

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten **Vetlanda Björkö 3:12**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-2326-25-06

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	1
Sammanfattning	2
1 Uppdragsbeskrivning	3
2 Värderingsobjektet.....	4
Läge.....	4
Tomt	5
Planförutsättningar	5
Uthyrbar area	6
Byggnadsbeskrivning.....	7
Investeringsbehov	7
Bilder	8
Ritningar	9
Energideklaration.....	11
3 Generella marknadsförutsättningar	12
4 Objektets marknadsförutsättningar	13
Transaktionsmarknaden	13
Vetlanda.....	15
5 Värderingsmetodik	16
6 Ortsprismetod	17
7 Avkastningskalkyl.....	19
8 Resultat.....	21

Sammanfattning

Värderingsobjekt	Vetlanda Björkö 3:12
Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten
Uppdrag	Marknadsvärdering
Värdetidpunkt	januari 2026
Syfte	Exekutiv försäljning
Rapport utförd	2026-01-21
Ansvarig värderare	Fitore Regjepaj <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 Vetlanda Björkö 3:12 vid värdetidpunkten till:

800 000 SEK

Åttahundratusen svenska kronor

Vilket ger nedan nyckeltal:

SEK/m ²	2 180
SEK/taxeringsvärde	0,82
Initial avkastning	-3,95 %
Avkastning flöde	8,76 %
Avkastning restvärde	8,76 %
Diskonteringsränta år 1 (2,0% inflation)	10,93 %
Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT)	-

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 Vetlanda Björkö 3:12 som består av byggnad inrymmandes lokaler och bostäder.
Syfte	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärdet vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad. Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid Exekutiv försäljning.
Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten
Värdetidpunkt	januari 2026
Allmänna villkor	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
Inspektion	Inspektion utfördes 2026-01-13 av Edward Moding i närvaro av representant till fastighetsägaren. Inspektionen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.
Värderingsunderlag	Följande uppgifter har erhållits som indata i värderingen: ○ Information från fastighetsägare ○ Utdrag från fastighetsregistret ○ Inhämtade tekniska uppgifter från representant till fastighetsägaren vid inspektion I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfaren ägare, adressuppgifter, planförhållanden, servitut med mera, inteckningar och taxeringsuppgifter.
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 i Björköby, Vetlanda kommun. Allmänna kommunikationer finns i form av bussförbindelser med hållplats inom gångavstånd från fastigheten. Närmaste tågstation är belägen i Vetlanda, på cirka 20 kilometers avstånd. Större trafikleder, såsom riksväg 31, nås inom rimligt avstånd och ger förbindelser till närliggande orter.

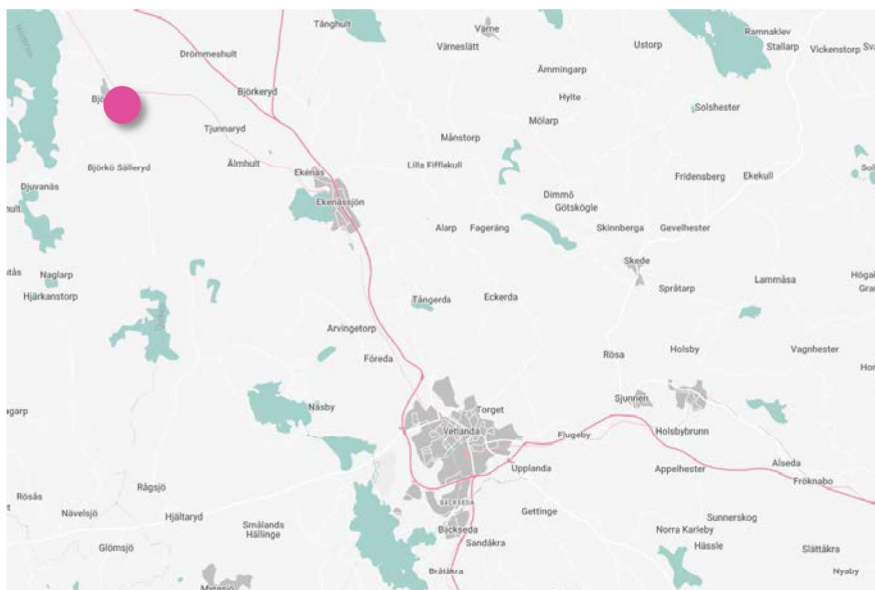
Närområdet utgörs huvudsakligen av bostadsbebyggelse och mindre tätortsmiljö. Grundläggande service såsom dagligvaruhandel, skolor och viss samhällsservice finns i Björköby, medan ett bredare serviceutbud återfinns i Vetlanda.

Vetlanda Björkö 3:12

Kommun	Vetlanda
Adress	Almvägen 25
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	963 m ²
Samfällighet	-
Gemensamhetsanläggning	-
Servitut	-
Vatten & avlopp	Kommunalt

Taxeringsuppgifter

Typkod	321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler
Byggnad	774 000 SEK
Mark	240 000 SEK
Värdeår	1933
Byggår	1933



Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 963 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av grönytor.



Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan (f.d. stadsplan), vilken vann laga kraft 1970-12-22. Planbestämmelser anger handelssändamål med en högsta byggnadshöjd av en våning.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Uthyrbar area

Den totala uthyrbara arean uppgår enligt taxerade uppgifter till 380 kvadratmeter, fördelat enligt tabellen intill.

Croisette har i värdebedömningen utgått från taxerade uppgifter avseende bostäderna och lokalernas ytor. De taxerade ytorna bedöms som rimliga. Samtliga ytor har Croisette bedömt marknadsmässiga hyresnivåer för, då samtliga ytor var vakanta vid värdetidpunkten.

Det finns två butikslokaler i bottenplan och tre bostadslägenheter på våningsplan 2 och 3.

Ytorna uppmanas att kontrollmätas av eventuell köpare.

Ytfördelning

Lokalslag	Area (m ²)
Butikslokal (2st)	140
Bostäder (3st)	240
Totalt	380

Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet utgörs av en byggnad i tre våningsplan och källare.

Byggnadens yttre skick bedöms överlag som normalt med hänsyn till dess nybyggnadsår. Fönster, fasad och tak bedöms överlag vara av normalt skick. Byggnadens installationer och uppvärmningssystem är av okänt skick och rekommenderas att undersökas av eventuell köpare. Vid inspektionstillfället var värme och el avstängd. Inga spår av fuktskador noterades vid enklare okulär granskning men rekommenderas att undersökas av eventuell köpare.

Lägenheterna och lokalerna bedöms vara av äldre standard med överlag eftersatt skick med hänsyn till dess nybyggnadsår. I våtrummen utgörs ytskikten av huvudsakligen av plastmatta och våtrumsrapet. I övriga rum varierar ytskikten av golv bestående av vinyl/linoleum och delvis kakel samt målade och tapetserade väggar. Viss ojäm yta noterades vid vissa partier av golvet i lägenheterna. Huruvida vitvaror fungerar tillfredsställande är för Croisette okänt och rekommenderas således att undersökas av eventuell köpare. I källare återfinns lägenhetsförråd.

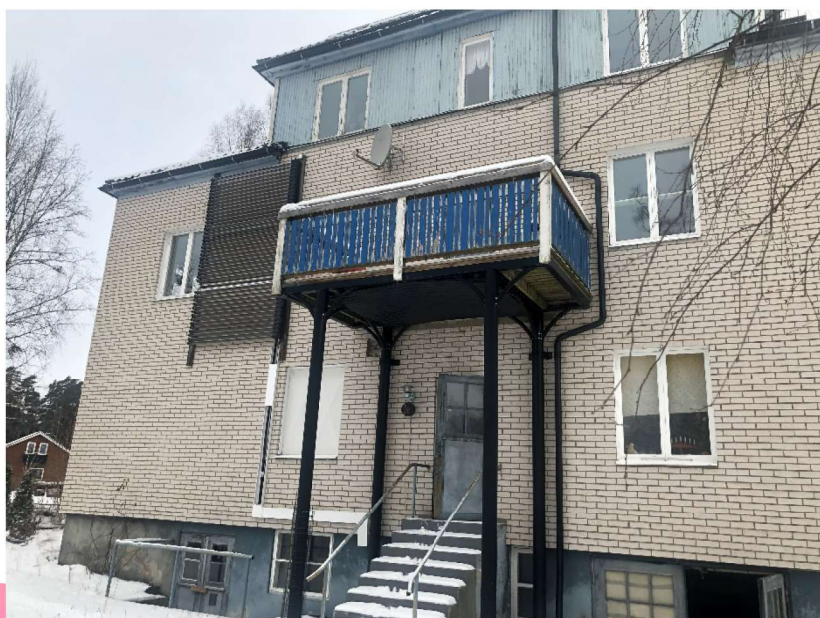
Investeringsbehov

Det bedöms råda visst behov av uppfräschning. Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts under kalkylperioden.

Sammanfattande teknisk beskrivning

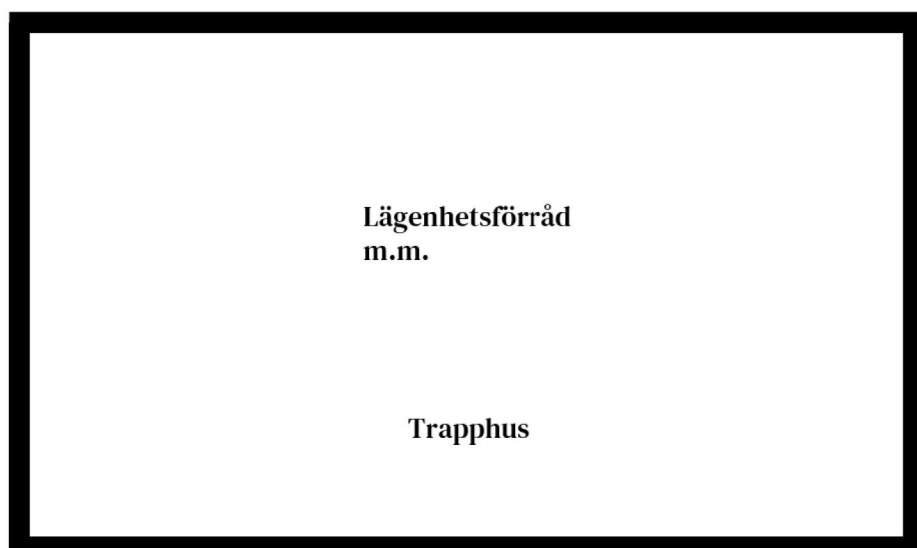
Grundläggning	Källare
Stomme	Sannolikt betong
Bjälklag	Sannolikt trä
Fasadmaterial	Tegel och puts
Fönster	Sannolikt 2-glas
Yttertak	Betong/tegelpannor (snötäckta vid inspektionstillfället)
Värmekälla	Pellets
Ventilationssystem	Självdrag
Hissar	Nej
Certifiering	-
Energiklass	-

Bilder

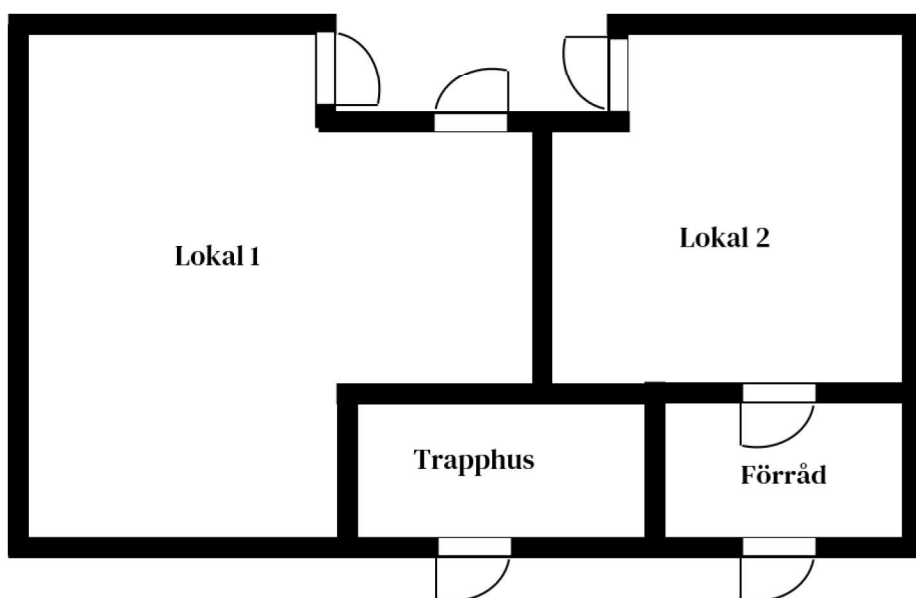


The image contains two architectural drawings of a building, labeled 'D' and 'E'. Drawing 'D' on the left shows a two-story building with a gabled roof and a central entrance. Drawing 'E' on the right shows a similar building with a gabled roof and a central entrance. Both drawings are labeled 'D' and 'E' in the top left corner. The drawings are in pencil and show the building's structure and roofline. The drawings are labeled 'D' and 'E' in the top left corner. The drawings are in pencil and show the building's structure and roofline.

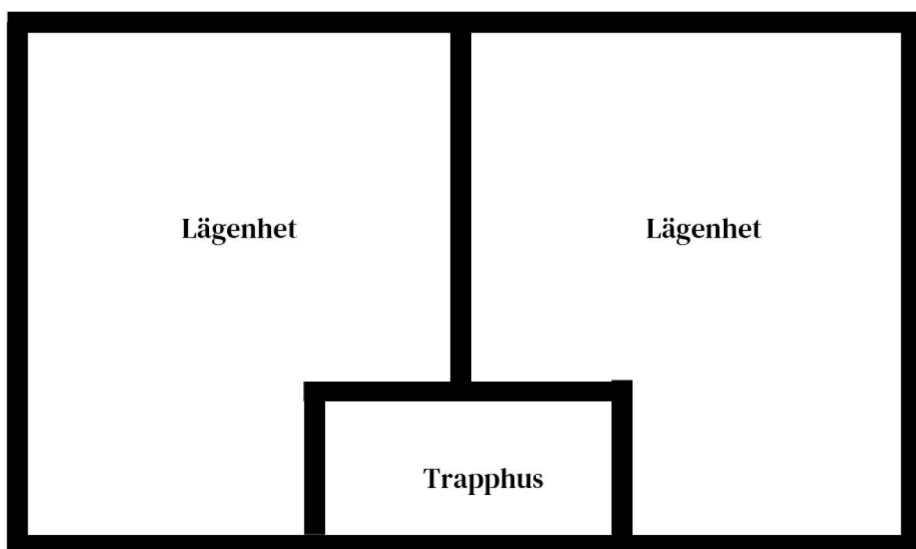




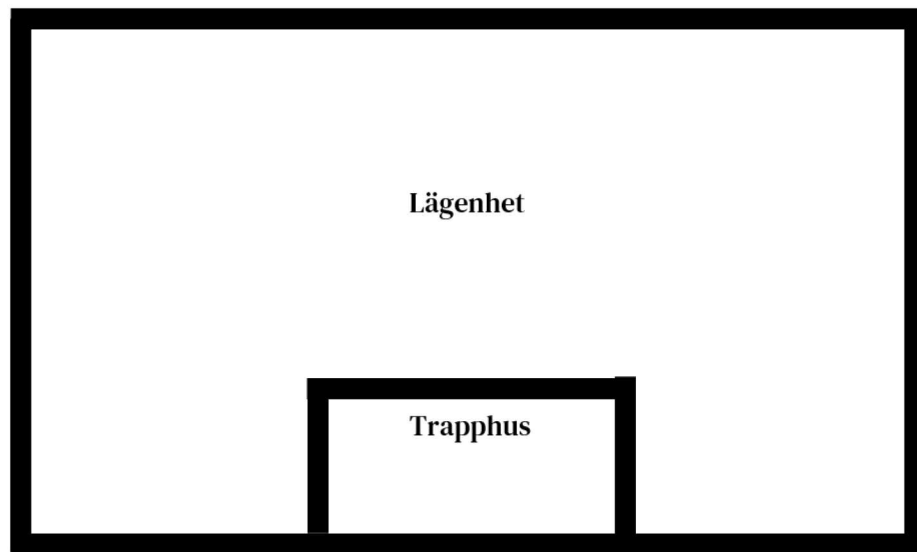
Källarplan



Våningsplan 1



Våningsplan 2



Våningsplan 3

Delar av planritning (våningsplan 1) har erhållits av Vetlanda kommun. Erhållet material bedöms skilja sig från faktiska förhållanden som observerades vid inspektionstillfället. Således har Croisette upprättat en ungefärlig planritning avseende byggnaden på värderingsobjektet. Avvikelse förekommer och ritningarna är ej skalnlga. Objektet bör inspekteras på plats. Se planritning ovan.

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.

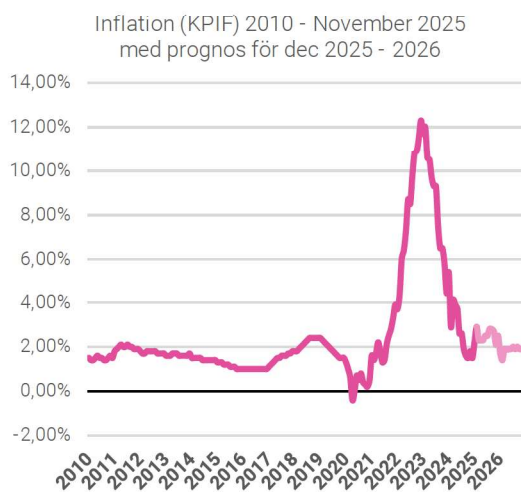
Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta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

3 Generella marknadsförutsättningar

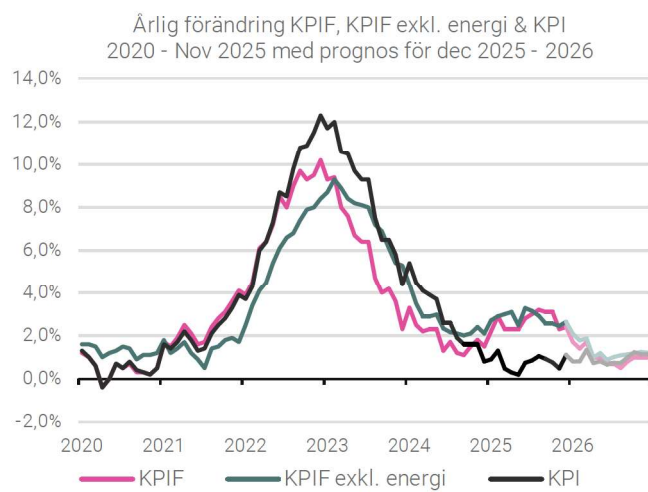
Efter flera år av ekonomisk turbulens med höga byggkostnader, energikris, inflation och räntehöjningar har marknaden nu stabiliserats. Under 2024 nådde konjunkturen botten, och 2025 blev året då återhämtningen tog fart. För år 2026 ser vi tecken på en mer balanserad ekonomi. Inflationstakten har hållit 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

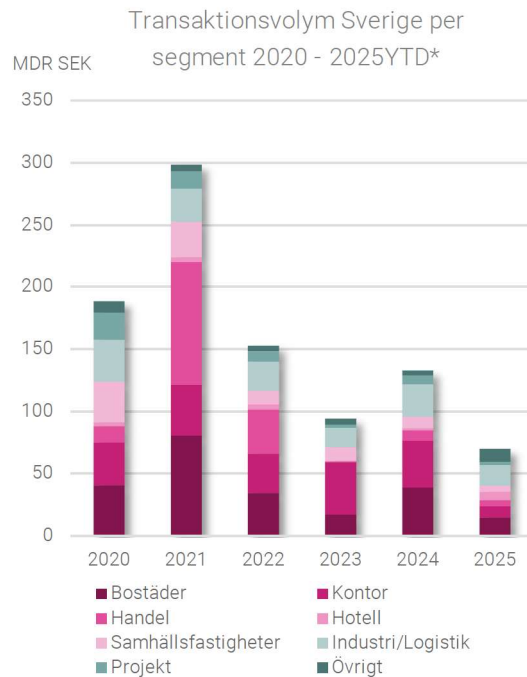
Transaktionsmarknaden

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 marknadens 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.

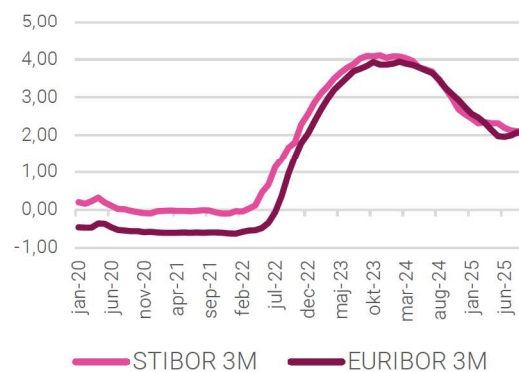
Sett till transaktionsvolym skedde en ökning under 2024 jämfört med 2023 (där transaktionsvolymen var det svagaste året på ett årtioende). Det skall dock poängteras att transaktionsvolymen under 2024 var markant lägre än exempelvis 2019, 2020 och i synnerhet 2021 men ur ett historiskt perspektiv var transaktionsvolymen relativt normal. De första tre kvartalet har visat en svag ökning av transaktionsvolymen jämfört med samma period 2024. Den historiskt i särklass mest transaktionsintensiva perioden återstår dock av året, mycket tyder på att så även blir fallet för 2025.

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 lågkonjunktens bottenperiod.



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

Marknadsräntor, 2020 - 2025 YTD



Hållbarhet har blivit en allt viktigare faktor inom den kommersiella fastighetssektorn under de senaste åren. Gröna fastigheter ses allt mer som attraktiva 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.

Under den senaste årens relativt osäkra transaktionsmarknad har det generellt rått ett fortsatt intresse för högkvalitativa nyproducerade bostäder i större orter på bra lägen medan det generellt råder ett svagare intresse för äldre bostadsfastigheter. Många nya bostadsprojekt lades på is när konjunkturen vände och flera bolag fick problem med lägenhetsförsäljningen av deras pågående och färdigställda projekt. Det har noterats viss ökning under 2024 samt 2025 av både försäljning av nyproducerade lägenheter samt även start av nya projekt. Det skall dock understrykas att försäljningsnivåerna är fortsatt låga jämfört med några år sedan.

Under den relativt långa lågränteeran betraktades bostäder som ett av de mest attraktiva segmenten, efter de räntehöjningar som genomfördes har det lågavkastande segmentet drabbats särskilt hårt i kombination med hyror som släpat efter inflationen och som inte kunnat indexeras på samma sätt som kommersiella kontrakt. Detta har nu drastiskt skiftat då vi runtom i landet sett överenskomna hyreshöjningar för både 2025 samt även på sina håll för 2026 på högre nivåer än index. Långsiktigt bedöms det framgent råda en stark efterfrågan till följd av bostadsbrist i Sveriges samt en pausad utveckling av nya bostäder och bostadssegmentet bedöms få en återhämtning.

Under de senaste åren fram tills 2023 har det producerats stora volymer av bostäder, vid rådande stund samt framgent råder en drastisk avmattning som sannolikt kommer att spå på bostadsbristen. Croisette bedömer att under de kommande åren lär bostadsproduktionen vara på fortsatt låga nivåer, i förhållande till lågränteeran då befolkningstillväxten var högre samt byggkostnaderna och räntenivåerna lägre.

De senaste årens uppgifter och siffror om sjunkande barnafödande kan dock komma att förändra Sveriges demografi och kan på sikt minska bostadsbristen genom att dämpa befolkningstillväxten. Effekten blir dock ojämn: i vissa regioner kan trycket på bostadsmarknaden avta, medan storstäder fortsatt påverkas av inflyttning och urbanisering.

Synen på handel var innan 2020-talets pandemi och följande lågkonjunktur något mer ihopbuntad än den tycks vara idag där segmentet snarare delats upp i ett antal ytterligare "mini-segment". Denna uppdelning har visserligen sen länge funnits men har på senare tid blivit tydligare då investerares och aktörers syn och aptit av dessa förändrats och blivit mer växlande.

Vi har den sedan länge på många håll utdöende stadshandeln, bortsett från vissa undantag, med mer och mer vakansproblem. Vissa lokaler har räddats av nya typer av etableringar medan andra lokaler varit svåruthyrda. Stadshandel tillsammans med sällanköpshandel har haft det tufft senaste åren. När inflation och räntor varit höga har privatpersoner dragit ner den typen av utgifter markant. Sänkt omsättning har försvårat att möta indexerade hyreshöjningar och tillsammans med ökade direktavkastningskrav har betalningsviljan blivit svagare och svagare.

Vetlanda

Befolkningsmängden i kommunen uppgick i slutet av 2024 till cirka 27 528 invånare, vilket gör Vetlanda till den 5:e största av Jönköpings läns 13 kommuner. Befolkningsutvecklingen i kommunen är positiv och antalet invånare har ökat med 0,1 procent de senaste fem åren, vilket motsvarar cirka 60 personer. Befolkningsutvecklingen för hela landet var under samma period 2 procent och för Jönköpings län 1,76 procent.

Under motsvarande period har det färdigställts cirka 260 nya bostäder vilket ökat bostadsbeståndet i kommunen med 2,1 procent vilket i sin tur kan jämföras med rikssnittet 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.

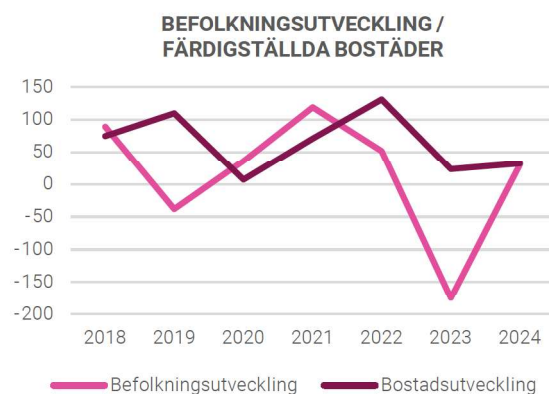
Cirka 62 procent av kommunens bostäder utgörs av småhus. Prisutvecklingen för dessa har under den senaste femårsperioden varit normal. Den genomsnittliga prisökningen för ett småhus var cirka 14,7 procent, vilket kan jämföras med rikssnittet kring 20 procent. Under 2024 genomfördes totalt cirka 210 lagfarna småhustransaktioner i Vetlandas kommun och medelpriset var runt 1 563 000 kronor.

Ägarstrukturen för flerbostadshus i kommunen karaktäriseras av en hög andel lägenheter ägda av privata aktiebolag, cirka 51,4 procent. Av kommunens cirka 3 680 hyresrätter ägs runt 19 procent av allmännyttan, vilket kan jämföras med medelnivån för länets kommuner om 40 procent. Cirka 17,1 procent av lägenheterna i flerbostadshus är upplåtna med bostadsrätt.

Vetlandas kommun placerar sig på 123:e plats i Svenskt Näringslivs ranking av det lokala företagsklimatet 2024. Andelen nyföretagande per tusen invånare har varierat mellan 6,8 och 17,2 företag de senaste fem åren och uppgick under 2024 till 9, vilket kan jämföras med rikssnittet kring 11,8. Den största privata arbetsgivaren i kommunen är Hydro Extrusion Sweden AB med cirka 625 anställda. Medianinkomsten i kommunen är cirka 325 000 kronor, 139:e högsta nivån av Sveriges 290 kommuner.

Nyckeltal	Värde	Rank*
Befolkningsmängd 2024	27 528	5
Skattesats 2025	33,8%	6
Medianinkomst (kr/år) 2023	324 756	9
Invånare per bostad 2024	2,10	10
Andel högskoleutbildade 2024	19,4%	11
Nyföretagande (per 1000 inv) 2024	9,00	6
Öppen arbetslöshet 2024	7,0%	10

* Placering vid ranking av de 13 kommunerna i Jönköpings 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

En ortsprisundersökning av såväl lagfarna som kända bolagsköp har genomförts med utgångspunkt i nedan redovisade förutsättningar och gallringsskäl.

Fr.o.m.	2019-01-01
Typkod	320 Hyreshusenhet, bostäder 321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler
Kommuner:	Vetlanda
Bortgallrade köp	Total area < 100 m ² Köp mellan parter med tydlig intressegemenskap Köp utan redovisad köpeskilling

Objekt i den nedre delen av prisintervallet avser främst fastigheter inrymmandes äldre byggnader eller med byggnader i sämre skick och/eller sämre lägen och/eller stor andel lokalarea och i den övre delen återfinns främst fastigheter inrymmandes nyare byggnader eller med byggnader i bättre skick och/eller bättre lägen och/eller liten andel lokalarea.

Köpeskillingarna avseende bostadsfastigheter belägna i centrala Vetlanda observeras inom intervallet cirka 10 000 – 15 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area. Köpeskillingarna avseende bostadsfastigheter på övriga, mindre tätorter inom kommunen, likt värderingsobjektets läge, återfinns huvudsakligen inom intervallet cirka 3 000 – 6 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area. Under de senaste tre åren har transaktionsmarknaden generellt präglats av lägre aktivitet, således är antalet jämförelseköp i den analyserade kommunen bristfällig under perioden. Ortsprismaterialet utgörs således huvudsakligen av jämförbara köp som skett tidigare där värdeutvecklingen sedan respektive förvärvstillfälle analyserats. Nedan följer ett urval av de bedömt mest jämförbara affärerna.

I februari 2022 förvärvades fastigheten Björkö 3:16, belägen i närheten av värderingsobjektet i Björköby. Den uthyrbara arean uppgår till 305 kvadratmeter. Värdeåret är 1992. Köpeskillingen uppgick till 2 mkr, motsvarande cirka 6 600 kronor per kvadratmeter uthyrbar area. K/T-värdet uppgick till 2,15.



I februari 2022 förvärvades fastigheten Björkö 3:9, belägen i närheten av värderingsobjektet i Björköby. Den uthyrbara arean uppgår till 328 kvadratmeter. Värdeåret är 1940. Köpeskillingen uppgick till 1,85 mkr, motsvarande cirka 5 600 kronor per kvadratmeter uthyrbar area. K/T-värdet uppgick till 2,68.



I februari 2022 förvärvades fastigheten Björkö 2:68, belägen i närheten av värderingsobjektet, strax utanför Björköby. Den uthyrbara arean uppgår till 256 kvadratmeter. Värdeåret är 1946. Köpeskillingen uppgick till 0,915 mkr, motsvarande cirka 3 600 kronor per kvadratmeter uthyrbar area. K/T-värdet uppgick till 2,12.



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.

Croisette har ingen kännedom om jämförelseobjektens skick och standard vid respektive förvärvstillfälle. Croisette har heller ingen kännedom kring uthyrningsgrad och eventuella vakanser. Det bedöms sannolikt att det genomsnittliga skicket och standarden var bättre än värderingsobjektets skick och standard vid värdetidpunkten. Uthyrningsgraden var sannolikt också bättre. Det skall även poängteras att värderingsobjektet inrymmer en relativt stor andel lokalarea. Lokalarea tenderar att generera ett lägre kvadratmeterpris än boarea, följaktligen reducerar det genomsnittliga kvadratmetervärdet till följd av värderingsobjektets förhållandevis stora andel lokalarea. Värderingsobjekt bedöms således erhålla ett värde under de nivåer som identifierats i närområdet och på liknande lägen.

Med hänsyn till värderingsobjektets skick, standard och läge bedöms direktavkastningen variera mellan 8,25 – 9,25 procent.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde som varierar mellan 2 000 – 2 400 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde mellan **760 000** och **910 000 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 8,76 procent för restvärdet.

Kalkylränta

Kalkylräntan för värderingsobjektet har inflationsanpassats och bedömts till 10,93 procent.

Hyror

Tabellen nedan visar marknadshyra per lokaltyp. Samtliga lägenheter och lokaler är vakanta vid värdetidpunkten, dessa har därför åsatts marknadsmässiga hyresnivåer i kalkylen. Nedan följer en sammanställning över bedömda marknadshyror.

Namn	Yta (m ²)	Typ	Marknadshyra (kr/m ²)
Summa / snitt	380		753
Två vakanta butikslokaler	140	Butik, vakant	500
Tre vakanta lägenheter	240	Bostäder, vakant	900

I de bedömda marknadshyrorna för lägenheterna ingår värme och vatten.

De bedömda marknadshyrorna för lokalerna avser kallhyra.

Hyresutvecklingen för bostadslägenheterna och lokalerna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

Vakanser

Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för objektet har i genomsnitt bedömts till 10 procent för bostäderna respektive 15 procent för lokalerna.

Drift och underhåll

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.

Ytslag	Area	Drift- och Underhåll	
	(m ²)	(TSEK)	(SEK/m ²)
Bostäder	240	126	525
Butik	140	42	300
Summa	380	168	442

**Investeringar/
hyresgäst-
anpassningar**

Det bedöms råda visst behov av uppfräschning. Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts under kalkylperioden.

Fastighetskatt

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.

För kommersiella fastigheter utgår en fastighetskatt om 1,0 procent av taxeringsvärdet.

Fastighetsskatten uppgår därmed år 2026 till cirka 5 000 kronor.

RESULTAT – AVKASTNINGSMETODEN

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till cirka 2 200 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka **800 000 kronor** (se bilaga 1).

8 Resultat

Värderingsförutsättningar

Värderingsobjekt	Vetlanda Björkö 3:12
Värdetidpunkt	januari 2026
Syfte	Exekutiv försäljning

Ortsprismetoden

Bedömt intervall, totalt	cirka 760 000 – 910 000 kronor cirka 2 000 – 2 400 kr/m ² uthyrbar area
--------------------------	---

Avkastningskalkylen

Avrundat värde, totalt	cirka 800 000 kronor cirka 2 200 kr/m ² uthyrbar area
------------------------	---

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Vetlanda Björkö 3:12 vid värdetidpunkten till:

800 000 SEK Åttahundratusen svenska kronor	Vilket ger nedan nyckeltal:	
	SEK/m ²	2 180
	SEK/taxeringsvärde	0,82
	Initial avkastning	-3,95 %
	Avkastning flöde	8,76 %
	Avkastning restvärde	8,76 %
	Diskonteringsränta år 1 (2,0 % inflation)	10,93 %
	Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT)	-

Malmö 2026-01-21



Fitore Regjepaj

Civilingenjör i Lantmäteri
Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Edward Moding

B.Sc. Fastighetsvetenskap & B.Sc. Företagsekonomi

Bilagor

Avkastningskalkyl & tabeller
Allmänna villkor för värdeutlåtande
Utdrag ur fastighetsregistret

Vetlanda Björkö 3:12
2026-01-21



Avkastningskalkyl

Fastighet: Björkö 3:12
Kommun: Vetlanda
Fastighets-ID: -
Löpnummer: 1

Ytslag	Area	Vakans				Nuvarande hyra		Marknadshyra		Drift- och Underhåll		Avkastningskrav (restvärde)	Avkastningskrav (kassaflöde)	Marknadsvakans
	(m ²)	(m ²)	(%, Ek.)	(%, m ²)	(TSEK)	(SEK/m ²)	(TSEK)	(SEK/m ²)	(TSEK)	(SEK/m ²)	(%)	(%)	(%, Ek.)	
Bostäder	240	240	100%	100%	0	0	216	900	126	525	8,50	8,50	10,00	
Butik	140	140	100%	100%	0	0	70	500	42	300	10,00	10,00	15,00	
Summa	380	380	100,0%	100,0%	0	0	286	753	168	442	8,76	8,79	11,22	

*inkluderas ej i ytsummering

DCF:

År:	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	(2036)
Hyra	286	292	298	304	310	316	322	329	335	342	349
Kontrakterad hyra	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vakans	-211	-74	-33	-34	-35	-35	-36	-37	-38	-38	-39
Tillägg skatt	0	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Skatt	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5
Tomträtt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DoU	-103	-148	-175	-178	-182	-185	-189	-193	-197	-201	-205
Driftnetto	-33	67	87	88	90	92	94	96	97	99	102
Investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto	-33	67	87	88	90	92	94	96	97	99	102

Avkastningsvärde

Flöde	422
Restvärde	407
Korrigerig från restvärde	0
Investeringar (NPV)	0
Justering skattetillägg (NPV)	0
Övriga justeringar	0
Totalt avkastningsvärde	828

Nyckeltal

SEK/m ²	2 180
SEK/taxeringsvärde	0,82
Initial avkastning	-3,95%
Direktavk. flöde	8,79%
Direktavk. restvärde	8,76%
Diskonteringsränta år 1 (2,00% inflation)	10,93%
Genomsnittlig kontraktslängd (WALT)	-

Vetlanda Björkö 3:12
2026-01-21



Hyresgästförteckning

Björkö 3:12, Vetlanda

Namn	Yta (m ²)	Typ	Bashyra (Tkr)	Basindex	Löptid (t. o. m.)	Förlängning (mån)	Uppsägning (mån)	Bashyra (inkl. index) (Tkr) (kr/m ²)		Total hyra (inkl. tillägg, exkl f.skatt) (Tkr) (kr/m ²)		Marknadshyra (kr/m ²)
Summa / snitt	380		0					0		0		753
Två vakanta butikslokaler	140	Butik, vakant	-					-	-	-	-	500
Tre vakanta lägenheter	240	Bostäder, vakant	-					-	-	-	-	900

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 - INFOFAST
FASTIGHET ☐

VETLANDA BJÖRKÖ 3:12
Aktualitet fastighetsregistret:
Objektidentitet:

909a6a50-fc20-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:
Kommun:

06, Jönköping

85, VETLANDA

Övriga noteringar:

Socken: Björkö

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIET, BOX 2032, 550 02 JÖNKÖPING Kontor: FL60 Tel: 0771-636363

TIDIGARE BETECKNING
Beteckning:
Omregistreringsdatum:
Akt:

F-BJÖRKÖ BJÖRKÖ 3:12

1995-03-01

0686-428

F-BJÖRKÖ BJÖRKÖ MED SPINKABO OCH

1954-12-22

06-JD2:2/1955

STAMMARYD 3:12

URSPRUNG ☐

VETLANDA BJÖRKÖ 3:5

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ☐
Fastighetsnyckel (fnr):
Distrikt:

60136670

105206,Björkö

ADRESS

Adress:
Postnr:
Postort:
Kommundel:

Almvägen 25

574 95

Björköby

Björköby

AREAL ☐

Totalareal:
Varav land:
Varav vatten:

963 kvm

963 kvm

0 kvm

0,10 ha

0,10 ha

0 ha

LÄGE, KARTA ☐

Område:
N:(SWEREF99)
E:
X:(RT90)
Y:

1.

6375038,3

494332,45

6377311,5

1446078,05

ÅTGÄRDER ☐

Fastighetsrättsliga:
Datum:
Akt:
Fastighetsrättsliga:
Datum:
Akt:

Gränsbestämning

1971-06-17

06-BJÖ-552

Avstyckning

1934-07-07

06-BJÖ-161

ANDEL I SAMFÄLLIGHET


Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING


Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

Inga avtalsrättigheter hittades.

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
BJÖRKÖBY SAMHÄLLE DEL AV (Byggnadsplan)		06-BJÖ-538	2024-03-06	Vetlanda
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1971-11-30	
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT			

Det finns 1 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Det finns 3 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321

Beslutsår : 2025
Taxeringsid: 430421-0
Taxeringsvärde kr: 1 014 000
Tax.enhet avser:
VETLANDA BJÖRKÖ 3:12

Taxerade ägare



Värderingsenheter

Hyreshus lokal
Skatteverkets id: 537081192025
Värderingsenhetsnummer: 2
Tax.värde kr: 166 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 166 000
Riktvärdeområde: 685042
Värdeår: 1933
Årshyra kr: 94 000
Under uppförande: Nej
Ligger på tomt: 537091192025
Nybyggnadsår: 1933
Om eller nybyggnadsår: 2012
Tillhör byggnad: 1
Area total (kvm): 140

Hyreshus lokalmark
Skatteverkets id: 537091192025
Värderingsenhetsnummer: 2
Tax.värde kr: 45 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 45 000
Riktvärdeområde: 685042
Byggrätt i kvm: 180
Tillhör byggnad: 1

Hyreshus bostad
Skatteverkets id: 227441192025
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 608 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 608 000
Riktvärdeområde: 685042
Värdeår: 1933
Årshyra kr: 228 000
Under uppförande: Nej
Ligger på tomt: 227451192025
Nybyggnadsår: 1933
Om eller nybyggnadsår: 2012
Area kvm: 240
Tillhör byggnad: 1

Hyreshus bostadsmark
Skatteverkets id: 227451192025
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 195 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 195 000
Riktvärdeområde: 685042
Byggrätt i kvm: 300
Tillhör byggnad: 1