

Beteckning **Kronan 18**  
 Adress **Kapellgatan 2-4, Östra Storgatan 14**

Kommun **Hallsberg**  
 Län **Örebro**

Värdetidpunkt **2016-03-20**  
 Kalkylen utförd av **Petter Sandberg**  
 Datum **2016-03-20**  
 Besiktningdatum **Ej besiktigad**  
 Tomtareal **2 438 m<sup>2</sup>**

#### Taxeringsinformation

Typkod 320, hyreshusenhet med huvudsakligen bostäder

Värdeår 1991

	Taxeringsvärde, tkr			Skattesats	Fastighetsskatt/avgift	
	Mark	Byggnad	Totalt		kr	kr/m <sup>2</sup>
Bostäder	3 465	17 400	20 865	0,3 %	55 304	22
Summa	3 465	17 400	20 865		55 304	22

#### Äganderätt

Lokalslag	Uthyrbar area		Uthyr				Vakant		Marknadshyra			
	Uthyrbar area m <sup>2</sup>	andel	Därav vakant m <sup>2</sup>	andel	Utgående hyra*) tkr	Bedömd hyra*) kr/m <sup>2</sup>	tkr	kr/m <sup>2</sup>	Bedömd hyra*) tkr	Bedömd hyra*) kr/m <sup>2</sup>		
Bostäder	2 469	100 %	0	0 %	3 483	1 411	3 483	1 411	0	0	3 483	1 411
Summa	2 469	100 %	0	0 %	3 483	1 411	3 483	1 411	0	0	3 483	1 411
	Antal kontrakt/platser		Antal kontrakt/platser									
P-platser	20		0		88	4 400	88	4 400	0	0	88	4 400
Summa	-	-	-	-	3 571	1 447	3 571	1 447	0	0	3 571	1 447

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

#### Uppdrag och syfte

Av KB Kronan 15 (Ojam Investment AB) har Newsec Advisory Sweden AB erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet för Kronan 18, Hallsberg upplåten med äganderätt. Värderingssyfte är intern användning.

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden, dvs. det bedömda pris som en tillgång eller skuld skulle överlåtas för vid värdetidpunkten mellan en frivillig köpare och en frivillig säljare i en transaktion utan intressegemenskap, efter tillräcklig marknadsföring och där parterna har agerat kunnigt, aktsamt och utan tvång.

All fastighetsvärdering är förenad med en viss osäkerhet varför marknadsvärdet inte kan bestämmas utan enbart bedömas.

#### Värderingsstandard och förutsättningar

Uppdraget utförs i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard (senaste upplagan), med undantag för att fastigheten inte har besiktigats. Uppdragsgivaren är medveten om att detta är ett steg från värderingsstandarderna men har uttryckligen önskat det. Uppdraget har utförts av värderare som agerar oberoende och med fullgod kompetens och marknadskännedom för att utföra uppdraget. För uppdraget gäller värderingsförutsättningar samt villkor enligt bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande". Värdebedömningen förutsätter att uppgifter som uppdragsgivaren lämnat är korrekta.

#### Underlag

Hyresintäkter, kostnader, areor samt övrig information är erhållen från uppdragsgivaren och ligger till grund för värderingen. Närmare kontroll av dessa har inte gjorts utöver en allmän rimlighetskontroll.

#### Besiktning

Besiktning har ej utförts.

#### Objektsbeskrivning

Värderingsobjektet är beläget i centrala Hallsberg. På värderingsobjektets finns två byggnader uppförda 1991 i fyra resp. sex plan ovan mark. Byggnaderna inrymmer totalt 31 st bostadslägenheter och 20 st p-platser. Kommunalt VA- samt fjärrvärmeanslutning. Stomme/bjälklag: Betong. Fasader: Betongelement. Balkonger: Betong/Smide. Yttertak: Betong takpannor. Fönster: 3-Glas, aluminium på utsidan. Hiss: 2 st, en i varje hus (8 personer). Uppvärmning: Vattenburen via fjärrvärmenätet. Ventilation: Mekanisk till- och frånluft.

#### Värderingsmetod

Värdet är bedömt utifrån marknadsanalys och nuvärdesberäkning av kassaflödesanalys.

#### Värdebedömning

Marknadsvärde per värdetidpunkten bedöms till **33 000 000 kr (33 Mkr)**.

Värdebedömningen är utförd av Petter Sandberg, Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare, MRICS.



## KRONAN 18, HALLSBERG

## Kassaflödesprognos / nuvärdeberäkning

		Q2-Q4											
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	
Inflationsantagande		1,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	
Hyresutveckling bostäder		2,50%	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%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Vakansgrad/hyresrisk bostäder		1,50%	0,00%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	
Vakansgrad/hyresrisk lokaler		10%	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	
<b>INTÄKTER</b>		<i>(kr/m<sup>2</sup> år 1)</i>		<i>(initialt 0%)</i>									
Bostäder		<i>(1 411)</i>	2 612	3 570	3 641	3 714	3 788	3 864	3 941	4 020	4 101	4 183	4 266
Lokaler		<i>(0)</i>	66	89	90	92	94	96	98	100	102	104	106
Tillägg fastighetsskatt		<i>(0)</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg värme, övrigt		<i>(0)</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vakans, hyresförlust		<i>(0)</i>	0	-62	-64	-65	-66	-68	-69	-70	-72	-73	-75
Avgår, tillkommer		<i>(0)</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter, tkr		<i>(1 447)</i>	2 678	3 596	3 668	3 741	3 816	3 893	3 970	4 050	4 131	4 213	4 298
<b>KOSTNADER</b>		<i>(kr/m<sup>2</sup> år 1)</i>											
Driftkostnad		<i>(444)</i>	821	1 106	1 128	1 151	1 174	1 197	1 221	1 245	1 270	1 296	1 322
Avsättning för periodiskt underhåll		<i>(110)</i>	204	274	280	285	291	297	303	309	315	321	328
Kommunal avgift bostäder		<i>(22)</i>	41	56	57	58	59	60	62	63	64	65	67
Övrigt		<i>(0)</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader, tkr		<i>(576)</i>	1 066	1 436	1 465	1 494	1 524	1 554	1 585	1 617	1 650	1 682	1 716
<b>Driftnetto, tkr</b>		<i>(871)</i>	1 612	2 160	2 203	2 247	2 292	2 338	2 385	2 433	2 481	2 531	2 582
Avgår, tillkommer													
Investering													
<b>Förväntat kassaflöde, tkr</b>			1 612	2 160	2 203	2 247	2 292	2 338	2 385	2 433	2 481	2 531	2 582

Kalkylränta 8,63%  
 Direktavkastning sista årets netto 6,58% (bostäder 6,50%, lokaler 10,00%)

Restvärde slutet år 10, tkr 39 249  
 Nuvärde restvärde år 10, tkr 17 516  
 Nuvärde årliga driftnetto år 1-10, tkr 15 372  
 Värdepåverkan av tillägg/avdrag, tkr 0  
 Värdepåverkan av byggrätt, tkr 0

Avrundning 112

**MARKNADSVÄRDE 33 000 000 kr**

**Värdetidpunkt****mar-2016**

Besiktningdatum

Uthyrbar area 2 469 m<sup>2</sup>Marknadsvärde, kr/m<sup>2</sup> 13 368

Första årets driftnetto/marknadsvärde 6,5%

Marknadsvärde/första årets hyra 9,2

Marknadsvärde/marknadshyra 9,2

Taxeringsvärde, tkr 20 865

Marknadsvärde/taxeringsvärde 1,6

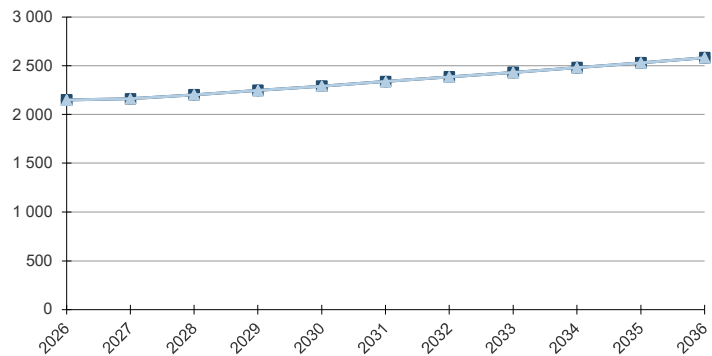


Diagram: Driftnetto och kassaflöde



KRONAN 18, HALLSBERG

Foton





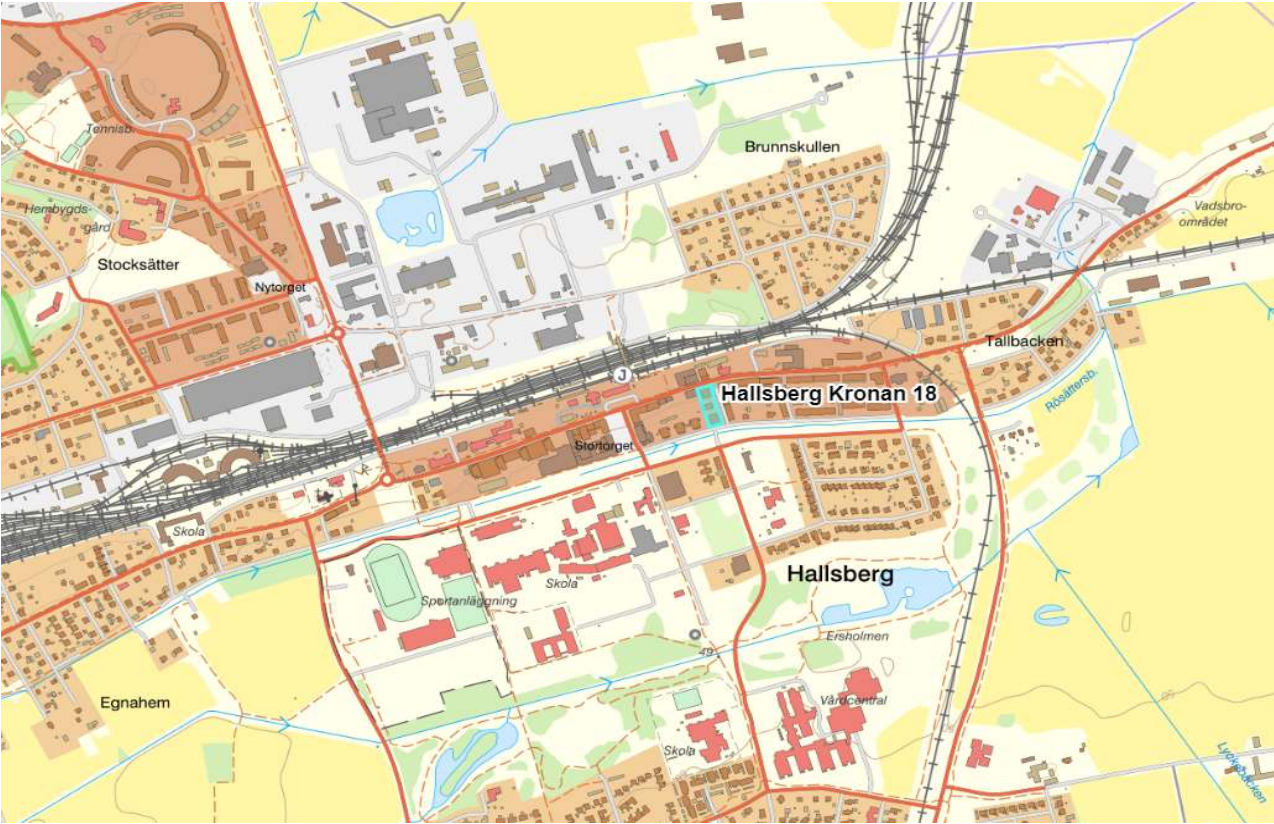
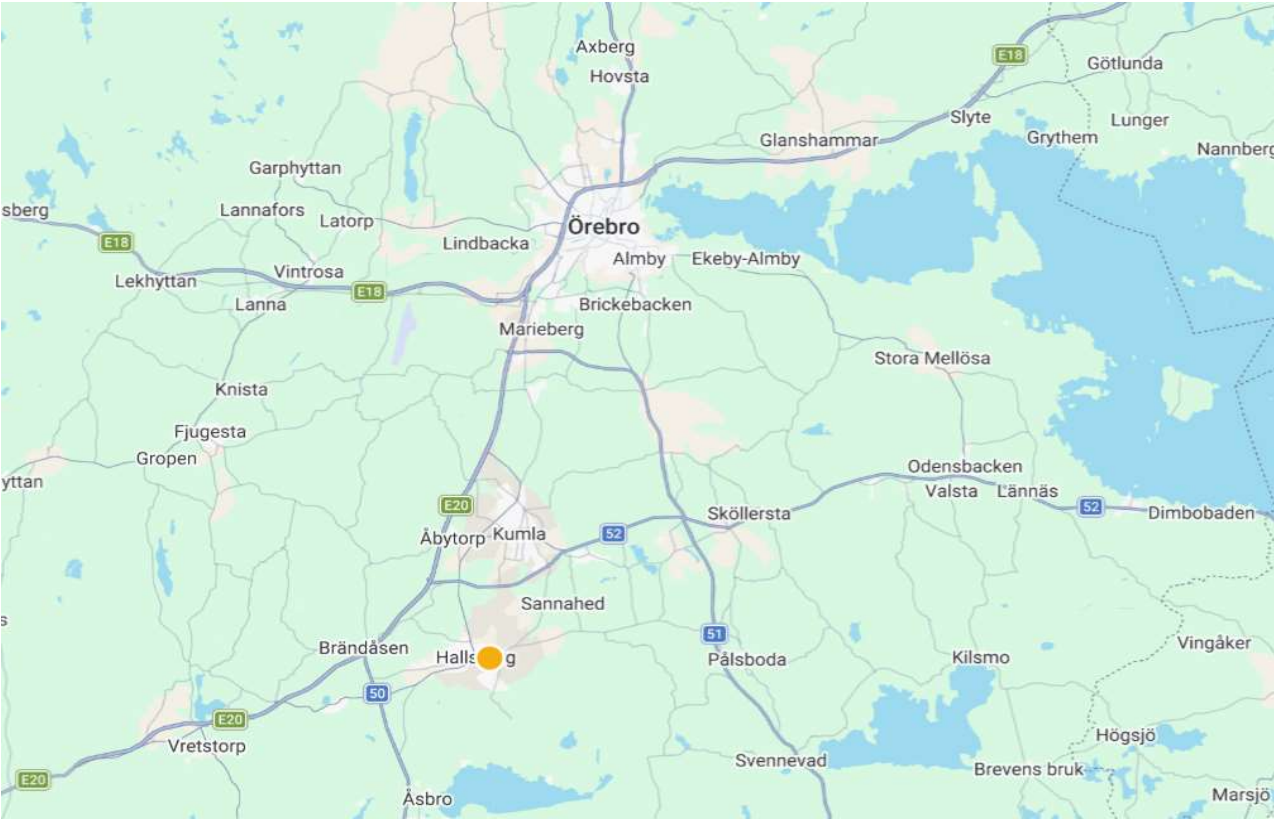
KRONAN 18, HALLSBERG

Foton



KRONAN 18, HALLSBERG

Karta



KRONAN 18, HALLSBERG

Karta



## Beteckningar

<b>Beteckning</b> Hallsberg Kronan 18	<b>UUID</b> 909a6a75-2648-90ec-e040- ed8f66444c3f	<b>Fastighetsnyckel</b> 180141650	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 1991-04-08
<b>Län- och kommunkod</b> 1861	<b>Distrikt</b> Hallsberg	<b>Distriktskod</b> 211011	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2026-03-17
			<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2026-03-16

## Adress

### Adress

Kapellgatan 2, 4  
694 31 Hallsberg

Östra Storgatan 14  
694 31 Hallsberg

## Inskrivningsinformation

 Det finns pågående ärenden

### Pågående ärenden

Pågående ärendetyp	Aktualitetsdatum
Inteckning	2026-03-16 00:00:00

### Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
916845-4016 Kommanditbolaget Kronan 15 Björkedalsgatan 32 426 68 Västra Frölunda Inskrivet ägarnamn: K/B Kronan 15	1/1	1990-11-23	90/15913

### Berört fång

90/15913, andel 1/1  
Köp (inklusive transportköp):  
1990-11-09  
Ingen köpeskilling redovisad

### Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4  
Totalt belopp: 32 500 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	22 511 000 SEK	1992-12-23	92/12711A

### Anmärkningar

Utbyte 94/548

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	7 504 000 SEK	1992-12-23	92/12711B
<b>Anmärkningar</b>			
Innehavare: 96/1317 Föreningsbanken, Division Mandamus, 114 91 Stockholm			
Utbyte 94/548			
3	2 185 000 SEK	1992-12-23	92/12713
<b>Anmärkningar</b>			
Innehavare: 96/1318 Föreningsbanken, Division Mandamus, 114 91 Stockholm			
4	300 000 SEK	1994-03-31	94/2861
<b>Anmärkningar</b>			
Innehavare: 94/2862 Vimmerby Sparbank, Box 103, 598 22 Vimmerby			
<b>Anmärkningar</b>			
Pågående ärende inteckning 2026-03-16			

Ajourförande inskrivningsmyndighet

**Myndighet**

Lantmäteriet

**Telefonnummer**

0771-63 63 63

**Kontorbeteckning**

Eksjö

**E-mail**

fastighetsinskrivning@lm.se

### Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan	Datum	Akt
<b>Plan</b>		
Detaljplan	1990-11-26	1861-P91/2
Kronan	Genomf. start: 1990-12-22 Genomf. slut: 1996-12-31	

Naturvårdsbestämmelser

Bestämmelse	Datum	Akt
Vattenskyddsområde Hallsberg	1980-05-20 Laga kraft: 1980-05-20	1861-P41

**Anmärkningar**

Beslutande myndighet: länsstyrelsen i örebro län

### Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder (320)	306818-1	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	20 865 000 SEK	17 400 000 SEK	3 465 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
916845-4016 Kommanditbolaget Kronan 15 Björkedalsgatan 32 42668 Västra Frölunda	1 / 1	Handelsbolag, kommanditbolag	

### Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 6697380 (2025)

<b>Taxeringsvärde</b> 3 465 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 1861088	<b>Byggrätt ovan mark</b> 3 150 kvm	<b>Riktvärde byggrätt</b> 1 100 SEK/kvm
<b>Tillhör byggnad</b> 1			

### Värderingsenhet hyreshus bostad 6696380 (2025)

<b>Taxeringsvärde</b> 17 400 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 1861088	<b>Bostadsyta</b> 2 468 kvm	<b>Hyra</b> 3 054 000 SEK/år
<b>Under uppförande</b> Nej	<b>Nybyggnadsår</b> 1991	<b>Tillbyggnadsår</b>	<b>Värdeår</b> 1991
<b>Tillhör byggnad</b> 1			

### Allmänna delen

#### Åtgärd

#### Fastighetsrättsliga åtgärder

Sammanläggning

#### Datum

1991-04-08

#### Akt

1861-91/14

#### Ursprung

Hallsberg Kronan 15-16

#### Läge, Karta

#### Område

1

#### Typ

Markområde

#### N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)

6547461.4

506543.7



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

#### Areal

#### Område

Total

#### Totalareal

2 438 m<sup>2</sup>

#### Därav landareal

2 438 m<sup>2</sup>

#### Därav vattenareal

0 m<sup>2</sup>

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

# ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2026-03-30 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

## 1 Värdeutlåtandets omfattning

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

## 2 Förutsättningar för värdeutlåtande

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

## 3 Miljöfrågor

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

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

## 4 Besiktning, tekniskt skick

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

## 5 Ansvar

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

## 6 Värdeutlåtandets aktualitet

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

## 7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Värderaren ansvarar inte för indirekta förluster eller förluster som uppstår till följd av force majeure. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste 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 AB**

Org 556695-7592  
[info@newsec.se](mailto:info@newsec.se)

### **Stockholm, huvudkontor**

Stureplan 3  
Box 7795  
103 96 Stockholm  
+46 8 454 40 00

### **Göteborg**

Sankt Eriksgatan 5  
411 05 Göteborg  
+46 31 733 86 00

### **Örebro**

Drottninggatan 15  
702 10 Örebro  
+46 790 74 10 25

## **Newsec Property Asset Management**

### **Stockholm**

Sturegatan 15  
114 36 Stockholm  
+46 8 55 80 50 00

### **Göteborg**

Sankt Eriksgatan 5  
Box 11405  
404 29 Göteborg  
+46 31 721 30 00

## **Newsec Finland**

Aleksanterinkatu 13 A, 4. krs  
FI-00101 Helsinki  
+358 207 420 400  
[info@newsec.fi](mailto:info@newsec.fi)

## **Newsec Norge**

Haakon VII gate 2  
0161 Oslo  
+47 23 00 31 00  
[post@newsec.no](mailto:post@newsec.no)

## **Newsec Danmark**

Vester Farimagsgade 19, 3.2  
1606 Copenhagen V  
+45 33 14 50 70  
[info@newsec.dk](mailto:info@newsec.dk)

## **Newsec Estland**

Viru väljak 12  
EE-10111 Tallinn  
[info@newsec.ee](mailto:info@newsec.ee)

## **Newsec Lettland**

Marijas iela 2a  
LV-1050 Riga  
+371 6750 84 00  
[info@newsec.lv](mailto:info@newsec.lv)

## **Newsec Litauen**

Konstitucijos pr. 21C  
Quadrum North, 8 aukštas  
LT-08130 Vilnius  
[info@newsec.lt](mailto:info@newsec.lt)