



## VÄRDEUTLÅTANDE

---

FÖR FASTIGHETEN VALDEMARSVIK FRÄSEN 1 MED ADRESS  
VAMMARGATAN 2C, 615 32 VALDEMARSVIK



**Ansvarig mäklare**  
Fredrik Illner

*Fastighetsmäklare*

Mobil: 0705-173173

[fredrik.illner@lansfast.se](mailto:fredrik.illner@lansfast.se)

## VÄRDERINGSOBJEKT

**Värderingen avser** Fastigheten Valdemarsvik Fräsen 1  
**Adress** Vammargatan 2C, 61532 Valdemarsvik

## UPPDRAGSGIVARE (SÄLJARE)

ABENE MACHINE AB, 556072-9724  
Box 147, 61523 VALDEMARSVIK  
Andel: 1/1

## ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

**Objekttyp**  Bostadsfastighet  Butiksfastighet  Industrifastighet  Kontorsfastighet  
 Lagerfastighet  Rörelse  Övrigt

**Tomt** 10 217 m<sup>2</sup>, friköpt.

**Planbestämmelser** Tomtindelning Stadsplan Stadsplan Stadsplan

**Samfällighet, servitut, GA m.m.** Rättigheter förmån:  
Förmån: Officialservitut Väg, 0563K-1323.1

**Pantbrev** 6 st, totalt 5 000 000 kr

## TAXERING

**Typkod** 423, Industrienhet, metall- och maskinindustri  
**Taxeringsår** 2019

## Taxeringsvärden

Bostadsmark	kr	Bostäder	kr	Industri/verkstad	kr
Industrimark	817 000 kr	Kontor	454 000 kr	Lager	kr
Lokaler	1 712 000 kr	Lokalmark	kr	Småhusbyggnader	kr
Småhusmark	kr	Övrigt	kr	TOTALT	2 983 000 kr

## BYGGNADER

**Bruksarea** 1996 kvm enligt taxeringsinformation  
**Byggår** 1969 och 1981 enligt taxeringsinformation

---

<b>Grundläggning</b>	Betongplatta
<b>Stomme</b>	Betong, stål och trä
<b>Fasad</b>	Betongblock och trä
<b>Tak</b>	Papptak är i bra skick, bytt senaste 5 åren förutom på en mindre del byggnaden (omklädningsrum/lunch)
<b>Fönster</b>	Isolerglasfönster och 2-glasfönster, vissa fönster bytta och några är i original.
<b>Uppvärmning</b>	Bergvärmeanläggning installerat för 5 år sedan (12 borrhål).
<b>Vatten &amp; avlopp</b>	Kommunalt vatten och avlopp
<b>Kommentar</b>	<p>Byggnaden består av två skepp med industri och verkstadsbyggnader varav ena byggd på början av 80-talet och den första från 60-talet. Höga portar från 2 olika håll vilket gör att det går utmärkt att dela av lokalerna till olika hyresgäster. Kontorsdel i bra skick ommålat för ca 10 år sedan. Separat del med fint lunchrum och omklädningsrum (renoveringsbehov).</p> <p>På fastigheten finns en stor asfalterad yta för parkering.</p>

## OMGIVNING

<b>Allmänt om området</b>	Fastigheten ligger i Vammarområdet med bra exponeringsläge. I området finns olika typer av verksamheter, bla mataffärer, bilbesiktning, tillverkningsindustri, bilhandel m.m.
---------------------------	---

## DRIFTSKOSTNADER

*Utöver driftskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift/skatt 14 915 kr.*

<b>Kommentar</b>	Fastigheten torde ha en låg drift tack vare den fina bergvärmeanläggningen som installerades för ca 5 år sedan.
------------------	---

## BEDÖMNING AV MARKNADSVÄRDE

Följande frågor besvaras med poäng enligt skala 1-5, där 1 är mindre bra och 5 är mycket bra.

LÄGE	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input checked="" type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
EFTERFRÅGAN PÅ ORTEN	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input checked="" type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
FASTIGHETENS SKICK	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input checked="" type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
ÖVRIGA BYGGNADERS SKICK	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input checked="" type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
PLANLÖSNING	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input checked="" type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
MATERIALSTANDARD	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input checked="" type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5

### Kommentar

Byggnaden är genomgående i ett normalskick med gott underhåll avseende i första hand värmeanläggningen och taken.

Till denna värdering bifogas en uppskattad cashflowkalkyl. Variabler är hyra och avkastningskrav vilket gör att värdet torde ligga mellan 7-8 miljoner.

### Värderingsmetod

Utöver fastighetsmäklarens kunskap och erfarenhet om orten och det nu aktuella läget på fastighetsmarknaden har även avkastningssmetoden använts som underlag till detta värdeutlåtande.

Kort om avkastningsmetoden - Metoden innebär att man gör en prognos på över förväntade kostnader och intäkter, dvs. tar fram ett driftsnetto i en tilltänkt förvaltning och ett krav på avkastningsnivå för orten.

### Värdetidpunkt

2020-04-07

### Marknadsvärde

Marknadsvärdet har vid värdetidpunkten bedömts till:

SJU MILJONER FEMHUNDRATUSEN KRONOR

7 500 000 KR

+/- 500 000 KR

### Värdering utförd av

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling Norrköping

Norrköping den 7 april 2020



Fredrik Illner, fastighetsmäklare

### Bilagor

- Fastighetsutdrag     Objektsbeskrivning     Kopia tomtkarta  
 Teknisk beskrivning     Plan-/fasadritning

# Cashflowkalkyl

## Objekt

Fastigheten Valdemarsvik Fräsen 1 med adress Vammargatan 2C, 615 32 Valdemarsvik

## Kalkylförutsättningar

<b>Avkastningskrav, %</b>	<b>10,00</b>	<b>Pris, kr</b>
<b>Förändring/år i %</b>		<b>Kontantinsats</b>
Inflation	2,00	
Drift/underhållskostnad	2,00	
Hysesintäkter	2,00	

	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Hysesintäkt kr	822 000	838 000	855 000	872 000	889 000
Drift/underhåll	-100 000	-102 000	-104 000	-106 000	-108 000
Fastighetsskatt	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
<b>Driftnetto kr</b>	<b>707 000</b>	<b>721 000</b>	<b>736 000</b>	<b>751 000</b>	<b>766 000</b>
<b>Betalnetto kr</b>	<b>707 000</b>	<b>721 000</b>	<b>736 000</b>	<b>751 000</b>	<b>766 000</b>
<b>Avkastningsvärde</b>	<b>7 070 000</b>	<b>7 210 000</b>	<b>7 360 000</b>	<b>7 510 000</b>	<b>7 660 000</b>
Direktavkastning %	10,00	10,20	10,41	10,62	10,83

## Taxeringsvärde

### Taxeringsenhet 423, Industrienhet, metall- och maskinindustri

Taxeringsår 2019. Taxeringsvärde 2 983 000 kr fördelat på industrimark 817 000 kr, kontoravkastning 454 000 kr, produktionslokalavkastning 1 712 000 kr.

## Pantbrev

Det finns 6 st pantbrev uttagna om sammanlagt 5 000 000 kr.

## Övrigt

Då fastighetsägaren är egenanvändare så har kallhyror beräknats och uppskattas enligt följande: 400 kr/kvm på industri/verkstad, 600 kr/kvm på kontor och 300 kr/kvm på omklädnings och lunchdelen. Blir ca 400 kr/kvm i snitt

Visst underhåll har beräknats med ca 50 kr/kvm inkl. fastighetsförsäkring.

## Kontakt

För mer information kontakta:



**Ansvarig mäklare**

Fredrik Illner

*Fastighetsmäklare*

0705-173173

[fredrik.illner@lansfast.se](mailto:fredrik.illner@lansfast.se)

## FASTIGHETSUTDRAG

FASTIGHET 

## VALDEMARSVIK FRÅSEN 1


**Aktualitet fastighetsregistret:** -  
**Objektidentitet:** 909a6a4d-4d19-90ec-e040-ed8f66444c3f  
**Nyckel (fnr):** 050081389  
**Län:** 05, Östergötland  
**Kommun:** 63, VALDEMARSVIK  
**Distrikt:** 108033, Valdemarsvik  
**Lantmäterikontor**  
LANTMÄTERIET, BOX 476, 581 05 LINKÖPING Kontor: EL20 Tel: 0771-636363

## TIDIGARE BETECKNING

**Beteckning:** E-VALDEMARSVIK \* STG:517F  
**Omregistreringsdatum:** 1990-09-26  
**Akt:** 0581-90/55

## URSPRUNG

VALDEMARSVIK VALDEMARSVIK 4:3


ADRESS 

**Adress:** Vammargatan 2C  
**Postnr:** 615 32  
**Postort:** Valdemarsvik  
**Kommundel:** Valdemarsvik

LAGFART 

## ABENE MACHINE AB

**Organisationsnummer:** 556072-9724  
**Adress:** BOX 147  
615 23 VALDEMARSVIK  
**Akt:** 63/80  
**Inskrivningsdag:** 1963-02-13, Andel 1/1  
**Beslut:** Beviljad  
  
**Fång:** Köp 1962-12-03, Andel 1/1  
**Akt:** 63/80  
**Anmärkning**  
Akt: 85/2989 Beslut: Beviljad Namn

TAXERING 

## Industrienhet, metall- och maskinindustri, typkod 423

**Taxeringsår:** 2019  
**Taxeringsvärde i tkr:** 2 983  
**Industritillbehör:** Ja  
**Tax.enhet avser:** VALDEMARSVIK FRÅSEN 1  
**Taxeringsid:** 123517-3  
**Hel registerfastighet**

## Taxerade ägare

**556072-9724**  
ABENE MACHINE AKTIEBOLAG  
BOX 147  
615 23 VALDEMARSVIK  
**Andel:** 1/1  
**Juridisk form:** Övriga aktiebolag



## Värderingsenheter

Industrimark  
Skatteverkets id: 57308109  
Tax.värde i tkr: 817  
Riktvärdeområde: 563014  
Tomtareal i kvm: 10 217  
Riktvärde tomtmark i kr/kvm: 80

Kontor värderad enl. avkastn.metoden  
Skatteverkets id: 57312109  
Tax.värde i tkr: 278  
Riktvärdeområde: 563014  
Yta, kontorslokal, i kvm: 204  
Nybyggnadsår: 1981  
Värdeår: 1981  
Standardklass: Enkla  
Återst. ek. livslängd (<10 år) Nej

Kontor värderad enl. avkastn.metoden  
Skatteverkets id: 57310109  
Tax.värde i tkr: 176  
Riktvärdeområde: 563014  
Yta, kontorslokal, i kvm: 158  
Nybyggnadsår: 1961  
Värdeår: 1975  
Standardklass: Enkla  
Återst. ek. livslängd (<10 år) Nej

Produktionslokal värderad enl. avkastn.metoden  
Skatteverkets id: 57309109  
Tax.värde i tkr: 502  
Riktvärdeområde: 563014  
Yta, kontorslokal, i kvm: 600  
Nybyggnadsår: 1961  
Värdeår: 1975  
Summa standardpoäng: 17  
Återst. ek. livslängd (<10 år) Nej

Produktionslokal värderad enl. avkastn.metoden  
Skatteverkets id: 57311109  
Tax.värde i tkr: 1 210  
Riktvärdeområde: 563014  
Yta, kontorslokal, i kvm: 1 034  
Nybyggnadsår: 1981  
Värdeår: 1981  
Summa standardpoäng: 26  
Återst. ek. livslängd (<10 år) Nej

## INTECKNINGAR



Antal inteckningar: 6 st, Summa: 5 000 000

Datapantbrev: Företrädesordning 1  
Belopp: SEK 170 000  
Inskrivningsdag: 1963-02-13  
Akt: 63/219  
Beslut: Beviljad  
Händelse:  
Akt: 64/1752  
Relax  
Beslut: Beviljad

Datapantbrev: Företrädesordning 2  
Belopp: SEK 170 000  
Inskrivningsdag: 1963-02-13  
Akt: 63/220  
Beslut: Beviljad  
Händelse:  
Akt: 64/1753  
Relax  
Beslut: Beviljad

Datapantbrev: Företrädesordning 3  
Belopp: SEK 80 000  
Inskrivningsdag: 1964-01-22  
Akt: 64/92  
Beslut: Beviljad  
Anmärkning:  
Akt: 87/1216  
Beslut: Beviljad  
Anm: Ny handling utfärdad  
Händelse:  
Akt: 64/1754  
Relax  
Beslut: Beviljad

Datapantbrev: Företrädesordning 4  
Belopp: SEK 2 580 000  
Inskrivningsdag: 1985-12-04  
Akt: 85/15855  
Beslut: Beviljad

Datapantbrev: Företrädesordning 5  
Belopp: SEK 1 000 000  
Inskrivningsdag: 1985-12-04  
Akt: 85/15856  
Beslut: Beviljad

Datapantbrev: Företrädesordning 6  
Belopp: SEK 1 000 000  
Inskrivningsdag: 1985-12-04  
Akt: 85/15857  
Beslut: Beviljad

## INSKRIVNING ALLMÄNT



Aktualitet inskrivningsdelen: 2020-03-13  
Inskrivningskontor

Senaste ändring för fastigheten: 2001-06-11



## ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

I85/15859, I01/10255, I90/2899, I90/2900, I90/2901, I90/2902, I90/2903, Ö01/2277

## AVTALSRETTIGHETER



Inga avtalsrättigheter hittades.

## RÄTTIGHETER



Ändamål	Förhållande	Typ	Akt
VÄG	Förmån	Officialservitut	0563K-1323.1

## ÅTGÄRDER



Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Avstyckning	1962-07-19	0563K-1323	Fastighetsreglering	1974-11-01	05-VAK-214
Fastighetsreglering	1986-03-07	05-VAK-310			

## AREAL



Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
10 217 kvm	10 217 kvm	0 kvm
1,02 ha	1,02 ha	0 ha

## LÄGE, KARTA



Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6453302,92	592987,35	6454424,43	1545696,72

## TIDIGARE ÄGARE



Ingen tidigare ägare hittades.

## ANTECKNINGAR



Inga anteckningar hittades.

## PLANER OCH MARKREGLERINGAR



## Planer

## SVARVEN

Tomtindelning

Akt:	0563K-1425
Status:	Beslut
Beslutsdatum:	1964-02-18
Senaste ändring:	-
Berörd kommun:	Valdemarsvik

## VAMMAR INDUSTRIOMRÅDE

Stadsplan

Akt:	05-VAK-253
Status:	Beslut
Beslutsdatum:	1979-08-27
Senaste ändring:	2019-12-16
Genomförande:	1987-07-01 - 1992-06-30
Mynd. aktbet.:	0563K-1621
Berörd kommun:	Valdemarsvik

**VAMMAR INDUSTRIOMRÅDE(STG 517P M FL)**

Stadsplan

**Akt:** 05-VAK-290  
**Status:** Beslut  
**Beslutsdatum:** 1983-10-18  
**Senaste ändring:** 2019-12-16  
**Genomförande:** 1987-07-01 - 1992-06-30  
**Mynd. aktbet.:** 0563K-1652  
**Berörd kommun:** Valdemarsvik

**VAMMAR INDUSTRIOMRÅDE**

Stadsplan

**Akt:** 05-VAK-208  
**Status:** Avregistrerad  
**Beslutsdatum:** 1973-12-28  
**Senaste ändring:** 1994-06-28  
**Anmärkning:** GENOMFÖRANDETIDEN HAR  
UTGÅTT  
**Mynd. aktbet.:** 0563K-1621  
**Berörd kommun:** Valdemarsvik

**ANDEL I SAMFÄLLIGHET**

Inga andelar i samfällighet hittades.

**ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING**

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

**AVSKILD FASTIGHET**

VALDEMARSVIK SVARVEN 1

*Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader*