

## VÄRDEUTLÅTANDE

för fastigheten  
Hässleholm Växlaren 11



**VÄRDERINGSBYRÅN**

Norretullsvägen 15  
291 32 Kristianstad  
Tel 044-21 00 90

Org nr: 556720-5678  
Styrelsens säte: Kalmar

## 1. Uppdragsbeskrivning

### 1.1. Värderingsobjekt

Fastigheten Växlaren 11 i Hässleholms kommun.

### 1.2. Uppdragsgivare

Mikael Svensson.

### 1.3. Syfte

Värderingen syftar till att bedöma ett värde för fastigheten givet en nybyggnation på objektet. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

### 1.4. Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är september månad år 2022.

### 1.5. Allmänna villkor

Värderingsbyrån ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att felaktigt lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga, se bilaga.

Fastighetsbeskrivningen avser endast ge en översiktlig information av värderingsobjektet. Besiktningen/inventeringen har ingen självständig betydelse utan syftar endast till att ge underlag för marknadsvärdebedömningen.

Vidare åligger det en eventuell köpare att själv bilda sig en uppfattning om mark, sammansättning, gränser mm. Utlåtandet fritar således inte en köpare i något avseende från dennes undersökningsplikt eller en säljare från dennes upplysningsplikt enligt JB 4:19.

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset för en fastighet om den utlyses på den öppna marknaden vid en viss angiven värdetidpunkt. Ett marknadsvärde kan aldrig bestämmas, endast bedömas.

### 1.6. Underlag

Översiktlig besiktning av fastigheten har ägt rum flera gånger, senast 2022-09-16.

Följande offentliga källor har använts:

- Fastighetsdatasystemet (FDS).
- Fastighetstaxeringsregistret.

Följande uppgifter har erhållits från ägare:

- Inhämtade tekniska uppgifter, hyror mm

## 2. Objektsbeskrivning

### 2.1. Värderingsobjekt och omgivning

Värderingsobjektet är tomtmark, småhusenhet.

Fastigheten är belägen på Kyrkogatan och Norra Järnväggsgatan i Vinslöv. Se karta bilaga 2.

## 2.2. Rättsliga förhållanden mm

I bilaga återfinns ett officiellt utdrag ur Fastighetsdatasystemet (FDS). Av denna bilaga framgår bl a:

1. Lagfaren ägare.
2. Adressuppgifter.
3. Planförhållanden.
4. Taxeringsuppgifter.

Taxeringsvärde för Växlaren 11 är 6 384 000 kronor, småhusenhet (typkod 220).

## 2.3. Areal, tomt och kort byggnadsbeskrivning

Växlaren 11 har en areal om 2513 kvadratmeter. Tomten är bebyggd.

### Bebyggelse, tidigare beskrivning

Del av tomten är bebyggd med en radhuslänga med 6 st lägenheter – marklägenheter. Lägenheterna är uppförda i 1 plan. Konstruktion med platta på mark, blockväggar och överbyggnad med trätakstolar. Putsade fasader och yttertak med pannor. Fönster av typ isolerglas. Invändigt finns kök, badrum, allrum, hall och 2 st sovrum. Lägenhetsytor ca 78,5 kvm per lägenhet.

Kök med modern utrustning avseende vitvaror och skåpsutrustning. Klinkergolv.  
Badrum kaklade, samt även med tvättmaskin och tumlare.  
Övriga rum med parkettgolv och målade väggar.  
Samtliga lägenheter med likartad standard och utrustning.  
På baksidan finns en inglasad uteplats med klinkergolv, ca 12,2 kvm.  
På framsidan finns bilplats och förråd.  
Uppvärmning sker via fjärrvärme, golvvärme.  
Ventilationssystem med återvinning finns.

Ett teknikrum finns i byggnadens norra del som inrymmer bl.a. fjärrvärmecentral och övrig teknik med elmätare, bredbandsanslutning mm.

### Ytor - uthyrningsbara

Lägenheterna är sammanbyggda i radhusformat och omfattar en lägenhetsyta om ca 471 kvm (78,5 kvm\*6 st).

### Uppdatering

Fastigheten och byggnaden är i stort sett i samma skick som vid tidigare besök.

## 3. Värdering

### 3.1. Ortsprismetod

Tyvärr finns få köp som direkt kan jämföras med det aktuella objektet. Materialet har köp med ganska olika typer av byggnader och lokalytor. Variationen är ganska stor mellan objekten. I det här fallet bedöms materialet inte som användbart.

### 3.2. Avkastningsmetod

#### Indata i kassaflödeskalkylen

##### KALKYLPERIODEN

Kalkylperioden motsvarar en tänkt innehavstid. Kalkylperioden löper från och med september månad år 2022 till och med augusti månad år 2032.

##### INFLATION

I kalkylen har under hela kalkylperioden använts ett inflationsantagande på 2 procent. Inflationen har bedömts utifrån ett långsiktigt perspektiv.

##### KALKYLRÄNTA

Utgångspunkten 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. Denna riskpremie beror av värderingsobjektets typ, storlek, läge, alternativa användningsmöjligheter mm.

Kalkylräntan har i detta fall bedömts till ca 7,5%.

##### HYROR OCH HYRESRISK

Lägenheterna omfattar en boarea om ca 78,5 kvm per st + tillhörande uterum, förråd och bilplats. Varmhyra. Hyran för en marklägenhet i mindre orter i Hässleholms och Kristianstads kommuner varierar även för nyare objekt. För marklägenheter är det dessutom vanligt att hyran är kallhyra, vilket inte är fallet här. Nyare objekt med kallhyror har vanligen hyresnivåer mellan ca 1200-1500 kr/kvm och år. Objekt med varmhhyror ligger mellan ca 1300-1700 kr/kvm. Hyresnivån beror naturligtvis också på lägenheternas storlek. Ovan avser lägenheter mellan ca 65-90 kvm.

Hyran för lägenheterna är 789 000 kr/år, ca 10 958 kr/månad, dvs ca 1675 kr/kvm och år, vilket bedöms vara en god hyra.

Hyresutvecklingen bedöms ligga runt 2% per år.

##### DRIFT- OCH UNDERHÅLL

Drifts- och underhållskostnader har uppskattats. Eftersom det är nyare objekt med låga underhållskostnader de första 10 åren, bedöms nivån ligga runt 350 kr/kvm och år.

Kostnadsutvecklingen har under kalkylperioden bedömts ligga på 2%.

##### FASTIGHETSSKATT

Fastighetsskatt bedöms inte utgå förrän år 2033 då byggnaden uppfördes år 2018.

##### RESTVÄRDE

Restvärdet utgörs av marknadsvärdet som fastigheten bedöms ha i slutet av kalkylperioden. Restvärdet har bedömts genom att dividera det prognostiserade driftnettot året efter kalkylperiodens slut med ett bedömt långsiktigt direktavkastningskrav.

Direktavkastningskravet på denna typ av fastighet bör ligga runt 5,25%, sett till fastighetstyp, läge och användning.

##### RESULTAT

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för objektet ligger på ca 11,9 Mkr (se kassaflödesanalysen, bilaga 1). Värdenivån ger en nivå per kvadratmeter lokalyta om ca 25000 kronor.

**VÄRDERINGSBYRÅN**

Växlaren 11

Värdet förutsätter uthyrning/användning av lägenheter.

**JÄMFÖRELSEKÖP**

Mycket få köp har skett i Vinslöv, se bilaga.

**SAMMANTAGET**

Värdet av Växlaren 11 bedöms sammantaget till ca 11,9 Mkr.

**4. Slutsatser****4.1. Resultat**

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av fastigheten Hässleholm **Växlaren 11** vid värdetidpunkten september månad år 2022 till:

**11 900 000 kronor**

Elvamiljonerniohundratusen

Kristianstad 2022-09-16



Stefan Nilsson

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**

SAMHÄLLSBYGGARNA

**Bilagor**

|           |                            |
|-----------|----------------------------|
| Bilaga 1: | Kassaflödesanalys          |
| Bilaga 2: | Karta, utdrag              |
| Bilaga 3: | Ortsprismaterial           |
| Bilaga    | Villkor för värdeutlåtande |

Kalkyl för kassaflöde

Kommun: Hälsieholm  
Fastighet: Växlaren 11

Kalkylnummer: 2022-09-01  
Värdeår: 2018  
Taxeringsår: 6 384  
Typkod: 220

|              | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 |
|--------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Inflation:   | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% |
| Kalkylränta: | 7,4% | 7,4% | 7,4% | 7,4% | 7,4% | 7,4% | 7,4% | 7,4% | 7,4% | 7,4% | 7,4% |

Vakans  
Bostäder:  
Lokaler:  
Garage mm  
Total vakans

| Intäkter och kostnader          | År i år daler |  | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 |
|---------------------------------|---------------|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Kr/kvm                          |               |  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Hyra bostäder (+)               |               |  | 262  | 805  | 821  | 837  | 854  | 871  | 888  | 906  | 924  | 943  | 643  |
| Hyra Lokaler (+)                |               |  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Hyror garage mm (+)             |               |  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Varav intäkter löpande kontrakt |               |  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Hysesrisk bostäder (-)          |               |  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Hysesrisk lokaler (-)           |               |  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Vakans garage mm (-)            |               |  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |

I hyrorna ingående rabatter och tillägg:

|                             |         |     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |
|-----------------------------|---------|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--|
| Tillägg (+)                 |         |     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |
| Rabatt (-)                  |         |     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |
| Summa intäkter              |         | 262 | 805  | 821  | 837  | 854  | 871  | 888  | 906  | 924  | 943  | 643  |  |
| Drift och underhåll (-)     | (350)   | -55 | -168 | -172 | -175 | -178 | -182 | -186 | -189 | -193 | -197 | -134 |  |
| Invest./hyresgästanslag (-) |         |     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |
| Fastighetsskatt (-)         |         |     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |
| Fastighetsskatt åter (+)    |         |     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |
| Tomträttsavgäld (-)         |         |     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |
| Driftnetto:                 | (1 325) | 207 | 637  | 649  | 662  | 676  | 689  | 703  | 717  | 731  | 746  | 509  |  |

Avkastningsvärde (beräknat)

Nuvärde driftnetto:

Nuvärde restvärde:

Marknadsbaserat avkastningsvärde

Bedömt värde per kvm  
Bedömt värde/taxerat värde  
Bruttokapitaliseringsfaktor  
Direktavkastning, första året  
Driftnetto/marknadsvärde (justerat)

25 200  
1,86  
15,1  
---  
5,3%

4737

7126

11863 Tkr

## Fastighet

|                        |                                      |
|------------------------|--------------------------------------|
| <b>Beteckning</b>      | <b>UUID:</b>                         |
| Hässleholm Växlaren 11 | 909a6a5f-c669-90ec-e040-ed8f66444c3f |
| <b>Nyckel:</b>         | <b>Län- och kommunkod</b>            |
| 120675000              | 1293                                 |
| <b>Distrikt</b>        | <b>Distriktskod</b>                  |
| Vinslöv                | 101304                               |

**Senaste ändringen i allmänna delen**  
2016-02-11

**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**  
2018-12-20

**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**  
2022-09-09

## Adress

### Adress

Agrupsgatan (7)  
Kyrkogatan 11-21  
288 33 Vinslöv

## Läge, karta

|               |                         |                         |
|---------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Område</b> | <b>N (SWEREF 99 TM)</b> | <b>E (SWEREF 99 TM)</b> |
| 1             | 6218399.3               | 432656.9                |



## Areal

|               |                   |                        |                          |
|---------------|-------------------|------------------------|--------------------------|
| <b>Område</b> | <b>Totalareal</b> | <b>Därav landareal</b> | <b>Därav vattenareal</b> |
| <b>Totalt</b> | 2 513 kvm         | 2 513 kvm              |                          |

## Lagfart

|                      |              |                        |                   |
|----------------------|--------------|------------------------|-------------------|
| <b>Ägare</b>         | <b>Andel</b> | <b>Inskrivningsdag</b> | <b>Akt</b>        |
| 559085-6158          | 1/1          | 2017-03-29             | D-2017-00130354:1 |
| Vinslövs Bostäder AB |              |                        |                   |
| Sörby Nybygård 1128  |              |                        |                   |
| 288 90 Vinslöv       |              |                        |                   |

**Ägare****Andel****Inskrivningsdag****Akt**

Köp (även transportköp): 2017-03-17

Köpeskilling: 1.065.000 SEK, avser hela fastigheten.

**Inteckningar**

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 6.435.000 SEK

| Nr                                                              | Belopp        | Inskrivningsdag | Akt               |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|-------------------|
| 1                                                               | 200.000 SEK   | 1991-09-18      | 91/12381          |
| Innehavare: 91/12382 Vinslövs Sparbank Box 103<br>28800 Vinslöv |               |                 |                   |
| 2                                                               | 4.178.000 SEK | 2017-08-25      | D-2017-00352522:1 |
| 3                                                               | 2.057.000 SEK | 2018-12-06      | D-2018-00706246:1 |

**Planer, bestämmelser och fornlämningar****Planer****Datum****Akt**

Stadsplan

1938-09-02

11-VIS-98/38

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

**Taxeringsuppgifter****Taxeringsenhet**

Småhusenhet, bebyggd (220)

221784-3

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

**Taxeringsvärde**

| Taxeringsår | Taxeringsvärde | därav byggnadsvärde | därav markvärde |
|-------------|----------------|---------------------|-----------------|
| 2021        | 6.384.000 SEK  | 5.394.000 SEK       | 990.000 SEK     |

**Taxerad Ägare****Andel****Juridisk form****Ägandetyp**

559085-6158

1/1

Aktiebolag

Lagfart eller Tomträtt

Vinslövs Bostäder AB  
Sörby Nybygård 1128  
288 90 Vinslöv

**Värderingsenhet småhusmark 028242263.**

|                                      |                                                              |                                                                     |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>Taxeringsvärde</b><br>990.000 SEK | <b>Riktvärdeområde</b><br>1293003                            | <b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b><br>Avstyckningsbar          |
| <b>Tomtareal</b><br>418 kvm          | <b>Strand</b><br>(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m | <b>Vatten o avlopp</b><br>Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp |
|                                      | <b>Antal lika</b><br>6                                       |                                                                     |

**Värderingsenhet småhusbyggnad 301487265.**

|                             |                                        |                                  |
|-----------------------------|----------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Bebyggelse</b><br>Radhus | <b>Taxeringsvärde</b><br>5.394.000 SEK | <b>Total standardpoäng</b><br>26 |
| <b>Bostadsyta</b><br>76 kvm | <b>Biutrymmesyta</b><br>18 kvm         | <b>Värdeyta</b><br>80 kvm        |

|                             |                        |                        |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Nybyggnadsår</b><br>2018 | <b>Tillbyggnadsår</b>  | <b>Värdeår</b><br>2018 |
| <b>Under Byggnad</b><br>Nej | <b>Antal lika</b><br>6 |                        |

### Åtgärd

#### Fastighetsrättsliga åtgärder

|                               | <b>Datum</b> | <b>Akt</b>    |
|-------------------------------|--------------|---------------|
| Avsöndring KB                 | 1923-08-17   | 11-VIJ-AVS220 |
| Avstyckning Indelningsändring | 1946-05-31   | 11-VIJ-497    |
| Fastighetsreglering 11,21,22  | 1977-01-28   | 11-VIS-522/77 |

### Ursprung

Hässleholm Vinslöv 1:1

### Tidigare Beteckning

#### Beteckning

|                        | <b>Omregistreringsdatum</b> | <b>Akt</b> |
|------------------------|-----------------------------|------------|
| L-Vinslöv Vinslöv 1:62 | 1945-02-15                  |            |
| L-Vinslöv Stg 670      | 1991-09-25                  | 1183-927   |

### Ajourförande inskrivningsmyndighet

|              |                                     |
|--------------|-------------------------------------|
| Lantmäteriet | <b>Kontorbeteckning:</b> Hässleholm |
|              | <b>Telefon:</b> 0771-63 63 63       |

Försålda hyreshus

| Fastighet    | Adress      | Köpedatum  | Köpare                       | Pris Tkr | Kr/kvm | K/T  | Värdeår | Bostadsyta | Lokalyta |
|--------------|-------------|------------|------------------------------|----------|--------|------|---------|------------|----------|
| MERKURIUS 13 | Skolgatan 2 | 2022-04-01 | Hässelholms Fastigheter AB   | 15 500   | 13 158 | 2,79 | 1977    | 903        | 275      |
| LOKET 3      | Storgatan 1 | 2020-09-10 | Erlandsson, Jim Kjell Mikael | 3 150    | 9 130  | 2,36 | 1981    | 68         | 277      |

# Villkor för värdeutlåtande

Nedanstående villkor gäller för värderingar, analyser eller andra liknande uppdrag utförda av Värderingsbyrån, såvida ej annat framgår av värdeutlåtandet.

## Offentliga uppgifter

- Värderingen omfattar den/de fastigheter som anges i värdeutlåtandet. De rättigheter och skyldigheter som följer med fastigheten/-erna framgår av bifogat utdrag från Fastighetsdatasystemet. Uppgifter från FDS har förutsatts vara korrekta om inga andra uppgifter framkommit från ägare/uppdragsgivare eller annan, avseende servitut, arrende eller andra rättigheter och skyldigheter och dessa uppgifter kan styrkas på något sätt.

## Uppgifter från ägare/representant

- Information som värdeutlåtandet innehåller och som erhållits via ägare, uppdragsgivare, ombud, arrendator m.fl., har förutsatts vara korrekt. Detta avser t.ex. areor, ytor, hyresnivåer, kostnader mm. Kontroll av lämnade uppgifter sker endast genom en rimlighetsuppskattning.

## Miljöskador, fel i fastigheten

- Kontroll av miljöskador eller negativ miljöpåverkan på värderingsobjekt eller angränsande områden har ej skett. Värdeutlåtandet gäller endast under förutsättning att värderingsobjektet inte är utsatt för belastning från miljöskador eller i behov av sanering eller annat ansvar enligt Miljöbalken. Värderingsmannen/Värderingsbyrån ansvarar således ej för skada som kan drabba ägare, uppdragsgivare eller annan till följd av att värdebedömningen blivit felaktig på grund av att värderingsobjektet ska saneras eller har annan miljömässig belastning.

## Övrigt

- Beskrivning av värderingsobjekt grundar sig på en översiktlig okulär besiktning och uppfyller ej köparens undersökningsplikt eller säljarens upplysningsplikt enligt 4 kap Jordabalken. Något ansvar för dolda fel eller förhållanden i byggnadens konstruktion, rör, el, ventilation, värmesystem eller mark tas ej av värderingsmannen/Värderingsbyrån då endast en okulär översiktlig besiktning utförts. Ansvar för fel och brister i värderingsobjektet ligger således helt utanför värdeutlåtandet. Värdebedömningen i värdeutlåtandet gäller vid den värdetidpunkt som angivits. De bedömningar som gjorts via olika avkastningsmetoder för att spegla framtida utveckling är inga utfästelser utan endast bedömningar avseende en möjlig framtida utveckling. Värderingsbyrån tar inget ansvar för om uppdragsgivaren använder värdeutlåtandet till annat än det som angivits i utlåtandet eller om utlåtandet används av annan än uppdragsgivaren.