

**Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
Hultsfred Hägelåkra 49:1**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-2519-25-08

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	1
Sammanfattning	2
1 Uppdragsbeskrivning	3
2 Värderingsobjektet.....	4
Läge.....	4
Tomt	5
Planförutsättningar	5
Uthyrbar area.....	6
Byggnadsbeskrivning.....	7
Investeringsbehov	7
Bilder	8
Ritningar	9
Energideklaration.....	10
3 Generella marknadsförutsättningar	11
4 Objektets marknadsförutsättningar	12
Transaktionsmarknaden	12
Hultsfred kommun.....	14
5 Värderingsmetodik	15
6 Ortsprismetod	16
7 Avkastningskalkyl.....	18
8 Resultat.....	20

Sammanfattning

Värderingsobjekt	Hultsfred Hägelåkra 49:1
Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten
Uppdrag	Marknadsvärdering
Värdetidpunkt	februari 2026
Syfte	Exekutiv försäljning
Rapport utförd	2026-02-09
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 Hultsfred Hägelåkra 49:1 vid värdetidpunkten till:

1 000 000 SEK En miljon svenska kronor	Vilket ger nedan nyckeltal:	
	SEK/m ²	4 304
	SEK/taxeringsvärde	1,00
	Initial avkastning	9,23 %
	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 Hägelåkra 49:1 som består av en flerbostadsfastighet.
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
Allmänna villkor	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
Inspektion	Inspektion utfördes 2026-01-30 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: Antal lgh, r.o.k, uthyrbar area, hyresintäkter ○ Utdrag från fastighetsregistret ○ Inhämtade tekniska uppgifter från representant till fastighetsägaren vid besiktning 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 Södra Långgatan 2 i Målilla, inom Hultsfreds kommun. Fastigheten har tillgång till allmänna kommunikationer genom bussförbindelser med hållplats på kort gångavstånd. Närmaste järnvägsstation återfinns i Hultsfred, cirka tio kilometer från Målilla, vilket möjliggör regionala och interregionala resor. Riksväg 47 nås inom ett fåtal minuter och utgör den primära trafikleden för transporter till närliggande tätorter såsom Vetlanda, Vimmerby och Hultsfred.

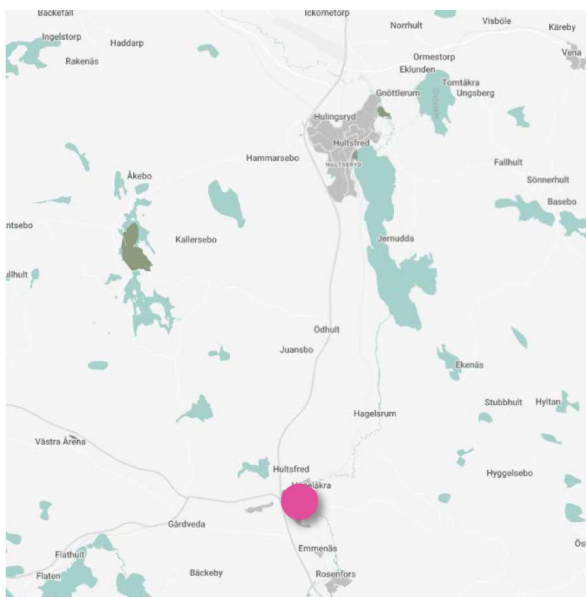
Närområdet präglas av småskalig tätortsbebyggelse med inslag av bostäder, service och lokala verksamheter. I Målilla finns ett grundläggande serviceutbud bestående av dagligvaruhandel, skola, vårdcentral och viss kommunal service. För ett mer omfattande utbud av handel och samhällsfunktioner hänvisas i första hand till Hultsfred, som utgör närmaste större serviceort.

Hultsfred Hägelåkra 49:1

Kommun	Hultsfred
Adress	Södra Långgatan 2
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	1 801 m ²
Samfällighet	-
Gemensamhetsanläggning	-
Servitut	-
Vatten & avlopp	Kommunalt

Taxeringsuppgifter

Typkod	321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler
Byggnad	749 000 SEK
Mark	250 000 SEK
Värdeår	1945



Tomt

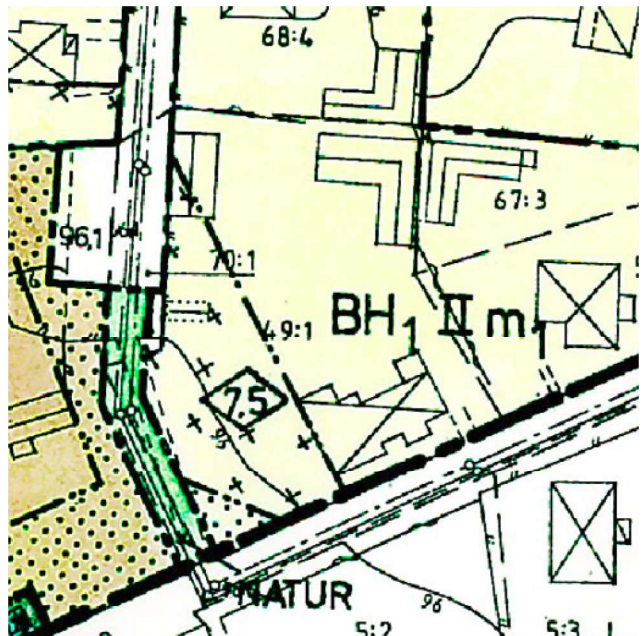
Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 801 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av grönytor.



Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan (f.d. stadsplan), vilken vann laga kraft 1991-03-04. Planbestämmelser anger ändamål för bostäder, handel och hantverk med en högsta byggnadshöjd av två våningar.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



Uthyrbar area

Den totala uthyrbara arean uppgår till 232 kvadratmeter enligt fastighetsägaren, fördelat enligt tabellen intill. Croisette bedömer ytorna som rimliga men rekommenderar samtidigt eventuell köpare att mäta upp ytorna. Värderingen förutsätter att ytorna motsvarar faktisk uthyrbar area.

Vid värdetidpunkten är samtliga bostadslägenheter uthyrda, enligt fastighetsägarens uppgifter. Hyresavtal har efterfrågats men ej erhållits. Köpare rekommenderas att undersöka huruvida det finns hyresavtal med de boende i de uthyrda lägenheterna samt om hyrorna är korrekta. Månadshyrorna har erhållits av fastighetsägaren, som redovisas uppräknat till årshyra i tabellen till höger.

Ytfördelning

Lokalslag	Area (m ²)
Bostäder	232
Totalt	232

Lägenhetsfördelning

Lägenhetstyp	Antal	Yta (m ²)	Årshyra
1,5 rum och kök	1	42	52 800 SEK (1 257 kr/m ² /år)
2 rum och kök	1	55	57 600 SEK (1 047 kr/m ² /år)
2 rum och kök	1	60	62 400 SEK (1 040 kr/m ² /år)
3 rum och kök	1	75	78 000 SEK (1 040 kr/m ² /år)
Totalt	4	232	250 800 SEK

Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet utgörs av ett flerbostadshus i två våningsplan och två byggnader inrymmandes garage/tvättstuga/förråd.

Byggnadens yttre skick bedöms överlag som relativt normalt med hänsyn till dess nybyggnadsår. Fönster, fasad och tak ser ut att vara i ok skick. Byggnadens installationer så som uppvärmningssystem förutsätts vara i normalt skick. Köpare rekommenderas att undersöka detta.

Vid inspektionstillfället gavs Croisette tillgång till en av de fyra lägenheterna som enligt fastighetsägaren var representativ i skick och standard i förhållande till övriga lägenheter. Värderingen förutsätter att resterande lägenheter har ett likvärdigt skick. Lägenheten som besöktes bedöms ha ett relativt gott skick med hänsyn till nybyggnadsåret. Standarden bedöms vara hyreshusstandard. I badrummet utgörs ytskikten av plastmatta och våtrumstapet. Ytskikten i övriga rum består i huvudsak av vinylgolv och vitmålade väggar. Vitvarornas skick är för Croisette okänt, värderingen förutsätter att samtliga vitvaror i ok skick med normal funktionalitet.

På fastigheten finns två extrabyggnader inrymmandes garage och tvättstuga respektive garage. Den ena byggnaden har ett bedömt relativt normalt skick med hänsyn till nybyggnadsåret och inrymmer garage och tvättstuga. Fasad av eternit. Den andra byggnaden har ett bedömt mycket eftersatt skick och inrymmer garage/förrådsyta. Det råder en enklare träkonstruktion och byggnaden bedöms inte vara isolerad. Extrabyggnad i ok skick bedöms kunna nyttjas primärt som garage/förråd/tvättstuga till bostadshyresgästerna. Byggnaden i eftersatt skick bedöms ha mycket begränsad användning på grund av skicket.

Köpare rekommenderas att undersöka samtliga byggnaders skick, såväl utvändigt som invändigt.

Investeringsbehov

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

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	<i>Delvis källare, resterande betongplatta på mark</i>
Stomme	<i>Sannolikt betong/trä</i>
Bjälklag	<i>Sannolikt trä</i>
Fasadmaterial	<i>Eternit</i>
Fönster	<i>2-glas</i>
Yttertak	<i>Plåt</i>
Värmekälla	<i>Bergvärme</i>
Ventilationssystem	<i>Självdrag</i>
Hissar	<i>Nej</i>
Certifiering	-
Energiklass	-
Övrigt	-

Bilder



Huvudbyggnad, framsida



Huvudbyggnad, baksida

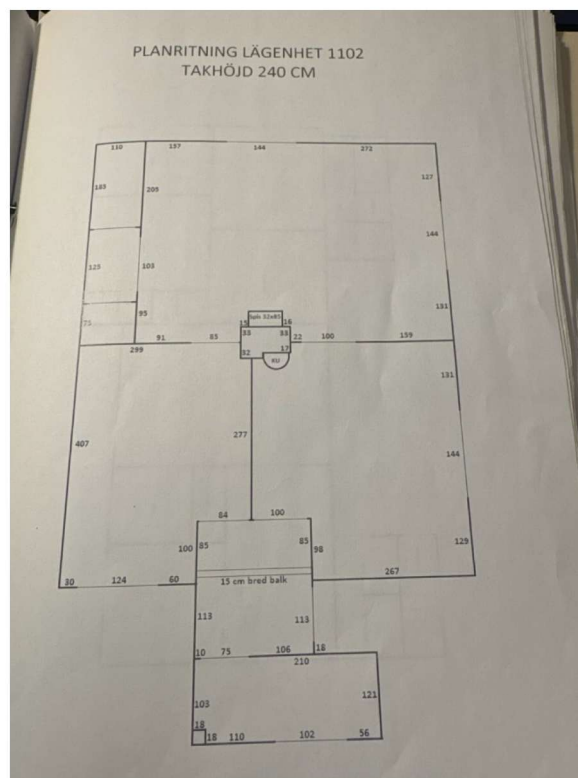
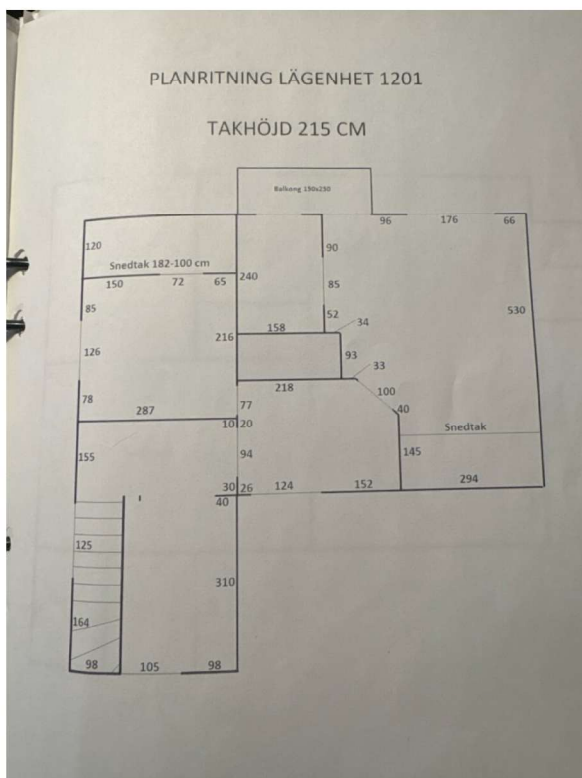
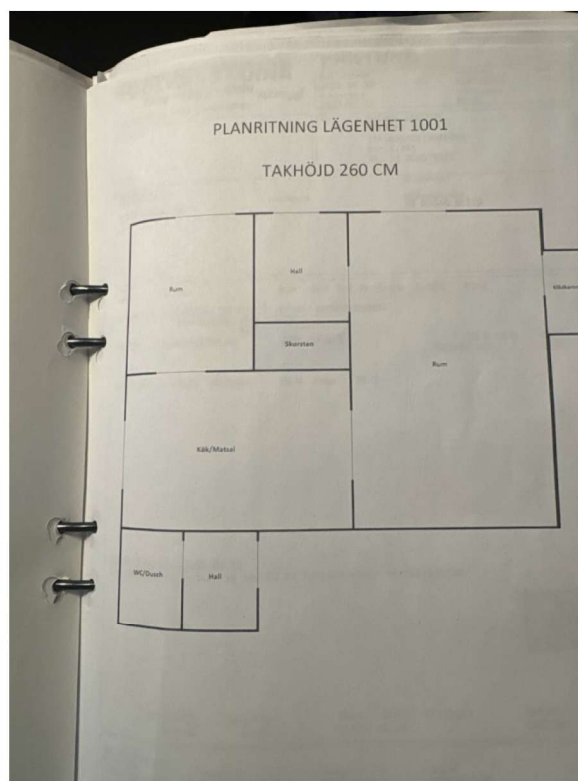
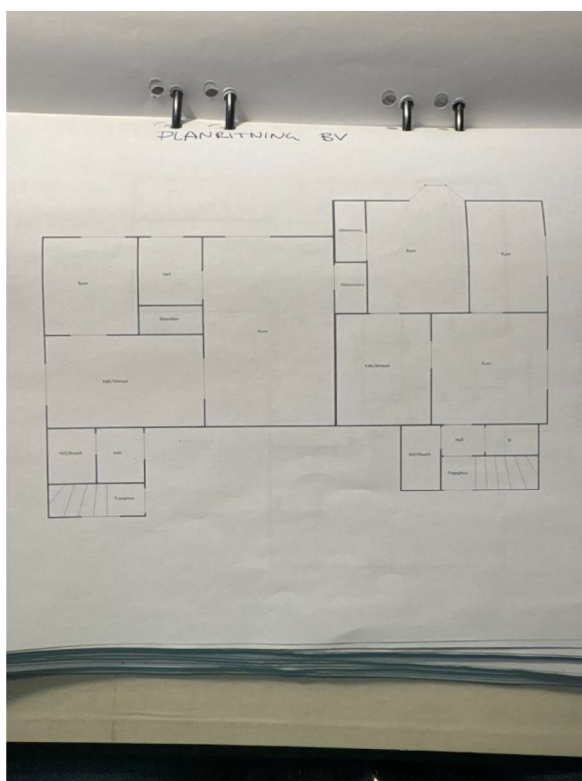


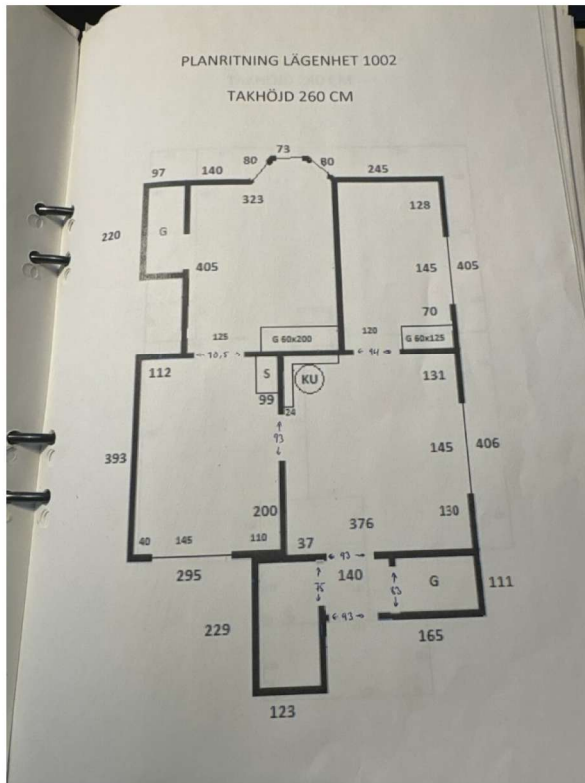
Extrabyggnad



Extrabyggnad

Ritningar





Erhållna planritningar av fastighetsägaren. Hultsfreds kommun saknade planritningar vid förfrågan. Avvikelser kan förekomma. Objektet bör inspekteras på plats.

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.

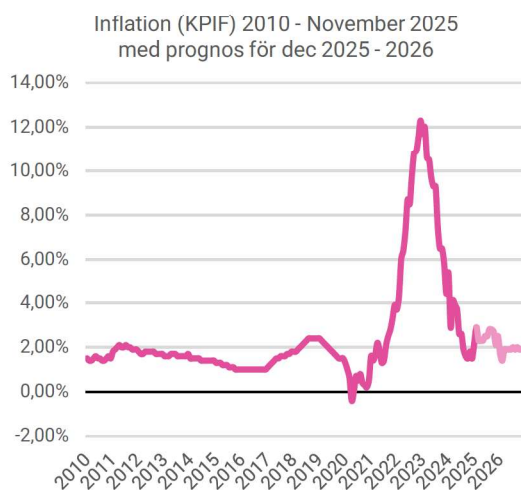
Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta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

3 Generella marknadsförutsättningar

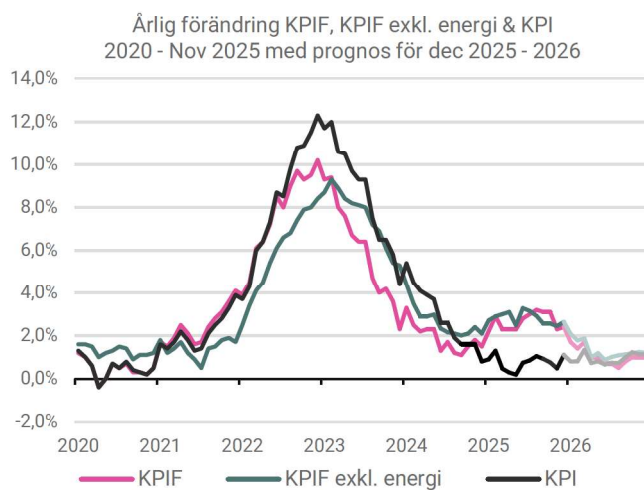
Efter flera år av ekonomisk turbulens med höga byggkostnader, energikris, inflation och räntehöjningar har marknaden nu stabiliserats. Under 2024 nådde konjunktureren botten, och 2025 blev året då återhämtningen tog fart. För år 2026 ser vi tecken på en mer balanserad ekonomi. Inflationstakten har hållit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

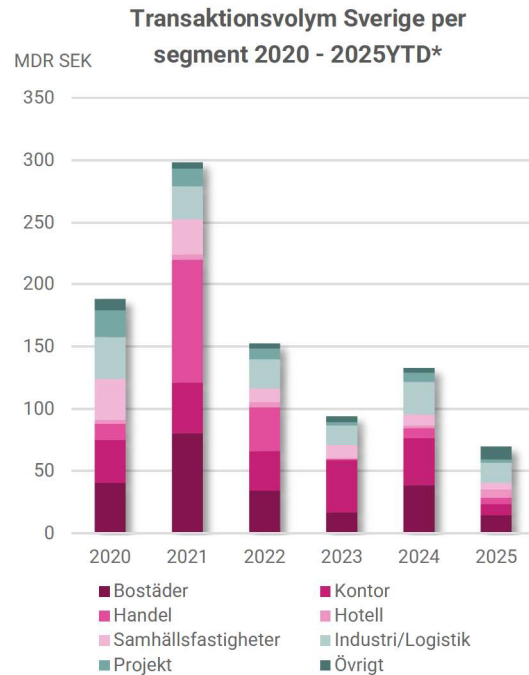
Transaktionsmarknaden

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.

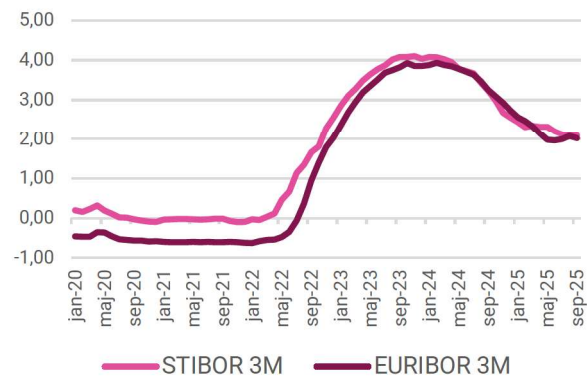
Sett till transaktionsvolym skedde en ökning under 2024 jämfört med 2023 (där transaktionsvolymen var det svagaste året på ett årtioende). Det skall dock poängteras att transaktionsvolymen under 2024 var markant lägre än exempelvis 2019, 2020 och i synnerhet 2021 men ur ett historiskt perspektiv var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

Hultsfred kommun

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.

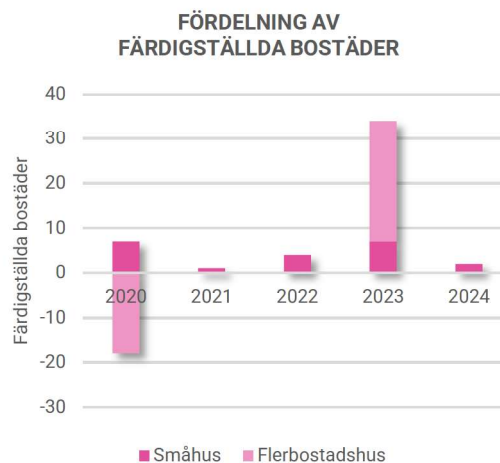
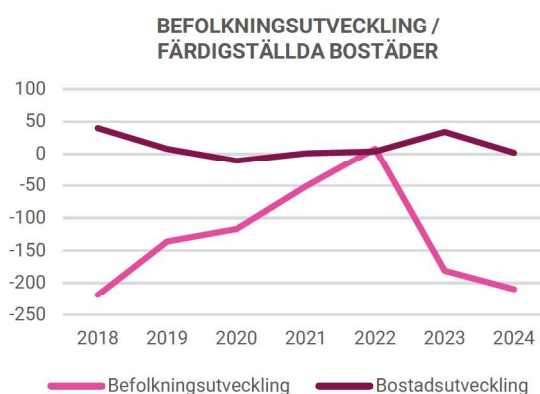
Under motsvarande period har det färdigställts cirka 30 nya bostäder vilket ökat bostadsbeståndet i kommunen med 0,4 procent vilket i sin tur kan jämföras med rikssnittet kring 5,9 procent. I slutet på 2024 gick det cirka 2,1 invånare per bostad i kommunen. Motsvarande nivå för hela landet var 2,01 invånare 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.

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.

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



5 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.

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:	Hultsfred (Distrikt Målilla-Gårdveda)
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 närområdet i Målilla/Hägelåkra observeras inom intervallet cirka 1 200 – 5 400 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.

Datum	Fastighet	Köpare	Säljare	Area (m ²)	Köpeskilling (TSEK)	Köpeskilling (SEK/m ²)	K/T-värde	Värdeår
2024-11	Hägelåkra 4:28+	Privatperson	Thuressons Byggnadsisolering AB	324	1 500	4 630	1,32	1964
2024-02	Målilla 3:13	Privatperson	Privatperson	412	1 700	4 126	1,31	1976
2023-03	Hägelåkra 3:23 i	Privatperson	Privatperson	165 BOA 275 LOA	450	1 023	0,61	1940
2022-12	Hägelåkra 1:95	Privatperson	Privatperson	328	1 400	4 268	1,34	1987
2022-08	Hägelåkra 3:44	Privatperson	Privatperson	333	1 925	5 781	2,02	1949
2021-08	Hägelåkra 73:2	Privatperson	Privatperson	379 BOA 72 LOA	560	1 242	0,54	1930
2020-02	Hägelåkra 19:1	Privatperson	Roger Svenssons Bygg i Rosenfors AB	330 BOA 140 LOA	750	1 596	0,79	1952
2019-01-01	Hägelåkra 1:31	Privatperson	Privatperson	340	1 850	5 441	1,73	1980
Genomsnitt				523	1 267	3 063	1,21	1960

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. Värderingsobjektets förhållandevis goda skick, läge och att samtliga bostadslägenheter var uthyrda vid värdetidpunkten, har beaktats i värdebedömningen.

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 4 000 – 4 600 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde mellan **930 000** och **1 070 000 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 8,50 procent för restvärdet.

Kalkylränta

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

Hyror

Tabellen nedan visar utgående hyra samt marknadshyra per lokaltyp. Utgående hyresnivåer bedöms vara marknadsmässiga nivåer. Nedan följer en sammanställning över ingående hyror.

Hägelåkra 49:1, Hultsfred

Namn	Yta	Typ	Total hyra (inkl. tillägg, exkl f.skatt)		Marknadshyra
	(m ²)		(Tkr)	(kr/m ²)	(kr/m ²)
Summa / snitt	232		251	1 081	1 081
Privatpersoner, 4 lgh	232	Bostäder	251	1 081	1 081

Vid värdetidpunkten är samtliga bostadslägenheter uthyrda, enligt fastighetsägarens uppgifter. Hyresavtal har efterfrågats men ej erhållits. Köpare rekommenderas att undersöka huruvida det finns hyresavtal med de boende i de uthyrda lägenheterna, samt om erhållna hyresnivåer stämmer.

Hyrorna avser varmhhyror. Hyresutvecklingen för bostadslägenheterna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

En mer detaljerad redovisning framgår av hyresgästförteckningen i bilaga 1.

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. Bedömningen av drift- och underhållskostnaden har även beaktat viss drift- och underhållskostnad för extrabyggnad på fastigheten.

Ytslag	Area (m ²)	Drift- och Underhåll	
		(TSEK)	(SEK/m ²)
Bostäder	232	139	600
Summa	232	139	600

Investeringar/
hyresgäst-
anpassningar

Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts nödvändiga 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 3 000 kronor.

RESULTAT – AVKASTNINGSMETODEN

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till cirka 4 300 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka **1 000 000 kronor** (se bilaga 1).

8 Resultat

Värderingsförutsättningar

Värderingsobjekt	Hultsfred Hägelåkra 49:1
Värdetidpunkt	februari 2026
Syfte	Exekutiv försäljning

Ortsprismetoden

Bedömt intervall, totalt	cirka 930 000 – 1 070 000 kronor cirka 4 000 – 4 600 kr/m ² uthyrbar area
--------------------------	---

Avkastningskalkylen

Avrundat värde, totalt	cirka 1 000 000 kronor cirka 4 300 kr/m ² uthyrbar area
------------------------	---

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Hultsfred Hägelåkra 49:1 vid värdetidpunkten till:

1 000 000 SEK En miljon svenska kronor	Vilket ger nedan nyckeltal:	
	SEK/m ²	4 304
	SEK/taxeringsvärde	1,00
	Initial avkastning	9,23 %
	Avkastning flöde	8,50 %
	Avkastning restvärde	8,50 %
	Diskonteringsränta år 1 (2,0 % inflation)	10,67 %
	Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT)	-

Malmö 2026-02-09



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

Hultsfred Hägelåkra 49:1
2026-02-09



Avkastningskalkyl

Fastighet: Hägelåkra 49:1
Kommun: Hultsfred
Fastighets-ID: -
Löpnummer: 1

Ytslag	Area (m ²)	Vakans			Nuvarande hyra		Marknadshyra		Drift- och Underhåll		Avkastningskrav (restvärde)	Avkastningskrav (kassaflöde)	Marknadsvakans
		(m ²)	(%, Ek.)	(%, m ²)	(TSEK)	(SEK/m ²)	(TSEK)	(SEK/m ²)	(TSEK)	(SEK/m ²)	(%)	(%)	(%, Ek.)
Bostäder	232	0	0%	0%	251	1 081	251	1 081	139	600	8,50	8,50	10,00
Summa	232	0	0,0%	0,0%	251	1 081	251	1 081	139	600	8,50	8,50	10,00

*Inkluderas ej i ytsummering

DCF:

År:	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	(2036)
Hyra	251	256	261	266	271	277	282	288	294	300	306
Kontrakterad hyra	84	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vakans	-17	-26	-26	-27	-27	-28	-28	-29	-29	-30	-31
Tillägg skatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Skatt	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3
Tomträtt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DoU	-139	-142	-145	-148	-151	-154	-157	-160	-163	-166	-170
Driftnetto	92	86	87	89	91	93	94	96	98	100	102
Investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto	92	86	87	89	91	93	94	96	98	100	102

Avkastningsvärde

Flöde	566
Restvärde	433
Korrigerig från restvärde	0
Investeringar (NPV)	0
Justering skattetillägg (NPV)	0
Övriga justeringar	0
Totalt avkastningsvärde	999

Nyckeltal

SEK/m ²	4 304
SEK/taxeringsvärde	1,00
Initial avkastning	9,23%
Direktavk. flöde	8,50%
Direktavk. restvärde	8,50%
Diskonteringsränta år 1 (2,00% inflation)	10,67%
Genomsnittlig kontraktslängd (WALT)	-

Hyresgästförteckning

Hägelåkra 49:1, Hultsfred

Namn	Yta	Typ	Bashyra	Basindex	Löptid	Bashyra (inkl. index)		Total hyra (inkl. tillägg, exkl f.skatt)		Marknadshyra
	(m ²)		(Tkr)		(t. o. m.)	(Tkr)	(kr/m ²)	(Tkr)	(kr/m ²)	(kr/m ²)
Summa / snitt	232		251			251	1 081	251	1 081	1 081
Privatpersoner, 4 lgh	232	Bostäder	251	419,35	2026-04-30	251	1 081	251	1 081	1 081

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 ☐

HULTSFRED HÄGELÅKRA 49:1
Aktualitet fastighetsregistret:
Objektidentitet:

909a6a54-be5d-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:
Kommun:

08, Kalmar

60, HULTSFRED

Övriga noteringar:

Socken: Målilla

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING
Beteckning:

H-MÅLILLA HÄGELÅKRA 49:1

Omregistreringsdatum:

1989-11-22

Akt:

0882-285

URSPRUNG ☐

HULTSFRED HÄGELÅKRA 5:14

HULTSFRED HÄGELÅKRA 68:1

HULTSFRED HÄGELÅKRA 5:9

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ☐
Fastighetsnyckel (fnr):

80086046

Distrikt:

105198,Målilla-Gårdveda

ADRESS

Adress:

Södra Långgatan 2

Postnr:

577 74

Postort:

Målilla

Kommundel:

Målilla

AREAL ☐

Totalareal:

1 801 kvm

0,18 ha

Varav land:

1 801 kvm

0,18 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ☐

Område:

1.

N:(SWEREF99)

6361027,13

E:

549459,74

X:(RT90)

6362641,39

Y:

1501057,7

ÅTGÄRDER ☐

Fastighetsrättsliga:

Sammanläggning

Datum:

1967-12-11

Akt:

08-MÅL-733

Fastighetsrättsliga:

Fastighetsbestämning

Datum:

1977-12-01

Akt:

08-MÅL-834

ANDEL I SAMFÄLLIGHET


Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING


Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ☐


Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-01-19

Senaste ändring för fastigheten:

2026-01-13

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ☐

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
MÅLILLA STATIONSSAMHÄLLE (Detaljplan)		0860-P87	2023-10-26	Hultsfred
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1991-02-04	
		Genomförande:	1991-03-05 - 2006-03-04	
Anmärkning Markreglering:	BERÖR ÄVEN SAMFÄLLD MARK.STRANDSKYDD UPPHÅVT 1990-07-05 INOM PLANOMRÅDET(SE AKTEN)			

TAXERING ☐

Sida 3 / 4

Taxerade ägare

Värderingsenheter

Hyreshus lokal		Hyreshus lokalkmark	
Skatteverkets id:	425531612025	Skatteverkets id:	129741612025
Värderingsenhetsnummer:	2	Värderingsenhetsnummer:	2
Tax.värde kr:	53 000	Tax.värde kr:	54 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	53 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	54 000
Riktvärdeområde:	860040	Riktvärdeområde:	860040
Värdeår:	1945	Byggrätt i kvm:	120
Årshyra kr:	24 000	Tillhör byggnad:	1
Under uppförande:	Nej		
Ligger på tomt:	129741612025		
Nybyggnadsår:	1929		
Om eller nybyggnadsår:	2014		
Tillhör byggnad:	1		
Area total (kvm):	192		
Hyreshus bostad		Hyreshus bostadsmark	
Skatteverkets id:	129721612025	Skatteverkets id:	129731612025
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	696 000	Tax.värde kr:	196 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	696 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	196 000
Riktvärdeområde:	860040	Riktvärdeområde:	860040
Värdeår:	1945	Byggrätt i kvm:	280
Årshyra kr:	240 000	Tillhör byggnad:	1
Under uppförande:	Nej		
Ligger på tomt:	129731612025		
Nybyggnadsår:	1929		
Om eller nybyggnadsår:	2014		
Area kvm:	220		
Tillhör byggnad:	1		

Rapporten hämtades 2026-01-20 16:50:37
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader