

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten **Mönsterås Århult 35:3**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-1853-25-08

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	1
Sammanfattning	2
1 Uppdragsbeskrivning	3
2 Värderingsobjektet.....	4
Läge.....	4
Tomt	5
Planförutsättningar	5
Uthyrbar area.....	6
Byggnadsbeskrivning.....	6
Investeringsbehov	6
3 Hållbarhet	7
Miljöcertifiering	7
Energideklaration.....	7
Socialt utsatt område	7
Översvämningsrisk.....	7
Potentiellt förorenad mark	8
Bilder	9
Ritningar	10
Energideklaration.....	11
4 Generella marknadsförutsättningar	12
5 Objektets marknadsförutsättningar	13
Transaktionsmarknaden	13
Mönsterås kommun.....	14
6 Värderingsmetodik.....	15
7 Ortsprismetod.....	16
8 Avkastningskalkyl	17
9 Resultat.....	19

Sammanfattning

Värderingsobjekt	Mönsterås Århult 35:3
Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten
Uppdrag	Marknadsvärdering
Värdetidpunkt	mars 2026
Syfte	Exekutiv försäljning
Rapport utförd	2026-08-27
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 Mönsterås Århult 35:3 vid värdetidpunkten till:

400 000 SEK

Fyrahundratusen svenska kronor

Vilket ger nedan nyckeltal:

SEK/m ²	1 266
SEK/taxeringsvärde	6,85
Initial avkastning	-4,50 %
Avkastning flöde	11,00 %
Avkastning restvärde	11,00 %
Diskonteringsränta år 1 (2,0% inflation)	13,22 %
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 Mönsterås Århult 35:3 som består av en byggnad inrymmandes lokaler för kontor/lager.
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
Information från uppdragsgivaren	Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända dig till Kronofogden och begära hjälp med handräckning (avhysning) enligt 8 kap. 18 § utsökningsbalken. En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när den behövs för tillträde till bostad på fastighet eller till lös egendom, t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt. Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som t.ex. vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat, t.ex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomten. Bedömning av vad som är kostnadsfritt eller inte görs alltid vid handräckningen. Kronofogden tar som huvudregel inte hand om den egendom som myndigheten bedömer som sopor. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.
Värdetidpunkt	mars 2026
Inspektion	Inspektion utfördes 2026-03-03 av Edward Moding i närvaro av fastighetsägaren och personal från Kronofogdemyndigheten. Inspektionen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.
Värderingsunderlag	Följande uppgifter har erhållits som indata i värderingen: ○ Information från fastighetsägare ○ Utdrag från fastighetsregistret ○ Inhämtade tekniska uppgifter från fastighetsägare 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.

2 Värderingsobjektet

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Mönsterås kommun, i orten Blomstermåla. Allmänna kommunikationer finns i form av tåg och buss. Båda har station i nästan direkt anslutning till värderingsobjektet. Större trafikleder finns i form av Riksväg 34 på cirka 150 meters avstånd.

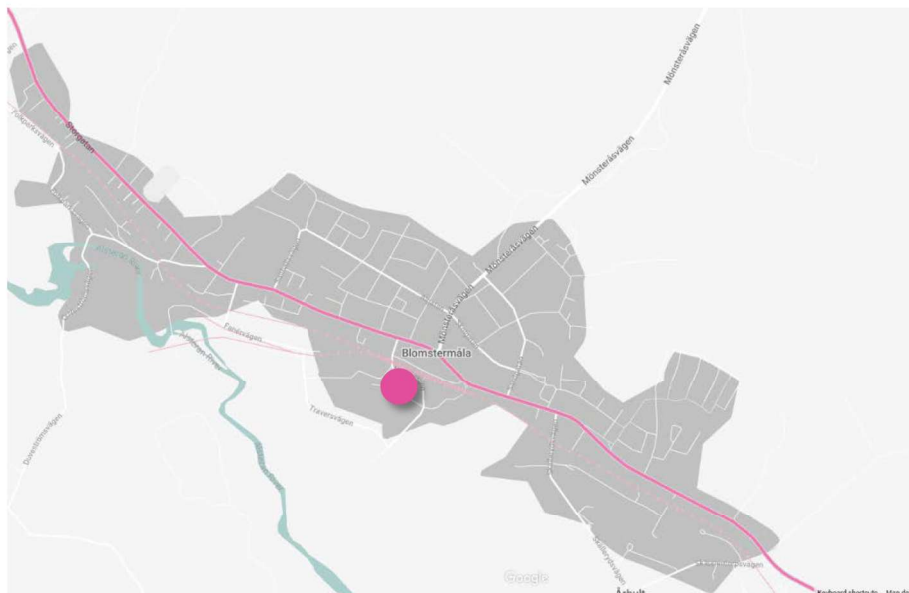
Närområdet består i huvudsak av industri och bostäder. Service i form av restauranger, dagligvaruhandel och vård finns inom gångavstånd från värderingsobjektet. Skola finns i tilliggande orter.

Mönsterås Århult 35:3

Kommun	Mönsterås
Adress	Norbavägen 14
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	1 225 m ²
Samfällighet	-
Gemensamhetsanläggning	Mönsterås Århult GA:15
Servitut	Officialservitut (akt 0861-549.1) Fastigheten har förmån av ett officialservitut för väg. Belastad av servitutet är grannfastighet.
Vatten & avlopp	Kommunalt

Taxeringsuppgifter

Typkod	413 Industrienhet, upplag eller uppställningsplats
Byggnad	-
Mark	61 000 SEK
Värdeår	-



Tomt

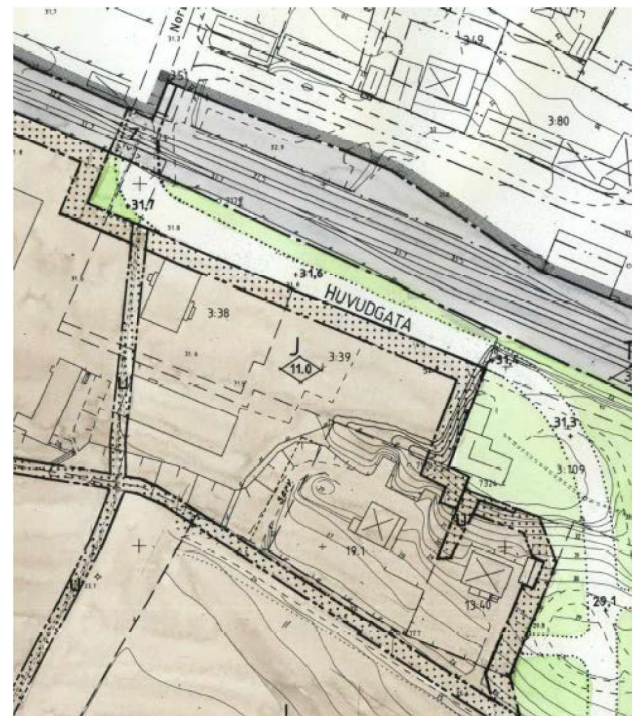
Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 225 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av grönytor och asfalterade ytor.



Planföresättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan (tidigare stadsplan), vilken vann laga kraft 1991-07-16. Planbestämmelser anger industriändamål med en högsta byggnadshöjd på 11 meter.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande. Köpare rekommenderas att undersöka detta innan förvärf.



Uthyrbar area

Den totala uthyrbara arean uppgår till 330 kvadratmeter enligt erhållna uppgifter från fastighetsägaren, fördelat enligt tabellen intill. Vid kontrollmätning i karta utförd av Croisette ser erhållna uppgifter korrekta ut. Croisette rekommenderar köpare att mäta upp samtliga ytor.

Värderingsobjektet är i sin helhet vakant. Således har Croisette bedömt marknadsmässiga hyresnivåer för värderingsobjektet i sin helhet.

Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet utgörs av en byggnad i ett våningsplan.

Byggnadens yttre skick bedöms överlag som eftersatt. Ett fåtal fönster är sönder. Fasaden har ett fåtal sprickor. Taket ser ut att vara i ok skick. Byggnadens inre skick bedöms överlag som normalt med hänsyn till att byggnaden är äldre. Uppvärmningssystemet är enligt uppgift i normalt, fungerande skick.

Lokalerna bedöms ha ett ok skick men äldre standard. I våtrummen utgörs ytskikten av plastmatta och målade väggar. Ytskikten i övriga rum består i huvudsak av sannolikt vinylgolv och tapetserade/målade väggar.

Inga spår av fuktskador noterades vid enklare okulär granskning men rekommenderas att undersökas av eventuell köpare, såväl som värderingsobjektets skick generellt.

Investeringsbehov

Värderingsobjektet bedöms vara i behov av viss uppfräschning, underhållet bedöms eftersatt, vilket beaktats i den bedömda underhållskostnaden i kalkylen och vid bedömning av marknadshyran. Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts under kalkylperioden.

Ytfördelning

Lokalslag	Area (m ²)
Lokal (Kontor/Lager)	330
Totalt	330

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Eternit
Fönster	2 glas
Yttertak	Papp, omlagt 1998 enligt fastighetsägarens uppgifter
Värmekälla	Fjärrvärme
Ventilationssystem	Självdreg
Certifiering	-
Energiklass	-
Övrigt	-

3 Hållbarhet

I enlighet med värderingsstandarder ska avstämningsgöres 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.

Byggnaden inom 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 Flodöversvämming. 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.

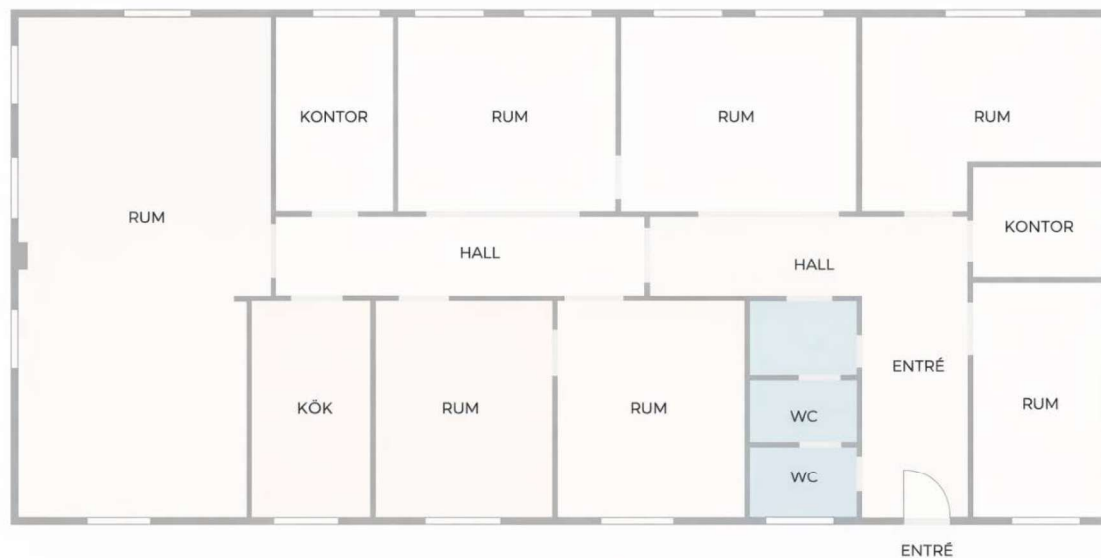
Inom värderingsobjektet finns inga konstaterade eller potentiella föroreningar.

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



Planritning var ej tillgänglig vid förfrågan hos Mönsterås kommun. Således har Croisette upprättat en egen uppskattad planritning. Avvikelse kan förekomma. Objektet bör inspekteras på plats. Se planritning ovan.

Energideklaration

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

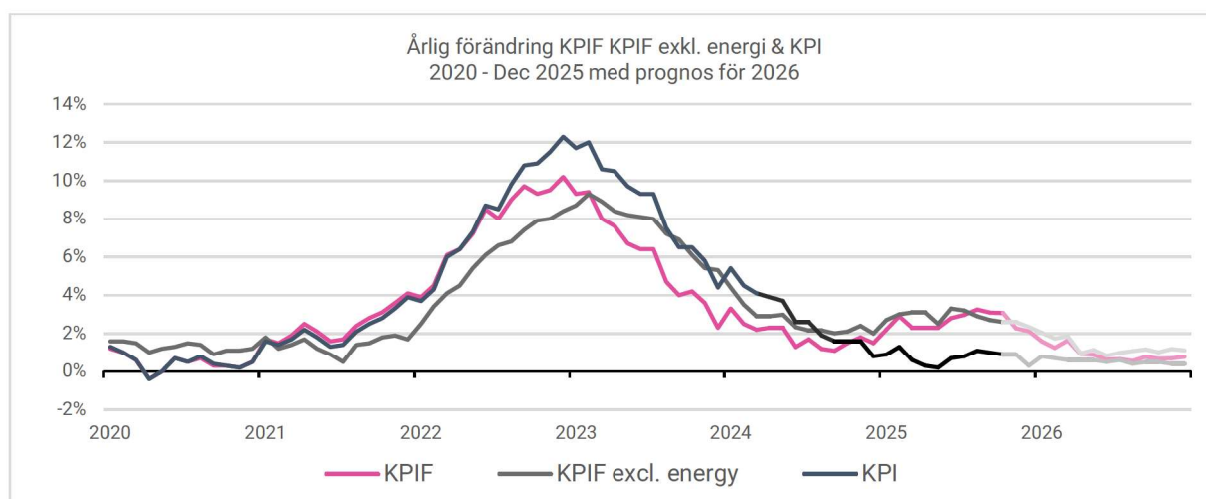
Byggnaden inom värderingsobjektet saknar giltig energideklaration.

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

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 drygt 2 % under slutet av 2025, vilket är i linje med Riksbankens mål. 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.



Källa: Riksbanken

BNP ökade med 2,1 procent under fjärde kvartalet 2025 jämfört med samma kvartal året innan. Tillväxten drevs av uppgångar i bruttoinvesteringar och offentlig konsumtion. BNP-prognoserna för 2026 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.

År 2026 och 2027 har bedömts 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. Förutsättningar för fortsatt stabilisering, låg inflationen och stabila räntor bedöms har varit på plats i början av 2026. Utvecklingen i mellanöstern har dock, återigen destabiliserat prognoserna på framtida utveckling. Upptrappningen mellan Iran, USA och Israel medför en direkt ökad geopolitisk oro och ökande oljepriser. Osäkerhet leder till minskad tillväxt/investeringar och utvecklingen på oljepriset kan leda till en ökad inflation, med svår prognostiserade räntebanor som resultat. Håller dessa faktorer håller i sig över en längre tidsperiod, kan vi återigen förvänta oss en mer oförutsägbare utveckling inom bygg- och fastighetsmarknaden.

5 Objektets marknadsförutsättningar

Transaktionsmarknaden

Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden ökade under helåret 2025 jämfört med föregående år, efter en period av avvaktande marknad och lägre aktivitet. Återhämtningen drevs i stor utsträckning av förbättrade finansieringsförutsättningar, större prisacceptans mellan köpare och säljare samt ett antal större portföljaffärer som påverkade den totala volymen. Marknaden präglas dock av fortsatt selektivitet, där kapital i hög grad sökte sig till stabila och långsiktiga tillgångar. Största andelen av transaktionsvolymen, genomfördes under kvartal 4. Rapporter från banker och analytiker indikerar att återhämtningen fortsätter under 2026, med en mer stabil kreditmarknad och ökad aktivitet.

Direktavkastningskraven har generellt stigit för samtliga segment sedan toppen av högkonjunkturen 2021-2022. Marknaden bedöms ha lättat något sedan 2024 och framåt till följd av de positiva makroekonomiska händelserna.

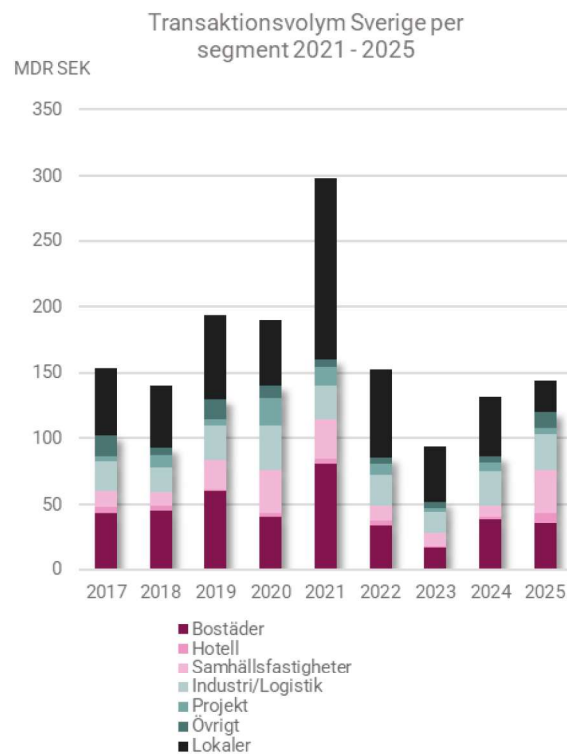
I de senaste årens relativt osäkra transaktionsmarknad har det generellt rått ett fortsatt stort intresse för industri, lager- och logistikfastigheter där efterfrågan framåt ser ut att vara god. Ett av de segment som uppvisat den starkaste värdeutvecklingen, trots en generell ökning av direktavkastningskraven, är lager- och logistikfastigheter, vilka har sett flera stora transaktioner till rekordnivåer senaste åren.

Viktigt att tillägga är dock att dessa rekordtransaktioner har varit moderna fastigheter i goda eller mycket goda lägen. Äldre industrifastigheter i mindre attraktiva läget har haft en trögare både hyresutveckling samt transaktionstakt, även om de klarat sig förhållandevis väl i relation till fastighetsmarknaden överlag.

Kontorssegmentet i fastighetsbranschen har haft en utmanande period de senaste åren, präglad av strukturella förändringar, högre räntor och ett skifte i hur företag använder sina lokaler. Efter pandemin har hybridarbete etablerats som norm, vilket har minskat efterfrågan på traditionella kontorsytor och lett till högre vakansgrader – särskilt i äldre fastigheter och i lägen utanför stads kärnorna.

Efterfrågan på moderna och välbelägna kontor har varit däremot varit fortsatt god de senaste åren. Det är centralt belägna och nyproducerade objekt som är mest efterfrågade där både transaktionsvolym samt betalningsvilja varit fortsatt förhållandevis stabil. Den stora nyproduktionen av moderna kontorslokaler i bra lägen har påverkat attraktiviteten för kontorslokaler i mer perifera lägen, där hyresutvecklingen stagnerat.

Framåt väntas kontorsmarknaden fortsätta vara delad. De moderna och hållbara kontoren i attraktiva lägen kommer att klara sig bra, medan fastigheter med sämre läge och standard sannolikt måste konverteras eller byggas om för att hitta ny användning. Hyresgäster blir alltmer selektiva och prioriterar flexibla ytor, bra inomhusmiljö och energieffektivitet.



Mönsterås kommun

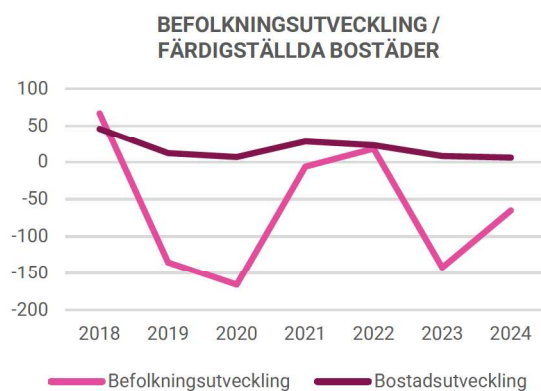
Befolkningsmängden i kommunen uppgick i slutet av 2024 till cirka 13 069 invånare, vilket gör Mönsterås till den 8:e största av Kalmar läns 12 kommuner. Befolkningsutvecklingen i kommunen är negativ och antalet invånare har minskat med 1,5 procent de senaste fem åren, vilket motsvarar cirka 360 personer. Befolkningsutvecklingen för hela landet var under samma period 2 procent och för Kalmar län 0,37 procent.

Under motsvarande period har det färdigställts cirka 70 nya bostäder vilket ökat bostadsbeståndet i kommunen med 1,2 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.

Mönsterås kommun placerar sig på 74:e plats i Svenskt Näringslivs ranking av det lokala företagsklimatet 2024. Andelen nyföretagande per tusen invånare har varierat mellan 7,4 och 8,9 företag de senaste fem åren och uppgick under 2024 till 8,8, vilket kan jämföras med rikssnittet kring 11,8. Den största privata arbetsgivaren i kommunen är Be-Ge Stece AB med cirka 75 anställda. Medianinkomsten i kommunen är cirka 320 000 kronor, 165:e högsta nivån av Sveriges 290 kommuner.

Nyckeltal	Värde	Rank*
Befolkningsmängd (2024)	13 069	8
Skattesats (2025)	34,1%	7
Medianinkomst (kr/år) (2023)	320 196	5
Invånare per bostad (2024)	2,0	6
Andel högskoleutbildade (2024)	20,5%	8
Nyföretagande (per 1000 inv) (2024)	8,8	8
Öppen arbetslöshet (2024)	5,9%	5

* 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.
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	Typkodsserie 400
Kommuner:	Mönsterås
Bortgallrade köp	Total area < 200 m ² Köp mellan parter med tydlig intressegemenskap Köp utan redovisad köpeskilling

Objekten har sålts till priser som i huvudsak varierar mellan cirka 1 300 och 2 600 kronor per kvadratmeter uthyrbar area där det genomsnittliga priset är ca 1 900 kronor per kvadratmeter uthyrbar area. Objekt i den nedre delen av prisintervallet avser främst fastigheter inrymmandes äldre byggnader, större objekt, byggnader i sämre skick och/eller sämre mikrolägen inom Mönsterås alternativt i någon av kommunens mindre orter. I den övre delen återfinns i stället främst fastigheter inrymmandes nyare byggnader i bättre skick och/eller med ett bättre mikroläge, exempelvis inom industriområden i Mönsterås tätort. Nedan följer ett urval av jämförbara affärer.

Datum	Fastighet	Köpeskilling (TSEK)	Pris/m ² (SEK/m ²)	Ytfördelning (m ²)	K/T	Värdeår
Juli 2025	Ödebo 4:13 (Ödebo)	1 000	2 012	Industri: 497	1,98	2008
Mars 2025	Rössmåla 1:5 (Ålem)	500	1 302	Industri: 384	1,11	2012
Mars 2023	Ödebo 2:33 (Ödebo)	1 025	1 317	Industri: 671 Lokaler: 107	3,35	1975
Oktober 2023	Braxen 19 (Blomstermåla)	2 100	1 892	Industri: 900 Lokaler: 210	1,46	1970
Augusti 2023	Strömsrum 2:66 (Ålem)	2 000	2 574	Industri: 777	3,16	2001
November 2021	Rössmåla 1:/ (Ålem)	2 000	2 315	Industri: 824 Lokaler: 40	2,32	1990
Juli 2021	Nyemåla 8:2 (Timmer nabben)	600	1 667	Industri: 360	3,30	1974
GENOMSNIITT		1 300	1 900	700	2,4	1990

RESULTAT – ORTSPRISMETODEN

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

Croisette har ingen kännedom om jämförelseobjektets skick och standard vid respektive förvärvstillfälle. Croisette har heller ingen kännedom kring uthyrningsgrad och eventuella vakanser. Det bedöms sannolikt att det genomsnittliga skicket och standarden var bättre än värderingsobjektets skick och standard vid värdetidpunkten baserat på värdeår och utvändiga bilder. Uthyrningsgraden var sannolikt också högre. Värderingsobjektet bedöms således erhålla ett värde i paritet med den lägre delen av prisintervallet noterat på orten.

Med hänsyn till värderingsobjektets skick, standard och läge bedöms direktavkastningen variera mellan 10,0 – 12,0 procent.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde som varierar mellan 1 150 – 1 400 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde mellan **380 000** och **460 000 kronor**.

8 Avkastningskalkyl

Kalkylperiod Från och med april 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 11,00 procent för restvärdet.

Kalkylränta Kalkylräntan för värderingsobjektet har inflationsanpassats och bedömts till 13,22 procent.

Hyror Tabellen nedan visar bedömd marknadshyra per lokaltyp. Värderingsobjektet är vakant i sin helhet och har således åsatts bedömda marknadsmässiga hyresnivåer i kalkylen. Nedan följer en sammanställning över bedömda marknadshyror.

Århult 35:3, Mönsterås

Namn	Yta (m ²)	Typ	Total hyra (inkl. tillägg, exkl. f.skatt) (Tkr) (kr/m ²)		Marknadshyra (kr/m ²)
Summa / snitt	330		0		450
Vakant lokal	330	Lokaler, vakant	-	-	450

Hyrorna avser kallhyror där hyresgästerna själva har tecknat abonnemang för värme och el samt står för skötsel/snöskottning av utvändiga ytor.

Hyresutvecklingen för lokalerna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

Vakanser Risken för långsiktiga vakanser/ hyresbortfall bedöms för värderingsobjektet som relativt hög med avseende på lokalernas utformning, flexibilitet, läge och befintlig kontraktsstruktur. Den långsiktiga risken för vakans/hyresbortfall har i avkastningskalkylen bedömts uppgå till cirka 15 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)
Lokaler	330	74	225
Summa	330	74	225

**Investeringar/
hyresgäst-
anpassningar**

Värderingsobjektet bedöms vara i behov av viss uppfräschning, underhållet bedöms eftersatt, vilket beaktats i den bedömda underhållskostnaden i kalkylen och vid bedömning av marknadshyran. Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts under kalkylperioden.

Fastighetskatt

För industrifastigheter utgår en fastighetskatt om 0,5 procent av taxeringsvärdet.

Fastighetsskatten uppgår därmed år 2026 till cirka 300 kronor.

På lång sikt förutsätts att fastighetsskatten återfås till 85 procent, intäktsbortfallet speglar den långsiktigt bedömda ekonomiska vakansen.

RESULTAT – AVKASTNINGSMETODEN

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till cirka 1 270 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka **418 000 kronor** (se bilaga 1).

9 Resultat

Värderingsförutsättningar

Värderingsobjekt	Mönsterås Århult 35:3
Värdetidpunkt	mars 2026
Syfte	Exekutiv försäljning

Ortsprismetoden

Bedömt intervall, totalt	cirka 380 000 – 460 000 kronor cirka 1 150 – 1 400 kr/m ² uthyrbar area
--------------------------	---

Avkastningskalkylen

Avrundat värde, totalt	cirka 418 000 kronor cirka 1 270 kr/m ² uthyrbar area
------------------------	---

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Mönsterås Århult 35:3 vid värdetidpunkten till:

400 000 SEK Fyrahundratusen svenska kronor	Vilket ger nedan nyckeltal:	
	SEK/m ²	1 266
	SEK/taxeringsvärde	6,85
	Initial avkastning	-4,50 %
	Avkastning flöde	11,00 %
	Avkastning restvärde	11,00 %
	Diskonteringsränta år 1 (2,0 % inflation)	13,22 %
	Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT)	-

Malmö 2026-08-27

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

Mönsterås Århult 35:3
2026-08-27



Avkastningskalkyl

Fastighet: Århult 35:3
Kommun: Mönsterås
Fastighets-ID: -
Löpnnummer: 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.)
Lokaler	330	330	100%	100%	0	0	149	450	74	225	11,00	11,00	15,00
Summa	330	330	100,0%	100,0%	0	0	149	450	74	225	11,00	11,00	15,00

*inkluderas ej i ytsummering

DCF:

År:	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	(2036)
Hyra	149	151	154	158	161	164	167	171	174	177	181
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	-124	-60	-23	-24	-24	-25	-25	-26	-26	-27	-27
Tillägg skatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Skatt	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3
Tomträtt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DoU	-43	-61	-76	-79	-80	-82	-84	-85	-87	-89	-91
Driftnetto	-19	31	55	55	56	57	58	60	61	62	63
Investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto	-19	31	55	55	56	57	58	60	61	62	63

Avkastningsvärde		Nyckeltal	
Flöde	248	SEK/m ²	1 266
Restvärde	170	SEK/taxeringsvärde	6,85
Korrigerig från restvärde	0	Initial avkastning	-4,50%
Investerig (NPV)	0	Direktavk. flöde	11,00%
Justering skattetilägg (NPV)	0	Direktavk. restvärde	11,00%
Övriga justeringar	0	Diskonteringsränta år 1 (2,00% inflation)	13,22%
		Genomsnittlig kontraktslängd (WALT)	-
Totalt avkastningsvärde	418		

Hyresgästförteckning

Århult 35:3, Mönsterås

Namn	Yta (m²)	Typ	Bashyra (Tkr)	Basindex	Löptid (t. o. m.)	Förlängning (mån)	Uppsägning (mån)	Bashyra (inkl. index) (Tkr) (kr/m²)	Total hyra (inkl. tillägg, exkl f.skatt) (Tkr) (kr/m²)	Marknadshyra (kr/m²)
Summa / snitt	330		0					0	0	450
Vakant lokal	330	Lokaler, vakant	-					-	-	450



FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST
FASTIGHET ☐

MÖNSTERÅS ÅRHULT 35:3
Aktualitet fastighetsregistret:

1999-06-23 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a55-e5c5-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:
Kommun:

08, Kalmar

61, MÖNSTERÅS

Övriga noteringar:

Socken: Ålem

Lantmäterikontor

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

URSPRUNG ☐

MÖNSTERÅS ÅRHULT 35:1

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ☐
Fastighetsnyckel (fnr):

80161676

Distrikt:

105112, Ålem

ADRESS

Adress:

Norbavägen 14

Postnr:

384 30

Postort:

Blomstermåla

Kommundel:

Ålem

AREAL ☐

Totalareal:

1 225 kvm

0,12 ha

Varav land:

1 225 kvm

0,12 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ☐

Område:

1.

N:(SWEREF99)

6316003,76

E:

580838,7

X:(RT90)

6317233,85

Y:

1531912,98

ÅTGÄRDER ☐

Fastighetsrättsliga:

 Avstyckning,
anläggningsåtgärd,
fastighetsreglering

Datum:

1999-06-23

Akt:

0861-549

ANDEL I SAMFÄLLIGHET


Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING


MÖNSTERÅS ÅRHULT GA:15

INSKRIVNING ALLMÄNT ☐

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-11-20

Senaste ändring för fastigheten:

2025-08-05

Inskrivningskontor

 Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Eksjö

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ☐

I78/2456, I99/7256, I78/2457, I99/7257, I78/2458, I99/7258, I78/2459, I99/7259, I78/2460, I99/7260, I78/2461, I99/7261, I78/2462, I78/2471, I99/7262, I78/2463, I78/2472, I99/7263, I78/2464, I78/2473, I99/7264, L93/11213, L01/12

PLANER OCH MARKREGLERINGAR 

Planer

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
BLOMSTERMÅLA INDUSTRIOMRÅDE (Detaljplan)		0861-P45	2025-01-21	Mönsterås
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1991-06-19	
		Genomförande:	1991-07-17 - 2006-07-16	
Anmärkning Markreglering:	BERÖR ÄVEN SAMFÄLLD MARK,UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD INOM PLANOMRÅDET ENL BESLUT 1991-05-08 SE AKTEN			

MER INFORMATION



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

TAXERING 

Industrienhet, upplag eller uppställningsplats, typkod 413

Beslutsår 	2025
Taxeringsid:	293789-9
Taxeringsvärde kr:	61 000
Industritillbehör:	Nej
Tax.enhet avser:	
MÖNSTERÅS ÅRHULT 35:3	

Taxerade ägare

Värderingsenheter

Industri tomtmark	
Skatteverkets id:	589101602025
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	61 000
Riktvärde kr:	61 000
Riktvärdeområde:	861074
Areal i kvm:	1 225

Rapporten hämtades 2025-11-21 16:48:30
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader