

**Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
Halmstad Barret 7**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-2947-25-13

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	1
Sammanfattning	2
1 Uppdragsbeskrivning	3
2 Värderingsobjektet.....	4
Läge.....	4
Tomt.....	5
Planförutsättningar	5
Uthyrbar area.....	6
Byggnadsbeskrivning.....	7
Investeringsbehov	7
Ritningar	8
Energideklaration.....	9
3 Generella marknadsförutsättningar	10
4 Objektets marknadsförutsättningar	11
Transaktionsmarknaden	11
Halmstads kommun	12
5 Värderingsmetodik	13
6 Ortsprismetod	14
Halmstads kommun - Mindre bostadsfastigheter	14
7 Avkastningskalkyl.....	15
8 Resultat.....	17

Sammanfattning

Värderingsobjekt	Halmstad Barret 7
Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten
Uppdrag	Marknadsvärdering
Värdetidpunkt	februari 2026
Syfte	Exekutiv försäljning
Rapport utförd	2026-02-11
Ansvarig värderare	Joel Jonsson <i>av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare</i>
Upplysningar	Croisette känner inte till att det föreligger någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Halmstad Barret 7 vid värdetidpunkten till:

5 100 000 SEK

Fem miljoner etthundratusen svenska kronor

Vilket ger nedan nyckeltal:

SEK/m ²	21 974
SEK/taxeringsvärde	1,40
Initial avkastning	3,05 %
Avkastning flöde	4,60 %
Avkastning restvärde	4,60 %
Diskonteringsränta år 1 (2,0% inflation)	6,69 %
Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT)	- år

Värderingen baseras på den information som har tillhandahållits av uppdragsgivaren eller en anvisad representant för denne. Det är viktigt att notera att om den tillhandahållna informationen visar sig vara felaktig, ofullständig eller irrelevant, kan detta påverka bedömningen av fastighetens värde.

1 Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjektet	Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Halmstad Barret 7 som består av ett hyreshus beläget i Halmstad.
Syfte	<p>Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärdet vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad.</p> <p>Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid Exekutiv försäljning.</p>
Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten
Värdetidpunkt	februari 2026
Allmänna villkor	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
Inspektion	<p>Inspektion utfördes 2026-01-30 av Joel Jonsson. Även lagfaren ägare, personal från Kronofogden, lässmed och andra myndigheter närvarade.</p> <p>Inspektionen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.</p>
Värderingsunderlag	<p>Följande uppgifter har erhållits som indata i värderingen:</p> <ul style="list-style-type: none">○ Information från fastighetsägare○ Utdrag från fastighetsregistret○ Ortsprismaterial○ Ritningar○ Äldre prospekt från förvärv, tillhandahållen av fastighetsägaren <p>I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfaren ägare, adressuppgifter, planförhållanden, servitut med mera, in-teckningar och taxeringsuppgifter.</p>
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

Läge

Värderingsobjektet är beläget på Rotorp i Halmstad. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 200 meters avstånd.

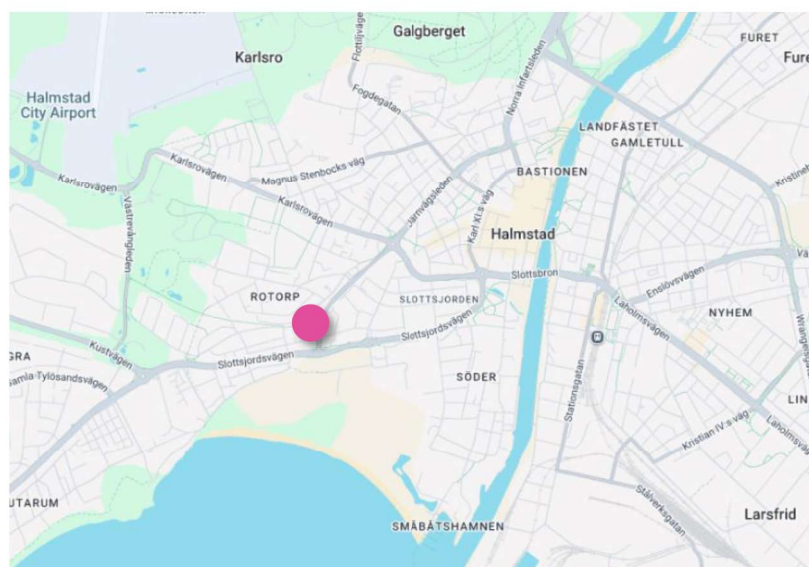
Närområdet består i huvudsak av bostäder. Service, såsom dagligvaruhandel, bank, postservice, skolor och vård finns i närområdet.

Halmstad Barret 7

Kommun	Halmstad
Adress	Smedängsgatan 1
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	673 m ²
Samfällighet	-
Gemensamhetsanläggning	-
Servitut	Avtalsservitut 13-IM1-47/3.1, belastar värderingsobjektet
Vatten & avlopp	Kommunalt

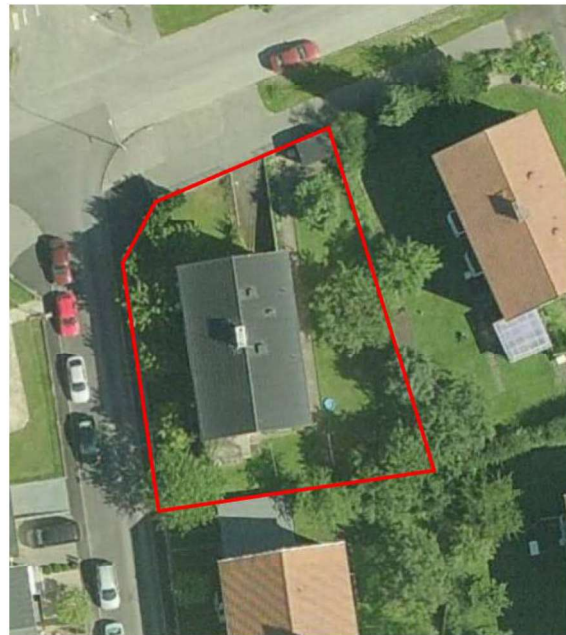
Taxeringsuppgifter

Typkod	Hyreshusenhet, bostäder, typkod 320
Byggnad	2 655 000 SEK
Mark	996 000 SEK
Värdeår	1947



Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 673 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av trädgård.



Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan (f.d. stadsplan), vilken vann laga kraft 1945. Planbestämmelser anger bostadsändamål med en högsta byggnadshöjd av två våningar.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Uthyrbar area

Den totala uthyrbara arean uppgår till 232 kvadratmeter, fördelat enligt tabellen intill.

Hyresbedömning:

Lgh 1. 63 kvm

Den utgående hyran för värderingsobjektet har normhyresberäknats utifrån en genomsnittslägenhet om 77 kvadratmeter och 3 r.o.k. med en normhyra om 1 500 kr per kvadratmeter, vilket ger utgående hyra om 1 665 kr per kvadratmeter.

Lgh 2. 53 kvm

Den utgående hyran för värderingsobjektet har normhyresberäknats utifrån en genomsnittslägenhet om 77 kvadratmeter och 3 r.o.k. med en normhyra om 1 500 kr per kvadratmeter, vilket ger utgående hyra om 1 567 kr per kvadratmeter och år. Investering krävs för att nå denna hyra.

Lgh 3. 63 kvm

Lägenheten är idag uthyrd (muntligt) för 8 000 kr/månaden (1524 kr per kvadratmeter och år), vilket är samma nivå som använts i kassaflödeskalkylen.

Lgh 4. 53 kvm

Den utgående hyran för värderingsobjektet har normhyresberäknats utifrån en genomsnittslägenhet om 77 kvadratmeter och 3 r.o.k. med en normhyra om 1 400 kr per kvadratmeter, vilket ger utgående hyra om 1 462 kr per kvadratmeter och år.

Objektet har även källare med garage. Ingen extra intäkt har åsatts på detta.

Ytfördelning

Lokalslag	Area (m ²)
Bostäder	232
Totalt	232

Lägenhetsfördelning

Lägenhetstyp	Antal
2 rum och kök, 53 kvm	2
2 rum och kök, 63 kvm	2
Totalt	4



Byggnadsbeskrivning

På värderingsobjektet finns en byggnad i två plan, fördelat över fyra lägenheter.

Byggnadens yttre skick bedöms som normalt, men kan behöva viss översyn, exempelvis fönster.

Invändigt finns förråd, tvättstuga och garage i källarplan.

Lägenhet 1 bedöms vara i bra skick och god standard. Här finns parkettgolv samt kakel/klinker i badrum i modern standard.

Lägenhet 3 bedöms vara i bra skick och god standard. Här finns parkettgolv samt kakel/klinker i badrum i modern standard.

Lägenhet 2 är i behov av renovering för att kunna hyras ut.

Lägenhet 4 är vakant men bedöms vara i uthyrbart skick.

Investeringsbehov

En investeringskostnad om totalt 300 000 kronor har bedömts för att få lägenhet 2 i uthyrningsbart skick. Kostnaden är schablonbelopp som är bedömd utifrån erfarenhet och statistik. Det är möjligt att eventuell faktisk investeringskostnad skiljer från bedömd kostnad. Eventuell investeringskostnad rekommenderas att undersökas av eventuell köpare. Utöver detta, har inga ytterligare investeringskostnader bedömts nödvändiga under kalkylperioden, utöver avsättning för periodiskt underhåll.

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	<i>Källare</i>
Stomme	<i>Trä</i>
Bjälklag	<i>Trä</i>
Fasadmaterial	<i>Puts</i>
Fönster	<i>3- resp. 2-glas</i>
Yttertak	<i>Plåttak</i>
Uppvärmningssystem	<i>Fjärrvärme</i>
Ventilationssystem	<i>Självdrag</i>
Hissar	<i>Saknas</i>



Energideklaration

Genom att göra en energideklaration får fastighetsägaren en god överblick över byggnadens energistatus och inomhusmiljö. Det går också att se hur det är möjligt att använda mindre energi utan att sänka kvalitén på inomhusmiljön. En energideklaration är giltig i 10 år och det är fastighetsägares ansvar att denna upprätta eller förnyas. Byggnader som ska ha en energideklaration är byggnader med en golvarea som överstiger 250 m² och ofta besöks av allmänheten, byggnader som upplåts med nyttjanderätt samt byggnader som är nyuppförda eller som ska säljas. Bland annat industrier och verkstäder är undantagna från kravet på energideklaration. I energideklarationen anges en energiklass för byggnaden, från A – G. Denna baseras på byggnadens energiprestanda jämfört med tillåten energiprestanda för en ny byggnad. Som exempel kan nämnas att energiklassen för en byggnad som uppfyller kraven för en ny byggnad är klass C.

Byggnaden inom värderingsobjektet saknar giltig energideklaration.

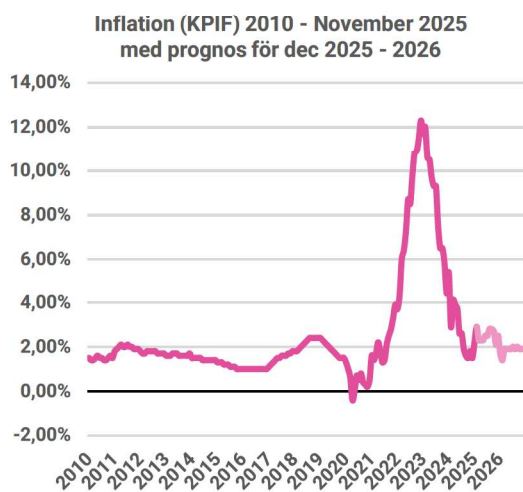
Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

3 Generella marknadsförutsättningar

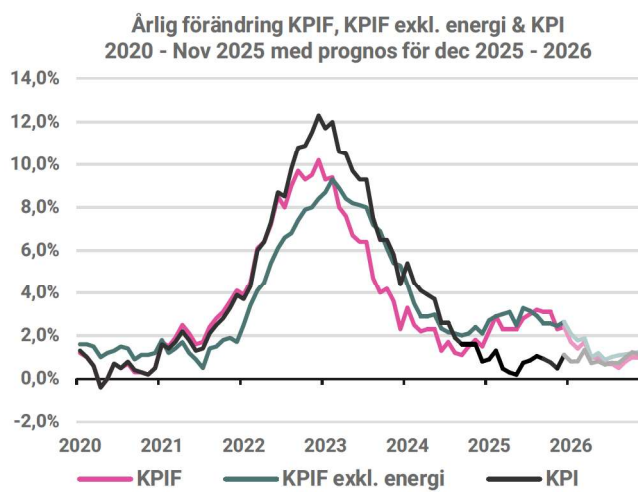
Efter flera år av ekonomisk turbulens med höga byggkostnader, energikris, inflation och räntehöjningar har marknaden nu stabiliserats. Under 2024 nådde konjunkturen botten, och 2025 blev året då återhämtningen tog fart. För år 2026 ser vi tecken på en mer balanserad ekonomi. Inflationstakten har hållit sig låg och stabil, och räntorna har justerats nedåt från tidigare toppnivåer, vilket har förbättrat både hushållens och företagens investeringsvilja. Byggkostnaderna har börjat normaliseras, även om de fortfarande ligger något över nivåerna före pandemin. Materialpriser har stabiliserats, och konkurrensen inom byggsektorn har ökat i takt med att fler projekt återupptas.

Inflationen (KPIF) har sjunkit kraftigt från toppnivåerna över 10 % i slutet av 2022 till omkring 2,8–3,2 % under sommaren 2025, nära Riksbankens mål. KPI för oktober 2025 ökade endast med **0,92 %** jämfört med samma månad 2024, vilket visar på stabilisering. Prognoser för 2026 indikerar fortsatt låg och stabil inflation, vilket skapar goda förutsättningar för räntesänkningar och en mer gynnsam ekonomisk miljö.

Under 2025 genomförde Riksbanken flera räntesänkningar för att stimulera ekonomin och minska hushållens och företagens räntekostnader. I juni 2025 sänktes styrräntan till 2,0 procent, och i september följde ytterligare en sänkning till 1,75 procent, som trädde i kraft den 1 oktober. Räntebeskedet i november innebar oförändrad ränta, vilket signalerade att Riksbanken nu intagit en mer avvaktande hållning efter en period av aggressiva sänkningar. Prognoserna för 2026 pekar på att räntan kan komma att sänkas ytterligare något under första halvåret om inflationen fortsätter att ligga på låga och stabila nivåer.



Källa: Riksbanken



Källa: Riksbanken

BNP ökade med 2,6 procent under tredje kvartalet 2025 jämfört med samma kvartal året innan. Tillväxten drevs av uppgångar i hushållens konsumtion, bruttoinvesteringar och export. BNP-prognoserna för 2025 visar en positiv utveckling jämfört med 2024. Den svenska kronan har återhämtat sig kraftigt under året och har tidvis varit bland de starkaste valutorna i Europa. Trots detta råder viss osäkerhet kring hur räntorna kommer att utvecklas och påverka företagssektorn och hushållen på längre sikt. För fastighetsbolag är belåningsgrad och räntetålighet fortsatt avgörande för finansiell stabilitet. Prognoser för 2026 indikerar en försiktig men stabil tillväxt, förutsatt att inflationen och räntorna förblir på låga nivåer.

Framåt bedöms 2026 och 2027 präglas av en försiktig men stadig tillväxt. Prognoser indikerar att byggkostnaderna kommer att ligga kvar på en relativt hög nivå jämfört med historiska genomsnitt, men med mindre volatilitet. Förutsättningen för fortsatt stabilisering är att inflationen förblir låg, att räntorna inte stiger kraftigt igen och att inga nya större kriser uppstår. Om dessa faktorer håller i sig, kan vi förvänta oss en mer förutsägbar och hållbar utveckling inom bygg- och fastighetsmarknaden under de kommande åren

4 Objektets marknadsförutsättningar

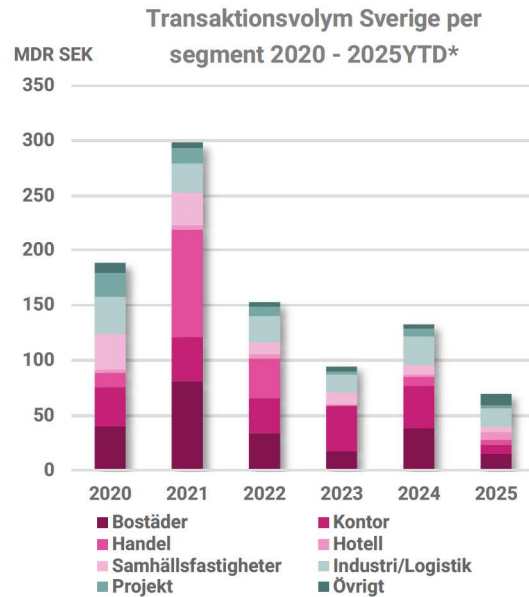
Transaktionsmarknaden

Under 2024 och 2025 visade den kommersiella fastighetsmarknaden i Sverige tydliga tecken på återhämtning efter en period av ekonomisk osäkerhet och höga räntor. Genomförda räntesänkningar har underlättat finansieringsmöjligheterna för fastighetsbolagen, vilket stärkt marknadsens riskaptit. Rapporter från banker pekar på en ekonomisk återhämtning under 2025 och 2026, vilket förväntas ha en positiv effekt på den kommersiella fastighetsmarknaden.

En stor del av de transaktioner som skett sedan våren 2022 har skett till följd av behov att frigöra kapital, minska skulder och finansiera obligationsförfall, huvudsakligen till följd av höjda räntor och höjda driftskostnader. Trots skälen till en stor andel av försäljningarna, kan det konstateras utav utförda köp att köpeskillingen per kvadratmeter stannat på fortsatt höga nivåer. Anledningen till detta är sannolikt dels att de mer attraktiva objekt är de som lyckats säljas. Samt ett internt intresse om att inte behöva göra radikala förändringar i bokförda värden. För att både frigöra kapital samt undgå stora nedskrivningar är det sannolikt de mer attraktiva objekten varit bäst att sälja.

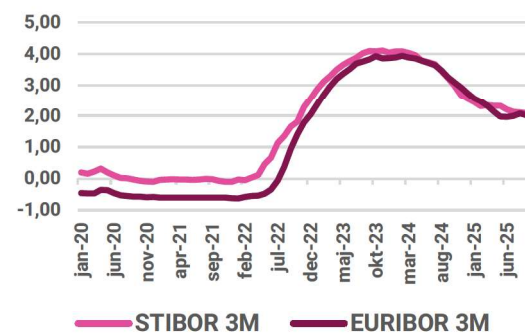
Direktavkastningskraven har generellt stigit för samtliga segment sedan toppen av högkonjunkturen 2021-2022. Marknaden bedöms ha lättat något under 2024 och 2025 till följd av de positiva makroekonomiska signalerna som talar för en mjuklandning i ekonomin. I takt med lägre räntor och en mer förmånlig kreditmarknad bedöms det finnas potential till sjunkande direktavkastningskrav framöver. Marknaden har dock hittills fortsatt varit förhållandevis försiktiga. Väl omhändertagna objekt i attraktiva lägen med bra hyresgäster sticker dock ut från mängden där det märkts ett tydligt ökat intresse från lågkonjunkturs bottenperiod.

Hållbarhet har blivit en allt viktigare faktor inom den kommersiella fastighetssektorn under de senaste åren. Gröna fastigheter ses allt mer som attraktivare för både investerare och hyresgäster. Dessutom kan s.k. "gröna lån" med mer förmånliga räntevillkor ges till gröna fastigheter. Fastighetsägare och utvecklare fokuserar därför i högre grad på energieffektivisering, hållbara byggmaterial och certifieringar som LEED och BREEAM för att möta de växande kraven.



*Avser innevarande år till och med 2025-09-18

Marknadsräntor, 2020 - 2025 YTD



Halmstads kommun

Befolkningens mängd i kommunen uppgick i slutet av 2024 till cirka 106 084 invånare, vilket gör Halmstad till den största av Hallands läns 6 kommuner. Befolkningsutvecklingen i kommunen är positiv och antalet invånare har ökat med 2,2 procent de senaste fem åren, vilket motsvarar cirka 3 320 personer. Befolkningsutvecklingen för hela landet var under samma period 2 procent och för Hallands län 3,33 procent.

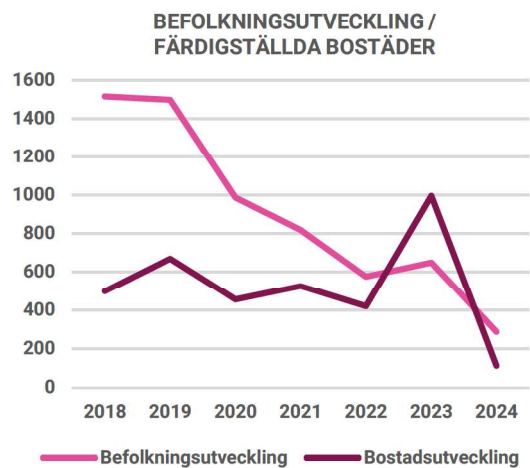
Under motsvarande period har det färdigställts cirka 2 510 nya bostäder vilket ökat bostadsbeståndet i kommunen med 5,5 procent vilket i sin tur kan jämföras med riksnittet kring 5,9 procent. I slutet på 2024 gick det cirka 2,1 invånare per bostad i kommunen. Motsvarande nivå för hela landet var 2,01 invånare per bostad.

Ägarstrukturen för flerbostadshus i kommunen karaktäriseras av en hög andel lägenheter ägda av det allmännyttiga bostadsbolaget, cirka 36,6 procent. Av kommunens cirka 19 340 hyresrätter ägs runt 46 procent av allmännyttan, vilket kan jämföras med medelnivån för länets kommuner om 46 procent. Cirka 20,7 procent av lägenheterna i flerbostadshus är upplåtna med bostadsrätt.

Halmstads kommun placerar sig på 182:a plats i Svenskt Näringslivs ranking av det lokala företagsklimatet 2024. Andelen nyföretagande per tusen invånare har varierat mellan 8,9 och 11,8 företag de senaste fem åren och uppgick under 2024 till 10, vilket kan jämföras med riksnittet kring 11,8. Den största privata arbetsgivaren i kommunen är Martin & Servera Logistik AB med cirka 675 anställda. Medianinkomsten i kommunen är cirka 332 000 kronor, 103:e högsta nivån av Sveriges 290 kommuner.

Nyckeltal	Värde	Rank*
Befolkningsmängd 2024	106 084	1
Skattesats 2025	32,4%	2
Medianinkomst (kr/år) 2023	331 956	3
Invånare per bostad 2024	2,10	6
Andel högutbildade 2024	32,4%	2
Nyföretagande (per 1000 inv) 2024	10,00	5
Öppen arbetslöshet 2024	7,4%	5

*Placering vid ranking av de 6 kommunerna i Hallands län



5 Värderingsmetodik

Marknadsvärde	Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en öppen och oreglerad marknad.
Marknadsvärdebedömning	Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av en ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån 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, hyresgästssammansättning. Köpeskillingarna normeras sedan vanligtvis per kvadratmeter uthyrbar area alternativt någon annan värdebärande parameter såsom hyresintäkt eller taxeringsvärde. Hänsyn tas till eventuell värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt.
Avkastningsmetod	Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar (driftnetto) samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdesberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden. Driftnetto erhålls genom faktiska eller bedömda hyresintäkter reducerat med drift- och underhållskostnader samt eventuell fastighetsskatt, tomträttsavgäld och vakans-/hyresrisk. De faktiska värdefaktorer, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknadsmässiga förväntningar baseras kalkylen istället på värden som bedöms vara normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till rådande marknadssituation.

6 Ortsprismetod

Halmstads kommun - Mindre bostadsfastigheter

Nedan följer ett urval av några mindre transaktioner som genomförts i Halmstads kommun avseende mindre bostadsfastigheter.

Datum	Fastighet	Köpeskilling (SEK)	Area (m ²)	Pris/kvm (SEK/m ²)	Värdeår
2025-12-22	GALEASEN 7	3 600 000	225	16 000	1953
2025-12-01	DIREKTÖREN 3	5 700 000	320	17 812	1940
2025-11-03	FYRKANTEN 1	4 000 000	226	17 699	1973
2025-10-31	FYRKANTEN 14	5 500 000	295	18 644	1946
2025-10-30	AKROBATEN 2	4 800 000	283	16 961	1947
2025-08-04	BJÄLKLAGET 10	4 200 000	202	20 792	1938
2025-08-01	KONDUKTÖREN 2	9 000 000	402	22 388	1954
2025-05-16	FAKTORN 1	4 900 000	282	17 375	1992
2025-05-16	FAKTORN 2	5 600 000	315	17 777	1992
2025-04-25	BRUDTÄRNAN 2	6 250 000	264	23 674	1932
2025-04-02	DAGGKÅPAN 2	6 500 000	255	25 490	1933
2025-04-01	KONDUKTÖREN 6	5 400 000	251	21 513	1946
2025-03-20	VIPAN 17	9 000 000	540	16 666	1948
2025-03-14	GRÖNLANDET 17	3 900 000	208	18 750	1956
2024-03-01	FACKLAN 9	4 300 000	241	17 842	1933
2024-01-31	KONDUKTÖREN 5	5 650 000	320	17 656	1946

RESULTAT – ORTSPRISMETODEN

Värdebedömning har skett med beaktande av jämförelseobjektens förutsättningar vid förvärvstidpunkten i förhållande till värderingsobjektets specifika egenskaper. Hänsyn har även tagits till eventuell värdeutveckling sedan respektive förvärvstidpunkt.

Med hänsyn till värderingsobjektets skick, standard och läge bedöms direktavkastningen variera mellan 4,40 – 4,80 procent.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde som varierar mellan 20 000 – 24 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde mellan **4 600 000** och **5 600 000 kronor**.

7 Avkastningskalkyl

Kalkylperiod Från och med januari månad 2026 till och med december månad år 2035.

**Inflations-
antaganden** I kalkylen har ett inflationsantagande om 2,0 procent använts under kalkylperioden.

Antagandet grundar sig på en samlad bedömning av prognoser framtagna av ledande kreditinstitut såsom Riksbanken och Konjunkturinstitutet. Se kapitel 3 "Generella marknadsförutsättningar".

Direktavkastning Direktavkastningskravet har i möjligaste mån bedömts med utgångspunkt från genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter på marknaden och vid behov kompletterats med statistik och erfarenhet. De i värderingsobjektet ingående hyreskontrakten och byggnaderna åsatts vid behov differentierade direktavkastningskrav utifrån dess riskperspektiv.

Direktavkastningskravet för värderingsobjektet har vid en samlad bedömning viktats till 4,60 procent för restvärdet.

Kalkylränta Kalkylräntan för värderingsobjektet har inflationsanpassats och bedömts till 6,69 procent.

Hyror Tabellen nedan visar utgående hyra samt marknadshyra per lokaltyp. Utgående hyresnivåer har i huvudsak bedömts i kalkylen, se nedan.

Barret 7, Halmstad

Namn	Yta (m ²)	Typ	Bashyra (Tkr)	Basindex	Löptid (t. o. m.)	Total hyra (inkl. tillägg, exkl f.skatt) (Tkr)	Marknadshyra (kr/m ²)	Marknadshyra (kr/m ²)
Summa / snitt	232		201			201	1 594	1 558
Lgh 1	63	Bostäder	105	419,35	2026-05-31	105	1 665	1 665
Lgh 3	63	Bostäder	96	419,35	2026-05-31	96	1 524	1 524
Lgh 4	53	Bostäder, vakant	-			-	-	1 462
Lgh 2	53	Bostäder, vakant	-			-	-	1 567

Lgh 1, 63 kvm

Den utgående hyran för värderingsobjektet har normhyresberäknats utifrån en genomsnittslägenhet om 77 kvadratmeter och 3 r.o.k. med en normhyra om 1 500 kr per kvadratmeter, vilket ger utgående hyra om 1 665 kr per kvadratmeter. Här finns en boende idag, men ingen uppgift om intäkt har erhållits. Intäkten är således bedömd.

Lgh 2, 53 kvm

Den utgående hyran för värderingsobjektet har normhyresberäknats utifrån en genomsnittslägenhet om 77 kvadratmeter och 3 r.o.k. med en normhyra om 1 500 kr per kvadratmeter, vilket ger utgående hyra om 1 567 kr per kvadratmeter och år. Investering krävs för att nå denna hyra.

Lgh 3, 63 kvm

Lägenheten är idag uthyrd (muntligt) för 8 000 kr/månaden (1524 kr per kvadratmeter och år), vilket är samma nivå som använts i kassaflödeskalkylen.

Lgh 4, 53 kvm

Den utgående hyran för värderingsobjektet har normhyresberäknats utifrån en genomsnittslägenhet om 77 kvadratmeter och 3 r.o.k. med en normhyra om 1 400 kr per kvadratmeter, vilket ger utgående hyra om 1 462 kr per kvadratmeter och år.

Objektet har även källare med garage. Ingen extra intäkt har åsatts på detta.

Hyrorerna är redovisade inklusive värme och övriga driftsrelaterade tillägg. Hyresutvecklingen för bostadslägenheterna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

Vakanser	Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för objektet har i genomsnitt bedömts till 0,5 procent.
Drift och underhåll	<p>Inga faktiska drift- och underhållskostnader har erhållits. De har istället bedömts genom erfarenhet och statistik med beaktande av värderingsobjektets nuvarande, skick, standard och ansvarsfördelning mellan fastighetsägare och hyresgäst.</p> <p>Drift- och underhållskostnaden för värderingsobjektet har bedömts till 425 kronor per kvadratmeter.</p>
Investeringar/ hyresgäst- anpassningar	En investeringskostnad om totalt 300 000 kronor har bedömts för att få lägenhet 2 i uthyrningsbart skick. Kostnaden är schablonbelopp som är bedömd utifrån erfarenhet och statistik. Det är möjligt att eventuell faktisk investeringskostnad skiljer från bedömd kostnad. Eventuell investeringskostnad rekommenderas att undersökas av eventuell köpare. Utöver detta, har inga ytterligare investeringskostnader bedömts nödvändiga under kalkylperioden, utöver avsättning för periodiskt underhåll.
Fastighetskatt	<p>För flerbostadshus utgår en fastighetsavgift om 1 724 kronor (2025) per lägenhet. Om 0,3 procent av taxeringsvärdet ger en lägre avgift är det denna summa som utgör fastighetsskatten.</p> <p>Fastighetsskatten uppgår därmed år 2026 till cirka 7 000 kronor.</p>

RESULTAT – AVKASTNINGSMETODEN

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till cirka 22 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka **5 100 000 kronor** (se bilaga 1).

8 Resultat

Värderingsförutsättningar

Värderingsobjekt	Halmstad Barret 7
Värdetidpunkt	februari 2026
Syfte	Exekutiv försäljning

Ortsprismetoden

Bedömt intervall, totalt	cirka 4 600 000 – 5 600 000 kronor cirka 20 000 – 24 000 kr/m ² uthyrbar area
--------------------------	---

Avkastningskalkylen

Avrundat värde, totalt	cirka 5 100 000 kronor cirka 22 000 kr/m ² uthyrbar area
------------------------	--

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Halmstad Barret 7 vid värdetidpunkten till:

5 100 000 SEK	Vilket ger nedan nyckeltal:	
	SEK/m ²	21 974
Fem miljoner etthundratusen svenska kronor	SEK/taxeringsvärde	1,40
	Initial avkastning	3,05 %
	Avkastning flöde	4,60 %
	Avkastning restvärde	4,60 %
	Diskonteringsränta år 1 (2,0 % inflation)	6,69 %
	Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT)	- år

Halmstad 2026-02-11

Joel Jonsson

Civilingenjör

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilagor

Avkastningskalkyl & tabeller
Allmänna villkor för värdeutlåtande
Utdrag ur fastighetsregistret
Energideklaration

Avkastningskalkyl

Ytslag	Area (m ²)	Vakans (m ²)	Vakans (% Ek.)	Nuvarande hyra (TSEK)	Marknadshyra (SEK/m ²)	Drift- och Underhåll (TSEK)	Marknadshyra (SEK/m ²)	Avkastningskrav (restvärde) (%)	Avkastningskrav (kassaflöde) (%)	Marknadsvakans (% Ek.)
Bostäder	232	106	44%	201	1 594	99	361	4,60	4,60	0,50
Summa	232	106	44,4%	201	1 594	99	361	4,60	4,60	0,50

*Inkluderas ej i ytsummering

DCF:

År:	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Hyra	361	369	376	384	391	399	407	415	423	432	441
Kontrakterad hyra	84	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vakans	-118	-39	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Tillägg skatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Skatt	-7	-7	-7	-7	-7	-8	-8	-8	-8	-8	-8
Tomträtt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DoU	-81	-94	-103	-105	-107	-109	-111	-113	-116	-118	-120
Driftnetto	156	229	264	270	275	281	286	292	298	304	310
Investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto	156	229	264	270	275	281	286	292	298	304	310

Avkastningsvärde

Flöde	1 893
Restvärde	3 505
Korrigering från restvärde	0
Investeringar (NPV)	0
Justering skattetillegg (NPV)	0
Övriga justeringar	-300
Totalt avkastningsvärde	5 098

Nyckeltal

SEK/m ²	21 974
SEK/taxeringsvärde	1,40
Initial avkastning	3,05%
Direktavk. flöde	4,60%
Direktavk. restvärde	4,60%
Diskonteringsränta år 1 (2,00% inflation)	6,69%
Genomsnittlig kontraktslängd (WALT)	-

Hyresgästförteckning

Barret 7, Halmstad

Namn	Yta (m ²)	Typ	Bashyra (Tkr)	Basindex	Löptid (t. o. m.)	Total hyra (inkl. tillägg, exkl f.skatt) (Tkr)	Marknadshyra (kr/m ²)
Summa / snitt	232		201			201	1 594
Lgh 1	63	Bostäder	105	419,35	2026-05-31	105	1 665
Lgh 3	63	Bostäder	96	419,35	2026-05-31	96	1 524
Lgh 4	53	Bostäder, vakant	-			-	-
Lgh 2	53	Bostäder, vakant	-			-	-

Villkor för värderingsutlåtande

Följande villkor gäller för beskrivningar, värderingar, analyser och liknande uppdrag utförda av Croisette AB och dess dotterbolag på uppdrag av Kronofogden.

Offentliga uppgifter

Bifogade utdrag från fastighetsdatasystem, lantmäteriakter, inskrivningsmyndigheter eller andra statliga och kommunala myndigheter förutsätts vara korrekta om inget annat anges i värderingen eller beskrivningen.

Uppgifter från ägarrepresentant, hyresgäst eller arrendator som inte kan verifieras på annat sätt kan ändå redovisas i beskrivningen eller värderingen och behandlas som en tillhandahållen uppgift. Detta kan exempelvis avse uppgifter om hyra, arrende eller objektets egenskaper som inte kan kontrolleras oberoende genom kontrakt eller andra dokument.

Miljöskador, fel i fastighet eller bostadsrätt

Croisette AB tar inget ansvar för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om sådana fel, skador eller miljöpåverkan, kommer detta att påpekas i beskrivningen eller värderingen. Värderingsmannen kan dock inte hållas ansvarig för omfattningen av sådana skador eller kostnadsbedömningar, då detta kräver särskild utredning som inte ingår i uppdraget.

Därför tas inget ansvar för fel, skador eller miljöpåverkan. För dessa frågor hänvisas till 4 kap. jordabalken samt köplagen avseende bostadsrätter. Vid en eventuell exekutiv auktion säljs objektet i befintligt skick, och det åligger köparen att själv göra de bedömningar som krävs utifrån visning och beskrivning.

Övrigt

Beskrivningen av objektet i värdeutlåtandet baseras på en okulär besiktning samt information från offentliga källor, ägare, representanter, hyresgäster eller arrendatorer enligt ovan. Eventuella brister eller fel i beskrivningen ska påtalas för berörd värderingsman innan den exekutiva auktionen.

Underlaget för värdebedömningen baseras på ortsprismaterial, kalkyler och annan relevant information. Om tillräckligt underlag inte kan tillhandahållas, grundas värderingen på värderingsmannens erfarenhet av liknande objekt, med beaktande av befintliga förutsättningar. Bedömningen sker utifrån tillgänglig information, objektets läge, fysiska egenskaper samt dess nuvarande och potentiella intäktsmöjligheter.

 FASTIGHETSRAPPORT - INFOFASTFASTIGHET 

HALMSTAD BARRET 7

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet:

909a6a61-5f48-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

13, Halland

Kommun:

80, HALMSIAD

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I HALMSTADS KOMMUN, BOX 153, 301 05 HALMSTAD Kontor: NK62 Tel: 035-137360

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

N-HALMSTAD BARRET:7

Omregistreringsdatum:

1986-04-02

Akt:

1380-86/1

URSPRUNG

HALMSTAD HALMSTAD 900:790

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr):

130001156

Distrikt:

104016,Halmstads Sankt Nikolai

ADRESS 

Adress:

Smedängsgatan 1

Postnr:

302 39

Postort:

Halmstad

Kommundel:

Halmstad

AREAL 

Totalareal:

673 kvm

0,07 ha

Varav land:

673 kvm

0,07 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA 

Område:

1.

N:(SWEREF99)

6282711,92

E:

367498,67

X:(RT90)

6286443,37

Y:

1318095,77

ÅTGÄRDER 

Fastighetsrättsliga:

Tomtmätning

Datum:

1946-09-13

Akt:

1380K-3872

Fastighetsrättsliga:

Införd i tomtboken

Datum:

1946-10-19

Akt:

ANDEL I SAMFÄLLIGHET 

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING 

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT 

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-01-23

Senaste ändring för fastigheten:

2025-10-17

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

PLANER OCH MARKREGLERINGAR 

Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
KVARTERET BARRET MM (Stadsplan)	1380K-P148	2005-02-16	Halmstad
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1945-04-27
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
BOMÄRKET OCH DEL AV BARRET (Tomtindelning)	1380K-T186	2015-09-28	Halmstad
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1946-06-22
Anmärkning Markreglering:	TOMTINDELNINGEN ÄR UPPHÄVD FÖR TOMTERNA 7 OCH 8 I KV BOMÄRKET SEDAN NY TOMTINDELNING FASTSTÄLLTS 1950-03-21(1380K-T800).		

MER INFORMATION

Det finns 1 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
 Det finns 4 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

TAXERING 

Hyreshusenhet, bostäder, typkod 320

Beslutsår <input type="checkbox"/>	2025
Taxeringsid:	138070-9
Taxeringsvärde kr:	3 651 000
Tax.enhet avser:	HALMSTAD BARRET 7

Taxerade ägare

[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]

Värderingsenheter

Hyreshus bostad		Hyreshus bostadsmark	
Skatteverkets id:	854761692025	Skatteverkets id:	854771692025
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	2 655 000	Tax.värde kr:	996 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	2 655 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	996 000
Riktvärdeområde:	1380101	Riktvärdeområde:	1380101
Värdeår:	1947	Byggrätt i kvm:	293
Årshyra kr:	295 000	Tillhör byggnad:	1
Under uppförande:	Nej		
Ligger på tomt:	854771692025		
Nybyggnadsår:	1947		
Area kvm:	232		
Tillhör byggnad:	1		

 FASTIGHETSRAPPORT - INFORATT

FASTIGHET ⓘ



HALMSTAD BARRET 7

Objektidentitet: 909a6a61-5f48-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län: 13, Halland Kommun: 80, HALMSTAD

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I HALMSTADS KOMMUN, BOX 153, 301 05 HALMSTAD Kontor: NK62 Tel: 035-137360

RÄTTIGHETER ⓘ



Akt: 13-IM1-47/3.1

Typ: Avtalservitut

Status: Levande

SE BESKRIVNING

VILLA

Berörkrets ev. ofullständig: Ja

Rättigheten är till förmån för:

HALMSTAD HALMSTAD 1:1 HALMSTAD HALMSTAD 1:7

Rättigheten belastar:

HALMSTAD BARRET 7

Rapporten hämtades 2026-02-11 10:23:32
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader