

VÄRDEUTLÅTANDE

Fastigheten
Osby Molnet 6

COPY



Uppdragsbeskrivning

1.1. Värderingsobjekt

Fastigheten Osby Molnet 6.

1.2. Uppdragsgivare

Brand & Industriskydd Invest i Osby AB.

1.3. Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och skall enligt uppdragsgivaren användas för strategiska beslut. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

1.4. Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är augusti månad år 2024.

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 utfördes 2021-11-11 och 2024-08-21 av Stefan Nilsson.

Följande offentliga källor har använts:

- Fastighetsdatasystemet (FDS).
- Fastighetstaxeringsregistret.

Följande uppgifter har erhållits från fastighetsägaren/uppdragsgivaren:

- Inhämtade tekniska uppgifter och ytor.

Objektsbeskrivning

1.7. Värderingsobjekt och omgivning

Värderingsobjektet är ett lokalhyreshus i Osby. Gatuadressen är Molnvägen 1. Se karta bilaga 2.

Omgivningen utgörs huvudsakligen av blandad bebyggelse – i huvudsak industri. Service finns i centrum.

1.8. 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.

Molnet 6 har vid fastighetstaxeringen åsatts typkod 325 (hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler). Taxeringsvärdet uppgår till 5 153 000 kronor.

Över området finns stadsplan från 1976, som utvisar mark för industri.

1.9. Areal, tomt och kort byggnadsbeskrivning

Fastigheten har en areal om 5622 kvm. På tomten finns större byggnad i 1 plan. Den obebyggda delen av tomten utgörs dels av asfalterade kommunikationsytor och parkering, samt gräsbeklädda ytor.

Huvudbyggnad – tidigare beskrivning

Huvudbyggnaden är uppförd 1976. Stomme i limträbalkar/tegel. Fasader i huvudsak i kalksandsten/trä, samt sten och yttertak i papp/duk. Bottenplatta i betong.

Merparten av lokalytan utgörs av kontors- och personallokal. I övrigt finns en del verkstadsutrymmen och lager.

Verkstad, lager

I byggnaden finns verkstad- och lagerdelar. Dessa är belägna mot baksidan av byggnaden. Takhöjden ca 3,5 meter till balkar. Golv i betong och klinker. Ytan används i huvudsak för testning och lagring av produkter, samt förråd. Delvis väggar i tegel.

Kontorsdelar

Merparten av lokalytan utgörs av kontorslokaler och finns främst i byggnadens lågdelar. Lokaler finns utmed Molnvägen, samt åt öster. Lokaler åt väster består av ett flertal kontor utmed korridor. Ungefär likartade kontorsutrymmen med plastmatta på golv och målade väggar. Korridor i klinker. I princip samma typ av lokaler finns åt öster med flera kontor avdelade med en korridor. Klinkergolv och plastmatta/linoleum i kontorsrummen. Mellan dessa kontorslängor finns entré och

reception med klinkergolv. Vid de östra kontorsdelarna finns ett större skyddsrum i betong som används som arkiv.

Mot sydost fortsätter korridoren och här finns ca 5 kontor som är vakanta. I anslutning till dessa delar finns även ett större mötesrum med god takhöjd. Även en mindre förrådsdel finns.

Mot söder finns ett gemensamt pausrum med matrum och kök. Klinkergolv.

Övriga utrymmen, teknik mm

I de olika lokaldelarna ovan finns ett flertal kaklade hygienrum. Matrum med kök i gott skick. Antalet kontorsrum uppskattas till ca 25-30 st. I övrigt finns möteslokaler och sammanträdesrum. Klinkergolv i gemensamma lokaldelar och i övrigt plastmatta, linoleum, laminat mm.

Förändringar

Till stora delar är byggnaden i ungefär samma skick som tidigare. En del renoveringar har skett i den södra delen där lagerdelar har gjorts om till kontor till ny hyresgäst. I anslutning finns även ny port. Bland hyresgäster och egen yta har skett en del omflyttningar mellan lokalerna.

Uppvärmning via fjärrvärme, vattenburen värme.
Mekanisk ventilation med kyla med nytt styrskåp.

Takytor i papp, delvis omlagt avseende högdelen.

Kommande förändringar

Den västra flygeln kommer helt att byggas om och det ska bli ett nytt, inglasat kontor med personaldelar och hygienrum. Storleken på denna lokaldel är ca 288 kvm.

Lokalyta för huvudbyggnad ca 1750 kvm.

Underhåll

Byggnad bedöms ha en normal till god standard invändigt. Tomten är delvis asfalterad och delvis gräsbevuxen. Parkeringar mot framsida.

1.10. Objektets standard, användning mm

Värderingsobjektet har en lokalyta anpassad för framförallt kontorsändamål.

Värdering och ekonomisk redovisning

1.11. Allmänt

Värderingen av fastigheten sker med hjälp av ortprismetod och avkastningsmetod. Värdering med ortsprismetod innebär att försålda objekt i orten jämförs med det aktuella värderingsobjektet. Värdeuppskattning med avkastningsmetoden genom kassaflödeskalkyl, innebär att befintliga eller bedömda marknadshyror åsätts de olika lokalerna och att driftnettot efter kostnader tillsammans med restvärdet nuvärdeberäknas med en kalkylränta.

Värdet av fastigheten bedöms i det här fallet med hjälp av kassaflödeskalkyl, främst på grund av svårigheten att i detta fall hitta liknande försålda objekt.

1.12. Ortsprismetod

Försäljningar av industri- och lokalyreshus har studerats i Osby under de senaste åren. Få köp med skiftande prisnivåerna.

Några direkta och säkra slutsatser med stöd av de försålda objekten, bedöms inte kunna dras. Ortsprismaterialet kommer därför endast att användas som referens och kontroll av kassaflödeskalkyl. Se bilaga 3.

1.13. Värdebedömningar

Värdet av fastigheten ska bedömas dels utifrån förhållandena i nuläget och dels då ombyggnad har skett av ca 288 kvm lokalyta i den västra delen av byggnaden.

1.14. Avkastningsmetod

Indata i kassaflödeskalkylen

KALKYLPERIODEN

Kalkylperioden motsvarar en tänkt innehavstid. Kalkylperioden löper från och med augusti månad år 2024 till och med juli månad år 2034.

INFLATION

I kalkylen har under kalkylperioden använts ett inflationsantagande på 3% år 2024 och därefter 2%.

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, eventuella räntesubventioner, alternativa användningsmöjligheter mm.

Kalkylräntan har i detta fall sammantaget bedömts till ca 10,5%.

HYROR OCH HYRESRISK

I nuläget finns 5 st hyresgäster. Totalhyran är 688 200 kr/år. Varmhyra. Hyra per kvadratmeter (1570 kvm) blir då ca 438 kr/kvm.

Efter ombyggnaden kommer samma hyresgäster ha en hyra om 971 400 kr/år. Även detta med varmhya. Hyran blir då ca 619 kr/kvm.

En vakans finns i nuläget på ca 180 kvm. På sikt bedöms denna vakans kunna hyras ut till antingen befintliga hyresgäster eller nya hyresgäster. Sett till de aktuella hyran och den yta som kan hyras ut, bör ungefär samma nivå vara möjlig på den vakanta ytan. För den nu vakanta ytan sätts en hyra om ca 619 kr/kvm med en hyresrisk de kommande åren.

En hyresutveckling om ca 2% per år bedöms som rimlig.

VÄRDERINGSBYRÅN

Fastigheten Osby Molnet 6

DRIFT- OCH UNDERHÅLL

Drifts- och underhållskostnaderna för fastigheten bör ligga på en förhållandevis normal nivå, med tanke på att invändigt skick är ganska bra. Varmhyra, där större del av drift och underhåll åläggs hyresvärd. En rimlig nivå – i genomsnitt - bedöms här med hänsyn till de stora lokalytorna, till runt 250 kronor per kvadratmeter, vilket bedöms som rimligt, då varmhyra förutsätts.

Kostnaderna har under kalkylperioden bedömts följa inflationsutvecklingen.

FASTIGHETSSKATT

Taxeringsvärdet om 5 153 000 kronor ger en fastighetsskatt om 51000 kronor.

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 bedöms ligga runt 8,5%. Det långsiktiga direktavkastningskravet har här bedömts till runt 8,5 procent.

RESULTAT - NUVARANDE HYRESNIVÅER

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för detta objekt bedöms till ca 4 Mkr. Detta motsvarar ett värde om ca 2300 kronor per kvadratmeter uthyrbar area. (se kassaflödesanalysen, bilaga 1). Sett till värdet per kvadratmeter med beaktande av läge, hyresnivå och priser generellt i Osby, bedöms nivån som mycket låg. Framförallt beror detta på att hyresnivån är låg.

RESULTAT - EFTER OMBYGGNAD OCH NYA HYRESNIVÅER

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för detta objekt bedöms till ca 7 Mkr. Detta motsvarar ett värde om ca 4000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area. (se kassaflödesanalysen, bilaga 1). Sett till värdet per kvadratmeter med beaktande av läge, hyresnivå och priser generellt i Osby, bedöms nivån som rimlig. Hyran efter ombyggnad och reovering bedöms ligga på en mer rimlig nivå.

Värdet förutsätter fortsatt verksamhet i lokalerna.

Slutsatser

1.15. Resultat

Avkastningsmetoden, ortsprismetod

1.16. Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av fastigheten Osby Molnet 6 i nuvarande skick och med nuvarande hyror vid värdetidpunkten augusti månad år 2024 till:

4 000 000 kronor

Fyramiljoner

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av fastigheten Osby Molnet 6 i ombyggt och renoverat skick med nya hyresnivåer vid värdetidpunkten augusti månad år 2024 till:

7 000 000 kronor

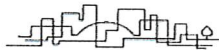
Sjumiljoner

Kristianstad 2024-09-06



Stefan Nilsson

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor

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

Kalkyl för kassaflöde

Kommun: Osby
Fastighet: Molnet 6

NUVARANDE SKICK OCH HYRA

| | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 |
|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Kalkylår: 2024-09-01 | | | | | | | | | | | |
| Vårdår: 1976 | | | | | | | | | | | |
| Enhetsvärde: 5 153 | | | | | | | | | | | |
| Typkod: 325 | | | | | | | | | | | |
| Inflation: | 3,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% |
| Kalkylränta: | 11,8% | 10,7% | 10,7% | 10,7% | 10,7% | 10,7% | 10,7% | 10,7% | 10,7% | 10,7% | 10,7% |
| Vakans | | | | | | | | | | | |
| Bostäder: | | | | | | | | | | | |
| Lokaler: | 13,9% | 6,9% | 3,4% | 1,4% | 1,3% | 1,3% | 1,3% | 1,3% | 1,3% | 1,3% | 1,3% |
| Garage mm | | | | | | | | | | | |
| Total vakans | 13,9% | 6,9% | 3,4% | 1,4% | 1,3% | 1,3% | 1,3% | 1,3% | 1,3% | 1,3% | 1,3% |

Ar 1 år eller

| | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 |
|---------------------------------|-------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|------|
| Intäkter och kostnader | | | | | | | | | | | |
| Kr/kvm | | | | | | | | | | | |
| Hyra bostäder (+) | 265 | 822 | 845 | 870 | 895 | 920 | 947 | 974 | 1 002 | 1 030 | 709 |
| Hyra Lokaler (+) | (457) | | | | | | | | | | |
| Hyror garage mm (+) | | | | | | | | | | | |
| Varav intäkter löpande kontrakt | | | | | | | | | | | |
| Hyresrisk bostäder (-) | | | | | | | | | | | |
| Hyresrisk lokaler (-) | (37) | (57) | (29) | (12) | (12) | (12) | (13) | (13) | (13) | (13) | (9) |
| Vakans garage mm (-) | | | | | | | | | | | |

I hyrorna ingående rabatter och tillägg:

Tillägg (+)

Rabatt (-)

| | | | | | | | | | | | |
|--------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Summa intäkter | 228 | 765 | 816 | 858 | 883 | 908 | 934 | 961 | 989 | 1 017 | 700 |
| Drift och underhåll (-) | (250) | (446) | (455) | (464) | (474) | (483) | (493) | (503) | (513) | (523) | (357) |
| Invest./hyresgästans (-) | (29) | (53) | (54) | (55) | (56) | (57) | (58) | (59) | (60) | (62) | (42) |
| Fastighetskost (-) | | | | | | | | | | | |
| Fastighetskost åter (+) | | | | | | | | | | | |
| Tomträttsavgäld (-) | | | | | | | | | | | |
| Driftnetto: | (114) | 266 | 308 | 339 | 353 | 368 | 383 | 399 | 416 | 433 | 301 |

Avkastningsvärde (beräknat)

Nuvärde driftnetto:

Nuvärde restvärde:

Marknadshänsat avkastningsvärde

2070

1922

3992 Tkr

Bedömt värde per kvm

Bedömt värde/taxerat värde

Bruttokapitaliseringsfaktor

Driftkastning, första året

Driftnetto/marknadsvärde (justerat)

2 300

0,78

5,8

8,5%

Kalkyl för kassaflöde

Kommun: Osby
Fastighet: Molnet 6

EFTER OMBYGGNAD OCH NY HYRA

Kalkylår 2024-09-01
Vårdat 1976
Färdningsvärde 5153
Typhöjd 325

| | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 |
|--------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Inflation: | 3,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% |
| Kalkylränta: | 11,8% | 10,7% | 10,7% | 10,7% | 10,7% | 10,7% | 10,7% | 10,7% | 10,7% | 10,7% | 10,7% |

Vakans

| | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 |
|--------------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Bostäder: | | | | | | | | | | | |
| Lokaler: | 10,3% | 5,1% | 2,6% | 1,0% | 1,0% | 1,0% | 1,0% | 1,0% | 1,0% | 1,0% | 1,0% |
| Garage mm | | | | | | | | | | | |
| Total vakans | 10,3% | 5,1% | 2,6% | 1,0% | 1,0% | 1,0% | 1,0% | 1,0% | 1,0% | 1,0% | 1,0% |

Intäkter och kostnader

| | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 |
|---------------------------------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
| Hyra bostäder (+) | | | | | | | | | | | |
| Hyra Lokaler (+) | 359 | 1 109 | 1 135 | 1 162 | 1 189 | 1 217 | 1 246 | 1 275 | 1 305 | 1 336 | 914 |
| Hyror garage mm (+) | | | | | | | | | | | |
| Varav intäkter löpande kontrakt | | | | | | | | | | | |
| Hyresrisk bostäder (-) | | -57 | -29 | -12 | -12 | -12 | -13 | -13 | -13 | -13 | -9 |
| Hyresrisk lokaler (-) | | | | | | | | | | | |
| Vakans garage mm (-) | | | | | | | | | | | |

I hyrorna ingående rabatter och tillägg:

Tillägg (+)

Rabatt (-)

| | | | | | | | | | | | |
|---------------------------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
| Summa intäkter | 322 | 1 052 | 1 106 | 1 150 | 1 177 | 1 205 | 1 233 | 1 263 | 1 292 | 1 323 | 905 |
| Drift och underhåll (-) | -145 | -446 | -455 | -464 | -474 | -483 | -493 | -503 | -513 | -523 | -357 |
| Invest./hyresgästansp (-) | | | | | | | | | | | |
| Fastighetskatt (-) | -17 | -53 | -54 | -55 | -56 | -57 | -58 | -59 | -60 | -62 | -42 |
| Fastighetskatt åter (+) | | | | | | | | | | | |
| Tomträttsavgäld (-) | | | | | | | | | | | |
| Drifnetto: | 160 | 553 | 597 | 631 | 648 | 665 | 683 | 701 | 719 | 738 | 507 |

Avkastningsvärde (beräknat)

Nuvärde drifnetto:

Nuvärde restvärde:

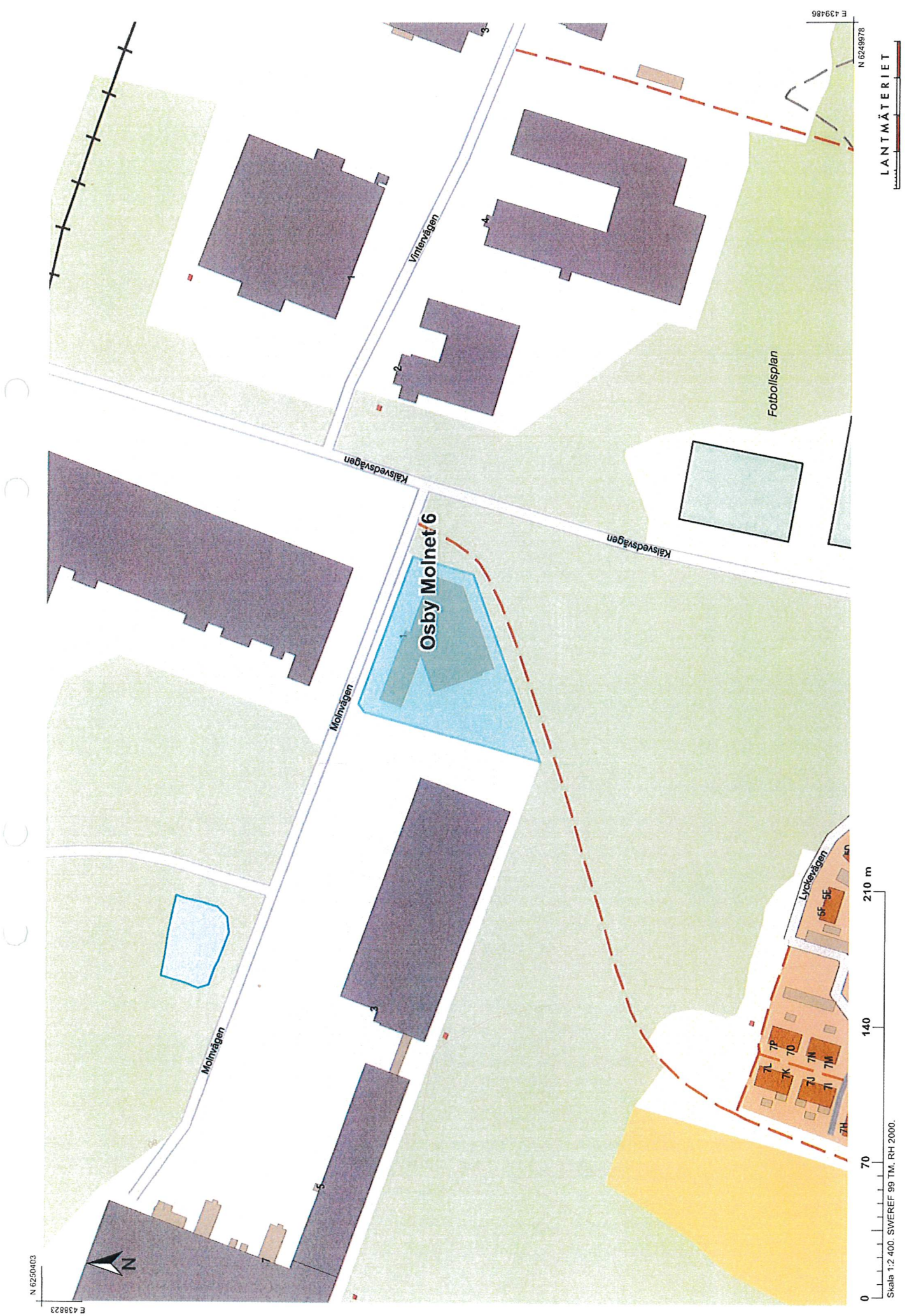
Marknadsbaserat avkastningsvärde

Bedömt värde per kvm 4 000
Bedömt värde/taxerat värde 1,36
Bruttokapitaliseringsfaktor 7,2
Direktavkastning, första året ---
Drifnetto/marknadsvärde (justerat) 8,5%

3836

3236

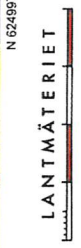
7072 TKr



N 6250403

E 438823

N 6248978
E 439486



Skala 1:2 400. SWEREF 99 TM, RH 2000.

Fastighet

Beteckning
Osby Molnet 6

Nyckel:
120693860

Distrikt
Osby
Socken: Osby

UUID:
909a6a60-1015-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län- och kommunkod
1273

Distriktskod
101379

Senaste ändringen i allmänna delen
1995-12-12

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2006-10-16

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2024-08-20

Adress

Adress
Molnvägen 1
283 44 Osby

[Vis/Åhör digitalt adressställe](#)

Läge, karta

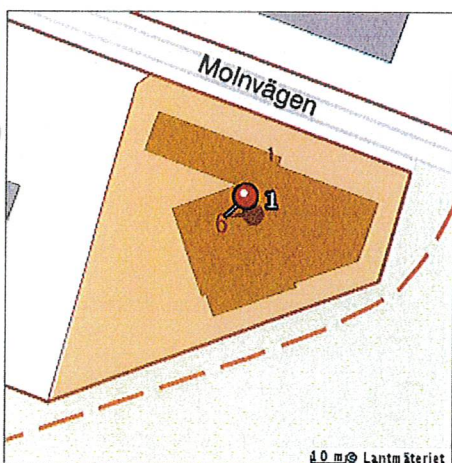
Område 1

N (SWEREF 99 TM)
6250198.0

E (SWEREF 99 TM)
439155.5

[Köp översiktskarta](#)

Liten fastighetskarta [Föp](#)



[Ta bort bild](#)

[Ladda hem karta](#)

[Visa inte symboler](#)

Areal

| Område | Totalareal | Därav landareal | Därav vattenareal |
|--------|------------|-----------------|-------------------|
| Totalt | 5 622 kvm | 5 622 kvm | |

Lagfart

| Ägare | Andel | Inskrivningsdag | Akt |
|-------------|-------|-----------------|----------|
| 556695-8947 | 1/1 | 2006-10-16 | 06/18205 |

Brand & Industriskydd Invest I Osby AB
C/O Brand & Industriskydd Invest AB
Molnvägen 1
283 44 Osby

Inskrivet ägar namn: Brand&industriskydd Invest i Osby

Köp (även transportköp): 2006-10-13
Köpeskilling: 3.700.000 SEK, avser hela fastigheten.

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 5
Totalt belopp: 4.300.000 SEK

| Nr | Belopp | Inskrivningsdag | Akt |
|----|---------------|-----------------|---------|
| 1 | 1.200.000 SEK | 1991-01-30 | 91/1086 |
| 2 | 660.000 SEK | 1991-01-30 | 91/1087 |
| 3 | 440.000 SEK | 1991-01-30 | 91/1088 |
| 4 | 1.000.000 SEK | 1991-01-30 | 91/1089 |
| 5 | 1.000.000 SEK | 1991-01-30 | 91/1090 |

Rättigheter

1163/565.1

| Ändamål | Rättsförhållande | Rättighetstyp | Rättighetsbeteckning |
|---------|------------------|------------------|----------------------|
| Väg | Förmån | Officialservitut | 1163-565.1 |

Akt

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

| Planer | Datum | Akt |
|---------------------------------------|------------|----------------|
| Stadsplan: Regnbågen mfl, Ändr utvidn | 1976-09-21 | 11-OSS-1207/76 |

Akt

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, lokaler (325)

232623-3

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

| Taxeringsår | Taxeringsvärde | därav byggnadsvärde | därav markvärde |
|-------------|----------------|---------------------|-----------------|
| 2022 | 5.153.000 SEK | 3.773.000 SEK | 1.380.000 SEK |

| Taxerad Ägare | Andel | Juridisk form | Ägandetyp |
|--|-------|---------------|------------------------|
| 556695-8947 Brand & Industriskydd Invest I Osby AB C/O Brand & Industriskydd Invest AB Molnvägen 1 283 44 Osby | 1/1 | Aktiebolag | Lagfart eller Tomträtt |

Värderingsenhet lokalmark 054385263.

| Taxeringsvärde | Riktvärdeområde |
|----------------|-----------------|
| 1.380.000 SEK | 1273004 |

| Byggrätt ovan mark | Riktvärde byggrätt |
|--------------------|--------------------|
| 2 124 kvm | 650 SEK/kvm |

Värderingsenhet lokaler 054384263.

| Taxeringsvärde | Lokalyta |
|----------------|-----------|
| 3.773.000 SEK | 1 750 kvm |

| Årtal för hyresnivå | Hyra | Under byggnad |
|---------------------|------------------|---------------|
| | 1.400.000 SEK/år | Nej |

| Nybyggnadsår | Tillbyggnadsår | Värdeår |
|--------------|----------------|---------|
| 1976 | | 1976 |

Åtgärd

| Fastighetsrättsliga åtgärder | Datum | Akt |
|------------------------------|------------|----------------|
| Avstyckning | 1976-03-19 | 11-OSS-1188/76 |
| Fastighetsreglering | 1995-12-12 | 1163-565 |

Akt

Akt

Ursprung

Osby Osby 181:5

Tidigare Beteckning

| Beteckning | Omregistreringsdatum | Akt |
|--------------------|----------------------|----------|
| L-Osby Osby 181:56 | 1991-09-25 | 1183-927 |

Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet
Kontorbeteckning: Hässleholm
Telefon: 0771-63 63 63

| | 2024 | | 2025 | |
|------------------------|-----------|------------|-----------|------------|
| | Månad | År | Månad | År |
| NOHASweden AB (Kontor) | 26 750 kr | 321 000 kr | 37 800 kr | 453 600 kr |
| NOHASweden AB (Lager) | - kr | - kr | 11 250 kr | 135 000 kr |
| Swerob AB | 10 600 kr | 127 200 kr | 10 900 kr | 130 800 kr |
| SafePartner | 10 000 kr | 120 000 kr | 10 500 kr | 126 000 kr |
| B4 Fire AB | 10 000 kr | 120 000 kr | 10 500 kr | 126 000 kr |
| | 57 350 kr | 688 200 kr | 80 950 kr | 971 400 kr |

Försålda lokaler och industrifastigheter

| Fastighet | Adress | Köpedatum | Köpare | Pris Tkr | Kr/kvm | Totalyta | Nyår |
|---------------------|-----------------------|------------|---------------------------------|----------|--------|----------|------|
| BRIKETTEN 1 | Mossvägen 19 | 2023-06-29 | Axel Låkwik Fastighets AB | 4 000 | 3 339 | 1 198 | 1989 |
| TACKJÄRNET 2 | Industrigatan 10 | 2023-03-31 | FAWIO AB | 2 500 | 2 041 | 1 225 | 1973 |
| TÅNGEN 11 | Södra Portgatan 31 | 2023-02-01 | VVS Montören i Osby AB | 1 500 | 7 143 | 210 | 1974 |
| STRANDPAVILJONGEN 1 | Strandvägen 7 | 2022-10-03 | Rand Invest ApS | 2 300 | 9 746 | 236 | |
| SKRUVEN 10 | Kristianstadsgatan 16 | 2022-04-26 | Nordqvist Bygg & Portservice AB | 400 | 2 424 | 165 | 1929 |
| SKRIVAREN 3 | Såggatan 3 | 2021-03-01 | OREDSSONS ELEKTRISKA | 4 500 | 3 214 | 1 400 | 1945 |
| MODELLEN 7 | Modellgatan 4 | 2021-02-01 | Andersson,Dennis Sebastian | 1 700 | 1 254 | 1 356 | 1965 |

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.