

**Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
Hultsfred Transformatorn 10**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-2654-25-08

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	1
Sammanfattning	2
1 Uppdragsbeskrivning	3
2 Värderingsobjektet.....	4
Läge.....	4
Tomt	5
Planförutsättningar	5
Uthyrbar area	6
Byggnadsbeskrivning.....	7
Investeringsbehov	7
3 Hållbarhet	8
Miljöcertifiering	8
Energideklaration.....	8
Socialt utsatt område	8
Översvämningsrisk.....	8
Potentiellt förorenad mark	9
Bilder	10
Ritningar	11
Energideklaration.....	12
4 Generella marknadsförutsättningar	13
5 Objektets marknadsförutsättningar	14
Transaktionsmarknaden	14
Hyresmarknaden.....	16
6 Värderingsmetodik.....	17
7 Ortsprismetod.....	18
8 Avkastningskalkyl	20
9 Resultat.....	22

Sammanfattning

Värderingsobjekt	Hultsfred Transformatorn 10
Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten
Uppdrag	Marknadsvärdering
Värdetidpunkt	februari 2026
Syfte	Exekutiv försäljning
Rapport utförd	2026-02-27
Ansvarig värderare	Charlotte Norell <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 Hultsfred Transformatorn 10 vid värdetidpunkten till:

600 000 SEK

Sexhundratusen svenska kronor

Vilket ger nedan nyckeltal:

SEK/m ²	2 596
SEK/taxeringsvärde	0,58
Initial avkastning	-3,48 %
Avkastning flöde	8,50 %
Avkastning restvärde	8,50 %
Diskonteringsränta år 1 (2,0% inflation)	10,67 %
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 Hultsfred Transformatorn 10 som består av ett flerbostadshus.
Syfte	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad. Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid Exekutiv försäljning.
Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten
Värdetidpunkt	februari 2026
Inspektion	Inspektion utfördes 2026-02-20 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: ○ Utdrag från fastighetsregistret ○ Inhämtade tekniska uppgifter från representant till fastighetsägaren vid besiktning ○ Ritningar 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.

2 Värderingsobjektet

Läge

Värderingsobjektet är beläget på Storgatan 46 i centrala Virserum, inom Hultsfreds kommun. Fastigheten har tillgång till allmänna kommunikationer genom bussförbindelser med hållplats på kort gångavstånd. Närmaste järnvägsstation är belägen i Hultsfred, cirka tre mil från Virserum, vilket möjliggör anslutning till det regionala och interregionala transportnätet. Större trafikleder, däribland riksväg 23, nås inom rimligt avstånd och erbjuder goda förbindelser till närliggande tätorter och servicecentra.

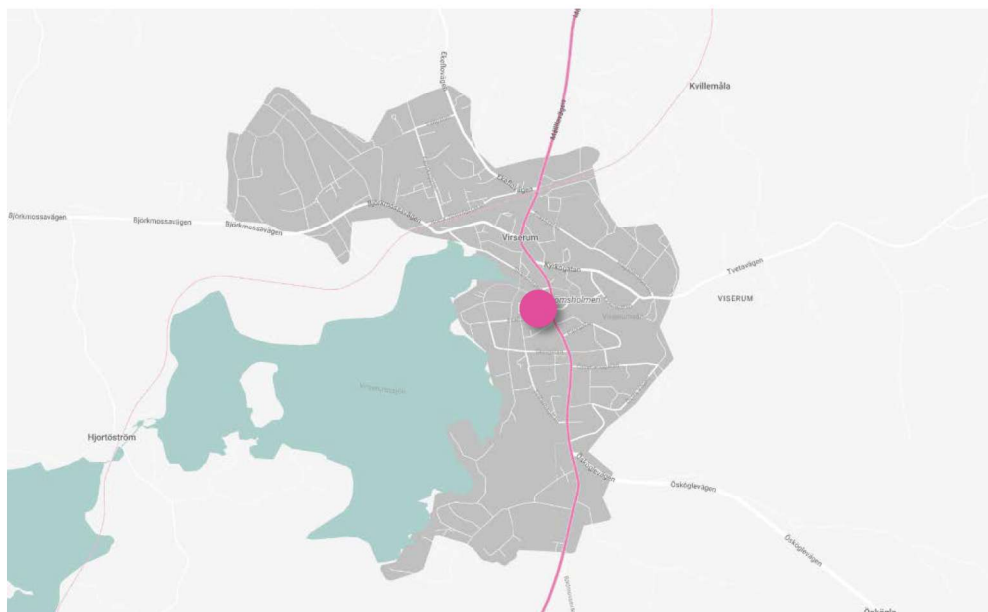
Närområdet utgörs huvudsakligen av etablerad bostadsbebyggelse och mindre tätortsmiljö med inslag av lokal service. I Virserum finns grundläggande servicefunktioner såsom dagligvaruhandel, skola, vård och kommunal service inom gångavstånd från fastigheten. Ett mer omfattande serviceutbud återfinns i Hultsfred, som utgör närmaste större serviceort.

Hultsfred Transformatorn 10

Kommun	Hultsfred
Adress	Storgatan 41
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	871 m ²
Samfällighet	-
Gemensamhetsanläggning	-
Servitut	-
Vatten & avlopp	Kommunalt

Taxeringsuppgifter

Typkod	320 Hyreshusenhet, bostäder
Byggnad	772 000 SEK
Mark	252 000 SEK
Värdeår	1964



Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 871 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av grönytor.



Planförutsättningar

Värderingsobjektet är beläget utanför detaljplanlagt område.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.

Uthyrbar area

Den totala uthyrbara arean uppgår enligt taxerade uppgifter till 230 kvadratmeter, fördelat enligt tabellen intill.

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

Totalt inrymmer värderingsobjektet tre bostadslägenheter. Bottenplan inrymmer två mindre lägenheter och andra våningsplanet en större lägenhet.

Ytorna uppmanas att kontrollmätas av eventuell köpare.

Ytfördelning

Lokalslag	Area (m ²)
Bostäder (3 st)	230
Totalt	230

Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet utgörs av ett flerbostadshus i två våningsplan samt källare.

Byggnadernas yttre skick bedöms överlag som relativt normalt med hänsyn till dess nybyggnadsår. Fönster, fasad och tak ser ut att vara i ok skick med hänsyn till nybyggnadsåret men rekommenderas att undersökas av eventuell köpare. Uppvärmningssystemet ser ut att vara i ok skick. Det är sannolikt inga större underhållsarbeten som utförts under senare tid.

På första våningsplanet finns två lägenheter. På andra våningsplanet finns en lägenhet. Lägenheterna bedöms ha ett relativt ok skick med hänsyn till dess nybyggnadsår överlag. I våtrummen utgörs ytskikten kakel och klinkers. Ytskikten i övriga rum består i huvudsak av parkett/vinylgolv och målade/tapetserade väggar. I en av lägenheterna noterades tecken på en mindre fuktskada i en garderob, vilket rekommenderas att undersökas av eventuell köpare. Fuktskadans omfattning är för Croisette okänt.

I källarplan finns tvättstuga och lägenhetsförråd. Källaren har ytskikt av betonggolv och målade väggar. Skicket bedöms som relativt normalt med hänsyn till nybyggnadsåret.

På värderingsobjektet finns även en garagebyggnad med plats för två bilar. Skicket bedöms som relativt normalt med hänsyn till nybyggnadsåret.

Vitvarornas funktionalitet är för Croisette okänt och rekommenderas att undersökas av eventuell köpare.

Investeringsbehov

Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts under kalkylperioden.

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källargrund
Stomme	Sannolikt betong/tegel
Bjälklag	Sannolikt betong
Fasadmaterial	Puts
Fönster	2-glas
Yttertak	Betong/tegelpannor
Uppvärmningssystem	Bergvärme
Ventilationssystem	Självdreg
Hissar	Nej
Certifiering	-
Energiklass	-
Övrigt	

3 Hållbarhet

I enlighet med värderingsstandarder ska avstämningsgöror göras mot offentliga register avseende miljöbrister och miljöinvesteringar. Vidare ska information erhållas av uppdragsgivare eller indikationer noterade vid besiktning vilka indikerar en förhöjd risk för miljöskador särskilt noteras.

Miljöcertifiering

I Sverige används i dag ett antal olika system för att miljöcertifiera byggnader. De olika systemen är mer eller mindre anpassade för certifiering av nybyggnation, ombyggnation och befintliga byggnader och deras drift. Ännu går det inte att fastställa en särskild "miljöpremie" på fastigheters marknadsvärde då det inte skett tillräckligt många transaktioner på den svenska marknaden för att det ska gå att få fram ett resultat som är statistiskt säkerställt. Det går dock att urskilja mönster, så som lägre driftsrelaterade kostnader och attraktiviteten för gröna hyresavtal bland hyresgäster och investerare. En låg energiförbrukning och därmed låga driftskostnader innebär en positiv påverkan på framtida driftnetton och således på fastighetens marknadsvärde. Certifieringssystemen LEED och BREEAM kräver större utredningar och beaktar till exempel framtida översvämningar och andra klimatrelaterade risker. En köparens risk torde alltså vara mindre omfattande vid förvärf av en miljöcertifierad fastighet än en icke miljöcertifierad, särskilt om fastigheten är certifierad enligt något av de mer omfattande systemen.

Värderingsobjektet saknar miljöcertifiering.

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.

Socialt utsatt område

Utsatta områden är geografiskt avgränsade platser med låg socioekonomisk status och där de kriminella har en inverkan på lokalsamhället. Polisen delar in de utsatta områdena i tre kategorier, Utsatt område, Riskområde och Särskilt utsatt område.

Värderingsobjektet är inte beläget i ett utsatt område.

Översvämningsrisk

En undersökning av översvämningsrisker har gjorts genom att studera MSB:s karttjänst för Kust- och Flodöversvämnings. Karteringarna med klimat-anpassade 100-årsflöden, 200-årsflöden samt BHF (beräknat högsta flöde) visar flödesdata från dagens klimat som har anpassats utifrån klimatscenarier till att avse klimatet kring slutet av seklet. Beräknade återkomstvärden inklusive landhöjning presenteras för skattat värde år 2100.

Värderingsobjektet är inte beläget i ett riskklassat område för kustöversvämning vid klimatanpassat 200-årsflöde.

Värderingsobjektet är inte beläget i ett område som riskerar drabbas av översvämningar från större vattendrag vid klimatanpassat 200-årsflöde.

Inom ramen för detta uppdrag har ingen vidare undersökning gjorts av översvämningsrisker och eventuella ekonomiska konsekvenser.

Potentiellt förorenad mark

Vidare har en undersökning av potentiella markföroreningar inom värderingsobjektet har gjorts genom att studera Länsstyrelsens EBH-karta. De allra flesta områden som är eller kan misstänkas vara förorenade har kartlagts av Länsstyrelsen och kommuner.

Vidare har en undersökning av potentiella markföroreningar inom värderingsobjektet har gjorts genom att studera Länsstyrelsens EBH-karta. De allra flesta områden som är eller kan misstänkas vara förorenade har kartlagts av Länsstyrelsen och kommuner.

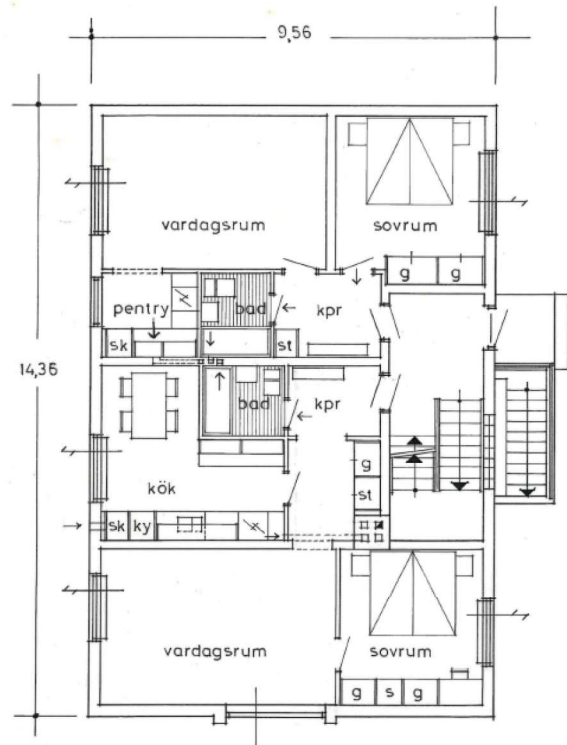
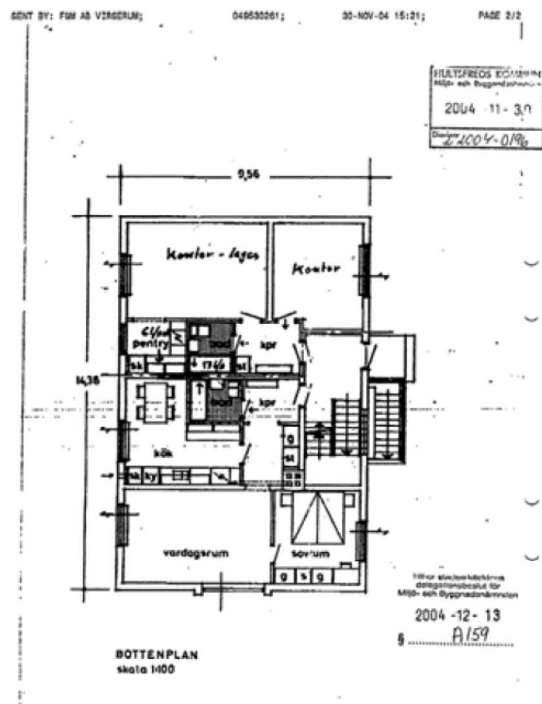
Inom värderingsobjektet finns inga konstaterade eller potentiella föroreningar.

Ingen information har erhållits av uppdragsgivare eller fastighetsägare om tidigare skadlig verksamhet på fastigheten, påverkan av nuvarande verksamhet, miljöstörande material i byggnader eller andra miljöproblem i form av utsläpp och föroreningar från omgivningen. Värderingen förutsätter således att det inte finns tidigare eller nuvarande skadlig verksamhet inom värderingsobjektet, miljöstörande material i byggnader eller andra miljöproblem från omgivningen.

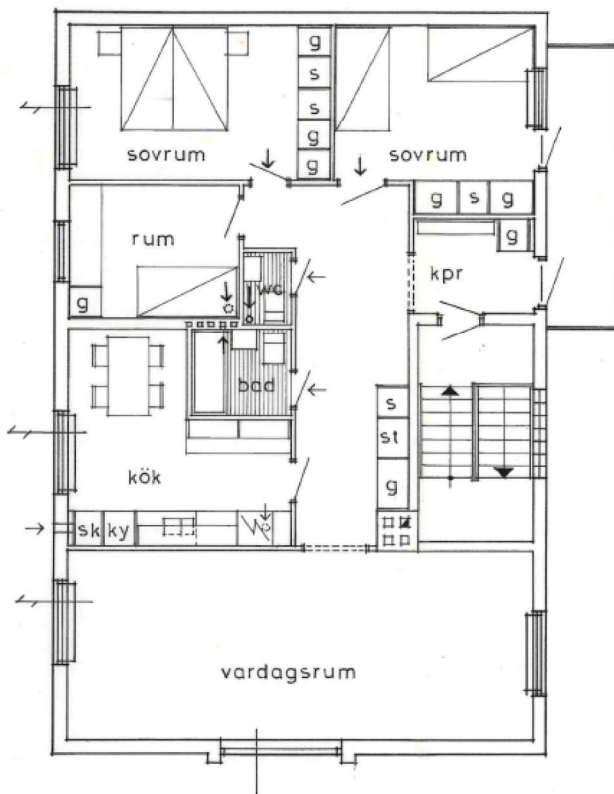
Bilder



Ritningar



40935



Planritning har erhållits av Hultsfreds kommun. Avvikelser kan förekomma. Objektet bör inspekteras på plats. Se planritning ovan.

DEKKA 11A

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.

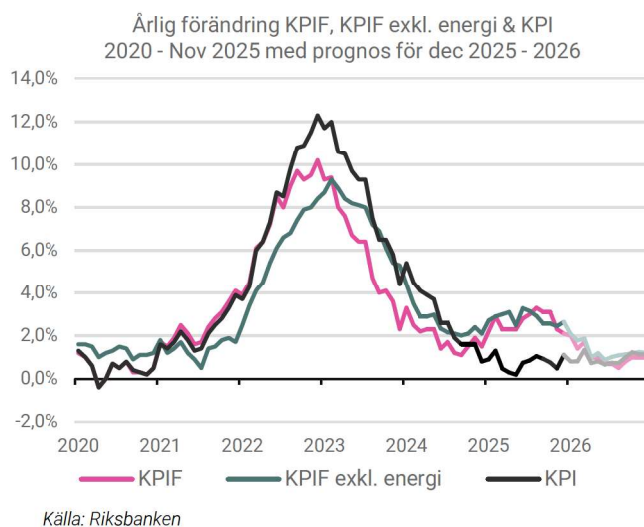
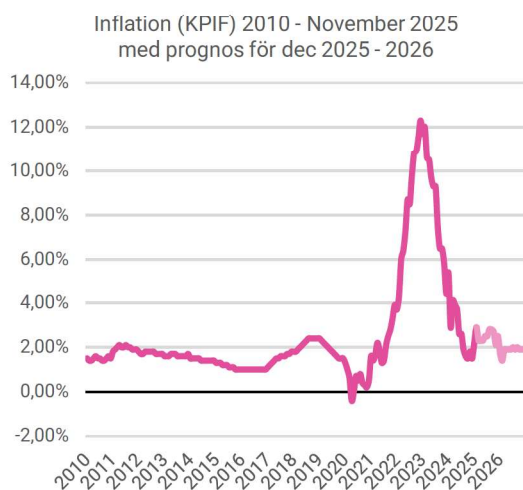
Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta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

4 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.



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

5 Objektets marknadsförutsättningar

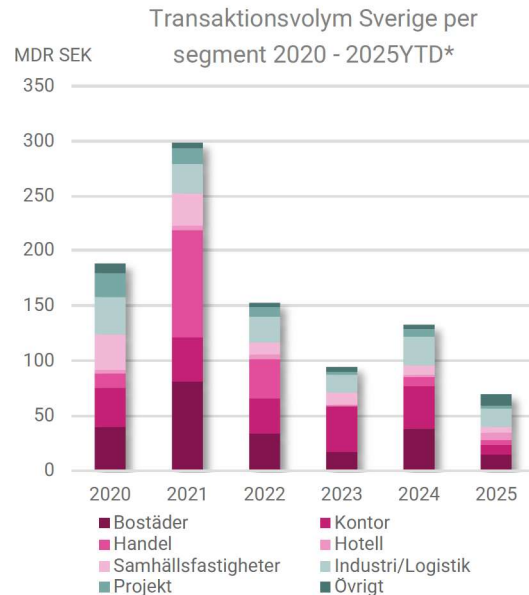
Transaktionsmarknaden

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.

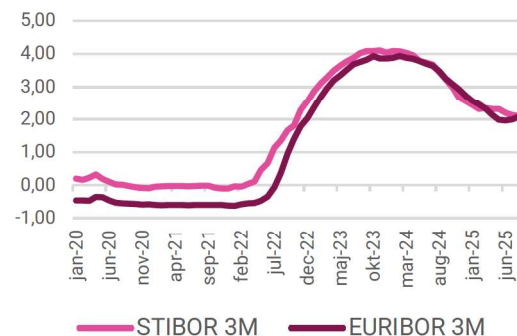
Sett till transaktionsvolym skedde en ökning under 2024 jämfört med 2023 (där transaktionsvolymen var det svagaste året på ett årtioende). Det skall dock poängteras att transaktionsvolymen under 2024 var markant lägre än exempelvis 2019, 2020 och i synnerhet 2021 men ur ett historiskt perspektiv var 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 lågkonjunkturs 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 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.

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.

Det skall poängteras att den lokala fastighetsmarknaden i Virserum inte nödvändigtvis följer den generella fastighetsmarknadens trender och är av avsevärt annorlunda karaktär än fastighetsmarknaden i storstäderna. Transaktionsaktiviteten, fastighetspriser, hyresnivåer och generell efterfrågan på fastigheter i orten bedöms vara avsevärt mycket lägre.

Hyresmarknaden

Befolkningsmängden i kommunen uppgick i slutet av 2024 till cirka 13 673 invånare, vilket gör Hultsfred till den 7:e största av Kalmar läns 12 kommuner. Befolkningsutvecklingen i kommunen är negativ och antalet invånare har minskat med 3,1 procent de senaste fem åren, vilket motsvarar cirka 550 personer. Befolkningsutvecklingen för hela landet var under samma period 2 procent och för Kalmar län 0,37 procent.

Under motsvarande period har det färdigställts cirka 30 nya bostäder vilket ökat bostadsbeståndet i kommunen med 0,4 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 64 procent av kommunens bostäder utgörs av småhus. Prisutvecklingen för dessa har under den senaste femårsperioden varit god. Den genomsnittliga prisökningen för ett småhus var cirka 21,9 procent, vilket kan jämföras med rikssnittet kring 20 procent. Under 2024 genomfördes totalt cirka 150 lagfarna småhustransaktioner i Hultsfreds kommun och medelpriset var runt FALSE 000 kronor.

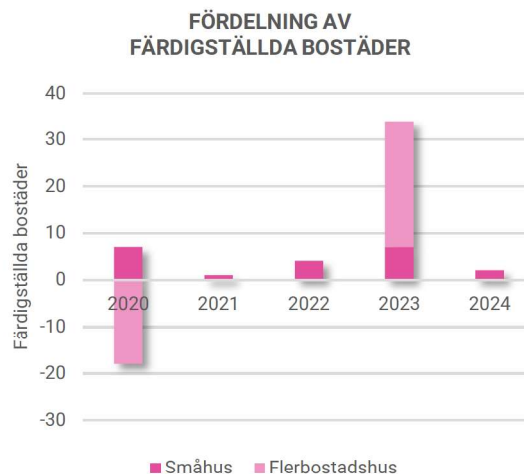
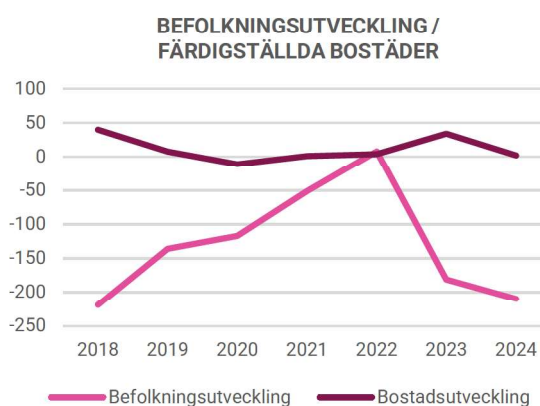
Ägarstrukturen för flerbostadshus i kommunen karaktäriseras av en hög andel lägenheter ägda av det allmännyttiga bostadsbolaget, cirka 60,2 procent. Av kommunens cirka 2 180 hyresrätter ägs runt 61 procent av allmännyttan, vilket kan jämföras med medelnivån för länets kommuner om 45 procent. Cirka 1,6 procent av lägenheterna i flerbostadshus är upplåtna med bostadsrätt.

Hultsfreds kommun placerar sig på 180:e plats i Svenskt Näringslivs ranking av det lokala företagsklimatet 2024. Andelen nyföretagande per tusen invånare har varierat mellan 7,4 och 11,4 företag de senaste fem åren och uppgick under 2024 till 10,1, vilket kan jämföras med rikssnittet kring 11,8. Den största privata arbetsgivaren i kommunen är IKEA Industry Hultsfred AB med cirka 325 anställda. Medianinkomsten i kommunen är cirka 286 500 kronor, 280:e högsta nivån av Sveriges 290 kommuner.

För äldre bostadsfastigheter i Virserums tätort har hyresnivåer noterats mellan 750 – 1 200 SEK/m²/år.

Nyckeltal	Värde	Rank*
Befolkningsmängd 2024	13 673	7
Skattesats 2025	33,8%	4
Medianinkomst (kr/år) 2023	286 600	11
Invånare per bostad 2024	2,10	2
Andel högskoleutbildade 2024	16,9%	12
Nyföretagande (per 1000 inv) 2024	10,10	6
Öppen arbetslöshet 2024	7,9%	11

* Placering vid ranking av de 12 kommunerna i Kalmar län



6 Värderingsmetodik

Marknadsvärde	Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en öppen och oreglerad marknad.
Marknadsvärde- bedömning	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.

7 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, huvudsakligen bostäder 321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler
Kommuner:	Hultsfred
Bortgallrade köp	Total area < 200 m ² och > 1 500 m ² Köp mellan parter med tydlig intressegemenskap Köp utan redovisad köpeskilling Icke jämförbara portföljköp

Det har sedan 2019 genomförts ett 60-tal köp, med ovan gallring.

Objekten sålda i Virserum, med liknande ytfördelning mellan boarea och lokalarea som värderingsobjektet, har sålts till priser som i huvudsak varierar mellan 1 500 – 3 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area. Majoriteten av jämförelseobjekten redovisade nedan är belägna i centrala Virserum, likt värderingsobjektet. Objekt i den nedre delen av prisintervallet avser främst fastigheter med äldre byggnader eller byggnader i sämre skick och/eller sämre lägen och/eller stor andel lokalarea. I den övre delen av prisintervallet återfinns främst fastigheter inrymmandes nyare byggnader eller med byggnader i bättre skick och/eller bättre lägen och/eller liten andel lokalarea.

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 juli 2025 förvärvade privatperson fastigheten Rättvisan 6, belägen i centrala Virserum. Säljare var AB Hultsfreds Bostäder. Den uthyrbara arean uppgår till 707 kvadratmeter, fördelat på 334 kvadratmeter boarea och 373 kvadratmeter lokalarea. Jämförelseobjektet har betydligt mer lokalarea än värderingsobjektet (som inte har lokalarea). Lokalarea tenderar att sänka det genomsnittliga kvadratmeterpriset då värdet per kvadratmeter lokalarea generellt är lägre än värdet per kvadratmeter boarea. Värdeåret är 1960. Köpeskillingen uppgick till **750 tkr, motsvarande cirka 1 061 kronor per kvadratmeter uthyrbar area**. K/T-värdet uppgick till 0,31. K/T-värdet bedöms som mycket lågt, affären bör beaktas med viss försiktighet. Intressegemenskap alternativt sämre skick på objektet kan vara möjliga förklaringar.

I juni 2024 förvärvade Hagavir AB fastigheten Virserum 8:55, belägen strax söder om Virserums tätort, cirka 1,5 kilometer från värderingsobjektet. Säljare var Aktiebolaget Fiestad Fastigheter Syd. Den uthyrbara arean uppgår till 490 kvadratmeter, fördelat på 348 kvadratmeter boarea och 142 kvadratmeter lokalarea. Jämförelseobjektet har betydligt mer lokalarea än värderingsobjektet (som inte har lokalarea). Lokalarea tenderar att sänka det genomsnittliga kvadratmeterpriset då värdet per kvadratmeter lokalarea generellt är lägre än värdet per kvadratmeter boarea. Värdeåret är 1994. Köpeskillingen uppgick till **1,9 miljoner kronor, motsvarande cirka 3 900 kronor per kvadratmeter uthyrbar area**. K/T-värdet uppgick till 1,01. Läget bedöms vara något sämre än värderingsobjektets men byggnaden är sannolikt, till följd av dess senare värdeår av något bättre skick och standard.

I december 2022 förvärvade en privatperson fastigheten Garvaren 7, belägen nära värderingsobjektet i centrala Virserum. Säljare var Devosaur AB. Den uthyrbara arean uppgår till 489 kvadratmeter, fördelat på 326 kvadratmeter boarea och 163 kvadratmeter lokalarea. Jämförelseobjektet har betydligt mer lokalarea än värderingsobjektet (som inte har lokalarea). Lokalarea tenderar att sänka det genomsnittliga kvadratmeterpriset då värdet per kvadratmeter lokalarea generellt är lägre än värdet per kvadratmeter boarea. Värdeåret är 1980. Köpeskillingen uppgick till **0,85**

miljoner kronor, motsvarande cirka 1 700 kronor per kvadratmeter uthyrbar area. K/T-värdet uppgick till 0,82. Läget bedöms vara jämförbart med värderingsobjektets.

I maj 2020 förvärvade D.A. Anderssons Fastigheter AB fastigheten Garvaren 8, belägen nära värderingsobjektet i centrala Virserum. Säljare var Fastighetsservice Finns i Pauliström AB. Den uthyrbara arean uppgår till 846 kvadratmeter, fördelat på 516 kvadratmeter boarea och 330 kvadratmeter lokalarea. Jämförelseobjektet har betydligt mer lokalarea än värderingsobjektet (som inte har lokalarea). Lokalarea tenderar att sänka det genomsnittliga kvadratmeterpriset då värdet per kvadratmeter lokalarea generellt är lägre än värdet per kvadratmeter boarea. Värdeåret är 1940. Köpeskillingen uppgick till cirka **1,2 miljoner kronor, motsvarande cirka 1 400 kronor per kvadratmeter uthyrbar area.** K/T-värdet uppgick till 0,53. Läget bedöms vara jämförbart med värderingsobjektets.

I april 2020 förvärvade Mitt Consortium AB fastigheten Garvaren 2, belägen nära värderingsobjektet i centrala Virserum. Säljare var privatpersoner. Den uthyrbara arean uppgår till 352 kvadratmeter, fördelat på 232 kvadratmeter boarea och 120 kvadratmeter lokalarea. Jämförelseobjektet har betydligt mer lokalarea än värderingsobjektet (som inte har lokalarea). Lokalarea tenderar att sänka det genomsnittliga kvadratmeterpriset då värdet per kvadratmeter lokalarea generellt är lägre än värdet per kvadratmeter boarea. Värdeåret är 1960. Köpeskillingen uppgick till cirka **0,9 miljoner kronor, motsvarande cirka 2 600 kronor per kvadratmeter uthyrbar area.** K/T-värdet uppgick till 0,91. Läget bedöms vara jämförbart med värderingsobjektets.

I februari 2020 förvärvade Virserum Bostäder & Fastigheter AB fastigheten Aspen 5, nära belägen värderingsobjektet i centrala Virserum. Säljare var Dackekliniken AB. Den uthyrbara arean uppgår till 302 kvadratmeter, fördelat på 182 kvadratmeter boarea och 120 kvadratmeter lokalarea. Jämförelseobjektet har betydligt mer lokalarea än värderingsobjektet (som inte har lokalarea). Lokalarea tenderar att sänka det genomsnittliga kvadratmeterpriset då värdet per kvadratmeter lokalarea generellt är lägre än värdet per kvadratmeter boarea. Värdeåret är 1959. Köpeskillingen uppgick till cirka **0,8 miljoner kronor, motsvarande cirka 2 600 kronor per kvadratmeter uthyrbar area.** K/T-värdet uppgick till 1,26. Läget bedöms vara jämförbart med värderingsobjektets.

I maj 2019 förvärvade Evisum Fastigheter AB fastigheten Aspen 8, belägen nära värderingsobjektet i centrala Virserum. Säljare var privatperson. Den uthyrbara arean uppgår till 445 kvadratmeter, fördelat på 295 kvadratmeter boarea och 150 kvadratmeter lokalarea. Lokalarea tenderar att sänka det genomsnittliga kvadratmeterpriset då värdet per kvadratmeter lokalarea generellt är lägre än värdet per kvadratmeter boarea. Värdeåret är 1930. Köpeskillingen uppgick till cirka **1,3 miljoner kronor, motsvarande cirka 2 900 kronor per kvadratmeter uthyrbar area.** K/T-värdet uppgick till 1,8. Läget bedöms vara jämförbart med värderingsobjektets.

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 8,0 – 9,0 procent.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde som varierar mellan 2 400 – 2 800 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde mellan **550 000 och 650 000 kronor.**

8 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 8,50 procent för restvärdet.

Kalkylränta

Kalkylräntan för värderingsobjektet har inflationsanpassats och bedömts till 10,67 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.

Transformatorn 10, Hultsfred

Namn	Yta (m ²)	Typ	Marknadshyra (kr/m ²)
Summa / snitt	230		850
3 vakanta lägenheter	230	Bostäder, vakant	850

I de bedömda marknadshyrorna för lägenheterna ingår värme och vatten.

Hyresutvecklingen för bostadslägenheterna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

Vakanser

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

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	230	115	500
Summa	230	115	500

**Investeringar/
hyresgäst-
anpassningar**

Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts under kalkylperioden.

Fastighetskatt

För flerbostadshus utgår en fastighetsavgift om 1 784 kronor (2026) per lägenhet. Om 0,3 procent av taxeringsvärdet ger en lägre avgift är det denna summa som utgör fastighetsskatten.

Fastighetsskatten uppgår därmed år 2026 till cirka 3 000 kronor.

RESULTAT – AVKASTNINGSMETODEN

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till cirka 2 600 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka **600 000 kronor** (se bilaga 1).

9 Resultat

Värderingsförutsättningar

Värderingsobjekt	Hultsfred Transformatorn 10
Värdetidpunkt	februari 2026
Syfte	Exekutiv försäljning

Ortsprismetoden

Bedömt intervall, totalt	cirka 550 000 – 650 000 kronor cirka 2 400 – 2 800 kr/m ² uthyrbar area
--------------------------	---

Avkastningskalkylen

Avrundat värde, totalt	cirka 600 000 kronor cirka 2 600 kr/m ² uthyrbar area
------------------------	---

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Hultsfred Transformatorn 10 vid värdetidpunkten till:

600 000 SEK Sexhundratusen svenska kronor	Vilket ger nedan nyckeltal:	
	SEK/m ²	2 596
	SEK/taxeringsvärde	0,58
	Initial avkastning	-3,48 %
	Avkastning flöde	8,50 %
	Avkastning restvärde	8,50 %
	Diskonteringsränta år 1 (2,0 % inflation)	10,67 %
	Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT)	-

Malmö 2026-02-27



Charlotte Norell

Civilingenjör i Lantmäteri

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Edward Moding

B.Sc. Fastighetsvetenskap & B.Sc. Företagsekonomi

Bilagor

Avkastningskalkyl & tabeller

Utdrag ur fastighetsregistret

Avkastningskalkyl

Fastighet: Transformatorn 10
Kommun: Hultsfred
Fastighets-ID: -
Löpnnummer: 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	230	230	100%	100%	0	0	196	850	115	500	8,50	8,50	10,00
Summa	230	230	100,0%	100,0%	0	0	196	850	115	500	8,50	8,50	10,00

*Inkluderas ej i ytsummering

DCF:

År:	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	(2036)
Hyra	196	199	203	207	212	216	220	225	229	234	238
Kontrakterad hyra	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kabatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vakans	-143	-49	-20	-21	-21	-22	-22	-22	-23	-23	-24
Tillägg skatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Skatt	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-4	-4	-4
Tomträtt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DoU	-71	-101	-120	-122	-124	-127	-130	-132	-135	-137	-140
Driftnetto	-21	47	60	61	63	64	65	67	68	69	71
Investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto	-21	47	60	61	63	64	65	67	68	69	71

Avkastningsvärde		Nyckeltal	
Flöde	298	SEK/m ²	2 596
Restvärde	299	SEK/taxeringsvärde	0,58
Korrigerig från restvärde	0	Initial avkastning	-3,48%
Investeringar (NPV)	0	Direktavk. flöde	8,50%
Justering skattetillägg (NPV)	0	Direktavk. restvärde	8,50%
Övriga justeringar	0	Diskonteringsränta år 1 (2,00% inflation)	10,67%
Totalt avkastningsvärde	597	Genomsnittlig kontraktslängd (WALT)	-

Hyresgäsförteckning

Transformatorn 10, Hultsfred

Namn	Yta (m ²)	Typ	Bashyra (Tkr)	Basindex	Löptid (t. o. m.)	Förlängning (mån)	Uppsägning (mån)	Bashyra (inkl. index)		Total hyra (inkl. tillägg, exkl f.skatt)		Marknadshyra
								(Tkr)	(kr/m ²)	(Tkr)	(kr/m ²)	(kr/m ²)
Summa / snitt	230		0					0		0		850
3 vakanta lägenheter	230	Bostäder, vakant	-					-	-	-	-	850

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST
FASTIGHET

HULTSFRED TRANSFORMATORN 10
Aktualitet fastighetsregistret:
Objektidentitet:

909a6a54-d339-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:
Kommun:

08, Kalmar

60, HULTSFRED

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIET, BOX 510, 391 25 KALMAR Kontor: HL60 Tel: 0771-636363

TIDIGARE BETECKNING
Beteckning:
Omregistreringsdatum:
Akt:

H-VIRSERUM VIRSERUM 1:70

1931-04-27

H-VIRSERUM STG:120

1989-11-22

0882-285

URSPRUNG

HULTSFRED VIRSERUM 1:2

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT
Fastighetsnyckel (fnr):
Distrikt:

80091386

105163, Virserum

ADRESS
Adress:
Postnr:
Postort:
Kommundel:

Storgatan 41

577 72

Virserum

Virserum

AREAL

Totalareal:
Varav land:
Varav vatten:

871 kvm

871 kvm

0 kvm

0,09 ha

0,09 ha

0 ha

Den totala arean är osäker.

LÄGE, KARTA

Område:
N:(SWEREF99)
E:
X:(RT90)
Y:

1.

6352773,48

535182,05

6354554,39

1486677,7

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga:
Datum:
Akt:

Avsöndring

1892-07-11

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-02-10

Senaste ändring för fastigheten:

2025-10-30

AVTALS RÄTTIGHETER ⓘ



Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer			
Namn (typ)	Akt		Berörd kommun
VIRSERUMS MUNICIPALSAMHÄLLE (Stadsplan)	08-VRS-17		Hultsfred
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1938-06-07
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Namn (typ)	Akt		Berörd kommun
TRANSFORMATORN (Tomtindelning)	08-VRS-154		Hultsfred
Status:	Avregistrerad	Beslutsdatum:	1951-11-12

MER INFORMATION



Det finns 2 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

TAXERING ⓘ



Hyreshusenhet, bostäder, typkod 320

Beslutsår ⓘ:

2025

Taxeringsid:

369253-6

Taxeringsvärde kr:

1 024 000

Tax.enhet avser:

HULTSFRED TRANSFORMATORN 10

Taxerade ägare

Värderingsenheter

Hyreshus bostad

Skatteverkets id:

3016930982025

Värderingsenhetsnummer:

1

Tax.värde kr:

772 000

Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)

772 000

Riktvärdeområde:

860034

Värdeår:

1964

Årshyra kr:

230 000

Under uppförande:

Nej

Ligger på tomt:

3016931002025

Nybyggnadsår:

1964

Area kvm:

230

Tillhör byggnad:

1

Hyreshus bostadsmark

Skatteverkets id:

3016931002025

Värderingsenhetsnummer:

1

Tax.värde kr:

252 000

Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)

252 000

Riktvärdeområde:

860034

Byggrätt i kvm:

315

Tillhör byggnad:

1

AVSKILD FASTIGHET ⓘ



HULTSFRED VIRSERUM 6:66

Rapporten hämtades 2026-02-11 10:54:51
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader