



BYGGRÄTTSVÄRDERING AVSEENDE FASTIGHETEN

Göteborg Lindholmen 1:43

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Uppdragsbeskrivning.....	2
2	Värderingsobjektet.....	4
3	Exploateringsförutsättningar	5
4	Markvärdets utveckling.....	7
5	Generella marknadsförutsättningar	8
6	Objektets marknadsförutsättningar	10
7	Värderingsmetodik.....	12
8	Ortsprismetod.....	13
9	Exploateringskalkyl	16
10	Resultat	17

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Göteborg Lindholmen 1:43 som består av en byggrätt för bostäder.
SYFTE	<p>Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad.</p> <p>Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid bokslut och interna beslut.</p>
UPPDRAGSGIVARE	Serneke genom Stefan Olsson
VÄRDETIDPUNKT	19 december 2022
ALLMÄNNA VILLKOR	<p>För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.</p> <p>De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare. Croisette AB tillika deras dotterbolag, 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.</p>
BESIKTNING	Besiktning av värderingsobjektet har ej utförts.
VÄRDERINGS- UNDERLAG	<p>Följande uppgifter har erhållits från uppdragsgivaren:</p> <ul style="list-style-type: none">o Antal kvadratmeter byggrätt <p>I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfaren ägare, adressuppgifter, planförhållanden, servitut med mera, inteckningar och taxeringsuppgifter.</p>
VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	<p>Värderingen syftar till att bedöma marknadsvärdet för byggklara byggrätter inom värderingsobjektet. Det bedömda värdet förutsätter att värderingsobjektet omfattas av lagkraftvunnen detaljplan som tillåter en total byggrätt om <u>29 446 kvadratmeter BTA bostäder i bostadsrättsform</u>.</p> <p>Följande förutsättningar har beaktats vid bedömning av marknadsvärdet på byggrätten:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Exploateringstid och eventuell etappindelning har ej beaktats i värdebedömningen▪ Kommunalt huvudmannaskap förutsätts, samt att kostnader för gator/vägar på allmän mark ingår, d.v.s. är erlagda och således inte kommer att belasta köparen/ägaren av marken (ingår även normalt i jämförelseköpen)

- Anslutningsavgifter för VA ingår inte i det bedömda värdet (ingår normalt inte i jämförelseköpen)
- Marken förutsätts vara obebyggda och terrasserad

MILJÖBELASTNING Någon bedömning av omfattning och kostnader för eventuell miljösanering har inte genomförts. I värdebedömningen har hänsyn inte tagits till en eventuell kostnad på grund av miljöbelastning (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

2 VÄRDERINGSOBJEKTET

FASTIGHETSBECKNING	Göteborg Lindholmen 1:43
UPPLÅTELSEFORM	Äganderätt
LAGFAREN ÄGARE	KS Projektfastighet 1:25 AB m.fl.
ADRESS	Karlavagnsgatan 3

LÄGE Värderingsobjektet är beläget på Hisingen, just norr om Lindholmen och söder om Ramberget. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats intill värderingsobjektet samt färja med färjeläge vid Lindholmsspiren, några hundra meter söder om värderingsobjektet. Centrala Göteborg nås på 5 – 10 minuter med såväl buss som färja.

Närområdet består i huvudsak av flerbostadsbebyggelse samt kontor och utbildningslokaler i form av Lindholmens Science Park, Geely Innovation Centre och Chalmers Campus Lindholmen. Service, såsom dagligvaruhandel, bank, postservice, skolor och vård finns i närområdet.

TAXERINGSINFORMATION

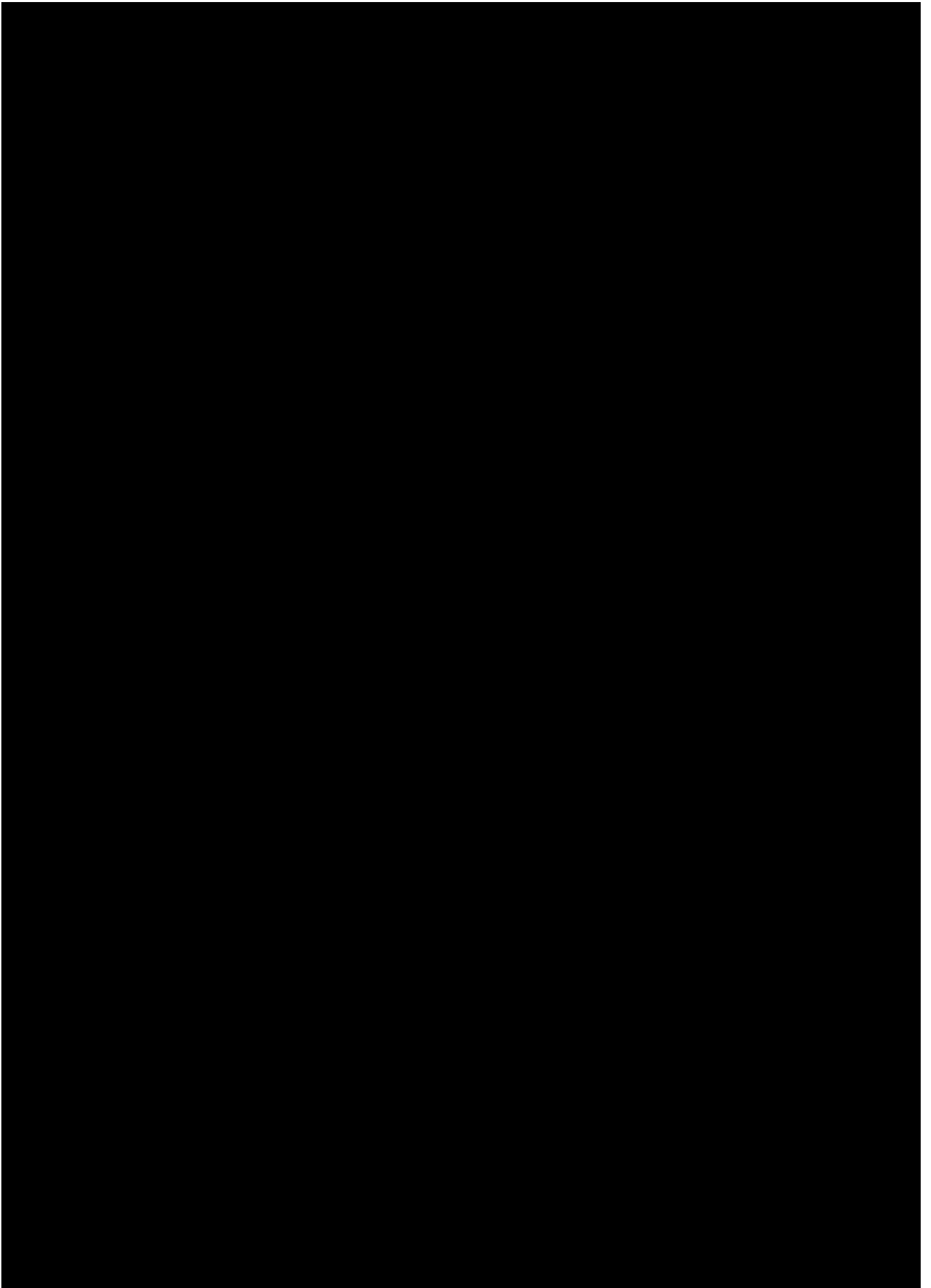
Typkod	310, hyreshusenhet tomtmark
Taxeringsvärde, mark	235 142 000 SEK

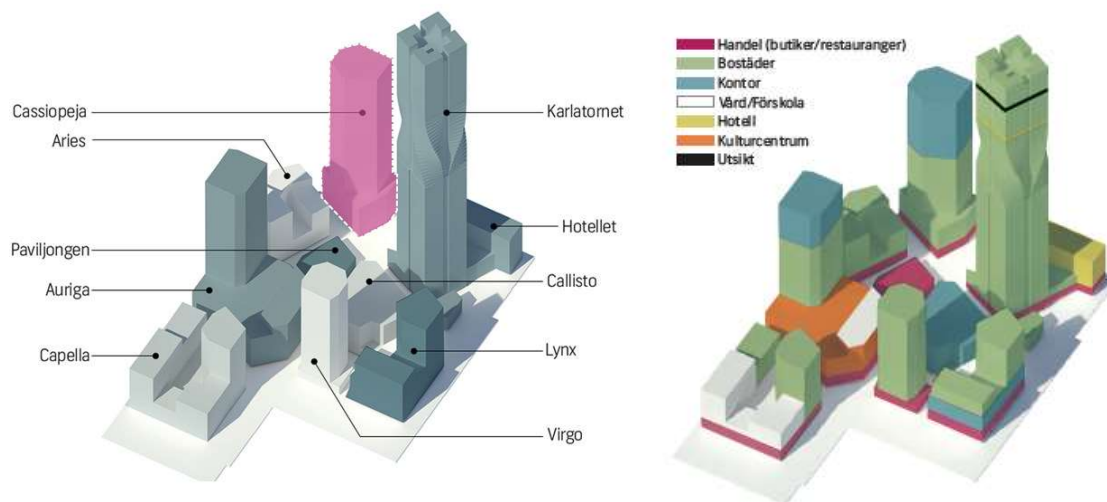
BYGGNADER Värderingen förutsätter att värderingsområdet är obebyggt och att eventuellt befintliga byggnader är rivna. Området förutsätts i sin helhet vara iordningställt för byggnation.

TOMT Värderingsobjektet har ingen markareal utan utgörs av en 3D-fastighet.



3 EXPLOATERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR





Fastigheten utgör en del av byggnaden Cassiopeja (Kvarter 5). Byggnaden kommer att uppföras i 43 våningar och kommer att innehålla bostäder, kontor, handel och restauranger. Värderingsobjektet avser 29 446 m² BTA för bostäder i bostadsrättsform.

4 MARKVÄRDETS UTVECKLING

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Large redacted text block]

[Large redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

5 GENERELLA MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

Den ljusning som tycktes skymtas efter två år av pandemi övergick till en ekonomisk sorti på bara ett kvartal. Stigande råvarupriser ledde till ökade byggkostnader, ökad inflation och en energikris. För att hämma inflationen höjde Riksbanken räntan och den svenska ekonomin förväntas nu gå in i en lågkonjunktur. Trots det till synes bistra marknadsläget finns det ljusglimtar. I oktober kom det exempelvis siffror på att inflationen i USA minskade för fjärde månaden i rad sedan i juni när inflationen toppade på 9,1 procent mot oktobermätningen som överraskade marknaden positivt med en nivå på 7,7 procent. Den amerikanska marknaden har en tendens att ligga före oss och brukar visa vilken riktning vår marknad är på väg.



I Sverige minskade inflationen till 9,3 procent i oktober efter att ha nått 9,7 procent i september. Riksbankens prognos är dock att inflationen toppar i början av 2023 på dryga 10 procent. För att fortsätta motverka inflationen har Riksbanken höjt styrräntan från 1,75 procent i september till 2,5 procent i november. Riksbanken spår att styrräntan kommer att höjas ytterligare och därmed ligga nära 3 procent i början av 2023. Det är en svår balansgång som Riksbanken står inför när inflationen skall hämmas med åtstramande penningpolitik och samtidigt undvika en allt för djup lågkonjunktur. En annan aspekt är att om Riksbanken inte höjer räntan tillräckligt i jämförelse med FED och ECB kan den svenska kronan försvagas allt för mycket.

Den höga inflationen beror dels på en stark inhemsk efterfrågan, men framför allt förklaras den av oroligheter i omvärlden. Kriget i Ukraina och sanktionerna mot Ryssland har pressat upp priserna på energi, livsmedel och flertalet råvaror i ett läge med redan hög inflation på många håll i världen. Utöver högre inflation har kriget även lett till en ökad osäkerhet och störningar i den internationella handeln, vilket har minskat den globala aktiviteten. Störningarna i de globala leveranskedjorna och bristen på insatsvaror bedöms gradvis börja klinga av nästa år. Denna bedömning är dock osäker, inte minst vad det gäller Kinas roll. Andelen vaccinerade mot covid-19 är relativt låg i Kina och skulle stora vågor av smittspridning förekomma även nästa år finns det en stor risk att problemen i de globala leveranskedjorna inte avtar i den takt som antas i prognoserna. Till detta har Riksbanken stimulerat marknaden med stödköp av obligationer under flera år vilket gör att tillgången på pengar varit väldigt god och har på sått kunna stödja en inflationsuppgång när bristen på varor blev för stor.

Det är osäkert hur höjda räntor kan hanteras av företag och privatpersoner i Sverige. Fastighetsföretagens belåningsgrad och räntetålighet blir avgörande nyckeltal för företagen men också för bankerna om konjunkturen försvagas och avgör om prisfallen blir stora eller inte. Stora prisfall och därmed sämre nyckeltal skulle påverka den finansiella stabiliteten. Hushållens skulder och bostadspriserna har under lång tid ökat snabbare än inkomsterna. Dock uppgick den årliga tillväxttakten avseende total utlåning till hushållen till 4,5 procent under oktober, vilket är den lägst observerade nivån sedan november 2012. Vi befinner oss nu i ett läge där de ekonomiska förutsättningarna ändras för många hushåll i form av högre ränteutgifter och ökade levnadskostnader. Om hushållens kostnader blir högre än förväntat och bostadspriserna faller kraftigt skulle det kunna leda till en betydande minskning i hushållens konsumtion.

Bostadsutvecklingen

Under pandemin har bostadsinvesteringarna varit på en historiskt hög nivå men ser ut att utvecklas svagare framöver. Höga priser på råvaror och material i kombination med stigande marknadsräntor och fallande bostadspriser ger en minskad lönsamhet för nybyggnadsprojekt. Ett stort antal lägenheter påbörjades i fjol vilket bidrar till att

nybyggnadsinvesteringarna hålls uppe i år. Preliminärt påbörjades byggandet av 43 750 lägenheter under de första tre kvartalen 2022. Detta motsvarar en minskning med 9 procent jämfört med motsvarande period 2021 (48 170) jämfört med 2020 är det dock en ökning med 9 procent. Den minskade lönsamheten kommer enligt prognoser att innebära att antalet påbörjade lägenheter sjunker i år och under nästa år vilket kan resultera i att de totala bostadsinvesteringarna minskar med cirka 8,5 procent 2023. Enligt Boverkets reviderade byggbehovsbedömning från juni 2022 behöver det tillkomma cirka 63 400 bostäder per år till 2030 för att möta behovet av bostäder.

Byggkostnadsindex för flerbostadshus har under perioden oktober 2021 till oktober 2022 stigit med cirka 15,3 procent. Under perioden ökade entreprenörenarnas kostnader med cirka 12,4 procent vilket främst härleds till ökade kostnader för transport, drivmedel och elkraft vilka steg med cirka 36,7 procent. Kostnader för byggmaterial steg under samma period med cirka 16,6 procent, kostnaden för trävaror sjönk med 7,4 procent men resten av materialkostnaderna ökade. Kostnaden för armeringsstål steg mest och har ökat med 44,7 procent. Byggherrekostnaderna ökade med 29,5 procent under perioden. Värt att komma ihåg är dock att i byggherrekostnaderna ingår ränte- och kreditivkostnader.

Bostadspriser

Sedan 2019 har bostadspriserna ökat stadigt men har nu börjat stanna av och i maj började prisnedgångar noteras, då främst i Stockholmsområdet. Prisnedgångarna har nu spridit sig till resten av landet. Årstakten för villor och bostadsrätter i riket ligger enligt Svensk Mäklarstatistik på -5,1 procent, respektive -6,3 procent. I de tre storstadsområdena har både bostadsrätter och villor haft en negativ prisutveckling senaste tre månaderna där Stockholm har påverkats mest med -5,9 respektive -8,1 procent. Oktober 2022 resulterade i färre affärer jämfört med samma månad både 2021 och 2020, vilket berodde på en försiktighet bland köparna i väntan på att priserna förhoppningsvis ska bli lägre till våren. Sett till hela första halvåret 2022 är antalet sålda bostadsrätter 10 procent lägre än rekordåret 2021 men 9 procent högre än under 2020.

Transaktionsmarknaden

Trots tuffare ekonomiska förutsättningar och en svajande börs var transaktionsmarknaden under inledningen av 2022 fortsatt stark och första kvartalet var i paritet med 2021. Däremot sågs en drastisk nedgång under andra och tredje kvartalet där transaktionsvolymen minskade ungefär 46 procent under respektive kvartal. Om trenden håller i sig även för fjärde kvartalet skulle det innebära en transaktionsvolym för fjärde kvartalet 2022 om cirka 81 miljoner (175 miljoner 2021) detta skulle ge en årsvolym på ca 200 miljoner kronor mot 350 miljoner kronor 2021 och 200 miljoner kronor 2020.

Det höjda ränteläget och den höga inflationen har lett till osäkerhet på marknaden och att flertalet affärer tillfälligt lagts på is. Det fastighetssegment som haft allra starkast värdeutveckling är lager- och logistikfastigheter som under de senaste åren uppvisat ett flertal större affärer med rekordhöga priser och låga direktavkastningskrav. Vi ser dock att direktavkastningskraven generellt kommer att stiga för samtliga segment, även om vi den senaste tiden sett transaktioner på låga nivåer, får dessa anses som undantagsfall.

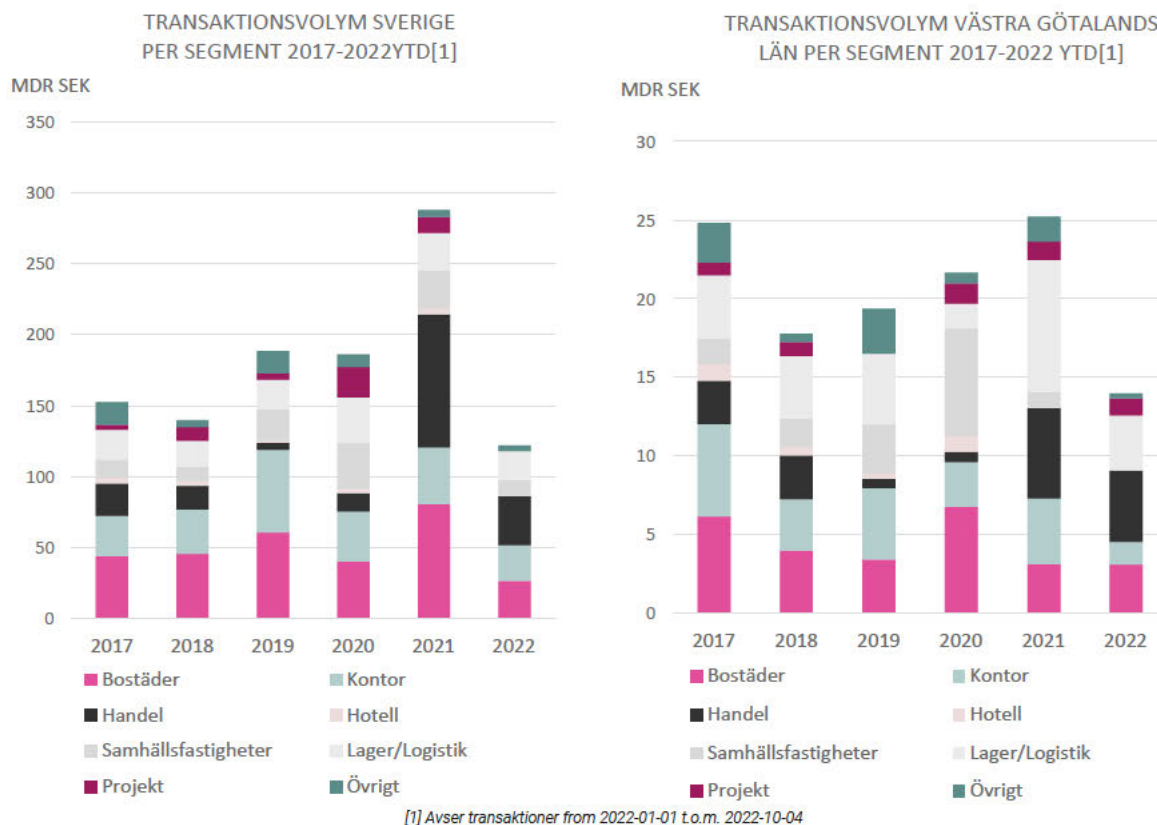
Bostadsfastigheter drabbas hårdast i och med avsaknaden av koppling till indexregleringar. I de pågående hyresförhandlingarna mellan Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen står parterna långt ifrån varandra där fastighetsägarna yrkar på en höjning med över 9 procent och Hyresgästföreningen strax över 2 procent.

6 OBJEKTETS MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

Transaktionsmarknad

Trots tuffare ekonomiska förutsättningar och en svajande börs var transaktionsmarknaden under inledningen av 2022 fortsatt stark jämfört med 2021 som genomsyrades av ovanligt stor transaktionsvolym.

Under årets andra kvartal uppgick transaktionsvolymen i hela landet till cirka 77 miljarder kronor. Precis som under 2021 har transaktionsvolymen hittills i år präglats av stora strukturaffärer. Transaktioner som skett har främst avsett handel, kontor och bostäder. Hur framtiden utvecklas återstår att se. Det är många orosmoln just nu och marknaden inväntar någon typ av stabilitet och förutsägbarhet. Det är inte som bidrar med osäkerhet utan ovissheten i på vilka premisser affärerna görs. Både byggprojekt och transaktionsvolymen har avstannat under 2022 även om det transaktionsvolymen mest troligt landar kring 2019/2020 års volym.



Historiskt sett har efterfrågan varit högre än utbudet i storstadsregionerna vilket tidigare pressat upp priserna, därav har flera aktörer vidgat sina vyer mot mindre städer vilket på sikt och har därmed drivit upp prisnivåerna även där. I rådande situation under 2022 har man däremot inte observerat samma trend som under de tidigare åren. Senaste månadernas höjda ränteläge och höga inflation har lett till osäkerhet på marknaden och att flertalet affärer har tillfälligt lagts på is. Även projekt avseende samtliga segment har till stor del lagts på is både med hänsyn till ränteläget och de höga byggkostnaderna.

I nuvarande marknad råder det ett måttligt intresse för bostadsfastigheter där efterfrågan framåt också prognosticeras till måttlig. Prognosen framgent är att hyresnivåerna avseende bostadssegmentet över lag kommer

att ligga stilla med oförändrade vakanser. Bedömningen av direktavkastningskrav för bostadssegmentet ser ut att höjas något, en trend som genomsyrar samtliga segment på fastighetsmarknaden under rådande omständigheter.

Den största osäkerheten på marknaden bedöms vara just bostadssegmentet. Segmentet drabbas dubbelt av ökade kostnader under en period framöver till följd av ökade energipriser och räntekostnader. Samtidigt finns ingen garanti för full kompensation för inflationen i hyreshöjningen. Många nya bostadsprojekt läggs på is, på grund av de ökande produktionskostnaderna, i synnerhet bostadsrättsprojekt.

Det har skett få köp av bostadsfastigheter i Västra Götaland sedan marknaden försvagades. Ett exempel på ett av de större förvärven som skett av de få faktiska förvärven mätt i transaktionsvolym under 2022 skedde i juni då Ikano Bostad köpte ett fastighetsbestånd av Wallenstam där köpeskillingen uppgick till ca 2 miljarder kronor. Portföljen bestod av 28 bostadsfastigheter inrymmandes ca 600 lägenheter i Göteborg och Partille. Den mest sannolika köparen bedöms vara ett privat fastighetsbolag eller en institutionell investerare.

7 VÄRDERINGSMETODIK

MARKNADSVÄRDE	Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.
MARKNADSVÄRDE- BEDÖMNING	Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av en ortsprismetod och en exploateringskalkyl. Med utgångspunkt i resultaten av dessa metoder görs en samlad bedömning av marknadsvärdet.
ORTSPRISMETOD	Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge och byggrättens omfattning. Köpeskillingarna normeras vanligtvis per kvadratmeter bruttoarea (BTA) alternativt kvadratmeter tomtareal. Hänsyn tas till eventuell värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt.
EXPLOATERINGSKALKYL	Som komplement används ofta en exploateringskalkyl, där slutsatser om objektets värde dras utifrån dess värde i färdigställt skick minskat med beräknade exploateringskostnader och vinst.

8 ORTSPRISMETOD

Exploateringsfastigheter

En ortsprisundersökning har genomförts för exploateringsfastigheter för bostäder som omfattas av lagakraftvunna detaljplaner med i huvudsak bebyggelseförväntningar avseende bostäder. Byggrätten på jämförelseköpen baseras på i detaljplan angiven eller uppmätt kvadratmeter BTA samt att byggrätten utnyttjas maximalt.

Undersökningen har – efter gallring med avseende på köp som skett mellan parter med tydlig intressegemenskap eller som skett innan december 2022 – resulterat i nedanstående köp.

Nedan följer ett urval av försäljningar avseende byggrätter avsedda för bostäder som skett i Göteborgsområdet sedan 2017.

ORTSPRISMATERIAL – BYGGRÄTTER GÖTEBORG

Fastighet	Område	Datum	Kommentar	Köpesumma (kr/m ² BTA)
Olskroken 18:8	Gamlestaden	Juli-22	Byggrätt för 330 bostäder om 26 300 m ² BTA.	6 000
Krokslätt 34:18 & Alingsås Värjan 16	Kallebäck & Alingsås	Juni-22	Bonava har förvärvat en byggrätt om 230 lägenheter centralt i Kallebäck, Göteborg samt i utkanten av Alingsås för 312 miljoner kronor. Det finns ännu ingen antagen detaljplan. Antal BTA för bostäder bedöms till 21 500 m ² , beräknat på 230 lägenheter med en snittstorlek på 75 m ² BOA och omräkningstal 1,25 till BTA vilket ger ett pris på 14 500 kr/ m ² BTA.	14 500 (bedömt)
Sävenäs 58:6	Sävenäs	Juli-21	Byggrätt för bostäder om 3 200 m ² BTA.	9 600
Sävenäs 175:2	Kålltorp	April-21	Byggrätt för bostäder om 7 500 m ² BTA.	10 000
Kålltorp 44:42	Kålltorp	Mars-21	Byggrätt för bostäder om 7 000 m ² BTA.	13 400
Karlastaden kvarter 8	Lindholmen	Dec-20	Byggrätt om bostäder i två huskroppar, ett i 17 plan och det andra i åtta plan. Centrumverksamhet i bottenplan. Totala byggrätten bedöms uppgå till cirka 15 000 m ² .	13 000
Fixfabriken	Sandarna	Sep-20	Bussgaragetomten, kv 6 – 70% BR & 30% HR, 12 000 m ² BTA	12 200
Fixfabriken	Sandarna	Sep-20	Bussgaragetomten, kv 3 – 70% BR & 30% HR, 12 500 m ²	11 700
Fixfabriken	Sandarna	Dec-19	Bussgaragetomten, kv 5 – 10 ansökningar uppfyllde kraven. 100% BR, 13 000 m ² BTA	15 200
Näset 759:471 m.fl	Näset	Nov-19	Flerbostadshus med 2/3 BR och 1/3 HR	9 000 (BR) 3 500 (HR)
Tynnered 33:1	Tynnered	Dec-18	Bostäder vid Björkhöjdsskolan, 2 affärer en med 4 400 m ² BTA HR och en med 1 000 m ² BTA BR	7 500 (BR) 3 300 (HR)
BR: Bostadsrätt HR: Hyresrätt	GENOMSNIITT			11 440

Göteborgs stad är säljare till ett stort antal av byggrätterna listade ovan. Generellt har affärer mellan privata aktörer skett till prisnivåer som överstiger prisnivåerna i de kommunala markförsäljningarna/markanvisningarna.

Bostadsrätter Lindholmen

En ortprisundersökning har gjorts för bostadsrätter på Lindholmen. Objekten har sålts till priser som i huvudsak varierar mellan 50 000 och 80 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area med ett genomsnitt kring 71 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area. Det finns objekt både över och under intervallet. Avgiften per kvadratmeter varierar i huvudsak mellan 630 – 1 000 kronor per kvadratmeter med ett genomsnitt kring 800 kronor per kvadratmeter. Den relativt höga avgiften beror troligtvis på att bostadsrättsföreningarna är nybildade och därmed har upptagna lån som behöver betalas av och därmed kräver en högre avgift.

Datum	Adress	Rum	Yta	Våning	Byggår	Avgift/m ²	Pris/m ²	Förening
2022-11-02	Lodjursstråket 1	2	48	19	2020	946	72 916	Karlatornet 1:1
2022-11-01	Lindholmshamnen 11	3	80	2	2020	666	55 000	Lindholmsvarvet
2022-10-31	Lindholmshamnen 36	3	72	2	2018	692	55 083	Lindholmskajen
2022-10-26	Götaverksgatan 26	2	56	6	2018	671	64 285	Lindholmspiren
2022-10-11	Lindholmshamnen 19	2	51	4	2020	799	60 098	Lindholmsvarvet
2022-08-31	Götaverksgatan 20	2	62	11	2018	670	58 870	Lindholmspiren
2022-07-17	Götaverksgatan 20	1	35	7	2018	908	65 714	Lindholmspiren
2022-07-14	Lodjursstråket 1	1	32	18	2020	992	77 812	Karlatornet 1:1
2022-06-17	Lindholmshamnen 23	2	42	3	2020	851	68 333	Lindholmsvarvet
2021-11-24	Kölsträckningen 4	5	127	2	1990	468	70 866	Lindholmsdockan
2021-11-18	Lindholmshamnen 13	2	51	3	2020	799	74 901	Lindholmsvarvet
2021-11-03	Ceresplatsen 15	2	53	1	2013	670	66 981	Riksbyggens Bogsprö...
2021-09-20	Stenbocksgatan 11	2	57	5	2015	783	66 666	Riksbyggen Akterspe...
2021-08-18	Lindholmshamnen 11	1	22	1	2020	1 368	111 363	Lindholmsvarvet
2021-06-11	Götaverksgatan 20 V	1	34	16	2018	814	79 411	Lindholmspiren
2021-05-13	Miraallén 2	3	97	4	2011	735	75 257	Sannegården 37:7
2021-05-12	Vintergatan 11	2	66	6	2015	718	72 727	Riksbyggen Akterspe...
2021-05-07	Miraallén 1	2	53	3	2017	758	75 660	Kajutan
Genomsnitt		2,1	58	6	2016	795	70 664	

Bostadsrätter Centrala Göteborg

En ortprisundersökning har gjorts för bostadsrätter i centrala Göteborg. Objekten har sålts till priser som i huvudsak varierar mellan 60 000 och 95 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area med ett genomsnitt kring 94 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area. Det finns objekt både över och under intervallet. Avgiften per kvadratmeter varierar i huvudsak mellan 250 – 650 kronor per kvadratmeter med ett genomsnitt kring 450 kronor per kvadratmeter. Den relativt låga avgiften beror troligtvis på att bostadsrättsföreningarna är gamla, har en välskött ekonomi samt har betalat av stora-/hela delar av sina lån.

Datum	Adress	Rum	Yta	Våning	Byggår	Avgift /m ²	Pris /m ²	BRF
2022-10-31	Berzeliigatan 13 A	3	160	6	1906	510	90 925	Berzeliigatan 13
2022-08-19	Hedåsgatan 6 B	1	39	2	1913	470	89 743	Hedåssexan
2022-06-13	Berzeliigatan 26	6	256	3	1906	368	97 656	Berzeliigatan 26
2022-05-05	Geijersgatan 16	1	29	5	1940	560	112 931	Lorensberg 6:4
2022-04-20	Teknologgatan 5	2	31	4	1929	444	100 000	Teknologen
2021-12-21	Terrassgatan 11	2	64	6	1925	418	89 843	Näktergalen 2
2021-12-18	Berzeliigatan 26	6	256	3	1906	368	97 656	Berzeliigatan 26

2021-12-02	Kristinelundsgatan 7	5	184	3	1902		92 391	Ekroten
2021-11-22	Geijersgatan 16	2	57	1.5	1940	508	96 491	Lorensberg 6:4
2021-11-09	Berzeliigatan 26	3	93	6	1906	376	99 462	Berzeliigatan 26
2021-10-25	Olof wijksgatan 1	4	184	5	1916	295	90 489	Strandnejlikan Nr 1
2021-10-12	Engelbrektsgatan 37	3	125	6	1915	284	98 000	Engelbrektsgatan 37
2021-10-05	Hedåsgatan 4	3	95	6	1914	459	93 157	Bergkristallen Nr 18
2021-09-16	Engelbrektsgatan 53	2	46	2	1879	249	91 304	Engelbrektsgatan 53
2021-06-11	Södra vägen 41	4	130	6	1923	200	92 692	Berzelius
Genomsnitt		3,1	117	5	1915	394	94 272	

RESULTAT

I värdebedömningen tas hänsyn till värderingsobjektets specifika egenskaper såsom läge, exploateringsgrad, planförutsättningar, särskilda planförutsättningar i förhållande till ortsprismaterialet såväl som en bedömd prisuppgång av detsamma sedan respektive objekts köpetidpunkt.

Med hänsyn till ovanstående bedöms byggrättsvärdena i huvudsak variera inom följande intervall för respektive markanvändning:

[REDACTED]

9 EXPLOATERINGSKALKYL

Den förenklade exploateringskalkylen ska ses som ett stöd till ett bedömt marknadsvärde av byggrätterna och inte som en självständig värderingsmetod då ingående parametrar är alltför osäkra. Bygg- och exploateringskostnaderna bedömts genom statistik och erfarenhet med hänsyn taget till de av uppdragsgivaren erhållna intäkter, driftkostnader samt exploateringskostnader.

Bostadsrätter

[Redacted content]

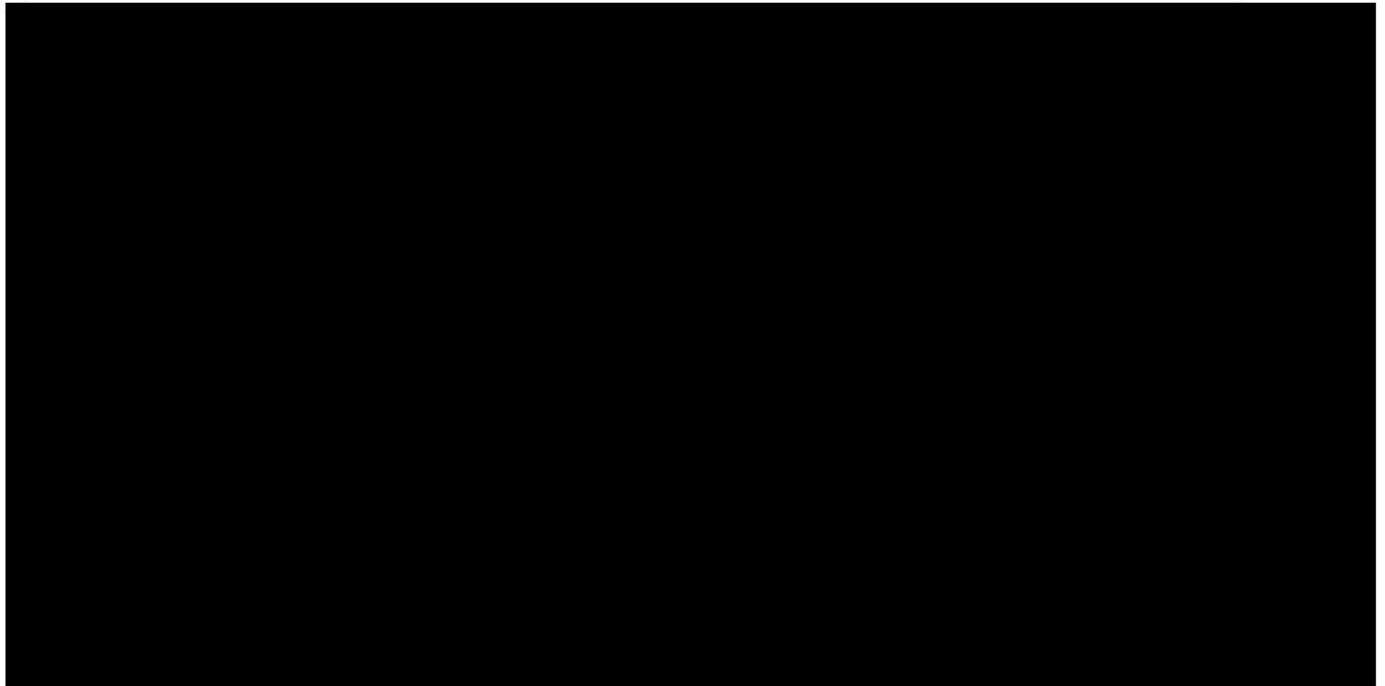
[Redacted content]

[Redacted content]

[Redacted content]

10 RESULTAT

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Göteborg Lindholmen 1:43
s	Värdetidpunkt	19 december 2022
	Syfte	bokslut och interna beslut



Fitore Regjepaj
Head of Valuation & Analysis
Civilingenjör Lantmäteri
av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Emelie Tisell
Head of Valuation & Analysis Göteborg
Civilekonom

Christoffer Lind
Associate
Civilingenjör Samhällsbyggnad

Bilagor

Bilaga 1 - Allmänna villkor för värdeutlåtande

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, 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 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.

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 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.

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 okulärbesiktningen 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 ANVÄNDA

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.

FASTIGHET



GÖTEBORG LINDHOLMEN 1:43

Aktualitet fastighetsregistret: 2021-09-30

Objektidentitet: 731fabec-54b5-4041-8f2a-fa580df9a854

Nyckel (fnr): 140878121

Län: 14, Västra Götaland
Kommun: 80, GÖTEBORG

Distrikt: 107085, Brämaregården

Övriga noteringar:

Lantmäteriförrättning pågår Ärende: 226528 Registrerat: 20220128

Lantmäteriförrättning pågår Ärende: 226533 Registrerat: 20220203

Lantmäterikontor

GÖTEBORGS LANTMÄTERIMYNDIGHET, BOX 2554, 403 17 GÖTEBORG Kontor: OK22 Tel: 031-3681961

Fastigheten har ett eller flera 3D-utrymmen.

URSPRUNG

GÖTEBORG LINDHOLMEN 1:25

ADRESS



Inga adresser hittades.

AREAL



Arealuppgifter saknas.

LÄGE, KARTA



Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:	Gå till:
1.	6400596,5	317634,9	6404983,71	1269600,69	

ÅTGÄRDER



Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Klyvning	2020-06-25	1480K-2017F24	Omprövning enligt förvaltningslagen	2020-10-27	1480K-2017F24

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen:	2022-11-30	Senaste ändring för fastigheten:	2021-09-15
Inskrivningskontor	Lantmäteriet, fastighetsinskrivning	Kontor: Uddevalla	761 80 NORRTÄLJE Tel: 0771-636363

LAGFART



KS Projektfastighet 1:25 AB

Namn på lagfart: Serneke Projektfastigheter 6 AB
Organisationsnummer: 559020-8764
Adress: c/o SERNEKE SVERIGE AB
BOX 3194
400 10 GÖTEBORG
Akt: D-2016-00265478:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2016-06-08, Andel: 91/95

Fång: Köp 2016-05-26 Andel: 1/1
Fångeskod: 11
Akt: D-2016-00265478:1 Beviljad

Ekonomisk förening 5-2 Karlstaden

Organisationsnummer: 769633-2035
Adress: c/o SERNEKE SVERIGE AB
BOX 3194
400 10 GÖTEBORG
Akt: D-2017-00038118:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2017-01-31, Andel: 1/95

Fång: Köp 2016-12-29 Andel: 1/100
Fångeskod: 11
Akt: D-2017-00038118:1 Beviljad

KS 10 Marknad AB

Organisationsnummer: 559081-8711
Adress: c/o SERNEKE SVERIGE AB
BOX 3194
400 10 GÖTEBORG
Akt: D-2017-00038120:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2017-01-31, Andel: 1/95

Fång: Köp 2016-12-29 Andel: 1/100
Fångeskod: 11
Akt: D-2017-00038120:1 Beviljad

Ekonomisk förening 5-3 Karlstaden

Organisationsnummer: 769633-2027
Adress: c/o SERNEKE SVERIGE AB
BOX 3194
400 10 GÖTEBORG
Akt: D-2017-00038119:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2017-01-31, Andel: 1/95

Fång: Köp 2016-12-29 Andel: 1/100
Fångeskod: 11
Akt: D-2017-00038119:1 Beviljad

Ekonomisk förening 5-1 Karlstaden

Organisationsnummer: 769633-1953
Adress: c/o SERNEKE SVERIGE AB
BOX 3194
400 10 GÖTEBORG
Akt: D-2017-00038117:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2017-01-31, Andel: 1/95

Fång: Köp 2016-12-29 Andel: 1/100
Fångeskod: 11
Akt: D-2017-00038117:1 Beviljad

INTECKNINGAR



Antal inteckningar: 8 st, Summa: 90 000 000

Datapantbrev: Företrädesordning 1
Belopp: SEK 500 000
Akt: 70/6953 Beviljad
Inskrivningsdag: 1970-12-09
Händelse: Relax
Akt: D-2021-00370467:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2021-08-25

Datapantbrev: Företrädesordning 2
Belopp: SEK 500 000
Akt: 71/5938 Beviljad
Inskrivningsdag: 1971-10-13
Händelse: Relax
Akt: D-2021-00370467:2 Beviljad
Inskrivningsdag: 2021-08-25

Datapantbrev: Företrädesordning 3
Belopp: SEK 1 100 000
Akt: 78/14080 Beviljad
Inskrivningsdag: 1978-09-13
Händelse: Relax
Akt: D-2021-00370467:3 Beviljad
Inskrivningsdag: 2021-08-25

Datapantbrev: Företrädesordning 4
Belopp: SEK 400 000
Akt: 79/13517 Beviljad
Inskrivningsdag: 1979-06-27
Händelse: Relax
Akt: D-2021-00370467:4 Beviljad
Inskrivningsdag: 2021-08-25

Datapantbrev: Företrädesordning 5
Belopp: SEK 500 000
Akt: 79/13518 Beviljad
Inskrivningsdag: 1979-06-27
Händelse: Relax
Akt: D-2021-00370467:5 Beviljad
Inskrivningsdag: 2021-08-25

Datapantbrev: Företrädesordning 6
Belopp: SEK 27 000 000
Akt: D-2014-00547364:1 Beviljad
Nytt beslut: D-2015-00090108:1 2015-03-06
Inskrivningsdag: 2014-12-22
Händelse: Relax
Akt: D-2021-00370467:6 Beviljad
Inskrivningsdag: 2021-08-25

Datapantbrev:	Företrädesordning 7	Skriftligt pantbrev:	Företrädesordning 8
Belopp:	SEK 40 000 000	Belopp:	SEK 20 000 000
Akt:	D-2014-00547365:1A Beviljad	Akt:	D-2014-00547365:1B Beviljad
Nytt beslut:	D-2015-00090121:1 2015-03-06	Nytt beslut:	D-2015-00090121:1 2015-03-06
Inskrivningsdag:	2014-12-22	Inskrivningsdag:	2014-12-22
Händelse:	Relax	Händelse:	Relax
Akt:	D-2021-00370467:7 Beviljad	Akt:	D-2021-00370467:8 Beviljad
Inskrivningsdag:	2021-08-25	Inskrivningsdag:	2021-08-25
Händelse:	Utbyte	Händelse:	Utbyte
Akt:	D-2017-00229176:1 Beviljad	Akt:	D-2017-00229176:1 Beviljad
Inskrivningsdag:	2017-06-02	Inskrivningsdag:	2017-06-02

ANTECKNINGAR

Inga anteckningar hittades.



TIDIGARE ÄGARE

Ingen tidigare ägare hittades.



AVTALS RÄTTIGHETER

Inga avtalsrättigheter hittades.



RÄTTIGHETER

Det finns 4 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån

Officialservitut	1480K-2017F24.18
Officialservitut	1480K-2017F24.9
Officialservitut	1480K-2017F24.33
Officialservitut	1480K-2017F24.43

Sök efter InfoRätt.



PLANER OCH MARKREGLERINGAR

Planer

Namn	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
LINDHOLMEN, DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER OCH VERKSAMHETER VID KARLAVAGNSPLATSEN - Detaljplan	1480K-2-5400	2022-11-10	Göteborg
Status:	Beslut	Beslutsdatum:	2017-11-27
		Laga kraft:	2017-12-18
		Genomförande:	2017-12-19 - 2027-12-18



TAXERING

Hyreshusenhet, tomtmark, typkod 310

Taxeringsår:	2022	Taxeringsid:	742491-9
Taxeringsvärde i tkr:	235 142		
Tax.enhet avser:	GÖTEBORG LINDHOLMEN 1:43		
	3D-fastighet, hel registerfastighet		

Taxerade ägare

559081-8711		769633-1953	
KS 10 Marknad AB		Ekonomisk förening 5-1 Karlastaden	
c/o SERNEKE SVERIGE AB		c/o SERNEKE SVERIGE AB	
BOX 3194		BOX 3194	
400 10 GÖTEBORG		400 10 GÖTEBORG	
Andel:	1/95	Andel:	1/95
Juridisk form:	Övriga aktiebolag	Juridisk form:	Ekonomiska föreningar



769633-2027

Ekonomisk förening 5-3 Karlastaden
c/o SERNEKE SVERIGE AB
BOX 3194
400 10 GÖTEBORG

Andel: 1/95
Juridisk form: Ekonomiska föreningar

769633-2035

Ekonomisk förening 5-2 Karlastaden
c/o SERNEKE SVERIGE AB
BOX 3194
400 10 GÖTEBORG

Andel: 1/95
Juridisk form: Ekonomiska föreningar

559020-8764

KS Projektfastighet 1:25 AB
c/o SERNEKE SVERIGE AB
BOX 3194
400 10 GÖTEBORG

Andel: 91/95
Juridisk form: Övriga aktiebolag

Värderingsenheter**Hyreshusmark för bostäder**

Skatteverkets id: 301698621
Tax.värde i tkr: 235 142
Justeringsorsak: Ej omedelbart bebyggbar
Justeringsorsak: Markanläggningar saknas
Riktvärdeområde: 1480067
Riktvärde kr/kvm: 10 000
Byggrätt i kvm: 29 458