

Mjölby kommun, Kommunstyrelsen 2022-12-14

§ 230

Diarienummer: KS/2022:276

## Köp av Mjölby 41:24

### Bakgrund

I samband med att Mjölby kommun förvärvade Kvarnparken av Folkets Hus och Park Ek förening i maj 2022, kontaktade Mjölby Socialdemokratiska Arbetarkommun (MSA) kommunen angående sin fastighet inom området.

MSA uppger att man inte längre har behov av sin byggnad och upplever att rollen som fastighetsägare blir allt mer betungande inte minst för att byggnaden har ett visst underhållsbehov. Man har därför tagit beslutet att sälja sin fastighet.

### Sammanfattning

MSA äger fastigheten Mjölby 41:24 som ligger som en ö inom Kvarnparken och har främst nyttjats som kontor och samlingslokal för organisationens tjänstepersoner och medlemmar. Byggnaden har tidigare används som kafé och varit en del av Folkets Parkverksamheten fram till dess MSA tog över byggnaden och styckade av en tomt i slutet av 1990-talet.

Då fastigheten ligger som en ö inom Kvarnparken vore det olyckligt om den skulle säljas till en tredje part. Det skulle kraftigt försvåra kommunens möjlighet att utveckla området till liknande eller annat ändamål jämfört till det som tidigare har varit när Folket Hus och Park var fastighetsägare.

Det är därför Kommunstyrelsens förvaltnings uppfattning att Mjölby kommun bör förvärva fastigheten Mjölby 41:24 av Mjölby Socialdemokratiska Arbetarkommun. Förvaltningen har låtit SVEFA värdera fastigheten (bil 1) till ett försäljningsvärde av 1 000 000 kr. Förvaltningens uppfattning är att värderingen är rimlig med utgångspunkt i det geografiska läget i centrala Mjölby och ställt mot det osäkra ekonomiska läget med hög inflation och stigande räntor.

### Jäv

Ordförande Cecilia V. Burenby (S), Thony Andersson (S), Birgitta Larsson (S), Magnus Johansson (S) och Anne-Marie Pettersson (S) deltar ej i beslutet.

### Beslutsunderlag

Arbetsutskottets beslut § 157/2022-12-05

Tjänsteskrivelse 2022-12-02

Värdeutlåtande SVEFA 2022-10-14

Förslag till köpekontrakt

Muntlig föredragning av kommundirektören.

### Yrkande

Tobias Josefsson (L) och Lars-Åke Pettersson (M) yrkar bifall till förslaget.

### Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta om att kommunen förvärvar fastigheten Mjölby 41:24 – Kvarnparken till en köpeskilling av 1 000 000 kronor.
2. Kommunfullmäktige bevilja tilläggsanslag med 1 000 000 kronor 2022.



§ 230 fortsättning

3. Kommunfullmäktige beslutar att investeringen finansieras genom upptagande av lån.

—

Beslutet skickas till  
Kommunfullmäktige  
Mjölby Socialdemokratiska Arbetarkommun  
Ekonomiavdelningen  
Akten

Kommunstyrelsens förvaltning

Datum 2022-12-02  
Diarienummer KS/2022:276Handläggare  
Andreas Capilla  
Telefon 010-234 51 35

Kommunstyrelsen

## Köp av fastigheten 41:24 - del av Kvarnparken

### Bakgrund

I samband med att Mjölby kommun förvärvade Kvarnparken av Folkets Hus och Park Ek förening i maj 2022, kontaktade Mjölby Socialdemokratiska Arbetarkommun (MSA) kommunen angående sin fastighet inom området. MSA uppger att man inte längre har behov av sin byggnad och upplever att rollen som fastighetsägare blir allt mer betungande inte minst för att byggnaden har ett visst underhållsbehov. Man har därför tagit beslutet att sälja sin fastighet.

### Sammanfattning

MSA äger fastigheten Mjölby 41:24 som ligger som en ö inom Kvarnparken och har främst nyttjats som kontor och samlingslokal för organisationens tjänstepersoner och medlemmar. Byggnaden har tidigare används som kafé och varit en del av Folkets Parkverksamheten fram till dess MSA tog över byggnaden och styckade av en tomt i slutet av 1990-talet.

Då fastigheten ligger som en ö inom Kvarnparken vore det olyckligt om den skulle säljas till en tredje part. Det skulle kraftigt försvåra kommunens möjlighet att utveckla området till liknande eller annat ändamål jämfört till det som tidigare har varit när Folket Hus och Park var fastighetsägare.

Det är därför Kommunstyrelsens förvaltnings uppfattning att Mjölby kommun bör förvärva fastigheten Mjölby 41:24 av Mjölby Socialdemokratiska Arbetarkommun. Förvaltningen har låtit SVEFA värdera fastigheten (bil 1) till ett försäljningsvärde av 1 000 000 kr. Förvaltningens uppfattning är att värderingen är rimlig med utgångspunkt i det geografiska läget i centrala Mjölby och ställt mot det osäkra ekonomiska läget med hög inflation och stigande räntor.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2022-12-02  
Värdeutlåtande SVEFA 2022-10-14  
Förslag till köpekontrakt

### Kommunstyrelsens förvaltnings förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta om att kommunen förvärvar fastigheten Mjölby 41:24 – Kvarnparken till en köpeskilling av 1 000 000 kronor.
2. Kommunfullmäktige bevilja tilläggsanslag med 1 000 000 kronor 2022.

## Tjänsteskrivelse

Datum 2022-12-02  
Diarienummer KS/2022:276

3. Kommunfullmäktige beslutar att investeringen finansieras genom upptagande av lån.

—

Beslutet skickas till  
Kommunstyrelsen  
Kommunfullmäktige  
Mjölby Socialdemokratiska Arbetarkommun  
Ekonomiavdelningen  
Akten

Kommunstyrelsens förvaltning

Andreas Capilla  
Kommundirektör

## Avtal

Datum 2022-11-29  
Diarienummer KS/2022:276

# Köpekontrakt

## 1. Parter

### Köpare

Mjölby kommun, 212000-0480  
genom dess kommunstyrelse  
595 80 Mjölby  
nedan kallad Köparen

### Säljare

Mjölby Socialdemokratiska Arbetarkommun  
Box 288, 595 23 Mjölby  
Orgnr. 823000-3447  
nedan kallad Säljaren

## 2. Bakgrund

### Köparen och säljarens syften

Säljaren äger fastigheten Mjölby 41:24 som ligger som en ö inom Kvarnparken och har främst nyttjats som kontor och samlingslokal för organisationens tjänstepersoner och medlemmar. Säljaren uppger att man inte längre har behov av sin fastighet. Då fastigheten ligger som en ö inom Kvarnparken vore det olyckligt om den skulle säljas till en tredje part. Det skulle kraftigt försvåra kommunens möjlighet att utveckla området till liknande eller annat ändamål jämfört till det som tidigare har varit när Folket Hus och Park var fastighetsägare.

### Planförhållanden

Fastigheten omfattas av Detaljplan: MJÖLBY 41:16, FOLKETS PARK (1999-08-16)

### Försäljningsobjekt, överlåtelseförklaring och köpeskilling

Försäljningsobjektet, som i det följande kallas fastigheten, avser Mjölby 41:24. Fastigheten omfattar 1547 kvm och har markerats på **bilaga 1**.

Säljaren överlåter fastigheten till Köparen för en överenskommen köpeskilling om EN MILJON KROROR kronor / 1 000 000 kronor.

### **3. Betalning och köpebrev**

När köpesumman är till fullo betald ska Säljaren upprätta och överlämna bevitnat köpebrev för Köparens förvärv av fastigheten.

### **4. Inteckningar**

Fastigheten ska vara fri från inteckningar vid överlåtelsen.

### **5. Betalning**

Köpeskillingen ska betalas i sin helhet i samband med detta avtals tecknande.

Betalning ska ske genom inbetalning till Säljarens kontonummer:

8480-6, 993 942 064-3. på Swedbank

När köpesumman är till fullo betald ska parterna upprätta särskilt köpebrev enligt **punkt 3** ovan.

### **6. Tillträde**

Köparen tillträder fastigheten när köpebrev signerats och så snart köpesumman är betald eller enligt överenskommelse.

### **7. Fastighetshandlingar**

Vid tillträdet överlämnar Säljaren original eller i förkommande fall kopior av de handlingar i form av kartor, ritningar mm som Säljaren har tillgängliga rörande fastigheten samt samtliga nycklar till fastighetens byggnader, grindar, bommar etc.

### **8. Byggnader och markens skick samt besiktning**

Fastigheten överläts i befintligt och av Köparen besiktigt skick, samt enligt upprättad beskrivning och värdering av fastigheten, **Bilaga 2**.

#### **Undersöknings- och upplysningsplikt**

Köparen och Säljaren är medvetna om sin undersöknings- respektive upplysningsplikt. Köparen har sålunda före kontraktets undertecknande haft möjlighet att undersöka fastigheten och därtill hörande byggnader och har därigenom kunnat skaffa sig kännedom om det skick fastigheten och byggnaderna befinner sig i.

## Vård av fastigheten

Säljaren ska svara för att fastigheten och byggnaderna är fullvärdesförsäkrade till och med tillträdesdagen. Utfaller försäkringsersättning för skada fram till nämnda tidpunkt ska ersättningen tillfalla Köparen, om inget annat avtalas.

Det åligger även Säljaren att vårda fastigheten fram till tillträdesdagen. Detta inkluderar sedvanligt underhåll av byggnader.

Vid avflyttning ska Säljaren överlämna fastigheten väl städad och avröjd - såväl tomtmark som byggnader. Brister Säljaren i detta äger Köparen rätt att utföra detta på Säljarens bekostnad.

Fastigheten och dess byggnader överläts i befintligt och av Köparen godkänt skick. Säljaren friskriver sig från allt ansvar med avseende på fastigheten även beträffande ersättningsanspråk på grund av dolda fel och brister. Köparen har inga anspråk gentemot Säljaren av vad slag de vara må på grund av fastighetens skick.

## 9. Inskrivningar

Säljaren garanterar att fastigheten vid tillträdet inte besväras av andra penninginteckningar än vad som framgår av bifogat utdrag från fastighetsdatasystemet, **bilaga 2**.

I övrigt garanterar Säljaren att inte andra gravationer (servitut, nyttjanderätter etc.) belastar fastighetsdelen/fastigheten än de som finns redovisade i utdraget från fastighetsdatasystemet, **bilaga 2**.

## 10. Kostnad för lagfart/ och fastighetsbildningsåtgärd

Köparen ansöker om lagfart alternativt fastighetsreglering och svarar för kostnaderna för denna och de handlingar och de åtgärder som behövs för lagfarts vinnande.

Säljaren biträder Köparen genom detta avtal, kommande ansökan om lantmäteriförrättning.

I övrigt gäller vad i Jordabalken eller i annan lag eller författning är stadgat om överlåtelse av fast egendom.

Eventuell tvist om detta avtal skall lösas i allmän domstol om inget annat överenskommes mellan parterna.

Detta avtal har upprättats i två exemplar varav parterna tar varsitt.

**För Mjölby Kommun**

Mjölby 2022- -

**Mjölby Socialdemokratiska Arb.**

2022- -

---

Birgitta Gunnarsson

Kommunstyrelsens vice ordförande

---

Namn

Mjölby 2022- -

2022- -

---

Andreas Capilla

Kommundirektör

---

Namn



# Bilaga 1



Värdeutlåtande

Fastigheten Mjölby Mjölby 41:24



## Innehållsförteckning

1. Sammanfattning	3
2. Uppdragsbeskrivning	4
3. Värderingsobjekt	5
4. Marknadsanalys	6
5. Värderingsmetodik	12
6. Värdering	13
7. Slutsatser	16

# 1. Sammanfattning



Värderingsobjekt	Fastigheten Mjölby Mjölby 41:24.
Uppdragsgivare	Mjölby Kommun, genom Ketil Kindestam.
Syfte	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde (se vidare under avsnitt 5 "Definition av marknadsvärde och metodtillämpning"). Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som .
Värdetidpunkt	2022-10-01.
Särskilda förutsättningar	Se särskilda förutsättningar i avsnitt 2.
Objektstyp	Värderingsobjekt inrymmer mindre kontor och mindre samlingslokal.
Marknadsvärde	Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till:

## 1 000 000 kr

En miljon kronor

Resulterande nyckeltal	Marknadsvärde / m <sup>2</sup>	6 211
	Marknadsvärde / taxeringsvärde	-
	Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	9,6
	Direktavkastning, initial (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	7,96%
	Direktavkastning, år 1 (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	7,96%
	Marknadsmässig direktavkastning (Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	7,10%

## 2. Uppdragsbeskrivning

### Värderingsobjekt

Fastigheten Mjölby Mjölby 41:24.

### Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Mjölby Kommun, genom Ketil Kindestam.

### Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde (se vidare under avsnitt 5 "Definition av marknadsvärde och metodtillämpning"). Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som internt bruk.

### Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2022-10-01.

### 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 2017 ("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 marknadskänedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fullvärdigt sätt.

### Upplýsningar

Svefa har inte värderat värderingsobjektet inom den senaste 2-årsperioden.

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

## Särskilda förutsättningar

Endast en utvändigt besiktning har genomförts så tillträde till byggnaden inte gick att genomföra. Efter ett samtal med Anna Johansson, kontaktperson för fastighetsägaren, har följande information framkommit:

- Lokalarea, cirka 161 kvm
- Byggdes till kontor 1999–2000
- Fjärrvärme, el v/a är kulverterat från Folketspark byggnaden
- Förmodligen självdragsventilation

Med anledning av detta är osäkerhetsnivån på värderingen större än normalt.

Värderingen förutsätter ett hyresavtal tecknat på 3 år till en hyra om cirka 650 kr/kvm, kallhyra där hyresgästen står för inre underhåll.

## Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2022-09-24 av Elenore Pellams på Svefa. Vid besiktningen deltog ingen representant för fastighetsägaren.

Underlag inhämtats och bearbetats från kommunens planarkiv, fastighetsregistret samt offentlig statistik från SCB med flera.

## 3. Värderingsobjekt

### Objektstyp

Värderingsobjektet inrymmer mindre kontor och mindre samlingslokal.

### Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Mjölby Socialdemokratiska Arbetarekommun.

### Läge

Värderingsobjektet är beläget inom Folketsparkområdet i Mjölby. Gatuadressen är Folkparksgatan 1. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.

### Tomt

Värderingsobjektet har en markareal om 1 547 kvadratmeter.

På värderingsobjektet finns en byggnad. Den obebyggda delen av värderingsobjektet utgörs främst av gårdsytor.

### Byggnadsbeskrivning

Ingen vetskap finns kring när byggnaden är uppförd eller tekniska detaljer. Nedan beskrivning bygger endast på en utvändigt besiktning.

Den totala uthyrbara arean bedöms uppgå till 161 kvadratmeter.

### Konstruktion

Grundläggning	Källare, plintar
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Trä
Yttertak	Plåt
Fönster	1-glas, med ytterligare en glasrunt (skjutbar på insidan)

### Teknik

Uppvärmning	Ei
Ventilation	Självdrag

### Skick och standard

Byggnadens yttre skick bedöms som något eftersatt. Delar av fasaden behöver bytas och målas om, gäller även fönster.

Byggnadens inre skick byggdes om under 1999–2000, standarden bedöms därefter.

### 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.

## 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 där byggrätten anges som folkpark. Värderingen förutsätter att idag pågående verksamhet och byggnad inryms inom planen.

## 4. Marknadsanalys

### Makroekonomi

#### Svensk ekonomi

Efter en tydlig inbromsning i svensk ekonomi i Q1 (BNP, -0,8 %) noterades en relativt stark tillväxt i Q2 (BNP, +3,8 %). Sverige väntas emellertid gå in i lågkonjunktur under 2023, en lågkonjunktur som sannolikt består till 2024/2025. Konjunkturinstitutets prognos (aug-22) ligger på 2,4 % för 2022 respektive 0,5 % för 2023.

Den ryska invasionen av Ukraina har medfört en stor geopolitisk osäkerhet som kan få långtgående konsekvenser, och det kvarstår viss osäkerhet kring de långsiktiga konsekvenserna av corona-pandemin.

Inflationen är historiskt exceptionellt hög; ca 8,0 % sett till de senaste 12 månaderna (KPIF, juli-22), framför allt p.g.a. stigande priser på energi och livsmedel. Riksbanken bedömer att inflationen kommer vara fortsatt hög under 2022/2023, och att det krävs en tydligt restriktiv penningpolitik för att motverka att den höga inflationen blir än mer långvarig. I juni höjdes styrräntan med 50 punkter till 0,75 %, med en prognos om en styrränta kring 2,0 % redan till Q1 2023. Utvecklingen är osäker, men inflationen väntas stabiliseras kring 2,0 % under 2024/2025 (vilket möjliggör att även styrräntan kan stabiliseras kring 2,0 %).

Hushållen har en tydligt negativ syn på den ekonomiska utvecklingen, vilket medför ett minskat utrymme för konsumtion och investeringar.

Sverige står inför stora demografiska utmaningar, framför allt p.g.a. den åldrande befolkningen (till 2030 kommer ca 25 % av befolkningen vara 65+). Befolkningen inom den "yrkesaktiva" kategorin 20-64 år väntas endast öka med ca 3 % till 2030, medan antalet 85+ år väntas öka med ca 55 %. De offentliga finanserna är starka, vilket möjliggör nödvändiga investeringar i vård/skola/omsorg (och teknisk infrastruktur). På sikt är emellertid en ökande försörjningskvot (=andelen personer i "icke-arbetsför" ålder) en stor utmaning.

Det höga elpriset utgör ett stort problem för den resursintensiva basindustrin som till stor del är beroende av låga priser (och en infrastruktur som säkerställer tillförlitlig leverans av erforderlig el). Med fortsatt höga priser följer en risk för omfattande neddragningar, och t.o.m. konkurser. Vidare finns en risk att investeringar skjuts på framtiden, även investeringar som syftar till en långsiktig omställning till en mer klimat-/hållbarhetsanpassad industri.

Arbetslösheten för 2022 och 2023 väntas minska till 6,8% respektive 6,6 % (att jämföra med 7,9 % under 2021). Återhämtningen är emellertid osäker och arbetsmarknaden är känslig för negativa signaler.

Coronapandemin har påskyndat näringslivets strukturomvandling, och det svenska näringslivet blir alltmer kunskapsintensivt. Inom flera yrken är det brist på kompetent arbetskraft vilket riskerar att hålla tillbaka den positiva utvecklingen. Utan erforderlig kompetens finns det risk för att investeringar skjuts på framtiden, som t.ex. nödvändiga "gröna investeringar" för att möjliggöra omställningen till ett mer klimat-/miljöanpassat näringsliv. Inom vård/skola/omsorg ökar behovet av arbetskraft p.g.a. den demografiska utvecklingen, men även här är tillgången till utbildad arbetskraft begränsad.

Långtidsarbetslösheten är fortsatt hög, en negativ trend som ökade under coronapandemin och som riskerar att bita sig fast (antalet arbetslösa >24 månader närmar sig 100 000 personer). För att skapa förutsättningar för att långtidsarbetslösa ska kunna komma tillbaka till arbetsmarknaden krävs insatser med fokus på kompetensutveckling. Utbildning är den viktigaste faktorn till en varaktig etablering på arbetsmarknaden, särskilt med hänsyn till den tekniska utvecklingen av näringslivet.

## Mjölby kommun

### Befolkning

Befolkningen i Mjölby uppgick vid årsskiftet 2021/2022 till 28 269 invånare, en ökning med 1,1% sedan föregående år. Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

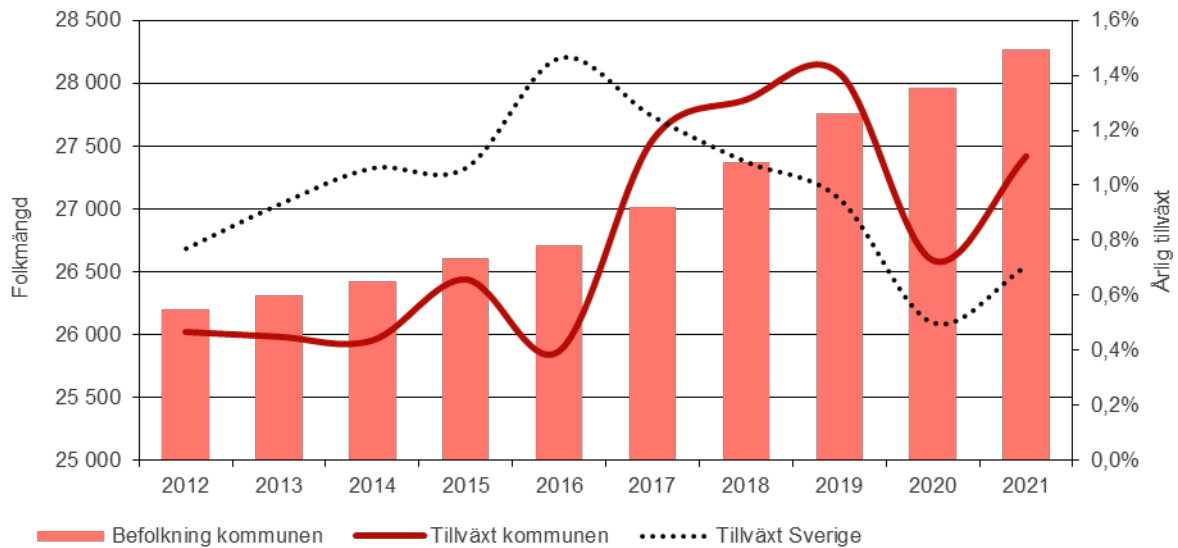
Mjölby	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Befolkning kommunen	26 195	26 313	26 428	26 602	26 708	27 019	27 373	27 758	27 960	28 269
Befolkning 20-64 år	14 709	14 725	14 705	14 724	14 733	14 838	14 992	15 228	15 371	15 468
Tillväxt kommunen	0,5%	0,5%	0,4%	0,7%	0,4%	1,2%	1,3%	1,4%	0,7%	1,1%
Tillväxt 20-64 år	0,7%	0,1%	-0,1%	0,1%	0,1%	0,7%	1,0%	1,6%	0,9%	0,6%
Tillväxt Sverige	0,8%	0,9%	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%	1,0%	0,5%	0,7%

Flyttnettot under 2021 var +236 invånare inom kommunen.

Källa: SCB



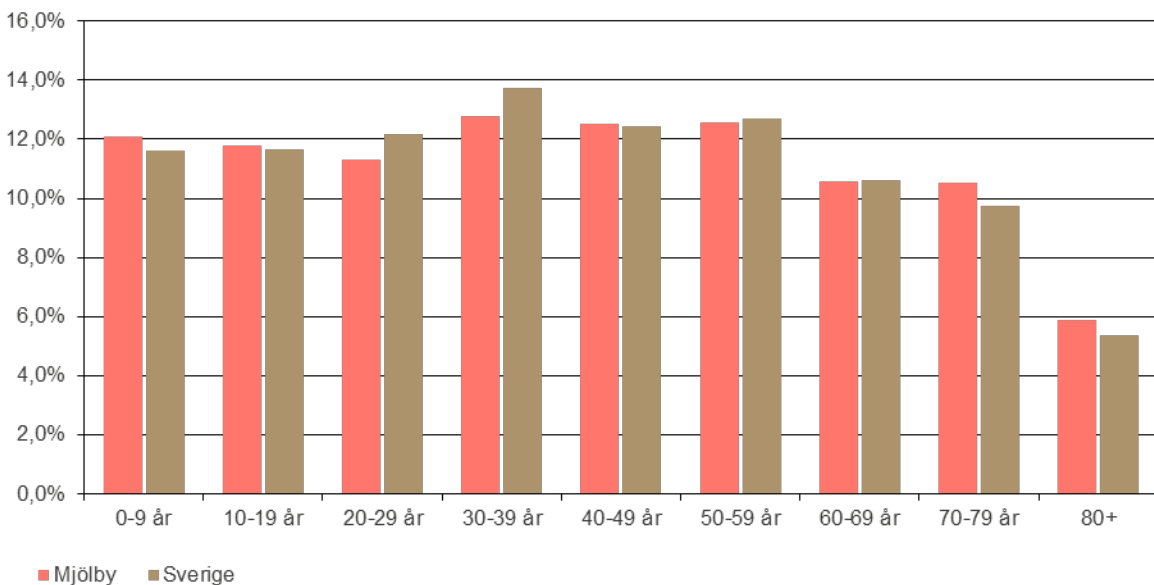
## Befolkningsutveckling



Källa: SCB

I nedanstående diagram redovisas befolkningsmängden i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningsmängden. Noterbart är att åldersfördelningen generellt följer riket i stort men att andelen personer som är mellan 20–29 år är något lägre än riket i övrigt.

## Åldersfördelning



Källa: SCB

Medelinkomsten i Mjölby är generellt något lägre än riket i stort, något som gäller inom samtliga ålderskategorier med undantag från ålderskategorierna 20–24 år och 25–29 år.

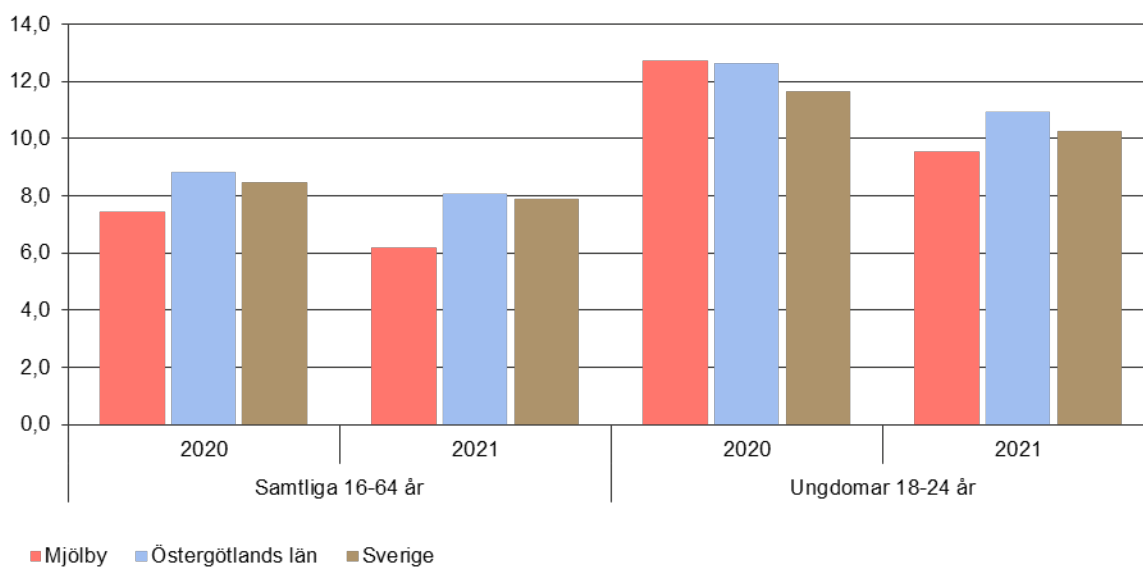
Alder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	185,7	143,0	155,8
25-29 år	282,5	250,2	258,4
30-44 år	348,4	342,8	360,1
45-64 år	379,3	397,0	420,9
65+ år	245,5	258,4	270,9
<b>Totalt 20+ år</b>	<b>312,8</b>	<b>311,6</b>	<b>332,1</b>

Källa: SCB

### Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2021 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Mjölby till 6,2 % vilket kan jämföras med Östergötlands län som har en arbetslöshet om 8,1 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 7,9 %.

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

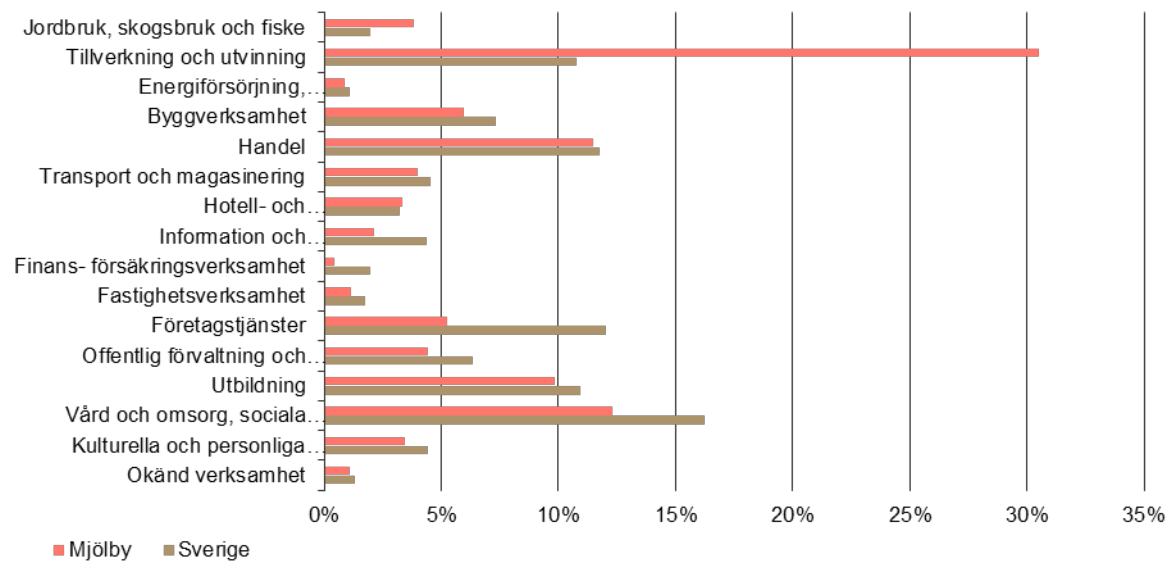


Källa: Arbetsförmedlingen

### Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger på tillverkning och utvinning.

## Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

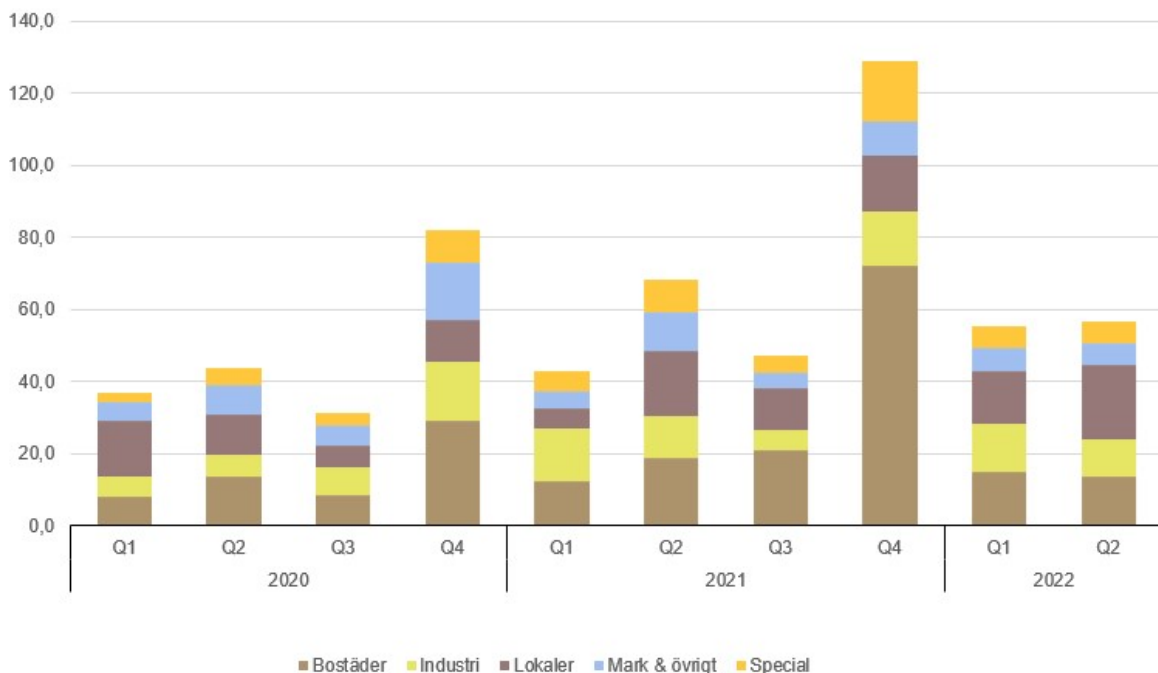
I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Mjölby på plats 28 i rankingen för 2021, en förbättring med elva platser jämfört med föregående år.

## Fastighetsmarknad

### Investeringsmarknaden

Fastighetsmarknaden har noterat en långsiktig positiv utveckling med sjunkande avkastningskrav och stigande priser inom i praktiken samtliga geografiska delmarknader och fastighetssegment.

2022 har noterat en stark inledning på investeringsmarknaden med en transaktionsvolym om ca 55,8 mdkr i Q1 och 62,5 mdkr i Q2. Det finns ett fortsatt investeringsintresse för kvalitativa fastigheter, men osäkerheten på fastighets-/investeringsmarknaden har ökat (i huvudsak p.g.a. stigande kredit-/finansieringskostnader och skilda förväntningar hos köpare/säljare). Transaktionsaktiviteten minskade påtagligt i juni (-40 % jämfört med 2021), och indelningen av Q3 har noterat en tydlig "avmattning" i transaktions-/projektaktivitet med ett flertal avbrutna/uppskjutna anbudsprocesser.



Källa: Svefa

Det finns en tydlig samsyn på marknaden om en fortsatt låg transaktionsvolym, med stigande direktavkastningskrav och sjunkande marknadsvärden under Q3/Q4, inom i praktiken samtliga geografiska delmarknader och fastighetssegment.

Kreditmarknaden har tydligt försvagats under 2022. Den 10-åriga statsobligationsräntan har ökat kraftigt, och även "traditionell" bankfinansiering har noterat klart sämre villkor med höjda räntor och sänkt belåningsgrad. För den vanligen högt belånade fastighetssektorn medför det att kostnad för lånat kapital stiger, vilket försämrar avkastningen på eget kapital.

Med de stigande kredit-/finansieringskostnaderna följer ett ökat fokus på "hög-avkastande" fastigheter.

Moderna/flexibla kontor i CBD och A-läge utgör fortsatt intressanta investeringar. En tydlig fördel på den kommersiella fastighetsmarknaden är de inflationsskyddade hyresavtalen som "realvärde-säkrar" investeringen (det måste emellertid noteras att marknadshyran inte nödvändigtvis följer inflationen). Vidare finns det en osäkerhet kring lokalhyresmarknadens långsiktiga utveckling "post-corona" som till viss del även påverkar investeringsmarknaden (digitalisering, hem-/distansarbete och fokus på flexibla lokaler/hyresavtal väntas medföra minskad lokalefterfrågan, med risk för pressade hyresnivåer och ökande vakanser).

Till följd av e-handels tillväxt och attraktiva triple-net-avtal har logistikfastigheter noterat en stark utveckling under senare år, men det finns en förväntan om en tydlig "reky" vad gäller direktavkastningskrav.

Handelsfastigheter utgör ett diversifierat segment, där livsmedel och lågprishandel väntas utvecklas relativt starkt. Hushållens minskande konsumtion medför emellertid en tydlig risk för viss detaljhandel (vilket även kan noteras för café/restaurang, hotell/spa o.d.)

Samhällsfastigheter är inte lika konjunkturs-/marknadsberoende som kommersiella fastigheter, men till följd av utvecklingen på kredit-/fastighetsmarknaden väntas direktavkastningskraven stiga (vilket till viss del är ett resultat av att investerare efterfrågar mer "hög-avkastande" fastigheter).

Bostadsfastigheter utgör fortsatt stabila investeringar, men för "låg-avkastande" objekt och nyproduktion har det under Q3 noterats stigande direktavkastningskrav. Marknaden för nyproduktion har även påverkats av de stigande bygg-/exploateringskostnaderna, det avvecklade investeringsstödet, och att Svea Hovrätt satt tydliga begränsningar på utvecklingen för presumtionshyra.

Enligt Boverket (prognos, juni-22) finns ett behov om ca 63 400 nya bostäder per år under 2022 – 2030 (för att möta prognostiserad befolkningsutveckling och "latent" behov p.g.a. tidigare otillräcklig nybyggnation). Det är fortsatt efterfrågan på mark/byggrätter och projektfastigheter, särskilt inom storstadsregionerna och universitets-/högskoleorter. Den stora risken på projektmarknaden utgörs av stigande bygg-/exploateringskostnader, särskilt då utvecklingen på privatbostadsmarknaden medför att det sannolikt blir svårt att "kompensera" detta genom högre pris/hyra ut mot kund. Beaktat de projektekonomiska förutsättningarna väntas projektaktiviteten minska, vilket i sin tur medför en avvaktande marknad med sjunkande marknadsvärden för bostadsbyggrätter.

De "fysiska" klimatriskerna har stort fokus, vilket också väntas påverka investerings-/fastighetsmarknaden i allt högre utsträckning (särskilt vid nyproduktion). Klimatrelaterade risker medför finansiella risker, vilket i sin tur påverkar förutsättningarna – och kostnaderna – på försäkrings-/kreditmarknaderna. Det kan få stora konsekvenser för kapitalintensiva tillgångar som fastigheter.

### Lokala marknadsförutsättningar

Transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden i Mjölby avseende hyresfastigheter som inrymmer kontor har de senaste åren varit i princip obefintlig.

För fastigheter liknande värderingsobjektet bedöms marknadsmässiga hyresnivåer normalt ligga i intervallet 600 – 1 000 kr/kvm uthyrbar area och den marknadsmässiga vakans-/hyresrisken bedöms normalt ligga i intervallet 5 – 10 %.

## 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 förvävs- 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

### Ortsprismetod

Det har under de senaste tre åren genomförts ett 10-tal överlåtelser inrymmande lokaler i Mjölby kommun. Efter gallring återstår fyra objekt. Vidare har det skett bolagsförsäljningar och portföljaffärer som gallras efter motsvarande kriterier.

Objekten har sålts till priser som varierar mellan 4 400 och 9 500 kr/kvm uthyrbar area, med ett medel av cirka 6 000 kr/kvm.

Fastighet	Adress	Köpedatum	Köpare	Säljare	Pris Tkr	Kr/kvm
PARKETTEN 1	Kungsvägen 27	2022-03-11	Tallboda fastighets AB	HV Elvins Bil AB	7 000	4 400
INTARSIAN 3	Skänningevägen 10	2019-10-14	Egeby Fastigheter AB	Dahlström, Björn Olof	5 500	4 973
HYVELN 8	Hallevadsgatan 2	2019-11-06	Kommanditbolag Drift & Fastighetsholding Sverige	Coop Vardagshandel AB	5 709	5 437
STRIDSLYCKAN 3	Stridslyckegatan 1	2019-08-01	ENNCO Fastigheter AB	Lokalfastighet i Mjölby AB	17 000	9 444

**Medel ovägt** **8 802**   **6 063**

Direktavkastningarna är svåra att härleda ur ovanstående material, men bedöms med beaktande av marknadsmässiga parametrar, statistik och farenhet relaterat till jämförbara delmarknader i huvudsak variera mellan 7,0 och 8,5 %.

### Resultat

Ett bedömt rimligt intervall inom vilket direktavkastningskravet för närvarande varierar för fastigheter liknande värderingsobjektet bedöms till mellan 7,0 och 8,0 %.

Direktavkastningskravet, tillämpat via en kassaflödeskalkyl, se avsnitt Avkastningsmetod nedan, indikerar ett bedömt värde mellan cirka 6 000 – 8 000 kr/kvm, vilket motsvarar ett totalt värde i intervallet om cirka 950 000 – 1 300 000 kronor.

## Avkastningsmetod

### Kalkylperioden

Kalkylperioden löper på 10 år från och med 2022-10-01.

### Inflation

Under 2022 och 2023 har använts inflationsantaganden om 7,0 % respektive 3,0 %, därefter 2,0 %.

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 utifrån dess riskperspektiv, vilket sammantaget viktas till cirka 7,50 %.

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 7,50%

## Hyror

Samtliga lokaler nyttjas internt av fastighetsägaren och dessa har därför åsatts marknadsmässiga hyresnivåer i kalkylen.

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra						Totalt		
	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Uthyrd area			Vakanta ytor					
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
Kontor	105	650	-	105	650	-	0	0	-	105	650	-
<b>Summa/Medel</b>	<b>105</b>	<b>650</b>		<b>105</b>	<b>650</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>105</b>	<b>650</b>	

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

Hyresutvecklingen för lokalerna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

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

## Vakanser

Värderingsobjektet är vid värdetidpunkten fullt uthyrt.

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 %
Kontor	161	100	-	161	100	-	0	0	-	0,0%	8,0%
<b>Summa/Medel</b>	<b>161</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>161</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>8,0%</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 höga. Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för lokalerna har i genomsnitt bedömts till 8,0%.

## Drift och underhåll

Uppgifter om faktiska kostnader har inte erhållits utan bedömts genom statistik och erfarenhet.

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Varav								
	Tkr	*Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	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
Kontor	25	155	-	7	45	-	16	100	-	2	10	-
<b>Summa/Medel</b>	<b>25</b>	<b>155</b>		<b>7</b>	<b>45</b>		<b>16</b>	<b>100</b>		<b>2</b>	<b>10</b>	

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

Drift- och underhållskostnader är redovisade exklusive 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 har vid fastighetstaxeringen åsatts typkod 381, hyreshusenhet, undantag från skatteplikt.

För lokalerna utgår fastighetsskatt med 1,0 % av taxeringsvärdet. För hyreshusenheter med undantag från skatteplikt utgår ingen fastighetsskatt.

## Resultat

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till 6 359 kr/kvm uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka 1 000 000 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	Värdetförändring	
			Tkr	%
Hyra bostäder	%	10,0%	0	0,0%
Hyra lokaler	%	10,0%	137	13,4%
Drift och underhåll	%	10,0%	-35	-3,4%
Inflation	%-enheter	1,0%	-3	-0,3%
Vakans bostäder	%-enheter	1,0%	0	0,0%
Vakans lokaler	%-enheter	5,0%	-73	-7,2%
Direktavk. restv.	%-enheter	0,5%	-32	-3,1%
Direktavkastning	%-enheter	0,5%	-63	0



## 7. Slutsatser

### Resultat

Ortsprismetoden cirka 950 000 – 1 300 000 kronor

Avkastningsmetoden cirka 1 000 000 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 2022-10-01 till:

**1 000 000 kr**

En miljon kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

Marknadsvärde / m <sup>2</sup>	6 211
Marknadsvärde / taxeringsvärde	-
Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	9,6
Direktavkastning, initial (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	7,96%
Direktavkastning, år 1 (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	7,96%
Marknadsmässig direktavkastning (Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	7,10%

Norrköping 2022-10-14

Elenore Pellams  
Av samhällsbyggarna  
auktoriserad fastighetsvärderare

Erik Lenne  
Av samhällsbyggarna  
auktoriserad fastighetsvärderare

### Bilagor

Bilaga 1	Kassaflödesanalys, hyresgäsförteckning samt tabeller
Bilaga 2	Foton
Bilaga	Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtande

KASSAFLÖDESANALYS

Fastighet: Mjölby Mjölby 41:24

Bilaga 1:1

10

Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2022-10-01												
Värdeår: -												
Tax. värde: -												
Typkod: 381												
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	Inflation	7,00%	3,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Viktad direktavkastning	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
	Kalkylränta	15,03%	10,73%	9,65%	9,65%	9,65%	9,65%	9,65%	9,65%	9,65%	9,65%	9,65%
	Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning											7,50%
<b>Ekonomisk vakans</b>												
	Bostäder	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Lokaler	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%
	Garage / P-platser	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%
	Totalt	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%
<b>Kassaflöde (tkr)</b>		<b>Helår</b>										
	År 1 (kr/m <sup>2</sup> , styck)	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>
	Hyra bostäder (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Hyra lokaler (+)	650	105	112	115	118	120	122	125	127	130	132
	Hyra garage mm (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Hyresrisk/vakans bostäder (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Hyresrisk/vakans lokaler (-)	0	0	0	0	-10	-10	-10	-10	-10	-11	-11
	Hyresrisk/vakans garage mm (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Tillägg (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Rabatt (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>Effektiv hyra</b>	<b>650</b>	<b>105</b>	<b>112</b>	<b>115</b>	<b>118</b>	<b>110</b>	<b>113</b>	<b>115</b>	<b>117</b>	<b>119</b>	<b>122</b>
	Drift och underhåll (-)	-155	-25	-27	-28	-29	-29	-30	-30	-31	-32	-32
	- varav Administration (-)	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
	- varav Drift & Löpande UH (-)	-7	-8	-8	-8	-8	-8	-9	-9	-9	-9	-9
	- varav Periodiskt UH (-)	-16	-17	-18	-18	-18	-19	-19	-20	-20	-20	-21
	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
	<b>Driftnetto före investeringar</b>	<b>495</b>	<b>80</b>	<b>85</b>	<b>88</b>	<b>90</b>	<b>82</b>	<b>83</b>	<b>85</b>	<b>87</b>	<b>88</b>	<b>90</b>
	Återstående investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>Driftnetto efter investeringar</b>	<b>495</b>	<b>80</b>	<b>85</b>	<b>88</b>	<b>90</b>	<b>82</b>	<b>83</b>	<b>85</b>	<b>87</b>	<b>88</b>	<b>90</b>

Nuvärde driftnetto

538

Nuvärde restvärde

486

**Marknadsbaserat avkastningsvärde**

**1 024**

**Nyckeltal (resulterande):**

Marknadsbaserat avkastningsvärde kr / m <sup>2</sup>	6 359
Marknadsbaserat avkastningsvärde / taxeringsvärde	-
Bruttokapitalisering, år 1	9,8
Direktavkastning, initial	7,78%
Direktavkastning, år 1	7,78%
Marknadsmässig direktavkastning	6,93%

**Nyckeltal (åsatt):**

Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning	7,50%
--	-------

Hyresgäsförteckning		Fastighet: Mjölby Mjölby 41:24																	Bilaga 1:2			
Hyresgäst	Lokaltyp	Lokalanvändning	Area m <sup>2</sup> , st	Löptid		Utg. total hyra inkl. ev. driftstillägg *)			Marknadshyra			Fastighetsskatt åter		Moms- pliktig HG (J / N)	Ingår värme **) (J / N)	Uppsagt för avflytt / omförhandling (A / O)	Egenanvändare (J / N)	Vakanstid efter avtalets slut Månader	Bedömd HG-anpassning			Not
				Fr o m	T o m	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Index	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Index	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>						Kr/m <sup>2</sup>	Tkr	År	
Kontor - egen användning	K	Kontor	161	2022-10-01	2025-12-31	105	650	100%	105	650	100%	0	0	N	N	-	J	0	-	-	0	
<b>Summa/Medel</b>			<b>161</b>			<b>105</b>	<b>650</b>		<b>105</b>	<b>650</b>		<b>0</b>	<b>0</b>								<b>0</b>	

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

\*NOTER:

Fastighet: Mjölby Mjölby 41:24

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 %
Kontor	161	100	-	161	100	-	0	0	-	0,0%	8,0%
<b>Summa/Medel</b>	<b>161</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>161</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>8,0%</b>

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

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra						Totalt		
	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Uthyrd area			Vakanta ytor			Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats
Tkr				Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats				
Kontor	105	650	-	105	650	-	0	-	-	105	650	-
<b>Summa/Medel</b>	<b>105</b>	<b>650</b>		<b>105</b>	<b>650</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>105</b>	<b>650</b>	

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Varav								
	Tkr	*Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	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
Kontor	25	155	-	7	45	-	16	100	-	2	10	-
<b>Summa/Medel</b>	<b>25</b>	<b>155</b>		<b>7</b>	<b>45</b>		<b>16</b>	<b>100</b>		<b>2</b>	<b>10</b>	

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





FASTIGHET			
<b>Beteckning</b>	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b>	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b>	<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b>
MJÖLBY MJÖLBY 41:24 Nyckel: 050175676 UUID: 909a6a4e-bd5a-90ec-e040-ed8f66444c3f Distrikt: Mjölby Nr: 108042	2000-03-31	2000-07-07 13:00	2022-10-12

ADRESS
Folkparksgatan 1 595 30 Mjölby

LÄGE, KARTA			
<b>Område</b>	<b>N (SWEREF 99 TM)</b>	<b>E (SWEREF 99 TM)</b>	<b>Registerkarta</b>
1	6464684.6	507295	

AREAL			
<b>Område</b>	<b>Totalareal</b>	<b>Därav landareal</b>	<b>Därav vattenareal</b>
Totalt	1 547 kvm	1 547 kvm	0 kvm

LAGFART			
<b>Ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
823000-3447 MJÖLBY SOCIALDEMOKRATISKA ARBETAREKOMMUN BOX 288 595 23 MJÖLBY Köp: 2000-06-30 Andel: 1/1 Köpeskilling: 604 000 SEK Avser hela fastigheten	1/1	2000-07-07	00/2045

ANTECKNINGAR och AVTALS RÄTTIGHETER
Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning eller avtalsrättighet.

INTECKNINGAR				
Totalt antal inteckningar: 1 Totalt belopp: 600 000 SEK				
<b>Nr</b>	<b>Information</b>	<b>Belopp</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
1	Datapantbrev	600 000 SEK	2000-07-07	00/2046

RÄTTIGHETER				
<b>Andamål</b>	<b>Rättsförhållande</b>	<b>Rättighetstyp</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
VÄG	Förmån	Officialservitut	2000-03-31	0586-00/10.1
ELLEDNING	Förmån	Officialservitut	2000-03-31	0586-00/10.2
VATTEN- OCH AVLOPPSLEDNINGAR	Förmån	Officialservitut	2000-03-31	0586-00/10.3
FJÄRRVÄRME	Förmån	Officialservitut	2000-03-31	0586-00/10.4

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
<b>Planer</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Detaljplan: MJÖLBY 41:16, FOLKETS PARK	1999-08-16 Laga kraft: 1999-09-21 Genomf. start: 1999-09-22 Genomf. slut: 2004-09-21	0586-P99/6 0586 0586K-B:6/13

TAXERINGSINFORMATON			
<b>Taxeringsenhet</b>			<b>Taxeringsår</b>
HYRESHUSENHET, UNDANTAG FRÅN SKATTEPLIKT ENLIGT 3 KAP 4 PAR FTL (381) 358378-9 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			2022
<b>Taxvärde</b>			<b>Areal</b>
			1547 kvm
<b>Taxerad ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Ägartyp</b>	<b>Juridisk form</b>
823000-3447 MJÖLBY SOCIALDEMOKRATISKA ARBETAREKOMMUN BOX 288 595 23 MJÖLBY	1/1	Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Ideella föreningar

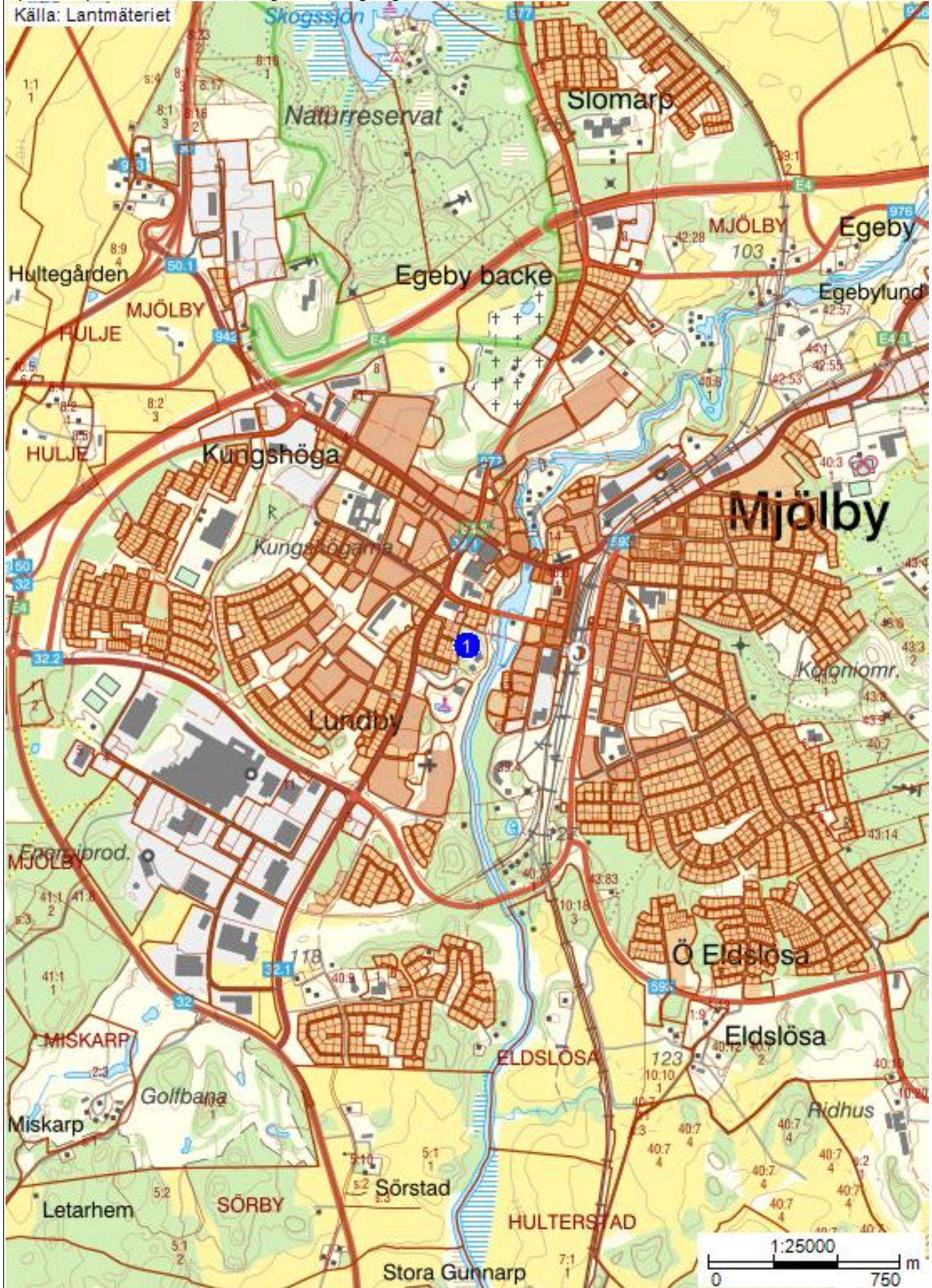
ÅTGÄRDER		
<b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Avstyckning	2000-03-31	0586-00/10

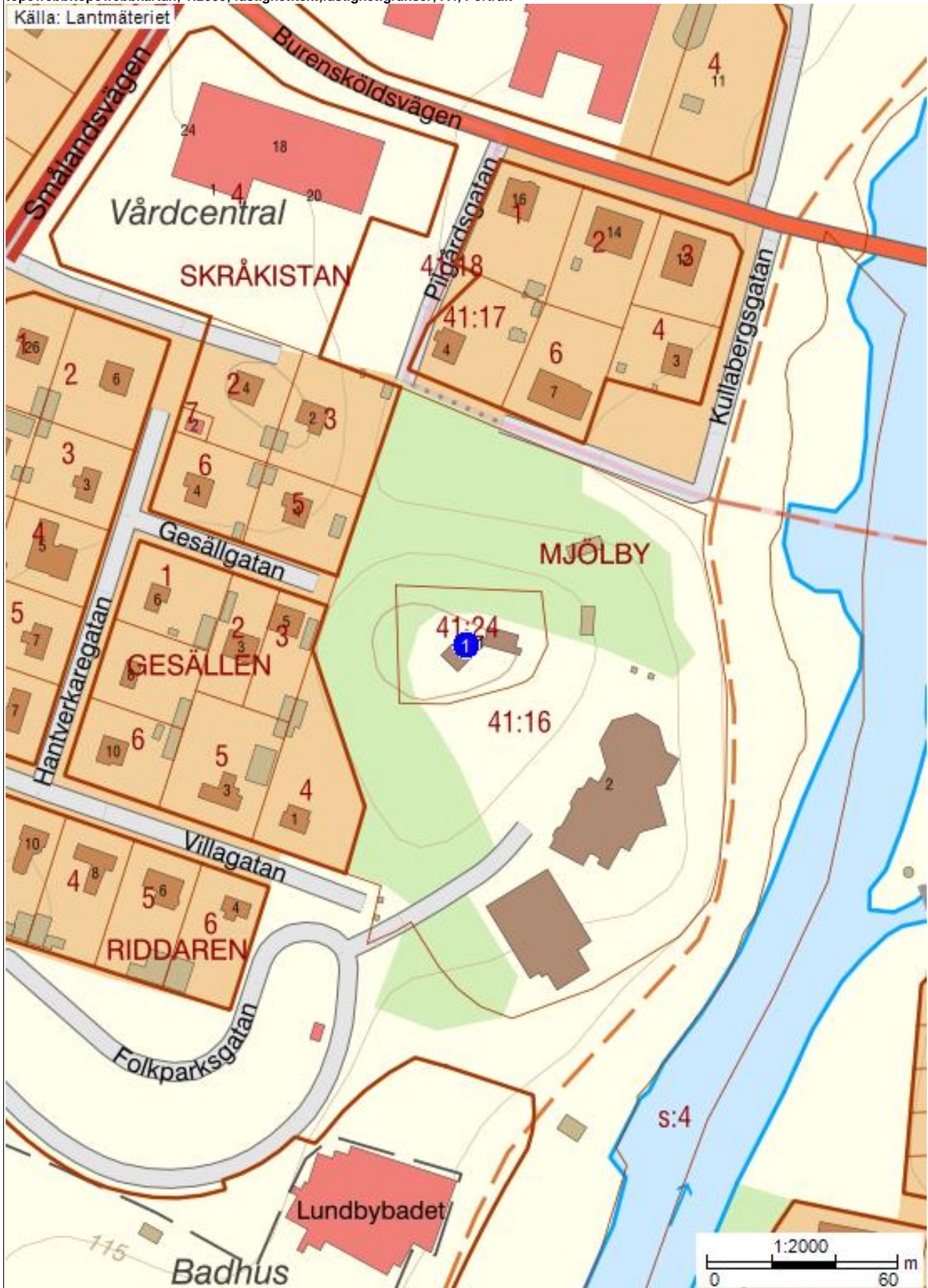
URSPRUNG
MJÖLBY MJÖLBY 41:16





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 Advice 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 2010-12-01 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 värdeutlåtandet

- 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.
- 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.

## 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 okulär 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.

## 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.

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

