

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten **Nybro Sandslätt 1:14**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-2784-25-08

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.....	9
Potentiellt förorenad mark	9
Bilder	10
Ritningar	11
Energideklaration.....	12
4 Generella marknadsförutsättningar	13
5 Objektets marknadsförutsättningar	14
Transaktionsmarknaden	14
Nybro kommun.....	16
6 Värderingsmetodik.....	17
7 Ortsprismetod.....	18
8 Avkastningskalkyl	20
9 Resultat.....	22

Sammanfattning

Värderingsobjekt	Nybro Sandslätt 1:14
Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten
Uppdrag	Marknadsvärdering
Värdetidpunkt	mars 2026
Syfte	Exekutiv försäljning
Rapport utförd	2026-03-04
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 Nybro Sandslätt 1:14 vid värdetidpunkten till:

1 100 000 SEK

En miljon etthundratusen svenska kronor

Vilket ger nedan nyckeltal:

SEK/m ²	3 836
SEK/taxeringsvärde	1,06
Initial avkastning	-1,63 %
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 Nybro Sandslätt 1:14 som består av ett flerbostadshus.
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	mars 2026
Allmänna villkor	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
Inspektion	Inspektion utfördes 2026-03-03 av Edward Moding. 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 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 (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

2 Värderingsobjektet

Läge

Värderingsobjektet är beläget på Rosenströmsvägen 1 i Sandslätt, inom Nybro kommun. Fastigheten är situerad i ett etablerat och huvudsakligen bostadspräglad område med närhet till natur- och rekreationsytor. Tillgång till allmänna kommunikationer föreligger genom bussförbindelser med hållplats på bekvämt gångavstånd. Närmaste järnvägsstation är belägen i centrala Nybro, vilken erbjuder anslutningar till det regionala transportnätet. Därutöver föreligger god anslutning till det övergripande vägnätet, vilket medger ändamålsenliga förbindelser till såväl Nybro centrum som närliggande orter.

Närområdet utgörs i huvudsak av småhusbebyggelse av varierande ålder, vilket ger området en sammanhållen och tydligt bostadsorienterad karaktär. Kommersiell och offentlig service, innefattande dagligvaruhandel, skolor, vårdinrättningar samt övrig kommunal service, återfinns i centrala Nybro.

Nybro Sandslätt 1:14

Kommun	Nybro
Adress	Rosenströmsvägen 1
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	1 550 m ²
Samfällighet	-
Gemensamhetsanläggning	-
Servitut	-
Vatten & avlopp	Kommunalt

Taxeringsuppgifter

Typkod	320 Hyreshusenhet, bostäder
Byggnad	762 000 SEK
Mark	266 000 SEK
Värdeår	1945



Tomt

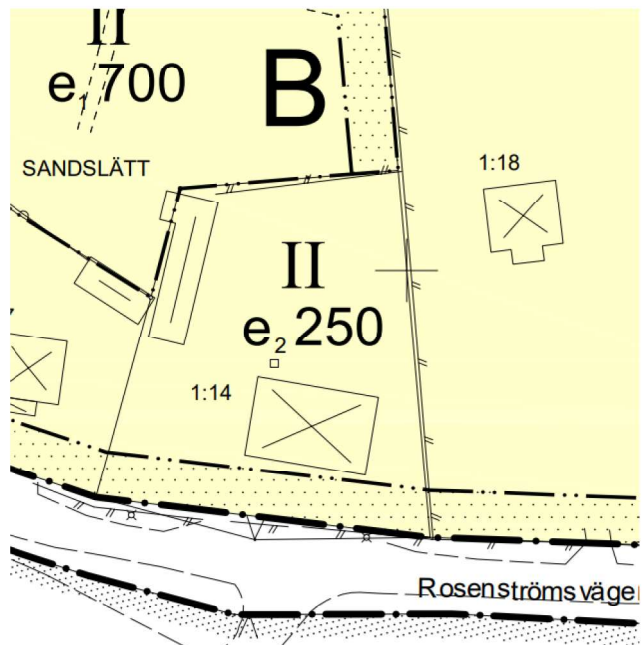
Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 550 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av grönytor.



Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan (f.d. stadsplan), vilken vann laga kraft 2005-09-14. Planbestämmelser anger bostadsändamål med en högsta byggnadshöjd av två våningar. Största byggnadsarea uppgår till 250 kvadratmeter.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Uthyrbar area

Den totala uthyrbara arean uppgår enligt taxerade uppgifter till 284 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.

Värderingsobjektet inrymmer 2 lägenheter om 2 r.o.k. i bottenplan, 2 lägenheter om 2 r.o.k. på andra våningsplan och 1 lägenhet om 1 r.o.k. vindsplan.

Ytorna uppmanas att kontrolleras av eventuell köpare.

Ytfördelning

Lokalslag	Area (m ²)
Bostäder (5st)	284
Totalt	284

Lägenhetsfördelning

Lägenhetstyp	Antal
1 rum och kök	1 (ca 46 m ² *)
2 rum och kök	4 (ca 59,5 m ² *)
Totalt	5

**Enligt erhållna
uppgifter*

Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet utgörs av ett flerbostadshus i två våningsplan (2 våningsplan, inredd vind och källare). 2 lägenheter om 2 r.o.k. i bottenplan, 2 lägenheter om 2 r.o.k. på andra våningsplan och 1 lägenhet om 1 r.o.k. på vindsplan.

Byggnadens yttre skick bedöms överlag som relativt ok med hänsyn till nybyggnadsåret. Fönster, fasad och tak bedöms generellt vara i ok skick med hänsyn till nybyggnadsåret men rekommenderas att undersökas av eventuell köpare. Uppvärmningssystemets skick är okänt för Croisette och rekommenderas att undersökas av eventuell köpare. Det är sannolikt inga större underhållsarbeten som utförts under senare tid.

Vid inspektion gavs det tillträde till 2 av 5 lägenheter. Den ena lägenheten är belägen på bottenplan. Lägenhetens skick bedöms vara relativt gott med hänsyn till nybyggnadsåret. Ytskikt, kök och badrum bedöms sannolikt vara relativt nygjorda. Badrummet är helkaklat. Ytskikten i övriga rum utgörs sannolikt av vinylgolv och vitmålade väggar. Den andra lägenheten som besöktes är belägen på vindsplan. Lägenhetens skick bedöms vara relativt eftersatt med äldre standard. Badrummet är helkaklat, toaletten har en skada och saknar toalettlock. Huruvida funktionen är skadad är för Croisette okänt och rekommenderas att undersökas av eventuell köpare. Ytskikten i övriga rum utgörs sannolikt av vinylgolv och vitmålade väggar.

Enligt erhållna uppgifter har inga renoveringar av ytskikt och kök gjorts i övriga tre lägenheter. Skicket är således sannolikt mer likt lägenheten på vindsplan än lägenheten som besöktes på bottenplan, enligt erhållna uppgifter. Köpare rekommenderas att undersöka samtliga ytor på värderingsobjektet.

Enligt erhållna uppgifter renoverades samtliga badrum cirka 2019 – 2020.

Värderingsobjektets vitvarors skick och funktionalitet är för Croisette okänt och rekommenderas att undersökas av eventuell köpare.

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källarplan
Stomme	Sannolikt trä
Bjälklag	Sannolikt trä
Fasadmaterial	Plåt
Fönster	2-glas
Yttertak	Plåt
Uppvärmningssystem	Sannolikt luft/vattenvärmepump
Ventilationssystem	Självdrag
Hissar	Nej
Certifiering	-
Energiklass	-
Övrigt	

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 mindre förrådsbyggnad i träkonstruktion. Skicket bedöms som relativt eftersatt med hänsyn till nybyggnadsåret.

Investeringsbehov

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

3 Hållbarhet

I enlighet med värderingsstandarder ska avstämningar 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 upprättas 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 Flodöversvämnning. 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 kustöversvämnning vid klimatanpassat 200-årsflöde.

Värderingsobjektet är inte beläget i ett område som riskerar drabbas av översvämnningar 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.

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



Architectural drawings of a three-story residential building, including elevations and sections.

Elevations:

- ÖST-SÖ**: East-South elevation showing a gabled roof and a small balcony on the second floor.
- NÖRD-NÖ**: North-Northwest elevation showing a flat roof and a central entrance.
- VÄST-N V. (GRÖNDRÄT)**: West-Northwest elevation (Green Room) showing a gabled roof and a small balcony on the second floor.
- SÖD-SV**: South-Southwest elevation showing a flat roof and a central entrance.

Sections:

- VIND. (EJ INREDD)**: Wind section (not furnished) showing the roof structure and internal layout.
- SEKTION**: Section showing the three-story structure with rooms labeled REC (Reception) on each floor.

Floor Plans:

- KÄLLARE 1:100**: Basement floor plan showing rooms like CYKLAR (Cycles), PANNRUM (Pantry), TVÄTT (Washing), FÖRRÅD (Storage), and FÖRÄTT (Kitchen).
- BOTTENVÅN. 1:100**: Ground floor plan showing rooms like SOV (Bedroom), KÖK (Kitchen), HALL (Hall), VARD. R (Living Room), and BARNV. (Children's Room).
- VÅNINGSPÅN 1 TR. 1:100**: First floor plan showing rooms like SOV (Bedroom), KÖK (Kitchen), HALL (Hall), VARD. R (Living Room), and BARNV. (Children's Room).

11

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.

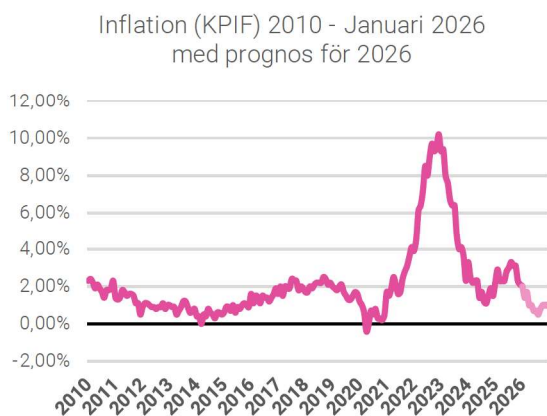
Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta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

4 Generella marknadsförutsättningar

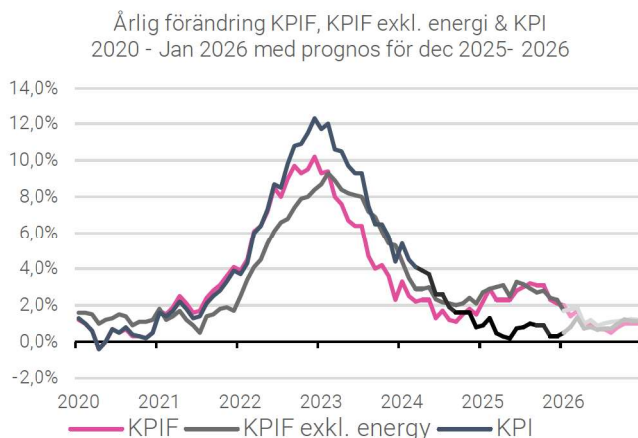
Efter flera år av ekonomisk turbulens med höga byggkostnader, energikris, inflation och räntehöjningar har marknaden nu stabiliserats. Under 2024 nådde konjunkturen botten, och 2025 blev året då återhämtningen tog fart. För år 2026 ser vi tecken på en mer balanserad ekonomi. Inflationstakten har hållit 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. Inflationstakten enligt KPI var 0,5 procent i januari 2026, vilket var en uppgång från 0,3 procent i december. Elprisernas kraftiga uppgång i januari bidrog till en tydlig prisökning jämfört med januari 2025. Hyreshöjningarna bidrog också till inflationstakten. Likt 2025 var det många hyresförhandlingar som var klara tidigt och årets nya hyror började tillämpas redan från januari. Därutöver hade livsmedel och alkoholfria drycker en fortsatt relativt hög prisökningstakt. 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. Senaste räntebeskedet i januari 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 förutsägbart och hållbar utveckling inom bygg- och fastighetsmarknaden under de kommande åren.

5 Objektets marknadsförutsättningar

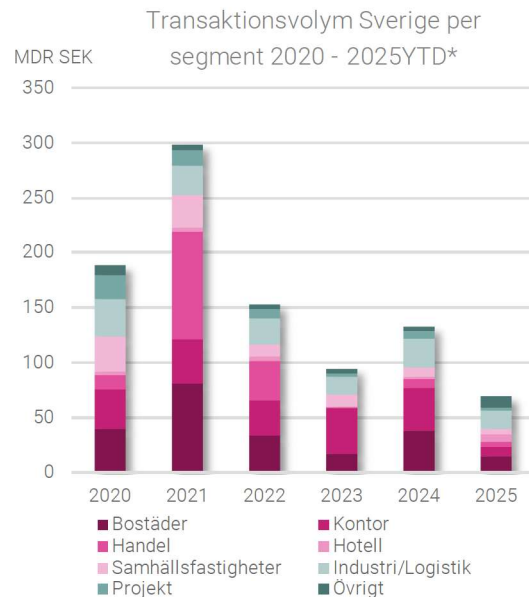
Transaktionsmarknaden

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.

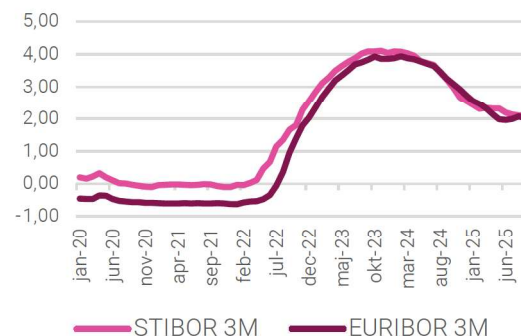
Sett till transaktionsvolym skedde en ökning under 2024 jämfört med 2023 (där transaktionsvolymen var det svagaste året på ett årtioende). Det skall dock poängteras att transaktionsvolymen under 2024 var markant lägre än exempelvis 2019, 2020 och i synnerhet 2021 men ur ett historiskt perspektiv var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

Nybro kommun

Befolkningsmängden i kommunen uppgick i slutet av 2024 till cirka 19 951 invånare, vilket gör Nybro till den 4:e största av Kalmar läns 12 kommuner. Befolkningsutvecklingen i kommunen är negativ och antalet invånare har minskat med 1,6 procent de senaste fem åren, vilket motsvarar cirka 370 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 190 nya bostäder vilket ökat bostadsbeståndet i kommunen med 2 procent vilket i sin tur kan jämföras med rikssnittet kring 5,9 procent. I slutet på 2024 gick det cirka 2 invånare per bostad i kommunen. Motsvarande nivå för hela landet var 2,01 invånare per bostad.

Cirka 57 procent av kommunens bostäder utgörs av småhus. Prisutvecklingen för dessa har under den senaste femårsperioden varit måttlig. Den genomsnittliga prisökningen för ett småhus var cirka 10,6 procent, vilket kan jämföras med rikssnittet kring 20 procent. Under 2024 genomfördes totalt cirka 170 lagfarna småhustransaktioner i Nybros kommun och medelpriset var runt 1 415 000 kronor.

Ägarstrukturen för flerbostadshus i kommunen karaktäriseras av en hög andel lägenheter ägda av det allmännyttiga bostadsbolaget, cirka 46 procent. Av kommunens cirka 3 150 hyresrätter ägs runt 57 procent av allmännyttan, vilket kan jämföras med medelnivån för länets kommuner om 45 procent. Cirka 19,6 procent av lägenheterna i flerbostadshus är upplåtna med bostadsrätt.

Nybros kommun placerar sig på 191:a plats i Svenskt Näringslivs ranking av det lokala företagsklimatet 2024. Andelen nyföretagande per tusen invånare har varierat mellan 6,7 och 9,1 företag de senaste fem åren och uppgick under 2024 till 8, vilket kan jämföras med rikssnittet kring 11,8. Den största privata arbetsgivaren i kommunen är Aktiebolaget Gustaf Kähr med cirka 475 anställda. Medianinkomsten i kommunen är cirka 300 000 kronor, 246:e högsta nivån av Sveriges 290 kommuner.

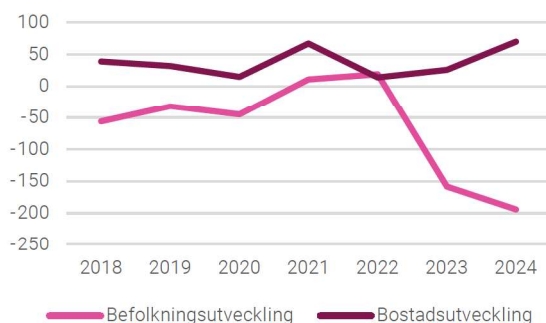
Nyckeltal

Värde Rank*

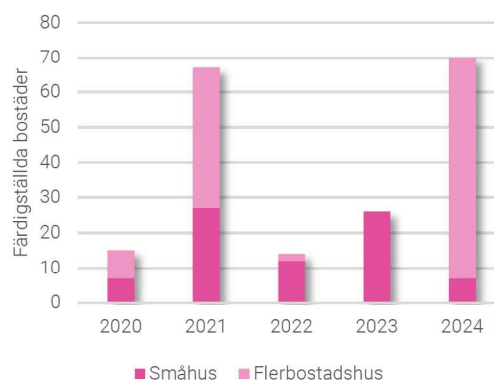
Befolkningsmängd 2024	19 951	4
Skattesats 2025	34,2%	10
Medianinkomst (kr/år) 2023	300 233	8
Invånare per bostad 2024	2,00	6
Andel högskoleutbildade 2024	20,7%	7
Nyföretagande (per 1000 inv) 2024	8,00	10
Öppen arbetslöshet 2024	7,6%	10

* Placering vid ranking av de 12 kommunerna i Kalmar län

BEFOLKNINGSUTVECKLING / FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER



FÖRDELNING AV FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER



6 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.

7 Ortsprismetod

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

Fr.o.m.	2020-01-01
Typkod	320 Hyreshusenhet, bostäder 321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler
Kommuner:	Nybro
Bortgallrade köp	Total area < 150 m ² Köp där majoriteten av totalarean utgörs av lokalarea 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 Nybro observeras inom intervallet cirka 6 000 – 14 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area (med ett genomsnitt om 10 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area). Köpeskillingarna avseende bostadsfastigheter på övriga, mindre tätorter inom kommunen, likt värderingsobjektets läge, återfinns huvudsakligen inom intervallet cirka 1 500 – 5 000 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 (jämförelseobjektens i Nybro tätorts kvadratmeterpriset bedöms dock överstiga kvadratmetervärdet för värderingsobjektet och objekt av liknande karaktär i jämförbara lägen utanför Nybro tätort inom kommunen).

Datum	Fastighet	Köpeskilling (TSEK)	Pris/m ² (SEK/m ²)	Ytfördelning (m ²)	K/T	Värdeår
Juni 2025	Lugnet 19 (Nybro tätort)	2 950	7 743	Bostäder: 220 Lokaler: 161	1,61	1965
Februari 2025	Tikaskröv 9:8 (Orrefors)	750	3 750	Bostäder: 100 Lokal: 100	1,43	1929
Februari 2025	Smedjan 3 (Nybro tätort)	2 500	5 981	Bostäder: 356 Lokaler: 62	1,14	1962
Juni 2023	Sågen 9 & Tallen 22 (Nybro tätort)	10 900	7 997	Bostäder: 963 Lokaler: 400	1,44	1961
Juni 2023	Sirius 1 (Nybro tätort)	3 800	10 160	Bostäder: 236 Lokaler: 138	1,59	1984
April 2021	Flögstorp 1:110 (Flygsfors)	1 100	4 198	Bostäder: 262	1,39	1966
Februari 2021	Fagervallen 16 (Nybro tätort)	3 200	12 749	Bostäder: 251	2,00	1949
April 2021	Merkurius 2 (Nybro tätort)	6 500	11 905	Bostäder: 305 Lokaler: 241	1,82	1944
November 2020	Tikaskröv 3:17 m.fl. (7 fastigheter i Orrefors)	7 350	4 933	Bostäder: 1 490	1,62	1929, 1940, 1950
Maj 2020	Sirius 3	3 750	7 282	Bostäder: 275 Lokaler: 240	1,34	1960
GENOMSNIITT		4 400	7 600	610	1,7	1956

Värderingsobjektet såldes 2021 för en köpeskilling om 1,65 mkr, motsvarande cirka 5 800 kronor per kvadratmeter uthyrbar area. Värderingsobjektet såldes 2018 för en köpeskilling om 1,5 mkr, motsvarande cirka 5 300 kronor per kvadratmeter uthyrbar area.

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. Värderingen förutsätter att köpen är marknadsmässiga och under normala förutsättningar.

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 3 400 – 4 200 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde mellan **1 000 000** och **1 200 000 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 bedömda utgående hyror per lokaltyp. Samtliga lägenheter är vakanta vid värdetidpunkten, dessa har därför åsatts bedömda utgående hyror i kalkylen. Statistik över taxerade hyror i närområdet och liknande lägen, samt Skatteverkets genomsnittliga hyror för värdeområdet. Nedan följer en sammanställning över bedömda utgående hyror.

Sandslätt 1:14, Nybro

Namn	Yta (m ²)	Typ	Marknadshyra (kr/m ²)
Summa / snitt	284		1 000
5 vakanta lägenheter	284	Bostäder, vakant	1 000

I de bedömda hyrorna 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 10,0 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 (m ²)	Drift och Underhåll (TSEK) (SEK/m ²)
Bostäder	284	149 525
Summa	284	149 525

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 fastighets- skatten. Fastighetsskatten uppgår därmed år 2026 till cirka 3 000 kronor.

RESULTAT – AVKASTNINGSMETODEN

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till cirka 3 800 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka **1 100 000 kronor** (se bilaga 1).

9 Resultat

Värderingsförutsättningar

Värderingsobjekt	Nybro Sandslätt 1:14
Värdetidpunkt	mars 2026
Syfte	Exekutiv försäljning

Ortsprismetoden

Bedömt intervall, totalt	cirka 1 000 000 – 1 200 000 kronor cirka 3 400 – 4 200 kr/m ² uthyrbar area
--------------------------	---

Avkastningskalkylen

Avrundat värde, totalt	cirka 1 100 000 kronor cirka 3 800 kr/m ² uthyrbar area
------------------------	---

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Nybro Sandslätt 1:14 vid värdetidpunkten till:

1 100 000 SEK

En miljon etthundratusen svenska kronor

Vilket ger nedan nyckeltal:

SEK/m ²	3 836
SEK/taxeringsvärde	1,06
Initial avkastning	-1,63 %
Avkastning flöde	8,50 %
Avkastning restvärde	8,50 %
Diskonteringsränta år 1 (2,0 % inflation)	10,67 %
Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT)	-

Malmö 2026-03-04

Edward Moding

B.Sc. Fastighetsvetenskap & B.Sc. Företagsekonomi

Joel Jonsson

Civilingenjör

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilagor

Avkastningskalkyl & tabeller
Allmänna villkor för värdeutlåtande
Utdrag ur fastighetsregistret

Avkastningskalkyl

Fastighet: Sandslätt 1:14
Kommun: Nybro
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	284	284	100%	100%	0	0	284	1 000	149	525	8,50	8,50	10,00	
Summa	284	284	100,0%	100,0%	0	0	284	1 000	149	525	8,50	8,50	10,00	

*Inkluderas ej i ytsummering

DCF:

År:	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	(2036)
Hyra	284	290	295	301	307	314	320	326	333	339	346
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	-207	-71	-30	-30	-31	-31	-32	-33	-33	-34	-35
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	-92	-131	-155	-158	-161	-165	-168	-171	-175	-178	-182
Driftnetto	-18	85	108	110	112	114	117	119	121	124	126
Investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto	-18	85	108	110	112	114	117	119	121	124	126

Avkastningsvärde

Flöde	555
Restvärde	534
Korrigerig från restvärde	0
Investeringar (NPV)	0
Justering skattetilägg (NPV)	0
Övriga justeringar	0
Totalt avkastningsvärde	1 089

Nyckeltal

SEK/m ²	3 836
SEK/taxeringsvärde	1,06
Initial avkastning	-1,63%
Direktavk. flöde	8,50%
Direktavk. restvärde	8,50%
Diskonteringsränta år 1 (2,00% inflation)	10,67%
Genomsnittlig kontraktslängd (WALT)	-

Hyresgäsförteckning

Sandslätt 1:14, Nybro

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	284		0					0		0		1 000
5 vakanta lägenheter	284	Bostäder, vakant	-					-	-	-	-	1 000

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 agarrepresentant, 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

NYBRO SANDSLÄTT 1:14
Aktualitet fastighetsregistret:

2019-02-08 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a54-82d6-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

08, Kalmar

Kommun:

81, NYBRO

Övriga noteringar:

Socken: Bäckebo

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING
Beteckning:

H-BÄCKEBO SANDSLÄT 1:14

Omregistreringsdatum:

1987-09-09

Akt:

0880-113

URSPRUNG

NYBRO SANDSLÄTT 1:1

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT
Fastighetsnyckel (fnr):

80070799

Distrikt:

105090,Bäckebo

ADRESS
Adress:

Rosenströmsvägen 1

Postnr:

382 74

Postort:

Alsterbro

Kommundel:

Sandslätt

AREAL

Totalareal:

1 550 kvm

0,16 ha

Varav land:

1 550 kvm

0,16 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA

Område:

1.

N:(SWEREF99)

6309771,27

E:

556992

X:(RT90)

6311281

Y:

1507986

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga:

Avstyckning

Datum:

1945-02-14

Akt:

08-BBO-782

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:

2025-11-27

Inga avtalsrättigheter hittades.

Planer

Namn (typ)			Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
SANDSLÄTT (Detaljplan)			0881-P305	2023-12-01	Nybro
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	2005-08-17		
Laga kraft:	2005-09-14	Genomförande:	2005-09-15 - 2010-09-14		
Anmärkning Markreglering:	ÄNDRING AV HUVUDMANNASKAP FÖR VÅGAR I SANDSLÄTT				

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

Hyreshusenhet, bostäder, typkod 320

Beslutsår ⓘ:2025

Taxeringsid:499459-2

Taxeringsvärde kr:1 028 000

Tax.enhet avser:

NYBRO SANDSLÄTT 1:14

Taxerade ägare



Värderingsenheter

Hyreshus bostad		Hyreshus bostadsmark	
Skatteverkets id:	3014906762025	Skatteverkets id:	3014906772025
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	762 000	Tax.värde kr:	266 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	762 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	266 000
Riktvärdeområde:	881900	Riktvärdeområde:	881900
Värdeår:	1945	Byggrätt i kvm:	355
Årshyra kr:	263 000	Tillhör byggnad:	1
Under uppförande:	Nej		
Ligger på tomt:	3014906772025		
Nybyggnadsår:	1945		
Area kvm:	284		
Tillhör byggnad:	1		