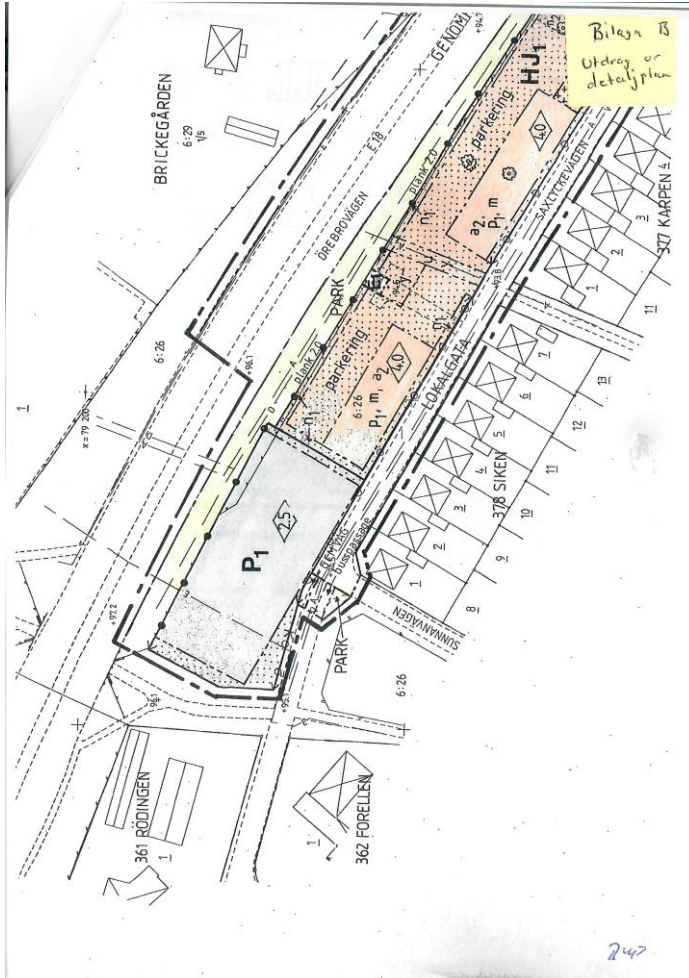
Värderingsobjektet omfattar en areal om ca 1 505 m² och innehas med äganderätt.



4.5 Rättsliga förhållanden

Se bilagt FDS-utdrag per 2022-11-22.

Förutsättningen för värderingen är att planerad bebyggelse i huvudsak överensstämmer med gällande plan.



4.6 Taxeringsvärden

För fastigheten har gjorts en provtaxering enligt Skatteverkets riktlinjer. Värderingsobjektet förutsätts taxeras med typkod 325, hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler. De förväntade taxeringsvärdena redovisas i tabellen nedan.

Taxeringsvärde, tkr	Mark	Byggnad	Totalt
Lokaler	760	4 160	4 920
Summa	760	4 160	4 920

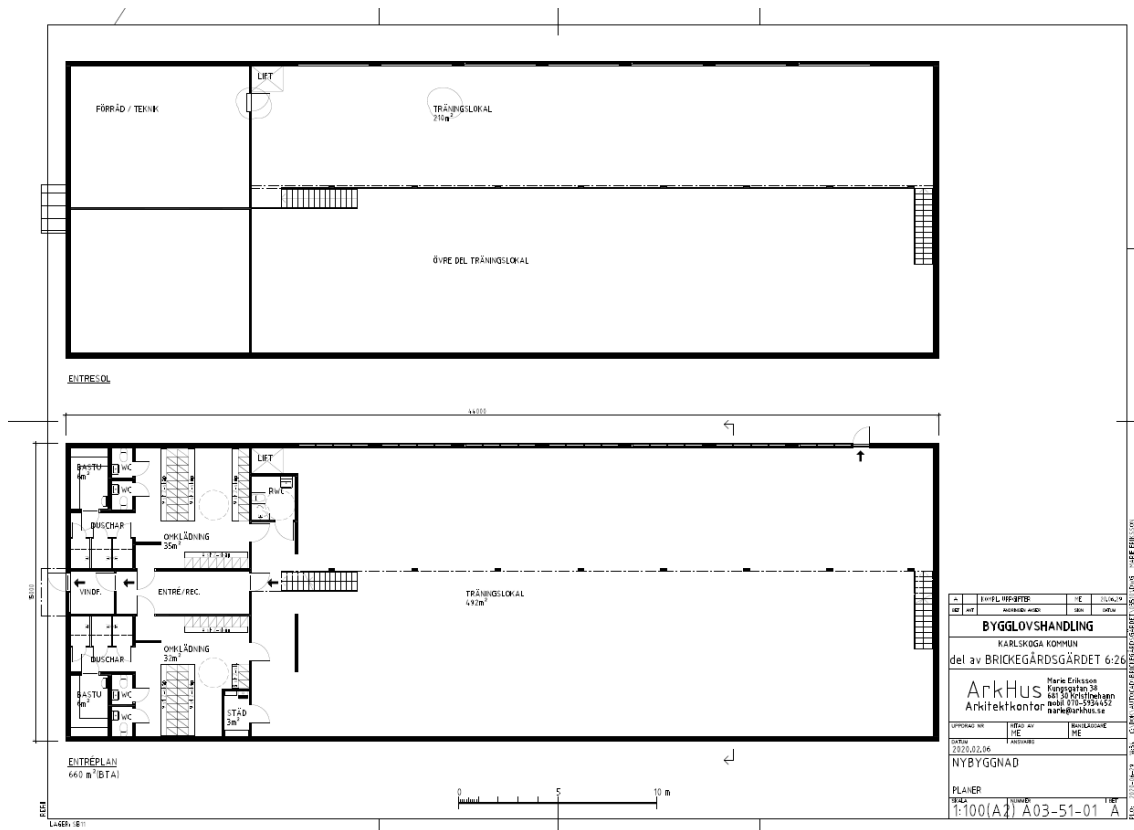
4.7 Planerad byggnation

På värderingsobjektet planeras uppföras en byggnad uppförd i ett till delvis två plan ovan mark. Byggnaden förutsätts inrymma gym om en bedömd uthyrbar area om 800 m² enligt ritningar.

Tomten inrymmer även utvändiga p-platser.

Byggnaden förutsätts vara av mycket god kvalitet.





4.8 Uthyrbar area

Nedan redovisas en fördelning av den uthyrbara arean enligt erhållen sammanställning.

Lokalslag	Uthyrbar area, m ²	Fördelning, %
Fritid	800	100%
Summa area/andel	800	100%

Kontrollmätning har ej utförts.

4.9 Miljö

Enligt länsstyrelsens miljöövervakning av förorenade områden finns inga konstaterade eller misstänkta föroreningar i mark eller byggnad per 2022-11-10.



Kontrolluppgifterna hämtas från Länsstyrelsens efterbehandlingsfunktion EBH-stödet som i enlighet med MIFO-metodiken (Metodik för Inventering av Förorenade Områden) klassificerar förorenade områden inom riskklass 1–4. Riskklass 1 står för mycket stor risk och 4 för liten risk.

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.

5 EKONOMISK REDOVISNING

5.1 Hyresintäkter

Nedan redovisas bedömd hyra för värderingsobjektet, exklusive fastighetsskattetillegg och eventuella övriga tillägg. Andel avser respektive lokalslags andel av de sammanlagda bedömda hyresintäkterna vid fullt uthyrt, exklusive fastighetsskatt.

Lokalslag	Utgående hyra		Marknadshyra		
	tkr	kr/m ²	tkr	kr/m ²	andel
Fritid	760	950	760	950	100%
Summa	760	950	760	950	100%
Summa area/andel	760	950	760	950	100%

5.2 Vakans/hyresrisk

Det egna nyttjandet av lokalerna har i kalkylen betraktats som ett tioårigt hyresavtal med marknadsmässiga villkor. Vid den tänkta kontraktstidens utgång uppstår en risk för avflyttning.

Med hänsyn till objektets storlek, karaktär och läge har den långsiktiga hyresrisken bedömts till 7 procent för lokaler.

5.3 Kostnader för drift och underhåll

Kostnaderna för drift och löpande underhåll samt avsättning för periodiskt underhåll det första året i kalkylperioden har bedömts med hjälp av statistik, uppgifter från fastighetsägaren, kontraktsuppgifter och jämförelser med liknande fastigheter. Kostnaderna för drift och löpande underhåll har bedömts till i genomsnitt 60 kr/m². De angivna kostnaderna är exklusive VA, värme, el och inre underhåll vilka i sin helhet ersätts av hyresgästen separat. Avsättning för periodiskt underhåll har bedömts till i genomsnitt 30 kr/m².

Kostnaderna för drift och underhåll bedöms i genomsnitt följa inflationsutvecklingen under kalkylperioden.

5.4 Fastighetsskatt

Fastighetsskatten för lokaler och industri beräknas med 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler och 0,5 procent för industri. Bedömd fastighetsskatt/avgift redovisas i nedanstående tabell.

	Taxeringsvärde, tkr	Skattesats	Fastighetsskatt/avgift, kr
Lokaler	4 920	1,0 %	49 200
Summa	4 920		49 200

Fastighetsskatten motsvarar 62 kr/m² för lokaler. Av fastighetsskatten kan enligt hyreskontrakt 100 procent överföras på hyresgästen.

5.5 Värdepåverkan av investeringar

Byggnaden förutsätts vara färdigbyggd och samtliga investeringar förutsätts vara tagna före värdetidpunkten.

5.6 Belåning

Uppgift om aktuell belåning saknas. Värdeanalysen förutsätter att värderingsobjektet är möjligt att belåna till idag marknadsmässiga villkor.

6 VÄRDEBEDÖMNING

6.1 Marknadsvärde

Värderingen syftar till att bedöma objektets förhandsvärde (marknadsvärde under särskild förutsättning att byggnad är färdigbyggd enl avsnitt 1.7 nedan). Marknadsvärdet definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en viss given tidpunkt.

Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer etc.

Värdet har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet.

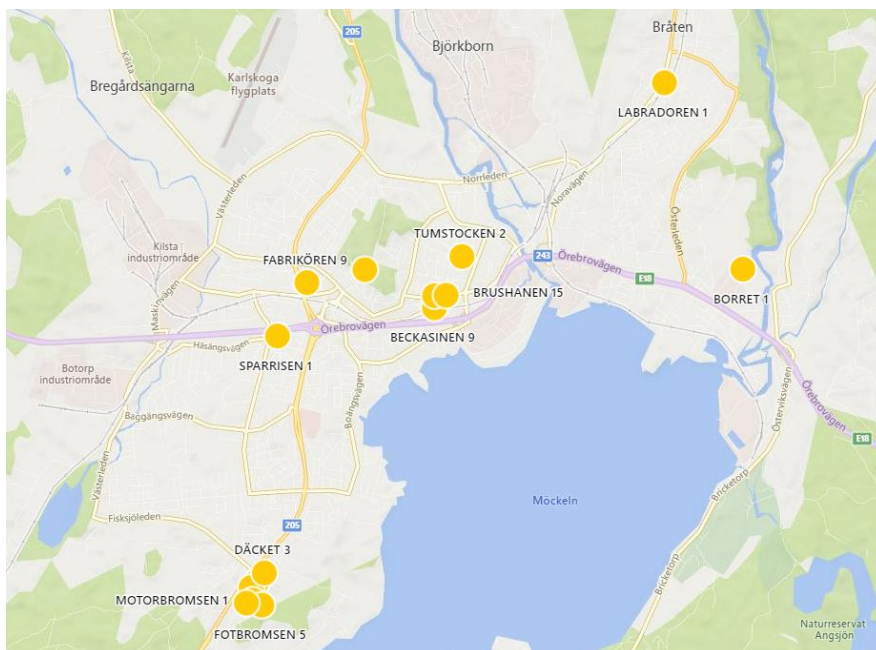
6.2 Jämförelsetransaktioner

I ortprisanalysen har studerats jämförbara lagfarna försålda fastigheter med nedanstående urvalskriterier.

Urvalskriterier	
Fastighetstyp/typkoder	Lokaldominerande hyreshus och industri
Kommun/område	Karlskoga
Förvärvstidpunkt	2020-2022
Taxerad area	-
Köpeskilling/taxeringsvärde	>1,0
Värdeår	-

Försäljningar där det bedömts att det finns intressegemenskap mellan köpare och säljare har gallrats bort liksom uppenbart icke relevanta försäljningar.

I kartan och tabellen nedan redovisas resultatet av ovanstående urval.



Köpe- tidpunkt	Objekt	Säljare	Köpare	Area (m ²)	Köpeskilling (tkr)	Kr/m ²
2022-06-07	FOTBROMSEN 5	GOFORZ AB	SKOGSBO LOKALER I KARLSKOGA AB	428	5 957	13 918
2022-04-29	FOTBROMSEN 2	PERSSON, KENT ERNST	ANKARHAGEN STORÄNGEN AB	2 747	20 000	7 280
2022-04-29	DÄCKET 3	PERSSON, KENT ERNST	ANKARHAGEN STORÄNGEN AB	1 445	14 000	9 688
2022-02-28	FABRIKÖREN 9	ABED WALI MORADS DÖDSBO (+)	LUNDIN, TOMMY LENNART	1 248	5 050	4 046
2021-12-01	BRUSHANEN 15	HARIKA FASTIGHETER AB	B-PROPERTY AB	100	875	8 750
2021-05-31	TUMSTOCKEN 2	ZLAFEN BED & BREAKFAST HB	HJORTSBERG, KARL DANIEL (+)	427	4 400	10 304
2021-03-30	BREGÅRDEN 2:97	JNNL KARLSKOGA AB	KARLSKOGA KOMMUN	810	3 500	4 320
2021-03-29	SPARRISEN 1	EKERHAGEN, ELSE ROSE- MARIE	DOGANS FASTIGHETER AB	253	2 450	9 683
2021-02-03	HANDBROMSEN 1	GÖRAN OLSSON FÖRSÄLJNING AB	SKOGSBO LOKALER I KARLSKOGA AB	1 375	7 405	5 385
2020-10-30	BORRET 1	KENT JOHANSSON I KARLSKOGA AB	SWANOLF FASTIGHETER AB	810	3 800	4 691
2020-09-16	HANDBROMSEN 7	VÄRMLANDS- VÄGEN FASTIGHETER AB	GRUNDBULTEN 35864 AB	800	4 927	6 158
2020-08-03	LABRADOREN 1	KÄMO MEKANISKA HANDELSBOLA G	HARTVIG FASTIGHETER AB	294	1 400	4 761
2020-08-03	SNÄPPAN 3	VÄRMLANDSV ÄGEN FASTIGHETER AB	ADE SERVICE AB	441	2 800	6 349
2020-07-02	MOTORBROMSEN 1	OLSSON, BJÖRN ANDERS OLOF	TORBJÖRN K:S PLÅT AKTIEBOLAG	81	1 200	14 814
MEDEL				804	5 555	7 868

Försäljningspriserna varierar i intervallet ca 4 300 – 14 800 kr/kvm, med ett medeltal om ca 7 900 kr/kvm.

Nedan anges detaljerad information om relevanta bolagstransaktioner under senaste två åren i Örebroregionen (exkl. Örebro kommun):

- Logistea förvärvade i juli 2022 två fastigheter i Kumla, för ett underliggande fastighetsvärde om 79,4 miljoner kr. Fastigheterna (Kvarntorp 1:7 och 1:15) är belägna nära E20, med närhet till E18, och med direkt anslutning till järnvägsspår som nyttjas av hyresgästen för järnvägstransport. Säljare är ägarbolaget till SPD Örebro Logistik AB. Byggnad uppförd år 2019 har en uthyrningsbar yta på 10 200 kvadratmeter och den årliga hyresintäkten uppgår till 5,61 miljoner kronor, exklusive tillägg. Hyresgästen SPD Örebro Logistik AB har tecknat ett tolvårigt triple net-avtal i samband med överlåtelsen. Utöver befintlig byggnad finns det en ytterligare bygggrätt på cirka 10 000 kvadratmeter. Priset motsvarar ca 7 850 kr/m². Direktavkastningen bedöms till ca 6,5 %.
- SLP förvärvade i juni 2022 fastigheten Hallsberg Ulvsätter 2:10 med uthyrningsbar yta om ca 3 100 kvm. På fastigheten som är ca 17 000 kvm finns möjlighet för vidare expansion. Fastigheten färdigställdes 2014 och är fullt uthyrd till hyresgästen Ahlsell Sverige, distributör av teknisk installation. Årshyran uppgår till ca 3,3 mkr med en återstående kontraktstid om ca 2,5 år. Priset motsvarar ca 12 900 kr/m². Direktavkastningen bedöms till ca 5,25 %.
- Swedish Logistic Property, SLP, förvärvade i februari 2021 två moderna logistikfastigheter med en total uthyrningsbar yta om drygt 20 000 kvm i terminalområdet i Hallsberg. Säljare är NA Fastigheter Invest AB. Fastigheterna är fullt uthyrda till ITS Logistikpartner med en hyresduration om cirka 6 år. Priset motsvarar ca 9 500 kr/m² och direktavkastningen bedöms till ca 5,25 %.

Som tidigare nämnts baseras värdebedömningen på analyser av försålda objekt. Det absolut viktigaste nyckeltalet som då härleds är direktavkastningskravet, dvs vilket avkastningskrav som objektet har åsatts. Avkastningskravet är en sammanvägning av en rad parametrar, bland annat hyresnivå, läge, uthyrningsgrad/vakansrisk, typ av lokaler samt byggnadens skick och standard.

För värderingsobjektet har direktavkastningskravet bedömts till 7,0 procent.

6.3 Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen bygger på en nuvärdesberäkning av driftnettona under en bestämd kalkylperiod och nuvärdesberäkning av ett restvärde vid kalkylperiodens slut. Restvärdet beräknas genom att ett normaliserat driftnetto året efter kalkylperiodens slut divideras med ett bedömt avkastningskrav. Kalkylräntan för diskontering av driftnetton och restvärde motsvarar marknadens krav på total avkastning och kan sägas bestå av en riskfri realränta + kompensation för inflationsförväntningar + kompensation för fastighetsrelaterad risk som varierar med läge, fastighetstyp, etc.

Till grund för kassaflödeskalkylen (se bilaga) har lagts följande förutsättningar och antaganden:

- Inflation 2,0 procent årligen
- Årlig hyresutveckling för lokaler under kontraktperioden enligt villkor i respektive hyresavtal
- Intäkter anges exklusive moms, kostnader anges exklusive moms för de lokaler där det bedrivs momspliktig verksamhet och inklusive moms för övriga lokaler och bostäder
- Årlig ökning av drift/underhåll 100 procent av KPI
- Direktavkastningskrav på sista årets netto 7,00 procent. Detta bedöms spegla marknadens synsätt på denna typ av fastighet.
- Kalkylränta 9,1 procent

Observeras skall att prognoser avseende betalningsströmmar och värderingsobjektets långsiktiga värdeförändring endast ingår som en del i värdebedömningen och inte till någon del kan tas som en utfästelse om framtida utfall.

Kassaflödesanalysen, inklusive eventuella tillägg och avdrag, ger ett förhandsvärde (marknadsvärde under särskild förutsättning att byggnad är färdigbyggd enl avsnitt 1.7 nedan) för fastigheten Karlskoga Brickegården 6:26 (del av) vid värdetidpunkten 1 januari 2024 om **9 500 000 kr (9,5 Mkr)**, motsvarande **11 875 kr/m²**.

6.4 Känslighetsanalys

Förändring av parameter	Värdepåverkan Mkr	
	+	-
Kalkylräntan +/- 0,5 procentenhet	-0,3	0,3
Direktavkastningskravet +/- 0,5 procentenhet	-0,3	0,4
Marknadshyra lokaler +/- 5 procent	0,3	-0,3
Bedömd hyra bostäder +/- 5 procent	0,0	0,0
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenhet	-0,1	0,1
Drift och underhåll +/- 10 procent	-0,1	0,1

6.5 Slutbedömning

Förhandsvärdet (marknadsvärde under särskild förutsättning att byggnad är färdigbyggd enl avsnitt 1.7) för fastigheten Karlskoga Brickegården 6:26 (del av) vid värdetidpunkten 1 januari 2024 bedöms till **9 500 000 kr (9,5 Mkr)**.

Nyckeltal enligt bilagd kalkyl.

Örebro, 2022-12-10

NEWSEC ADVISORY SWEDEN AB



John Eriksson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



BRICKEGÅRDEN 6:26 (DEL AV), KARLSKOGA

Fastighetsdatablad

Beteckning	Brickegården 6:26 (del av)	Värdetidpunkt	2024-01-01
Adress	Okänd	Kalkylen utförd av	John Eriksson
Område	Brickegården/Brickegården	Datum	2022-12-10
Kommun	Karlskoga	Besiktningdatum	Ej besiktigad
Län	Örebro	Tomtareal	ca 1 505

Taxeringsinformation

Typkod 325, hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler

Värdeår 2023

	Taxeringsvärde, tkr			Skattesats	Fastighetsskatt/avgift	
	Mark	Byggnad	Totalt		kr	kr/m ²
Lokaler	760	4 160	4 920	1,0 %	49 200	62
Summa	760	4 160	4 920		49 200	62

Äganderätt

Lokalslag	Uthyrbar area		Uthyr				Vakant		Marknadshyra	
	Uthyrbar area m ²	andel	Utgående hyra*)		Bedömd hyra*)		Bedömd hyra*)		Bedömd hyra*)	
			tkr	kr/m ²	tkr	kr/m ²	tkr	kr/m ²	tkr	kr/m ²
Fritid	800	100 %	0	0 %	760	950	760	950	0	0
Summa	800	100 %	0	0 %	760	950	760	950	0	0
	Antal kontrakt/platser									
Summa	-	-	-	-	760	950	760	950	0	0

*) Exkl tillägg och fastighetsskatt. För p-platser, garageplatser och ej area anges hyran per plats.

BRICKEGÅRDEN 6:26 (DEL AV), KARLSKOGA

Kassaflödesprognos / nuvärdeberäkning

		Q1-Q4											
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
Inflationsantagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	
Lokaler: andel löpande kontrakt		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	
Vakansgrad/hyresrisk lokaler		7%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	7%	
INTÄKTER		(kr/m ² år 1)	(initialt 0%)										
Lokaler		(950)	760	775	791	807	823	839	856	873	890	908	926
Tillägg fastighetsskatt		(62)	49	52	52	52	55	55	55	59	59	59	62
Tillägg värme, övrigt		(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vakans, hyresförlust		(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-69
Avgår, tillkommer		(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter, tkr		(1 012)	809	827	843	859	878	895	911	932	949	967	920
KOSTNADER		(kr/m ² år 1)											
Driftkostnad		(60)	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	59
Avsättning för periodiskt underhåll		(30)	24	24	25	25	26	26	27	28	28	29	29
Fastighetsskatt lokaler		(62)	49	52	52	52	55	55	55	59	59	59	62
Övrigt		(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader, tkr		(152)	121	126	127	129	133	135	136	142	143	145	150
Driftnetto, tkr		(860)	688	702	716	730	745	760	775	790	806	822	769
Avgår, tillkommer													
Investering													
Förväntat kassaflöde, tkr			688	702	716	730	745	760	775	790	806	822	769

Kalkylränta	9,1%
Direktavkastning sista årets netto	7,00%

Nuvärde restvärde år 10, tkr	4 584
Nuvärde årliga driftnetton år 1-10, tkr	4 949
Värdepåverkan av tillägg/avdrag, tkr	0
Värdepåverkan av byggrätt, tkr	0
Avrundning	-34

FÖRHANDSVÄRDE 9 500 000 kr

Marknadsvärde under särskild förutsättning att byggnad är färdigställd.

Värdetidpunkt jan-2024

Uthyrbar area	800 m ²
Marknadsvärde, kr/m ²	11 875
Första årets driftnetto/marknadsvärde	7,2%
Marknadsvärde/första årets hyra	11,7
Marknadsvärde/marknadshyra	11,7
Taxeringsvärde, tkr	4 920
Marknadsvärde/taxeringsvärde	1,9

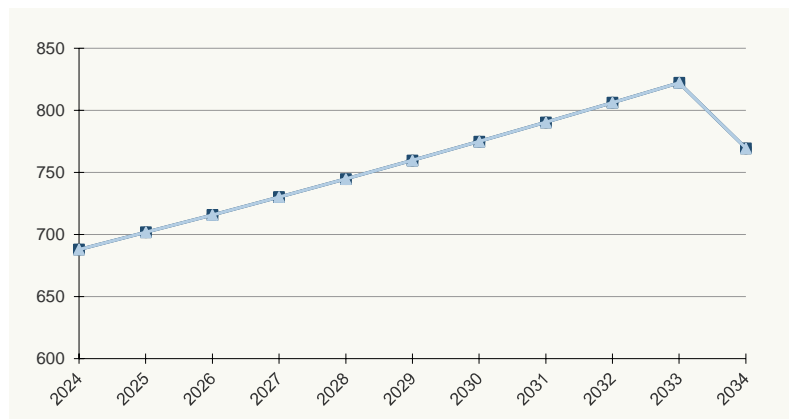


Diagram: Driftnetto och kassaflöde

BRICKEGÅRDEN 6:26 (DEL AV), KARLSKOGA

Hyreslista
2024

Okänd

Belopp i tkr om inget annat anges

Kontrakt nr	Hyresgäst	Lokaltyp (antal lgh)	Area m ² (enheter)	Löptid fr o m	Löptid t o m	Bas- hyra	Index %	Bas index	Moms J/N	Bedömd hyra		Bedömd hyra		Tillägg	
										tkr	kr/m ²	kr/m ²	ind-%	f-skatt	övrigt
	Svenska One life gym AB	Fritid	800	okt-23	dec-33	760	100	399,40	J	760	950	950	100	49	
											(1 012)				



Fastighet

Beteckning

 Karlskoga
Brickegården 6:26

UUID:

909a6a74-b591-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen

2020-08-14

Nyckel:

180112788

Län- och kommunkod

1883

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2020-09-04

Distrikt

Karlskoga

Distriktskod

213037

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2022-11-21

Observera

Pågående ärenden

Status

 Lantmäteriförrättning
pågår

Ärende

21 7040

Adress

Adress

 Sunnanvägen 2
691 51 Karlskoga

 Brickegårdens Koloniområde 101-127, 131-135, 100, 106-108, 116-120, 124, 130-134, 150
691 52 Karlskoga

Läge, karta

Område

1

N (SWEREF 99 TM)

6576342.4

E (SWEREF 99 TM)

475991.3

Areal

Område
Totalt
Totalareal

41 0837 kvm

Därav landareal

41 0837 kvm

Därav vattenareal

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-1991	1/1	1965-10-27	65/724
Karlskoga Kommun			
691 83 Karlskoga			

Byte: 1963-05-30
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Anmärkning 88/50

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut underjordisk kabel	1997-12-30	97/5739

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	18-IM3-71/1761.1
	Beskrivning: Trottoar		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	18-IM3-97/5739.1
	Bildningsåtgärd: Uppgift saknas		
	Beskrivning: Underjordisk kabel		
Väg	Last	Officialservitut	18-KAD-1577.1
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
Väg	Last	Officialservitut	18-KAD-1636.1
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
Vattentäkt	Last	Officialservitut	18-KAD-1655.1
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
Väg	Last	Officialservitut	18-KAD-1657.1
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
Väg	Last	Officialservitut	18-KAD-1768.1
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
Väg	Last	Officialservitut	18-KAD-1805.1
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
Väg	Last	Officialservitut	18-KAD-1831.1
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
Avlopp	Last	Officialservitut	18-KAD-1915.1
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
Väg	Last	Officialservitut	18-KAD-1915.2
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
Väg	Last	Officialservitut	18-KAD-1916.1
	Bildningsåtgärd: Sammanläggning		
Väg	Last	Officialservitut	18-KAD-2029.1

	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
Väg	Last	Officialservitut	18-KAD-2091.1
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
Avloppsledning ledning	Last	Officialservitut	18-KAD-2103.1
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
Väg	Last	Officialservitut	18-KAD-2103.2
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
Väg	Last	Officialservitut	18-KAD-2144.1
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
Väg	Last	Officialservitut	18-KAD-2159.1
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
Väg	Last	Officialservitut	18-KAD-2365.1
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
Väg	Last	Officialservitut	1883K-1000.1
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
Väg	Last	Officialservitut	1883K-1297.1
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
Väg	Last	Officialservitut	1883K-1673.1
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
Tele	Last	Ledningsrätt	1883-88/33.1
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		
Avlopp	Last	Ledningsrätt	1883-91/29.1
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	1883-99/3.1
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Småindustriområdet del av brickegården	1956-01-13	1883K-2249 1883
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Stadsplan: Brickegårdsgårdet mm	1956-04-06	1883K-2342 1883
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Stadsplan: Brickegården-immetorp	1960-12-30	1883K-3246 1883
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Stadsplan: Kv musslan mfl	1964-04-13	1883K-3955 1883
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Stadsplan: Trafikplatsen vid immetorp	1964-05-06	1883K-3956 1883
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått Plananmärkning: Akten är identisk med 18-KAS-620.		
Stadsplan: Kv löjan mfl	1970-06-10	1883K-4820 1883
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Stadsplan: Brickegårdsgärdet mm	1970-06-30	1883K-4856 1883
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Stadsplan: Brickegårdens industriomr	1976-02-20	1883K-5428 1883
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Stadsplan: Del av brickegårdens industriområde	1979-01-29 Genomf. slut: 1992-06-30	1883K-5681 1883
Stadsplan: Kv fjärsingen	1980-03-19 Genomf. slut: 1992-06-30	1883K-5678 1883
Stadsplan: Brickegårdens by	1984-04-06	1883-P84/4 1883
Stadsplan: Södra brickegården	1984-07-13 Genomf. slut: 1992-06-30	1883-P84/8 1883
Detaljplan: Brickegården 6:26	1989-05-25 Genomf. start: 1989-06-23 Genomf. slut: 1999-12-31	1883-P89/14 1883 18PE
Plananmärkning: Huvudsakligt ändamål:kolonilotter, odlingslotter, parkering för koloniområdet, mindre industri upphävande av strandskydd inom delar av planområdet 1989-04-26.		
Detaljplan: Saxlyckevägen-öster	1990-12-20 Genomf. start: 1991-11-08 Genomf. slut: 1996-11-07	1883-P92/5 1883 18PE
Detaljplan: Hälsan 1(brickegårdens vårdcentral)	1995-04-11 Laga kraft: 1995-05-12 Genomf. start: 1995-05-13 Genomf. slut: 2000-05-12	1883-P95/7 1883 18PE
Detaljplan: Kv snäckan	1998-01-29 Laga kraft: 1998-05-15 Genomf. start: 1998-05-16 Genomf. slut: 2008-05-15	1883-P98/6 1883 18PE

<p>Detaljplan: Kv krabban-hummern m fl</p>	<p>2002-08-21 Laga kraft: 2002-09-20</p> <p>1883-P02/19 18PE 1883</p> <p>Genomf. start: 2002-09-21 Genomf. slut: 2007-09-20</p>
<p>Detaljplan: Snäckan 1</p>	<p>2007-05-15 Laga kraft: 2007-06-19</p> <p>1883-P08/11</p> <p>Genomf. start: 2007-06-20 Genomf. slut: 2012-06-19</p>
<p>Detaljplan: Brickegårdsskolan 1 mfl</p>	<p>2010-06-29 Laga kraft: 2010-07-21</p> <p>1883-P11/7 1883</p> <p>Genomf. start: 2010-07-20 Genomf. slut: 2020-07-21</p>
<p>Detaljplan: Österledskyrkan</p>	<p>2012-09-07 Laga kraft: 2012-10-10</p> <p>1883-P13/3</p> <p>Genomf. start: 2012-10-11 Genomf. slut: 2017-10-10</p>

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr (499)

398338-8

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Industritillbehör saknas

Taxeringsvärde

Taxeringsår

2021

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
212000-1991 Karlskoga Kommun 691 83 Karlskoga	1/1	Kommun	Lagfart eller Tomträtt

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

	Datum	Akt
Avstyckning	1931-06-13	18-KAD-1253
Fastighetsreglering	1977-09-23	1883K-5545
Fastighetsreglering	1978-11-10	1883K-5604
Fastighetsreglering	1980-10-03	1883K-5691
Fastighetsreglering	1980-11-21	1883K-5700
Fastighetsreglering Avstyckning	1981-08-07	1883K-5733
Fastighetsreglering	1981-10-16	1883K-5742
Fastighetsreglering	1985-02-08	1883-85/6
Fastighetsreglering	1986-07-04	1883-86/26
Fastighetsreglering	1987-03-27	1883-87/14
Ledningsåtgärd	1988-08-26	1883-88/33
Fastighetsreglering Ledningsåtgärd	1991-06-12	1883-91/29
Fastighetsreglering	1992-01-17	1883-92/2
Fastighetsreglering	1998-10-13	1883-98/17
Ledningsåtgärd	1999-03-26	1883-99/3
Fastighetsreglering	2001-06-14	1883-52
Fastighetsreglering	2008-12-11	1883-372
Fastighetsbestämning Fastighetsreglering	2011-12-28	1883-610
Anläggningsåtgärd	2012-12-10	1883-662
Fastighetsreglering	2020-08-14	1883K-2020/12

Avskild mark

Karlskoga Borret 2
 Karlskoga Filen 7
 Karlskoga Fjärsingen 7-10
 Karlskoga Hälsan 2
 Karlskoga Ostronet 1

Ursprung

Karlskoga Brickegården 6:29

Tidigare Beteckning**Beteckning**

T-Karlskoga Brickegården 1:166

T-Karlskoga Stg 5399

Omregistreringsdatum Akt

1954-12-17

1989-01-18

1883-88/45

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Eksjö

Telefon: 0771-63 63 63

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 2022-01-27 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.
- 1.1 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.

KONTAKT

NEWSEC ADVISORY SWEDEN

VAT SE 556695-7592

Stockholm

Stureplan 3
P.O Box 7795
SE-103 96 Stockholm
Tel +46 8 454 40 00
info@newsec.se

Göteborg

Kungsportsavenyen 33
SE-411 36 Göteborg
Tel +46 31 721 30 00

Öresund

Davidshallsgatan 16
SE-211 45 Malmö
Tel +46 40 631 13 00

Örebro

Drottninggatan 15
SE-702 10 Örebro
Tel +46 790 74 10 25

NEWSEC ASSET MANAGEMENT

Stockholm

Humlegårdsgatan 14
P.O Box 5365
SE-102 49 Stockholm
Tel +46 8 55 80 50 00
info@newsec.se

Göteborg

Sankt Eriksgatan 4
P.O Box 11405
SE-404 29 Göteborg
Tel +46 31 721 30 00

Öresund

Davidshallsgatan 16
SE-211 45 Malmö
Tel +46 40 631 13 00

NEWSEC FINLAND

Mannerheimsplatsen 1 A
PB 52
FI - 00101 Helsingfors
tel. +358 207 420 400
info@newsec.fi

NEWSEC NORWAY

Haakon VIIs gate 2
0160 Oslo
tel +47 23 00 31 00
post@newsec.no

NEWSEC DENMARK

Silkegade 8,
1113 København
Tel +45 33 14 50 70
info@newsec.dk

NEWSEC ESTONIA

Pärnu mnt 12,
Workland Vabaduse
EE-10146 Tallinn
Tel +372 6640 540
info@newsec.ee

NEWSEC LATVIA

Vesetas iela 7
LV-1013 Riga
Tel +371 6750 8400
info@newsec.lv

NEWSEC LITHUANIA

Konstitucijos pr. 21C
Quadrum North, 8 aukštas
LT-08130 Vilnius
Tel +370 5 252 6444
info@newsec.lt