

Värdeutlåtande

avseende fastigheten

Nobel 2

Mölndals kommun



2025-09-22

FORUM FASTIGHETSEKONOMI

UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Henrik Börjesson.
<i>Syfte</i>	Att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och att utgöra underlag för kreditbedömning.
<i>Värderingsobjekt</i>	Nobel 2 i Mölndals kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är 2025-09-22.
<i>Förutsättningar</i>	För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande". Miljöfrågor hanteras enligt "Allmänna villkor för värdeutlåtande", Punkt 3.1, dvs om ej annat framgår av värdeutlåtandet så förutsätts att "mark och byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning". Då detaljplanen anger användningen boende förutsätts att man erhållit erforderliga lov för användningen vårdboende. Alla intäkter är angivna exklusive mervärdesskatt. Kostnaderna inkluderar mervärdesskatt endast för bostäder och för lokaler där ej mervärdesskattepliktig verksamhet bedrivs.
<i>Underlag</i>	- Platsbesök 2025-09-16 av undertecknad tillsammans med Henrik Börjesson. - Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS). - Hyresuppgifter. - Taxeringsuppgifter. - Utdrag ur detaljplan. - Marknadsinformation. - Kartmaterial. - Information från Boverkets hemsida avseende energideklaration.

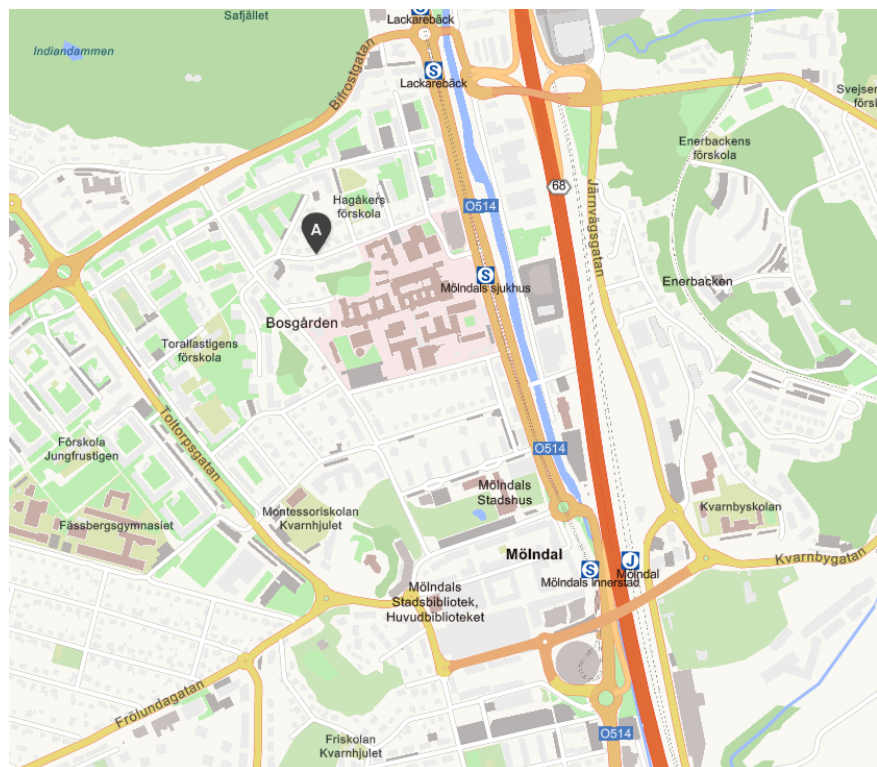
BESKRIVNING

Lagfaren ägare Hffn Mölndal AB, org.nr 556961-7193.

Fastighetstyp Småhus/gruppbostad.

Läge Värderingsobjektet är beläget nära Mölndals sjukhus, i området Bosgården strax nordväst om centrala Mölndal. Gatuadressen är Biskopsgatan 53 i Mölndal.

Näromgivningen utgörs främst av bostadsfastigheter men även mindre verksamheter och sjukhus. Alla servicefunktioner finns i Mölndal centrum med ca 1,3 km gångväg och kollektiva kommunikationer finns inom nära gångavstånd. Trafikled (E6) nås på ca 1 km avstånd.



Planförhållanden

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan från 1949-05-16. Planen anger bostadsändamål. Genomförandetiden har gått ut. Det förutsätts finnas erforderliga lov för användningen som vårdboende.



*Servitut, samfälligheter,
inteckningar etc.*

Eventuella servitut, nyttjanderätter, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och inteckningar etc. framgår översiktligt av bilagda utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).

ESG, miljö

Forum saknar information om eventuell miljöcertifiering.

Det finns ingen aktuell energideklARATION.

Ingen information finns tillgänglig om värderingsobjektet i Länsstyrelsens karta över misstänkta eller konstaterade förorenade områden (EBH-kartan).

Värderingsobjektet är beläget inom en kommun där en skyfallskar-
tering har genomförts. Värderingsobjektet är inte beläget inom ett
område som enligt hotkartan framtagna av MSB identifierats ha
en betydande översvämningsrisk vid ett 100-årsflöde (Översvä-
mningsportalen).

Uthyrningsbara areor

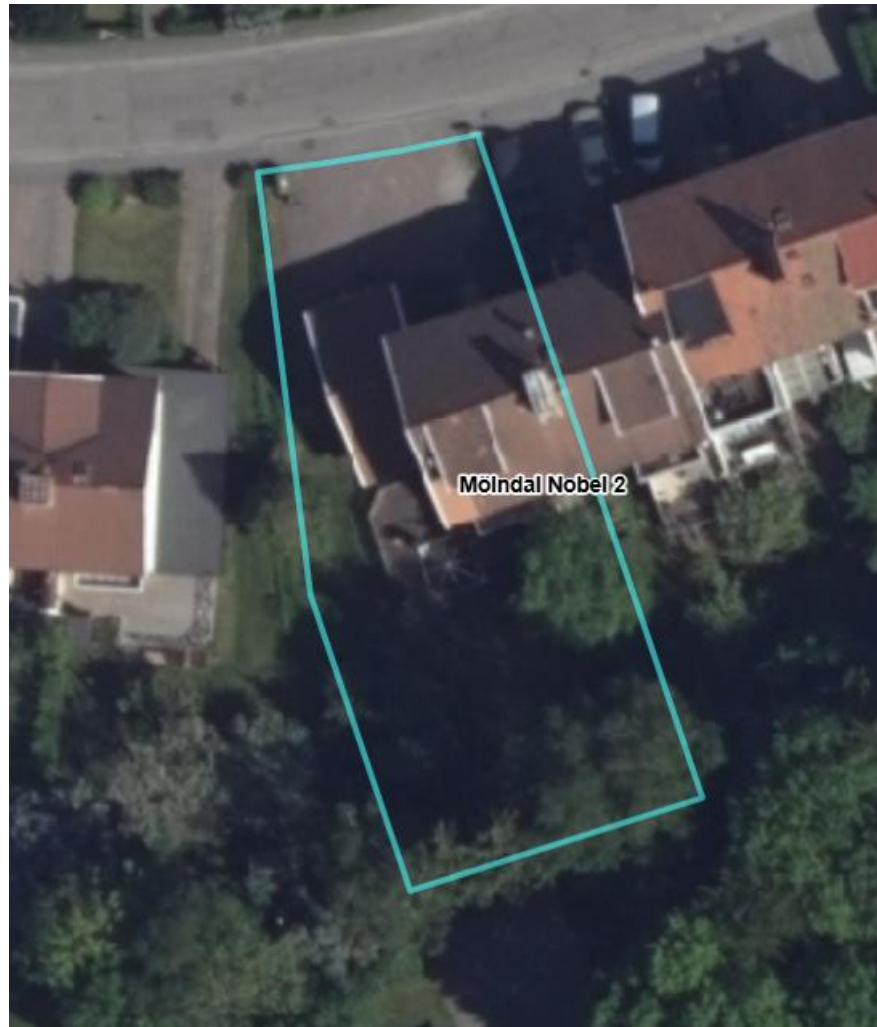
De uthyrningsbara areorna fördelade på lokaltyp och antalet enheter per lokaltyp framgår av tabellen.

Lokaltype	Uthyrningsbar area		Antal enheter
	m ²	%	
Specialboende	185	100	1
Summa	185	100	1

Areauppgifterna härrör från uppdragsgivaren. Kontrollmätning har ej utförts.

Tomtbeskrivning

Värderingsobjektets areal uppgår till 659 kvm.



Källa: Lantmäteriet.

Befintlig bebyggelse upptar ca 20% av tomten. Den obebyggda delen utgörs av grusad uppfart/parkeringsplats samt trädgård och altan.

Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet är bebyggt med ett bostadshus i radhusform med två våningar samt källare och inredd vind. Garaget (dubbelgarage) är vidbyggt. Byggnaden är uppförd 1951 (enligt taxeringsinformation).

Byggnaden är grundlagd med betongplatta/-mur. Stomme och bjälklag utgörs av trä. Fasaderna är klädda med träpanel. Fönstren är av äldre 2-glastyp (kopplade). Taket är täckt med betongpannor.



Uppvärmningen sker med bergvärme via vattenradiatorer. Ventilationen utgörs av självdragskanaler. Byggnaden är ansluten till nät för el och VA.

Byggnaden inrymmer tre st bostadslägenheter, två st på 75 kvm (2 - 2,5 rum) samt en lägenhet på 35 kvm (1,5 rum). I källaren finns relaxavdelning (jacuzzi och bastu) samt tvättstuga. Det finns två balkonger samt en altan.



Något akut underhållsbehov med risk för byggnadens konstruktion bedöms inte föreligga. Inre standard och skick förutsätts vara normalt till gott eftersom värderingsobjektet inte varit tillgänglig för inte besiktning på grund av den pågående verksamheten. OVK-besiktningen är förutsätts vara godkänd.

HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyror

Värderingsobjektets aktuella hyror och bedömda marknadshyror redovisas detaljerat i bilagd tabell (Hyresgästspecifikation).

Hyrorna kan sammanfattas enligt tabellen.

Lokaltyp	Total area m ²	Uthyrd Area m ²	Aktuell hyra		Marknads- hyra	
			Totalt		Totalt	
			kr/m ²	kr	kr/m ²	kr
Specialboende	185	185	2 919	540 000	2 600	481 000
Genomsnitt / Summa	185	185	2 919	540 000	2 600	481 000

Lokalhyreskontraktens återstående kontraktstid och respektive tidsintervalls andel av aktuell hyra framgår av tabellen.

Kontrakts- längd	Antal kontrakt	Andel av hyra %
<= 1 år	-	-
> 1 - <= 3 år	-	-
> 3 - <= 5 år	-	-
> 5 - <= 10 år	1	100
> 10 år	-	-
Totalt	1	100

Gjorda vakansantaganden och åsättanden av hyresrisker innebär en vakans/hyresrisk per lokaltyp och år enligt tabellen.

Vakans/hyresrisk (%)											Lång- siktig
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
Specialboende	-	-	-	-	-	-	-	-	5,0	5,0	5,0
Totalt	-	-	-	-	-	-	-	-	5,0	5,0	5,0

Drift och underhåll

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på erfarenhetsmässiga grunder och avser kostnader som belöper på fastighetsägaren och exkluderar kostnader som betalas av hyresgästen. Kostnaderna bedöms komma att utvecklas med inflationen. Kostnadsbedömningen framgår av tabellen.

Lokaltyp	D&UH		Drift & löp. UH		Periodiskt UH
	Totalt		Admin.	Övr.	
	kr/m ²	tkr	kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²
Specialboende	450	83	30	300	120
Genomsnitt/Summa	450	83	30	300	120

I kostnaderna ingår ej kostnader för eftersatt underhåll eller hyresgäst Anpassningar som beaktas genom separata engångskostnader. Observera att det periodiska underhållet skall ses som ett årligt genomsnitt. Hänsyn har tagits till värderingsobjektets faktiska och förväntade framtida grad av mervärdskatteregistrering. Vid vakanser väljer vi ibland att tillfälligt hålla ned kostnaden.

Fastighetsskatt etc

Gällande taxeringsvärden samt fastighetsskatt och/eller kommunal fastighetsavgift framgår av tabellen.

	Taxeringsvärde, tkr			Fastighets-
	Mark	Byggnad	Totalt	skatt, tkr
Småhus	2 800	2 745	5 545	10
Summa	2 800	2 745	5 545	10

Värderingsobjektet är taxerat med typkod 220 (Småhusenhet, helårsbostad). Värdeår är 1951.

För bostäder utgår en kommunal fastighetsavgift som baseras på ett indexreglerat belopp per bostadslägenhet (f.n. 1 724 kr per år för hyreshus och 10 074 kr per år för småhus). Den kommunala fastighetsavgiften kan dock inte bli högre än taxeringsvärdet multiplicerat med skattesatsen (0,3% för hyreshus och 0,75% för småhus). Taxeringsvärdet förändras vid de tillfällen regelverket medger detta och i linje med översiktligt bedömd fastighetsprisutveckling. Nuvarande skattesatser och regler om indexreglering av beloppet per bostadslägenhet förutsätts gälla under hela kalkylperioden.

Driftnetto

Aktuella och bedömda intäkter och kostnader ger driftnetto enligt tabellen.

Driftnetto		
	kr/m ²	kr
Aktuell hyra	2 919	540 000
Drift & underhåll	-450	-83 250
Fastighetsskatt	-54	-10 074
Driftnetto år 1 (helår)	2 414	446 676
Driftnetto, normaliserat	1 966	363 626

Initialt driftnetto är omräknat till helår utifrån det momentana läget. Det normaliserade driftnettot är räknat på marknadshyra, långsiktig vakans och långsiktig fastighetsskatt etc. samt utan hänsyn till eventuellt extraordinärt underhåll.

VÄRDERING

Metodtillämpning

Syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har kunnat handla kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt etc, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituat-

ion. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

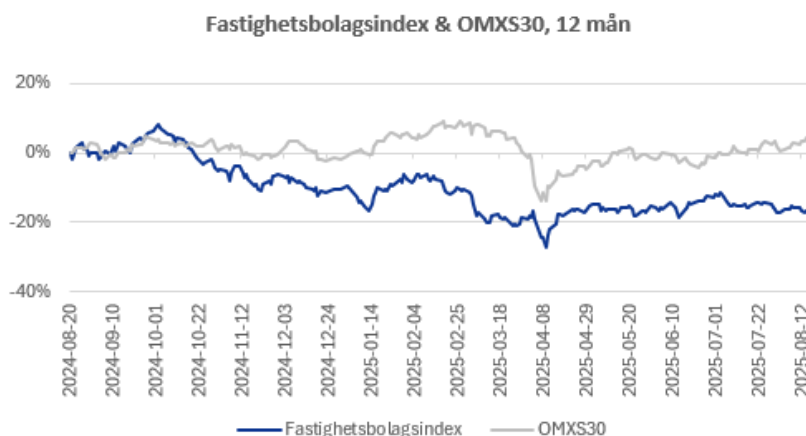
Marknadsanalys

Allmänt

Omvärlden präglas av osäkerhet och den svenska ekonomiska återhämtningen har blivit mer utdragen än tidigare prognostiserats. Hushållen har varit återhållsamma med att öka konsumtionen men i takt med att reallönerna ökar och att räntorna sänks bedöms hushållens konsumtion öka och bli en stark drivkraft i återhämtningen. Under året har svensk BNP minskat delvis till följd av nedgången i hushållens konsumtion. Efterfrågan på arbetskraft är fortsatt svag och arbetslösheten i Sverige är hög. Arbetsmarknaden visar ännu inte några tydliga tecken på att förbättras. Svagare konjunkturutveckling torde leda till en lägre inflation på sikt, men en förändrad handelspolitik eller störningar i leveranskedjor kan däremot leda till högre inflation. Under året har kronan stärkts, både mot dollarn och euron.

Riksbanken har sedan våren 2024 gradvis lättat på den svenska penningpolitiken. Konjunkturåterhämtningen som inleddes förra året har tappat fart. Vid föregående möte i juni beslutade Riksbanken att sänka styrräntan med 25 punkter till 2% och vid det senaste mötet i augusti valde Riksbanken att lämna styrräntan oförändrad. Det finns förutsättningar för att konjunkturen ska stärkas framöver.

Hittills i år har börsen präglats av en stor osäkerhet vilket också speglats i fastighetsindex. I början av året hade indexet en liten uppgång för att därefter, likt börsen i stort, falla till följd av större osäkerhet i omvärlden. Börsen har påbörjat en återhämtning senaste tiden.



Obligationsmarknaden har successivt stärkts och volymerna för nytgivna obligationer är åter på höga nivåer. Fler fastighetsbolag har återvänt till obligationsmarknaden efter en period av stiltje på obligationsmarknaden.



Bostadspriserna har de senaste tolv månaderna minskat med 0,3% för villor och oförändrad prisbild för bostadsrätter. Från pristoppen våren 2022 har priserna för bostadsrätter gått ner cirka 9% och villapriserna gått ner cirka 8%.

Fastighetsmarknaden

Senaste tiden har transaktionsvolymerna succesivt ökat trots oro i omvärlden och en osäker finansmarknad. Fastighetsbolagens villkor på obligationsmarknaden har förbättrats vilket har lett till en dubblering i andelen emitterade obligationer. Detta i kombination med att bolag kan finansiera sig billigare är gynnsamt för marknaden och har ökat transaktionsvolymen.

Köpare och säljare har succesivt anpassat sig till nuvarande marknadsläge. Skillnader i prisförväntningar mellan köpare och säljare fördröjer fortsatt processerna. Hittills under 2025 har transaktionsvolymerna ökat och främst är det bostadssegmentet som drivit marknaden senaste tiden. Allt fler svenska noterade bolag har varit köpare på marknaden efter en lång tid av att vara nettosäljare. Likaså har det institutionella kapitalet varit stora på köpsidan. Direktavkastningskraven, som pressats uppåt under en tid, har stabiliserats och nu syns tendenser till att de sjunker framåt. Enligt en sammanställning av European Valuers' alliance (EVA) har samma trend noterats även inom övriga Europa.

Kontor- och bostadssegmenten är de mest transaktionsintensiva segmenten. Senaste åren har de mer internationella segmenten såsom lager och logistik ökat sin volymandel på transaktionsmark-

naden. Kontorsmarknaden har på internationell nivå haft en negativ prägelse men utvecklingen har sett annorlunda ut i Sverige. I Sverige syns en positiv trend även för industrisegmentet där flera nya aktörer har klivit in i segmentet.

Ortspris

Kommun	Fastighet	Område	Huvudsaklig användning	LOA m ²	BOA m ²	Datum	Köpeskillning		Dir.avk		Köpare	Anm.
							Tkr	kr/kvm	Nedre	Övre		
Strängnäs	Näsbyholm 3:96	Härad	LSS	500		2025-06	22 000	44 000	6,25		Lejonfastigheter	
Linköping	Smedstad 1:22		Vårdboende	557		2025-01	10 500	18 851	7,15	7,65	Ab	1
Malmö	Stammen 9 & 15	Augustenborg	Gruppboende	381		2024-08	5 600	14 698			N.a.	
Malmö	Stettin 13 & 18	Centrum	Vårdboende	2 800		2024-03	47 000	16 786			Malmö kommun	
Nykvarn	Ärtsinglet 4		LSS	1 500		2024-03	17 900	11 933			Ärtsinglet 4 I Nykvarn Ab	
Landskrona	Flickskolan 3	Centrum	Trygghetsboende		4 798	2024-01	214 000	44 602	3,75		Landskronahem	
Malmö	Koljan 10	Limhamn	LSS	355		2023-12	11 000	30 986			Malmö kommun	
Ronneby	Hoby 3:30	Bräkne-Hoby	LSS		346	2023-06	2 900	8 382			Privat	
Jönköping	Stensholm 1:639		Gruppboende		429	2022-09	9 500	22 145			Jönköpings kommun	
Timrå	Vivsta 3:39	Vivsta	Vårdboende	1 692	500	2022-08	34 000	15 510	6,50	6,70	Samfastigheter i Norden	
Ulricehamn	Hössna 10:18 & 10:3		HVB	2 260		2022-05	40 000	17 699			Samfastigheter i Norden AB	
Trollhättan	Smultronäppet 4		Vårdboende	40	430	2022-05	7 500	15 957			VJA Smultronäppet AB	

Not (enligt numrering i tabellen)

1) Linköpings kommun har varit hyresgäst och köper nu in fastigheten i egen ägo.

Fastigheterna i ortsprismaterialet, bland vilka orena köp kan finnas, har köpts till priser mellan ca 8 400 och 44 600 kr/kvm med ett medeltal kring 21 800 kr/kvm och mediantal omkring 17 800 kr/kvm.

Det är få köp som har skett, många köp sker genom bolagsöverlåtelser där affärerna är svåra att analysera eftersom uppgörelserna inte alltid kommuniceras. Även lagfarna köp är svåra att analysera eftersom objekten oftast inte har några taxeringsuppgifter. Priserna har stor spridning och varierar beroende på skick, läge, nybyggnadsår, hyresavtalens längd och nivå samt hur anpassade lokalerna är för sitt ändamål etc.

För att undersöka vad värderingsobjektets marknadsvärde hade varit på villamarknaden utförs en analys av närliggande småhusfastigheter i centrala Mölnådal. Sedan januari 2024 kan 76 försäljningar noteras. Under tidsperioden har kvadratmeterpriset i princip varit stillastående och medelköpekillingen ligger på dryga 6,2 Mkr respektive lite drygt 52 000 kr/kvm. För rad- och kedjehus ligger medelköpekillingen något lägre, ca 5,7 Mkr eller 48 000 kr/kvm. Snittet på boarean bland ortspriserna är 128 kvm, vilket är

mindre än värderingsobjektets 185 kvm. Dessutom behövs en större investering för att göra om värderingsobjektet till småhus. Sammanfattningsvis bedöms värdet på småhusmarknaden ligga någonstans mellan 6 – 8 Mkr.

En stor del av alla fastighetsförvärv sker numera i bolagsform innebärande att köpeskillingen inte blir offentlig via lagfarten. Vidare sker många fastighetsförvärv i "portföljform". Detta innebär var för sig och sammantaget att information om köpeskillingar för de enskilda fastigheterna och portföljerna får sökas direkt från initierade parter eller andra tillförlitliga källor.

Omdöme om värderingsobjektet

Med hänsyn till värderingsobjektets läge, utformning och skick bedöms alternativanvändning för annan vårdverksamhet eller som återgång till småhus vara mest troligt. Det krävs dock viss ombyggnation för återgång till småhus.

Byggnadens underhållskick innebär att inga omfattande underhållsåtgärder behöver vidtagas under den närmsta framtiden.

Den aktuella hyran bedöms vara hög och en något lägre hyra har åsatts efter kontraktsslut.

En ortsprisanalys utgående från en betraktelse som småhusfastighet ger ungefär samma marknadsvärde som betraktelsen som vårdfastighet.

Den mest sannolike köparen av värderingsobjektet är ett mindre fastighetsbolag eller en privatperson (vid återgång till småhus). Försäljningstiden bedöms vara normallång.

Ovanstående indikerar sammantaget att direktavkastningskravet för värderingsobjektet bör ligga i intervallet 5,0 – 5,5 % och värdet omkring 40 000 kr/kvm.

Kassaflödesanalys

Metoden innebär en analys av de framtida betalningsströmmar som en förvaltning av värderingsobjektet kan antas generera. Ett avkastningsbaserat nuvärde framräknas utgående från kalkylperiodens driftnetton efter investeringar och restvärdet (dvs. det totala kapitalet vid kalkylslut). I förekommande fall görs olika värde-tillägg eller värdeavdrag. Som beräkningshjälp användes en kassaflödeskalkyl. Kalkylens indata och utdata framgår nedan.

*Kalkylränta /
Direktavkastningskrav*

Kassaflödesindata	
Direktavkastning restvärde	5,25 %
- <i>Specialboende</i>	5,25 %
Kalkylränta på totalt kapital	7,33 %
Inflation/KPI: 1% 2025, och därefter 2% per år.	
Kalkylperiod: Cirka 10 år (2025-10-01 - 2034-12-31)	

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av realränta, kompensation för inflation samt risktillägg. Kalkylräntans storlek beror på marknadens krav på risktillägg vilket varierar med värderingsobjektets typ, läge, alternativa användningsmöjligheter, hyresgäst- och kontraktssammansättning mm.

Restvärdet vid kalkylslut beräknas utifrån ett bedömt direktavkastningskrav på det prognostiserade driftnettot vid kalkylslut.

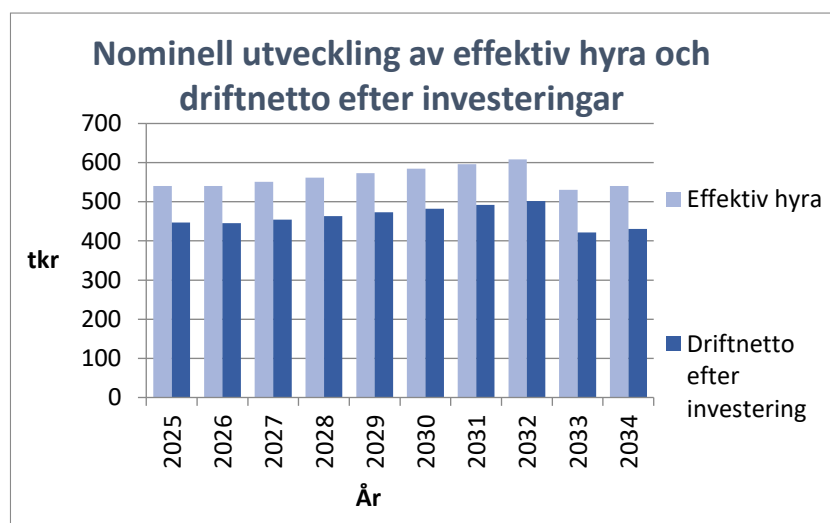
Nyckeltal

Kassaflödeskalkylen ger med givna förutsättningar resultat enligt tabellen.

Nyckeltal	
Marknadsvärde	7 500 000 kr
- Nuvärde av restvärde	4 373 447 kr
- Nuvärde av driftnetton	3 173 172 kr
Direktavkastning, år 1	5,96 %
Direktavkastning vid kalkylslut	5,25 %
Värde kr/m ²	40 541 kr/m ²
Värde/taxeringsvärde	1,35

Direktavkastningen är beräknad på kalkylresultatet med justering för eventuella värdetillägg och värdeavdrag.

Bedömd utveckling av effektiv hyra och driftnetto efter investeringar under kalkylperioden framgår av nedanstående diagram.



Känslighetsanalys

För att bättre kunna bedöma osäkerheten i värdebedömningen har vi låtit en av parametrarna; marknadshyra för lokaler, vakansgrad, drift och underhåll, inflation, kalkylränta och direktavkastningskrav vid kalkylslut förändras när övriga faktorer är oförändrade. Förändring av indata och av avkastningsvärdet framgår av tabellen.

Parameter	Ändring indata		Värdetförändring	
	enhet	antal	tkr	%
Marknadshyra för lokaler (ej bostäder)	%	10	642	9
Vakansgrad	%-enheter	10	-	-
Drift & underhåll	%	10	-	-
Inflation	%-enheter	1	687	9
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	10	-722	-10
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	-10	889	12

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Nobel 2 i Mölndals kommun** bedöms vid värdetidpunkten 2025-09-22 till:

**Sju miljoner femhundratusen kronor
[7 500 000 kr]**

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Göteborg 2025-09-22

FORUM FASTIGHETSEKONOMI



Madelene Gustafsson
Civilingenjör

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Bilagor;

1. Kassaflödeskalkyl
2. Hyresgästspecifikation
3. Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS)
4. Allmänna villkor för värdeutlåtande

KASSAFLÖDESKALKYL

Kalkylresultat

Värdetidpunkt 2025-09-22 (kalkylstart 2025-10-01)

Nuvärde av driftnetton (tkr)	3 173
Nuvärde av restvärde (tkr)	4 373
SUMMA (tkr)	7 547

MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr) 7 500

Kassaflöde

		ÅR 2025	del	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Bedömd helårsinflation		1,00		2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
	kr/m² 2025											
Hyrer, lokaler	2 919	136		540	551	562	573	585	596	608	558	569
Vakans/hyresrisk, lokaler	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-28	-28
Effektiv hyra	2 919	136		540	551	562	573	585	596	608	530	541
Drift & Löpande underhåll	-330	-15		-62	-63	-64	-65	-67	-68	-69	-71	-72
Periodiskt underhåll	-120	-6		-22	-23	-23	-24	-24	-25	-25	-26	-26
Fastighetsskatt etc	-54	-3		-10	-10	-11	-11	-11	-11	-11	-12	-12
Kostnader	-504	-24		-94	-96	-98	-100	-102	-104	-106	-108	-110
Driftnetto	2 414	113		446	455	464	473	482	492	502	422	430

Nyckeltal

Initialt driftnetto, helår (tkr)	447	Restvärde kalkylslut (tkr)	8 360
Norm. driftnetto, helår (tkr)	364		
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	7,33		
Kalkylränta restvärde (%)	7,33	Marknadsvärde kr/m²	40 541
Direktavkastning, initial, %	5,96	Marknadsvärde/taxeringsvärde (V/T)	1,35
Direktavkastning vid kalkylslut, %	5,25		

HYRESGÄSTSPECIFIKATION

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Total area m ²	Löptid t.o.m.	Aktuell hyra (för uthyrda lokaler)						Bedömd marknadshyra						Not
				Exkl. tillägg			Hyrestillägg kr/m ²	Skattetillägg kr/m ²	Totalt kr/m ²	Exkl. tillägg		Totalt exkl. f-skatt kr	Totalt			
				kr	kr/m ²	index/%				kr	kr/m ²					
													kr	kr/m ²		
Voppa Omsorg	Omsorgsbo	185	32-12-31	540 000	2 919	100	-	-	2 919	481 000	2 600	481 000	2 600	-		
Summor / Genomsnitt		185		540 000	2 919		-	-	2 919	481 000	2 600	481 000	2 600			



FastighetSök

038 Allmän Taxering

Beteckningar

Beteckning Mölnådal Nobel 2	UUID 909a6a65-e643-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 140131776	Län- och kommunkod 1481
Distrikt Fåssberg	Distriktskod 107065	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-09-29	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-05

Adress

Adress
Biskopsbogatan 53
431 41 Mölnådal

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 556961-7193 Hffn Mölnådal AB Skalldalsvägen 18 436 52 Hovås Inskrivet ägarnamn: Hållbar Fastighetsförvaltning Norden AB	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2015-07-02	Akt D-2015- 00288526:1
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2015- 06-30 Köpeskilling: 6 000 000 SEK (avser hela fastigheten)			

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 7
Totalt belopp: 5 625 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	235 000 SEK	1984-04-25	84/3906
2	765 000 SEK	2000-12-18	00/36695
3	810 000 SEK	2006-10-02	06/32091
4	965 000 SEK	2012-01-02	12/37
5	1 350 000 SEK	2015-07-02	D-2015-00288526:2
6	835 000 SEK	2017-05-05	D-2017-00186003:1
7	665 000 SEK	2019-09-20	D-2019-00412070:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Telefonnummer
0771-63 63 63

Kontorbeteckning
Uddevalla

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Bosgården, del av	1949-05-16	14-MÖL-2545
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning Nobel	1949-11-07	1481K-2563

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	300672-0	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	5 545 000 SEK	2 745 000 SEK	2 800 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
556961-7193 Hffn Mölnådal AB Skalldalsvägen 18 43652 Hovås	1 / 1	Aktiebolag	

Värderingsenhet småhus tomtmark 18704299 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	Tomtareal
2 800 000 SEK	1481008	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	659 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 18705299 (2024)

Taxeringsvärde 2 745 000 SEK	Bebyggelsestyp Radhus	Total standardpoäng 29	Bostadsyta 150 kvm
Biutrymmesyta 60 kvm	Värdeyta 162 kvm	Nybyggnadsår 1951	Tillbyggnadsår
Värdeår 1951	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Tomtmätning

Datum

1949-12-09

Akt

1481K-2577

Införd i tomtboken

1949-12-19

1481K-RNR160/1949

Ursprung

Mölnådal Mölnådal 1:239

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM)

6394971.5

E (SWEREF99 TM)

321515.4



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Total

Totalareal

659 m²

Därav landareal

659 m²

Därav vattenareal

0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

O-Mölnådal Nobel:2

Omregistreringsdatum

1984-09-05

Akt

1481-84/39

Källa: Lantmäteriet

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec 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 2023-04-06 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 betugande 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 arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

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

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

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 förutsatts 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, rörledningar 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 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.

7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

VÅRA KONTOR

Stockholm

Kungsgatan 29, 111 56 Stockholm
Tel 08 696 95 50

Göteborg

Kyrkogatan 24, 411 15 Göteborg
Tel 031 10 78 50

Malmö

Södra Promenaden 59, 211 38 Malmö
Tel 040 12 60 70

Norrköping

Sankt Persgatan 27, 602 33 Norrköping
Tel 011 12 61 21

Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping
Tel 0155 778 70

Sundsvall

Klökanvägen 8, 857 53 Sundsvall
Tel 070 229 05 15

Umeå

Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck
Tel 076 846 99 55

Västerås

Skomakargatan 2, 722 11 Västerås
Tel 021 665 53 15

Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund
Tel 076 114 99 88

Kalmar

Kaggensgatan 17, 392 32 Kalmar
Tel 0480 42 00 73

Växjö

Boda, 355 94 Vederslöv
Tel 073 209 61 11

Kristianstad

Norretullsvägen 15, 291 32 Kristianstad
Tel 044 21 00 90

Värnamo/Jönköping

Järnvägsplan 1C, 331 37 Värnamo
Tel 0370 69 10 50