

# Beskrivning och Värdering avseende fastigheten **Ljungby Sirenen 1**

---



Uppdragsgivarens diarienummer: F-2786-25-07

# 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  |
| Ritningar .....                           | 10 |
| 4 Generella marknadsförutsättningar ..... | 11 |
| 5 Objektets marknadsförutsättningar ..... | 12 |
| Transaktionsmarknaden .....               | 12 |
| Ljungbys kommun.....                      | 13 |
| 6 Värderingsmetodik.....                  | 14 |
| 7 Ortsprismetod.....                      | 15 |
| Bostäder.....                             | 15 |
| Lokaler .....                             | 16 |
| 8 Avkastningskalkyl .....                 | 18 |
| 9 Resultat.....                           | 21 |

## Sammanfattning

|                    |                                                                                                   |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Värderingsobjekt   | Ljungby Syrenen 1                                                                                 |
| Uppdragsgivare     | Kronofogdemyndigheten                                                                             |
| Uppdrag            | Marknadsvärdering                                                                                 |
| Värdetidpunkt      | april 2026                                                                                        |
| Syfte              | Exekutiv försäljning                                                                              |
| Rapport utförd     | 2026-04-21                                                                                        |
| Ansvarig värderare | Joel Jonsson<br><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 Ljungby Syrenen 1 vid värdetidpunkten till:

**4 900 000 SEK**

**Fyra miljoner niohundratusen svenska kronor**

**Vilket ger nedan nyckeltal:**

|                                          |         |
|------------------------------------------|---------|
| SEK/m <sup>2</sup>                       | 4 660   |
| SEK/taxeringsvärde                       | 0,67    |
| Initial avkastning                       | -1,61 % |
| Avkastning flöde                         | 8,56 %  |
| Avkastning restvärde                     | 8,42 %  |
| Diskonteringsränta år 1 (2,0% inflation) | 10,59 % |
| Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT)     | - år    |

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

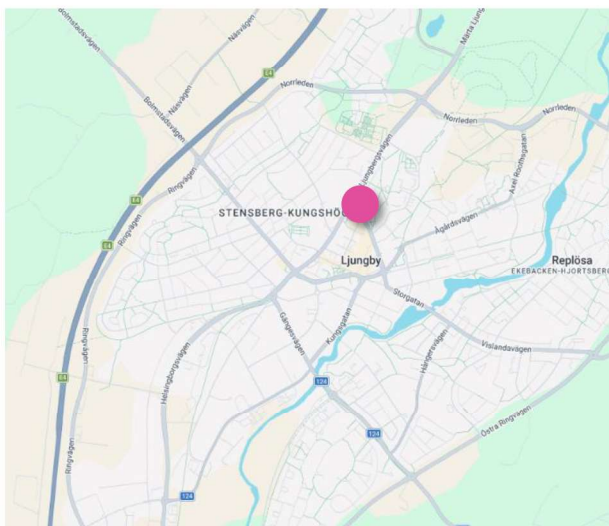
|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Värderingsobjektet | Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Ljungby Syrenen 1 som består av ett hyreshus beläget i Ljungby.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Syfte              | <p>Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad.</p> <p>Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid Exekutiv försäljning.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Uppdragsgivare     | Kronofogdemyndigheten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Värdetidpunkt      | april 2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Inspektion         | <p>Inspektion utfördes 2026-04-08 av Joel Jonsson i närvaro av personal från Kronofogden, låssmed och fastighetsägaren.</p> <p>Inspektionen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Värderingsunderlag | <p>Följande uppgifter har använts som underlag i värderingen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ Information från fastighetsägare, framförallt areauppgifter</li><li>○ Utdrag från fastighetsregistret</li><li>○ Ortsprismaterial</li><li>○ Inhämtade tekniska uppgifter från fastighetsägaren vid inspektion</li><li>○ Försäljningspm, Mäklarcentrum Syd</li><li>○ Ritningar</li></ul> <p>I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfaren ägare, adressuppgifter, planförhållanden, servitut med mera, inteckningar och taxeringsuppgifter.</p> |
| 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 Ljungby tätort. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 350 meters avstånd. Större trafikleder finns i form av E4:an på cirka 2 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av bostäder. Service, såsom dagligvaruhandel, bank, postservice, skolor och vård finns inom gångavstånd.



### Ljungby Syrenen 1

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| Kommun                 | Ljungby                                 |
| Adress                 | Drottninggatan 54<br>Olstorpsgatan 2A-B |
| Upplåtelseform         | Äganderätt                              |
| Lagfaren ägare         | -                                       |
| Tomtareal              | 1 577 m <sup>2</sup>                    |
| Samfällighet           | -                                       |
| Gemensamhetsanläggning | -                                       |
| Servitut               | -                                       |
| Vatten & avlopp        | Kommunalt                               |

### Taxeringsuppgifter

|         |                                                           |
|---------|-----------------------------------------------------------|
| Typkod  | 321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (Enhet 1, lokal)  |
| Byggnad | 465 000 SEK                                               |
| Mark    | 288 000 SEK                                               |
| Värdeår | 1956                                                      |
| Byggår  | 1956                                                      |
| Typkod  | 321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (Enhet 2, bostad) |
| Byggnad | 4 916 000 SEK                                             |
| Mark    | 1 568 000 SEK                                             |
| Värdeår | 1956                                                      |
| Byggår  | 1956                                                      |

## Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 577 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser och grönytor.

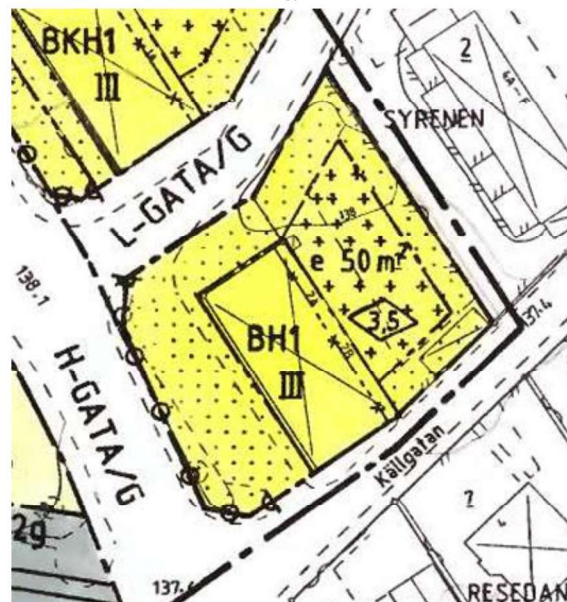
## Planföresättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan (f.d. stadsplan), vilken vann laga kraft 1994-05-16. Planbestämmelserna anger bostads- och handelsändamål, där handel endast är tillåten i bottenplan och resterande del av byggnaden ska användas för bostäder. På del av fastigheten uppgår högsta tillåtna byggnadshöjd till 3 våningar och på del av fastigheten uppgår den till 3,5 meter. På den del av fastigheten där högsta tillåtna byggnadshöjd uppgår till 3,5 meter får endast en komplementbyggnad i form av uthus, garage eller samlingslokal uppföras. Största tillåtna byggnadsarea för denna byggnad är 50 kvadratmeter. Resterande del av fastigheten är prickmarkerad, vilket innebär att marken inte får bebyggas. På fastigheten finns fortfarande möjlighet att bebygga denna komplementbyggnad. I övrigt bedöms fastigheten vara fullt exploaterad utan någon outnyttjad byggrätt.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande och för nuvarande användning av objektet, vilket inkluderar en restauranglokal och 11 lägenheter. Eventuell köpare rekommenderas att undersöka detta. I synnerhet den minsta lägenheten på vinden. Värderingen har beaktat den här aspekten i värdebedömningen.



Detaljplan



### 2. ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

|      |                                               |
|------|-----------------------------------------------|
| B    | BOSTÄDER                                      |
| BC   | BOSTÄDER MED SAMLINGSLOKAL I BOTTENVÅNING     |
| BH1  | BOSTÄDER MED HANDEL I BOTTENVÅNING            |
| BKH1 | BOSTÄDER OCH KONTOR MED HANDEL I BOTTENVÅNING |
| I    | SAMLINGSLOKAL                                 |
| H    | HANDEL                                        |
| P1   | PERSONBILSPARKERING                           |
| P2   | PERSONBILSPARKERING MED INFART TILL FASTIGHET |

### 3. UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

+138,0 FÖRESKRIVEN HÖJD ÖVER NOLLPLANET

### 4. UTNYTTJANDEGRAD

e STÖRSTA BYGGNADSAREA I KVM

### 5. BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

|  |                                                                |
|--|----------------------------------------------------------------|
|  | MARKEN FÅR INTE BEBYGGAS                                       |
|  | MARKEN FÅR ENDAST BEBYGGAS MED UTHUS, GARAGE OCH SAMLINGSLOKAL |

## Uthyrbar area

Den totala uthyrbara arean uppgår till 1 012 kvadratmeter, fördelat enligt tabellen intill.

Lägenheterna är av varierande storlek där två av ettorna har en uthyrbar area på 45 kvadratmeter och den sista ettans uthyrbara area uppgår till 25 kvadratmeter. Samtliga tvåor har en uthyrbar area på 58 kvadratmeter och samtliga treor har en uthyrbar area på 78 kvadratmeter. Uthyrbar area har lämnats av fastighetsägare, denna area stämmer inte överens med taxerad yta. Enligt taxeringsuppgifter uppgår bostadsytan till 627 kvadratmeter. Eventuell köpare bör mäta upp objektet. I kalkylen har erhållna ytor från fastighetsägaren använts. Dessa bedöms som rimliga men bör kontrolleras. Avvikelse kan förekomma.

Värderingsobjektet är i nuläget helt vakant. Objektet har för bostäderna åsatts en bedömd hyra i kalkylen utifrån en normhyra om 1300 kr per kvadratmeter (se tabell till höger). Även en viss kostnad har åsatts år 1 i kalkylen (se mer nedan).

## Ytfördelning

| Lokalslag     | Area (m <sup>2</sup> ) |
|---------------|------------------------|
| Bostäder      | 659                    |
| Lokal         | 385                    |
| <b>Totalt</b> | <b>1 012</b>           |

| Antal lgh | Rum      | Yta | Hyra (kr/kvm)<br>(normhyra 1300 kr/kvm) |
|-----------|----------|-----|-----------------------------------------|
| 1         | 1 r.o.k. | 25  | 1952                                    |
| 2         | 1 r.o.k. | 45  | 1452                                    |
| 4         | 2 r.o.k. | 58  | 1398                                    |
| 4         | 3 r.o.k. | 78  | 1294                                    |



## Byggnadsbeskrivning

På värderingsobjektet finns en byggnad med såväl bostäder som lokal.

Byggnadens yttre kan behöva ses över. Vissa av fönsterna är trasiga och är i behov av översyn. Tegelfasaden och balkongerna bedöms vara i normalt skick med hänseende till byggnadens byggnadsår. Enligt uppgift från fastighetsägaren har taket nyligen renoverats och är enligt uppgift i gott skick. Byggnadens inre skick och installationer bedöms överlag som eftersatt och renoveringar krävs för att få byggnaden i ett brukbart skick. Det är oklart hur status på värmesystemet är. Objektet hade varken värme eller el vid inspektionstillfället.

Invändigt behöver lägenheterna renoveras. Ytskikt varierar med parkettgolv/laminatgolv och i huvudsak klinker i badrum, dock behöver ytskikt ses över i stor utsträckning. Funktion på vitvaror etc. är oklar och dessa behöver sannolikt ses över alternativt bytas.

Det finns en gemensam tvättstuga i källaren. Status på tvättmaskiner är oklart.

För lokaldelen av byggnaden krävs antagligen hyresgäst Anpassningar och viss renovering för en framtida hyresgäst. Ventilation är enligt fastighetsägare nyligen utbytt och i gott skick.

## Investeringsbehov

En investeringskostnad har åsatts år 1 i kalkylen för att åtgärda det mest akuta underhållsbehovet. Detta är bland annat ytskikt, kontroll av värmesystemet, kontroll av fönster, byte av vissa vitvaror mm. Skadornas omfattning bör undersökas av eventuell köpare. En investeringskostnad om 2 500 kronor per kvadratmeter bostadsarea i kalkylen har bedömts år 1. Kostnaden är schablonbelopp som är bedömd utifrån erfarenhet och statistik. Det är möjligt att eventuell faktisk investeringskostnad skiljer från bedömd kostnad. Eventuell investeringskostnad rekommenderas att undersökas av eventuell köpare. Utöver detta, har inga ytterligare investeringskostnader bedömts nödvändiga under kalkylperioden, utöver avsättning för periodiskt underhåll.

## Sammanfattande teknisk beskrivning

|                    |                                             |
|--------------------|---------------------------------------------|
| Grundläggning      | Källare                                     |
| Stomme             | Betong                                      |
| Bjälklag           | Betong                                      |
| Fasadmaterial      | I huvudsak tegel                            |
| Fönster            | 2-glas, vissa trasiga                       |
| Yttertak           | Tegelpannor                                 |
| Värmekälla         | Fjärrvärme                                  |
| Ventilationssystem | Självdug (bostäder) & frånluft (restaurang) |

## 3 Hållbarhet

I enlighet med värderingsstandarder ska avstämnings 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 förvärv av en miljöcertifierad fastighet än en icke miljöcertifierad, särskilt om fastigheten är certifierad enligt något av de mer omfattande systemen.

Värderingsobjektet saknar miljöcertifiering.

### Energideklaration

---

Genom att göra en energideklaration får fastighetsägaren en god överblick över byggnadens energistatus och inomhusmiljö. Det går också att se hur det är möjligt att använda mindre energi utan att sänka kvalitén på inomhusmiljön. En energideklaration är giltig i 10 år och det är fastighetsägares ansvar att denna upprätta eller förnyas. Byggnader som ska ha en energideklaration är byggnader med en golvyta som överstiger 250 m<sup>2</sup> 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).

### 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.

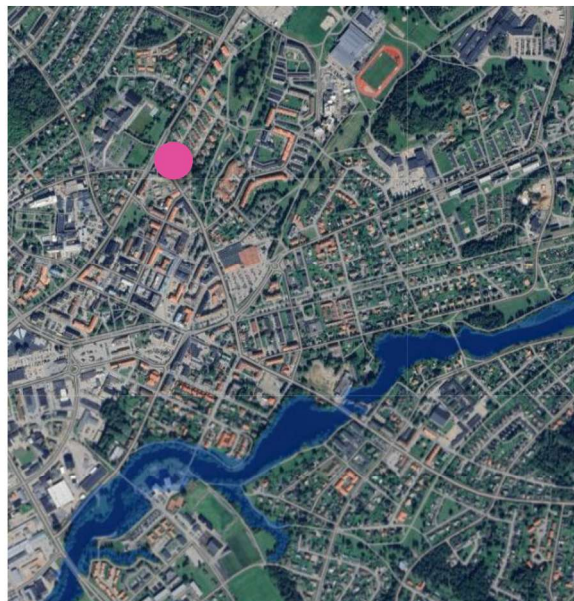
Värderingsobjektet är inte beläget i ett utsatt område.

## Översvämningsrisk

En undersökning av översvämningsrisker har gjorts genom att studera MSB:s karttjänst för Kust- och Flodöversvämning. Karteringen 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 kust- eller flodöversvämning vid ett klimatanpassat 200-årsflöde.

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



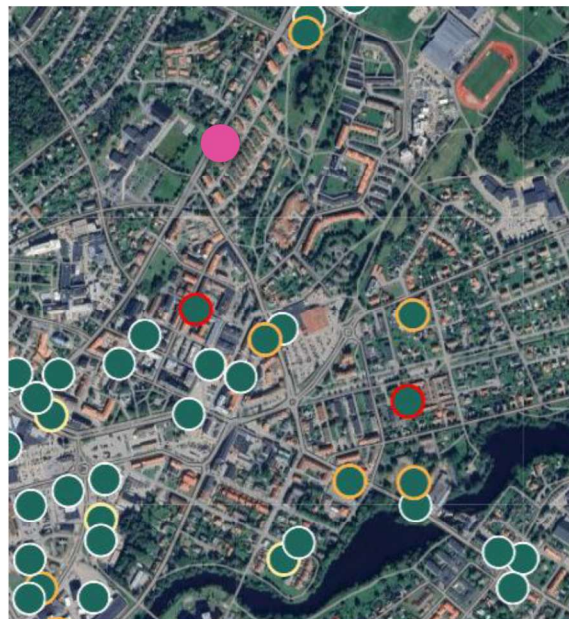
Flodöversvämning (200-årsflöde). Källa: MSB & MSCI

## 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.

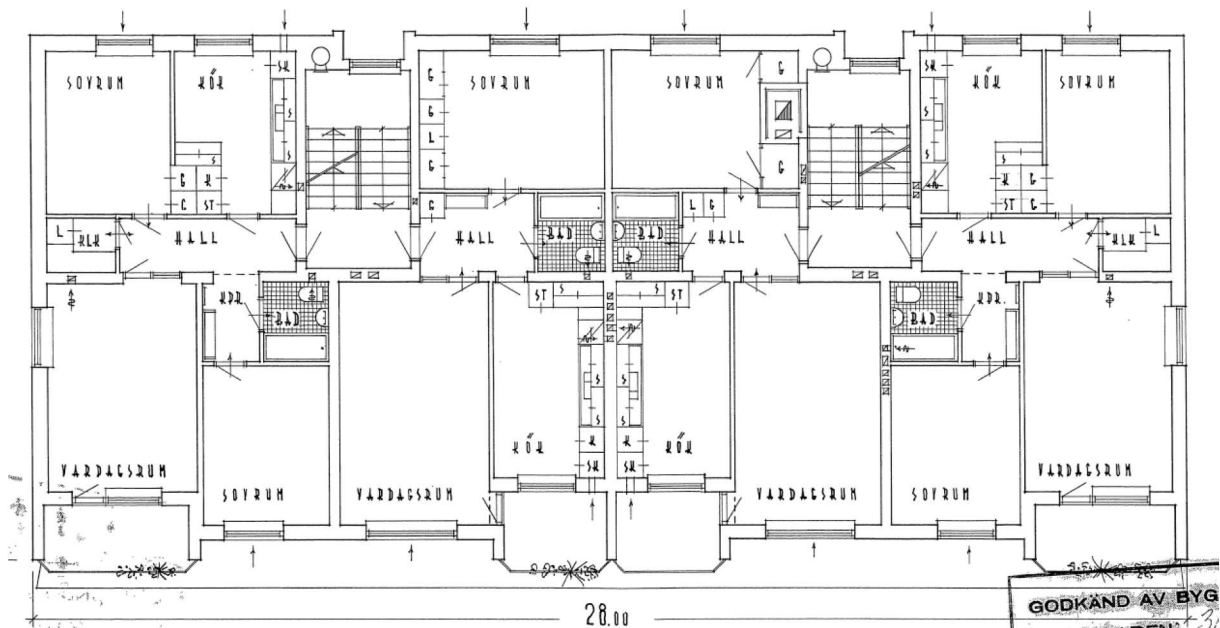


Förorenad mark. Källa: Länsstyrelsen

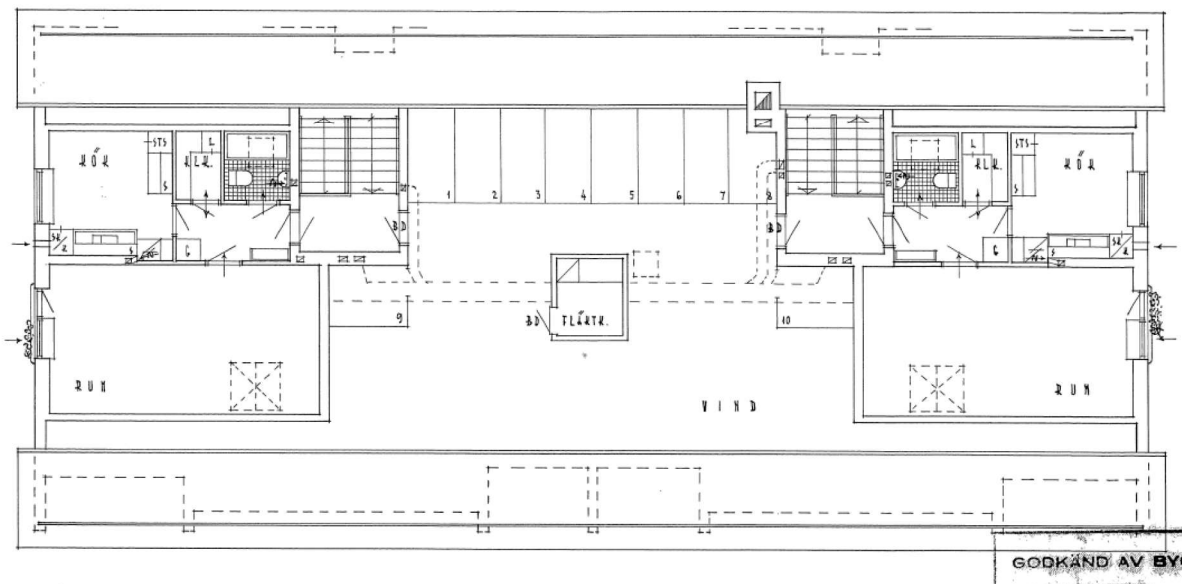
Riskklass/Preciserad status efter åtgärd

- 1 Mycket stor risk
- 2 Stor risk
- 3 Måttlig risk
- 4 Liten risk
- E Ej riskklassade
- KN Känslig Markanvändning
- HKM Mindre Känslig Markanvändning

## Ritningar



Planritning som erhållits från kommunens arkiv. Ritningen visar 2 r.o.k. och 3 r.o.k. Avvikelser förekommer.

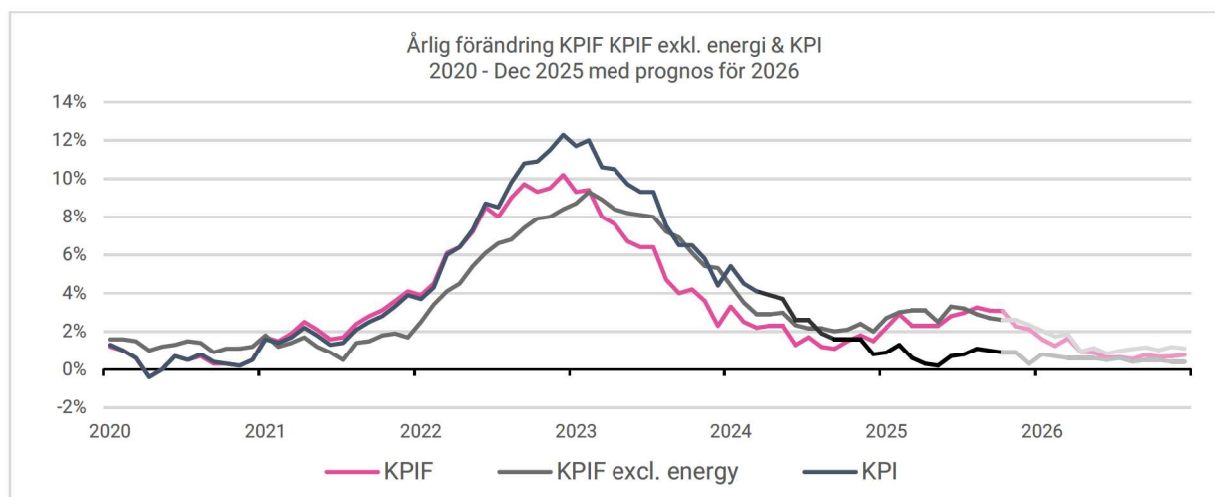


Planritning som erhållits från kommunens arkiv. Ritningen visar vinden. På vinden finns dock tre 1:or. Avvikelser förekommer.

## 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 oförutsägbart utveckling inom bygg- och fastighetsmarknaden.

## 5 Objektets marknadsförutsättningar

### Transaktionsmarknaden

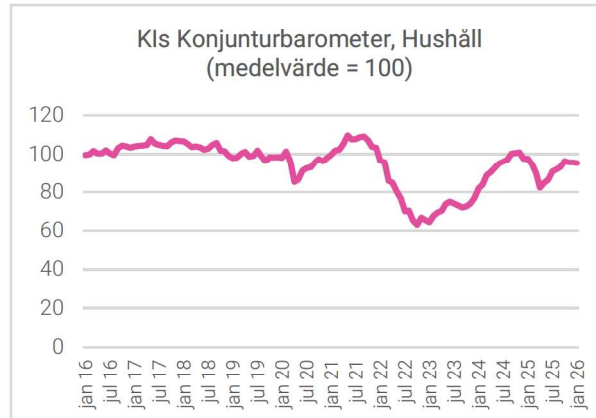
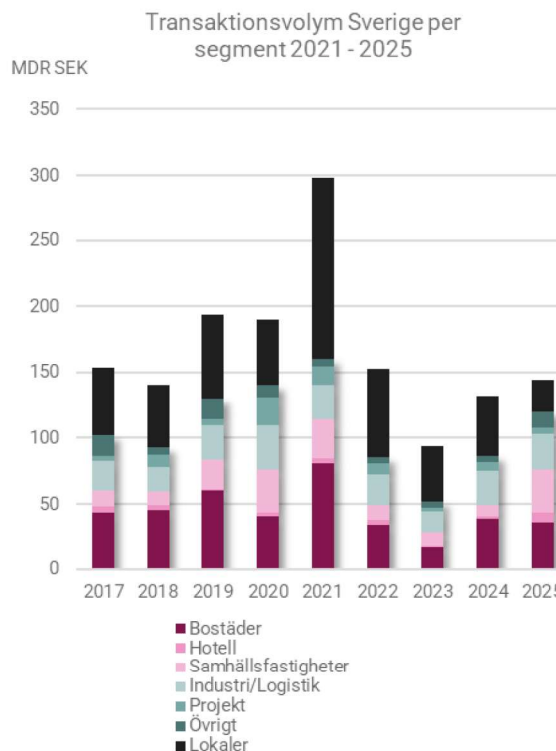
Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden ökade under helåret 2025 jämfört med föregående år, efter en period av avvaktande marknad och lägre aktivitet. Återhämtningen drevs i stor utsträckning av förbättrade finansieringsförutsättningar, större prisacceptans mellan köpare och säljare samt 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. Under 2025 uppgick den totala transaktionsvolymen till cirka 150 Mdkr. Den totala transaktionsvolymen för flerbostadshus uppgick under 2025 till cirka 36 Mdkr, en svag minskning mot 2024. K-fastigheters affär med Brinova om cirka 10 Mdkr stod dock för nästan en tredjedel av transaktionsvolymen 2024. Under 2025 var antalet bostadsaffärer fler än 2024.

Fastigheten används för tillfället delvis som restaurang vilket är ett väldigt nischat segment inom fastigheter där inte många transaktioner sker. Vidare nyttjas dessa fastigheter i högsta grad av egenanvändare vilket gör det svårt att finna information kring marknadsmässiga hyror och transaktioner. Restaurangfastigheter kan närmast liknas med handelsfastigheter.

Synen på handel var innan 2020-talets pandemi och följande lågkonjunktur något mer i hopbuntad än den tycks vara idag där segmentet snarare delats upp i ett antal delsegment. Denna uppdelning har visserligen funnits tidigare, men har på senare tid blivit tydligare då investerares och aktörers syn och aptit av dessa har förändrats och blivit mer växlande. Cityhandel tillsammans med sällanköpshandel har haft det tufft senaste åren. När inflation och räntor varit höga har privatpersoner dragit ner den typen av utgifter markant. Sänkt omsättning har försvårat att möta indexerade hyreshöjningar och tillsammans med ökade direktavkastningskrav har betalningsviljan blivit svagare och svagare. Å andra sidan har lågprishandeln blivit betydligt mer attraktiv. Kombinationen av lågkonjunktur och förändrade konsumentbeteenden har skapat gynnsamma förutsättningar för lågprisaktörer att expandera och ta marknadsandelar.

Vad gäller värderingsobjektet är det beläget centralt inom Ljungby tätort. Detta gör att dess läge bedöms lämpa sig väl för dess användning inom Ljungby. Ljungby är dock en mindre ort med relativt begränsad efterfrågan. Denna relativt låga efterfrågan gör att orter av detta slag ofta har problem med höga vakanser. Utmaningen för värderingsobjektet är därmed att säkra stabila och säkra hyresgäster över en längre tid. Den mest sannolika köparen bedöms vara en lokal aktör.



## Ljungbys kommun

Befolkningsmängden i kommunen uppgick i slutet av 2024 till cirka 28 280 invånare, vilket gör Ljungby till den näst största av Kronobergs läns 8 kommuner. Befolkningsutvecklingen i kommunen är negativ och antalet invånare har minskat med 0,4 procent de senaste fem åren, vilket motsvarar cirka 240 personer. Befolkningsutvecklingen för hela landet var under samma period 2 procent och för Kronobergs län 0,93 procent.

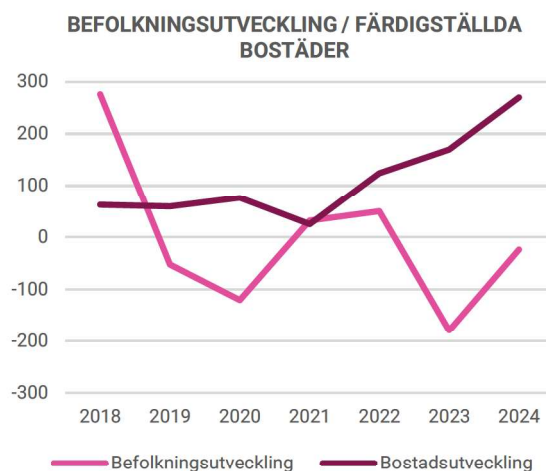
Under motsvarande period har det färdigställts cirka 670 nya bostäder vilket ökat bostadsbeståndet i kommunen med 5,2 procent vilket i sin tur kan jämföras med rikssnittet kring 5,9 procent. I slutet på 2024 gick det cirka 2,1 invånare per bostad i kommunen. Motsvarande nivå för hela landet var 2,01 invånare per bostad.

Ägarstrukturen för flerbostadshus i kommunen karaktäriseras av en hög andel lägenheter ägda av privata aktiebolag, cirka 46,8 procent. Av kommunens cirka 3 990 hyresrätter ägs runt 27 procent av allmännyttan, vilket kan jämföras med medelnivån för länets kommuner om 41 procent. Cirka 19,8 procent av lägenheterna i flerbostadshus är upplåtna med bostadsrätt.

Ljungbys kommun placerar sig på 90:e plats i Svenskt Näringslivs ranking av det lokala företagsklimatet 2024. Andelen nyföretagande per tusen invånare har varierat mellan 6,7 och 9,6 företag de senaste fem åren och uppgick under 2024 till 9,5, vilket kan jämföras med rikssnittet kring 11,8. Den största privata arbetsgivaren i kommunen är Electrolux Professional AB (publ) med cirka 475 anställda. Medianinkomsten i kommunen är cirka 326 000 kronor, 129:e högsta nivån av Sveriges 290 kommuner.

| Nyckeltal                           | Värde   | Rank* |
|-------------------------------------|---------|-------|
| Befolkningsmängd (2024)             | 28 280  | 2     |
| Skattesats (2025)                   | 33,1%   | 2     |
| Medianinkomst (kr/år) (2023)        | 326 047 | 3     |
| Invånare per bostad (2024)          | 2,1     | 4     |
| Andel högskoleutbildade (2024)      | 21,9%   | 3     |
| Nyföretagande (per 1000 inv) (2024) | 9,5     | 4     |
| Öppen arbetslöshet (2024)           | 5,6%    | 1     |

\* Placering vid ranking av länets samtliga 8 kommuner



## 6 Värderingsmetodik

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Marknadsvärde</b>          | Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en öppen och oreglerad marknad.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Marknadsvärdebedömning</b> | <p>Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av en ortsprismetod och avkastningsmetod.</p> <p>Utifrån resultaten av dessa metoder görs en samlad bedömning av marknadsvärdet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Ortsprismetod</b>          | <p>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.</p> <p>Hänsyn tas till eventuell värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Avkastningsmetod</b>       | <p>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.</p> <p>Driftnetto erhålls genom faktiska eller bedömda hyresintäkter reducerat med drift- och underhållskostnader samt eventuell fastighetsskatt, tomträttsavgäld och vakans-/hyresrisk.</p> <p>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.</p> |

## 7 Ortsprismetod

### Bostäder

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

|                  |                                                                                                                                             |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fr.o.m.          | 2019-01-01                                                                                                                                  |
| Typkod           | 320 - Hyreshusenhet huvudsakligen bostäder<br>321 - Hyreshusenhet bostäder och lokaler                                                      |
| Kommuner:        | Ljungby                                                                                                                                     |
| Bortgallrade köp | Total area < 200 m <sup>2</sup><br>Köp mellan parter med tydlig intressegemenskap<br>Köp där majoriteten av uthyrbar area ej avser bostäder |

Det har sedan början av 2019 genomförts ett 50-tal köp av bostadsfastigheter, efter gallring av köp kvarstår 14 köp.

Objekten har sålts till priser som i huvudsak varierar mellan 10 000 och 18 500 kronor per kvadratmeter uthyrbar area med ett genomsnitt kring 13 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area. Objekt i den nedre delen av prisintervallet avser främst jämförelseobjekt i något sämre skick. I den övre delen återfinns främst jämförelseobjekt i gott skick och som är belägna i ett bra mikroläge. Det är viktigt att ha i beaktning att värderingsobjektet för tillfället är i vakant skick och i behov av större renoveringar. Detta bedöms inte speglas i ortsprisunderlaget, där jämförbara köp vanligen är i betydligt bättre skick och till största del uthyrda.

Nedan följer ett urval av jämförbara affärer.

| Datum       | Fastighet  | Köpare                                 | Säljare                 | Köpeskilling<br>(TSEK) | Pris/m <sup>2</sup><br>(SEK/m <sup>2</sup> ) | Ytfördelning<br>(m <sup>2</sup> ) | K/T  | Värdeår |
|-------------|------------|----------------------------------------|-------------------------|------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------|------|---------|
| Mar 26      | Ritaren 24 | Juteberg<br>Fastigheter AB             | Privatperson            | 3 500                  | 13 565                                       | Bostad: 258                       | 1,25 | 1959    |
| Sep 25      | Mjölaren 7 | Privatperson                           | Privatperson            | 3 950                  | 13 079                                       | Bostad: 302                       | 1,19 | 1947    |
| Jul 25      | Älvan 18   | Kärnplats AB                           | Privatperson            | 6 500                  | 12 310                                       | Bostad: 483<br>Lokal: 45          | 1,24 | 1960    |
| Jun 25      | Solon 24   | Ljungby Solon AB                       | Privatperson            | 5 300                  | 12 895                                       | Bostad: 411                       | 1,35 | 1975    |
| Apr 24      | Höken 7    | Privatperson                           | BRF Ljungbyhus NR<br>13 | 3 700                  | 10 662                                       | Bostad: 347                       | 1,31 | 1946    |
| Dec 21      | Schylla 23 | Bolag 4 Fastigheter<br>AB              | Bee Living AB           | 9 125                  | 13 518                                       | Bostad: 675                       | 1,82 | 1950    |
| Apr 21      | Ritaren 14 | Resedan<br>Förvaltning i<br>Ljungby AB | Privatperson            | 6 680                  | 18 453                                       | Bostad: 362                       | 2,49 | 1953    |
| Maj 20      | Solon 23   | Lövbostaden AB                         | Bee Living AB           | 4 300                  | 10 070                                       | Bostad: 427                       | 1,36 | 1968    |
| GENOMSNIITT |            |                                        |                         |                        |                                              |                                   |      |         |

## Lokaler

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           | 321 – Hyreshusenhet bostäder och lokaler<br>322 – Hyreshusenhet, hotell eller restaurangbyggnad<br>323 – Hyreshusenhet, kiosk<br>325 – Hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler |
| Kommuner:        | Ljungby, Alvesta, Lessebo, Markaryd, Tingsryd, Uppvidinge, Älmhult                                                                                                          |
| Bortgallrade köp | Total area > 1000 m <sup>2</sup><br>Köp mellan parter med tydlig intressegemenskap<br>Köp där majoriteten av uthyrbar area ej avser lokal                                   |

Det har sedan början av 2019 genomförts ett 100-tal köp av lokalfastigheter, efter gallring av köp kvarstår 11 köp.

Objekten har sålts till priser som i huvudsak varierar mellan 5 000 och 11 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area med ett genomsnitt kring 6 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area. Objekt i den nedre delen av prisintervallet avser främst jämförelseobjekt i något sämre lägen. I den övre delen återfinns främst jämförelseobjekt i gott skick och som är belägna i ett bra läge. Det är viktigt att ha i beaktning att värderingsobjektet för tillfället är i vakant skick och i behov av större renoveringar. Detta bedöms inte speglas i ortsprisunderlaget, där jämförbara köp vanligen är i betydligt bättre skick och till största del uthyrda.

| Datum              | Fastighet      | Ort        | Köpare                                | Säljare                       | Köpeskilling<br>(TSEK) | Pris/m <sup>2</sup><br>(SEK/m <sup>2</sup> ) | Ytfördelning<br>(m <sup>2</sup> ) | K/T  | Värdeår |
|--------------------|----------------|------------|---------------------------------------|-------------------------------|------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------|------|---------|
| Okt 25             | Åseda 13:31    | Uppvidinge | Granflo Fastighetsförvaltning AB      | Privatperson                  | 3 250                  | 5 752                                        | Lokal: 565                        | 2,26 | 1989    |
| Feb 25             | Berghem 9:14   | Ljungby    | Privatperson                          | Biwab Fastigheter AB          | 7 125                  | 11 150                                       | Lokal: 639                        | 2,64 | 1984    |
| Sep 24             | Konditorn 4    | Markaryd   | Markaryds Industribyggnads Aktiebolag | Privatperson                  | 1 500                  | 5 454                                        | Lokal: 275                        | 3,39 | 1972    |
| Maj 24             | Kosta 1:11     | Lessebo    | Elephas Consultancy AB                | Redovisningscenter i Kosta AB | 850                    | 5 182                                        | Lokal: 164                        | 2,38 | 1950    |
| Maj 24             | Torg 5:1       | Ljungby    | Privatperson                          | Privatperson                  | 1 500                  | 6 000                                        | Lokal: 250                        | 4,57 | 1945    |
| Mar 23             | Östrabo 10     | Tingsryd   | Stiftelsen Tingsrydsbostäder          | Privatperson                  | 2 000                  | 7 142                                        | Lokal: 280                        | 3,88 | 1962    |
| Okt 22             | Lenhovda 111:6 | Uppvidinge | Choi Ecommerce AB                     | Fönsterservice Sverige AB     | 1 510                  | 4 454                                        | Lokal: 339                        | 2,11 | 1971    |
| Dec 20             | Tången 15      | Alvesta    | Taxi 16000 AB                         | Orrefors Skogar AB            | 1 850                  | 4 817                                        | Lokal: 384                        | 2,67 | 1987    |
| Sep 20             | Mörner 7       | Älmhult    | Knutsgatan 22 I Älmhult Holding AB    | Privatperson                  | 3 500                  | 6 517                                        | Lokal: 537                        | 1,84 | 1965    |
| Jan 20             | Torg 5:1       | Ljungby    | Privatperson                          | Privatperson                  | 1 500                  | 6 000                                        | Lokal: 250                        | 3,78 | 1945    |
| <b>GENOMSNIITT</b> |                |            |                                       |                               |                        |                                              |                                   |      |         |

## RESULTAT – ORTSPRISMETODEN

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

Med hänsyn till värderingsobjektets skick, standard och läge bedöms direktavkastningen variera mellan 8,0 – 9,0 procent.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde som varierar mellan 4 000 – 6 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde mellan **4 200 000** och **6 300 000 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 8,42 procent för restvärdet.

**Kalkylränta** Kalkylräntan för värderingsobjektet har inflationsanpassats och bedömts till 10,59 procent.

**Hyror** Tabellen nedan visar utgående hyra samt marknadshyra per lokaltyp. Objektet är vakant och har därför åsatts marknadsmässiga hyresnivåer i kalkylen.

Syrenen 1, Ljungby

| Namn                    | Yta<br>(m <sup>2</sup> ) | Typ                | Bashyra<br>(Tkr) | Basindex | Löptid<br>(t. o. m.) | Total hyra (inkl. tillägg, exkl. f.skatt)<br>(Tkr) | Marknadshyra<br>(kr/m <sup>2</sup> ) |
|-------------------------|--------------------------|--------------------|------------------|----------|----------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Summa / snitt           | 1 044                    |                    | 0                |          |                      | 0                                                  | 1 146                                |
| 11 lägenheter, vakant   | 659                      | Bostäder, vakant   | -                |          |                      | -                                                  | 1 377                                |
| Restauranglokal, vakant | 385                      | Restaurang, vakant | -                |          |                      | -                                                  | 750                                  |

Hyrona är redovisade inklusive värme för bostäderna och exklusive värme samt övriga driftsrelaterade tillägg för lokalen. Hyresutvecklingen för bostadslägenheterna bedöms följa förväntad inflationsutveckling. Hyresutvecklingen för lokalerna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

Bostadshyran är bedömd enligt följande:

| Antal lgh | Rum      | Yta | Hyra<br>(kr/kvm)<br><br>(normhyra<br>1300 kr/kvm) |
|-----------|----------|-----|---------------------------------------------------|
| 1         | 1 r.o.k. | 25  | 1952                                              |
| 2         | 1 r.o.k. | 45  | 1452                                              |
| 4         | 2 r.o.k. | 58  | 1398                                              |
| 4         | 3 r.o.k. | 78  | 1294                                              |

#### Vakanser

Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för objektet har i genomsnitt bedömts till 5 procent för bostäderna och 10 procent för lokalen.

#### 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<br>(m <sup>2</sup> ) | Drift- och Underhåll<br>(TSEK) (SEK/m <sup>2</sup> ) |     |
|------------|---------------------------|------------------------------------------------------|-----|
| Bostäder   | 659                       | 362                                                  | 550 |
| Restaurang | 385                       | 135                                                  | 350 |
| Summa      | 1 044                     | 497                                                  | 476 |

#### Investeringar/ hyresgäst- anpassningar

En investeringskostnad har åsatts år 1 i kalkylen för att åtgärda det mest akuta underhållsbehovet. Detta är bland annat ytskikt, kontroll av värmesystemet, kontroll av fönster, byte av vissa vitvaror mm. Skadornas omfattning bör undersökas av eventuell köpare. En investeringskostnad om 2 500 kronor per kvadratmeter bostadsarea i kalkylen har bedömts år 1. Kostnaden är schablonbelopp som är bedömd utifrån erfarenhet och statistik. Det är möjligt att eventuell faktisk investeringskostnad skiljer från bedömd kostnad. Eventuell investeringskostnad rekommenderas att undersökas av eventuell köpare. Utöver detta, har inga ytterligare investeringskostnader bedömts nödvändiga under kalkylperioden, utöver avsättning för periodiskt underhåll.

#### 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 26 000 kronor.

På lång sikt förutsätts att fastighetsskatten för lokalen återfås till 90 procent, intäktsbortfallet speglar den långsiktigt bedömda ekonomiska vakansen.

### **RESULTAT – AVKASTNINGSMETODEN**

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till cirka 4 700 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka **4 900 000 kronor** (se bilaga 1).

## 9 Resultat

### Värderingsförutsättningar

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Värderingsobjekt | Ljungby Syrenen 1    |
| Värdetidpunkt    | april 2026           |
| Syfte            | Exekutiv försäljning |

### Ortsprismetoden

|                          |                                                                                           |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bedömt intervall, totalt | cirka 4 200 000 – 6 300 000 kronor<br>cirka 4 000 – 6 000 kr/m <sup>2</sup> uthyrbar area |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|

### Avkastningskalkylen

|                        |                                                                       |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Avrundat värde, totalt | cirka 4 900 000 kronor<br>cirka 4 700 kr/m <sup>2</sup> uthyrbar area |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------|

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

**4 900 000 SEK**

**Fyra miljoner niohundratusen svenska kronor**

#### Vilket ger nedan nyckeltal:

|                                           |         |
|-------------------------------------------|---------|
| SEK/m <sup>2</sup>                        | 4 660   |
| SEK/taxeringsvärde                        | 0,67    |
| Initial avkastning                        | -1,61 % |
| Avkastning flöde                          | 8,56 %  |
| Avkastning restvärde                      | 8,42 %  |
| Diskonteringsränta år 1 (2,0 % inflation) | 10,59 % |
| Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT)      | - år    |

Malmö/Halmstad 2026-04-21



**Joel Jonsson**

Civilingenjör

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare



**Edward Moding**

B.Sc. Fastighetsvetenskap & B.Sc. Företagsekonomi

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



#### Bilagor

Avkastningskalkyl & tabeller

Utdrag ur fastighetsregistret

Avkastningskalkyl

| Ytslag     | Area              | Vakans            |          |                      | Nuvarande hyra |                       | Marknadshyra |                       | Drift- och Underhåll |                       | Avkastningskrav (restvärde) | Avkastningskrav (kassaflöde) | Marknadsvakans |
|------------|-------------------|-------------------|----------|----------------------|----------------|-----------------------|--------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------|
|            | (m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> ) | (%, Ek.) | (%, m <sup>2</sup> ) | (TSEK)         | (SEK/m <sup>2</sup> ) | (TSEK)       | (SEK/m <sup>2</sup> ) | (TSEK)               | (SEK/m <sup>2</sup> ) | (%)                         | (%)                          | (%, Ek.)       |
| Bostäder   | 659               | 659               | 100%     | 100%                 | 0              | 0                     | 907          | 1 377                 | 362                  | 550                   | 8,00                        | 8,00                         | 5,00           |
| Restaurang | 385               | 385               | 100%     | 100%                 | 0              | 0                     | 289          | 750                   | 135                  | 350                   | 11,00                       | 11,00                        | 10,00          |
| Summa      | 1 044             | 1 044             | 100,0%   | 100,0%               | 0              | 0                     | 1 196        | 1 146                 | 497                  | 476                   | 8,42                        | 8,56                         | 6,21           |

\*Inkluderas ej i ytsummering

|                   |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |        |
|-------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| DCF:              |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |        |
| År:               | 2026  | 2027  | 2028  | 2029  | 2030  | 2031  | 2032  | 2033  | 2034  | 2035  | (2036) |
| Hyra              | 1 196 | 1 220 | 1 245 | 1 269 | 1 295 | 1 321 | 1 347 | 1 374 | 1 402 | 1 430 | 1 458  |
| Kontrakterad hyra | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0      |
| Rabatt            | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0      |
| Vakans            | -959  | -444  | -80   | -79   | -80   | -82   | -84   | -85   | -87   | -89   | -91    |
| Tillägg skatt     | 1     | 5     | 7     | 7     | 7     | 7     | 7     | 7     | 8     | 8     | 8      |
| Skatt             | -26   | -27   | -28   | -28   | -28   | -29   | -30   | -30   | -31   | -31   | -32    |
| Tomträtt          | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0      |
| DoU               | -290  | -407  | -512  | -528  | -538  | -549  | -560  | -571  | -583  | -594  | -606   |
| Driftnetto        | -78   | 347   | 633   | 642   | 655   | 668   | 681   | 695   | 709   | 723   | 738    |
| Investeringar     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0      |
| Netto             | -78   | 347   | 633   | 642   | 655   | 668   | 681   | 695   | 709   | 723   | 738    |

| Avkastningsvärde               |              | Nyckeltal                                 |        |
|--------------------------------|--------------|-------------------------------------------|--------|
| Flöde                          | 3 276        | SEK/m <sup>2</sup>                        | 4 660  |
| Restvärde                      | 3 236        | SEK/taxeringsvärde                        | 0,67   |
| Korrigerig från restvärde      | -1           | Initial avkastning                        | -1,61% |
| Investeringar (NPV)            | 0            | Direktavk. flöde                          | 8,56%  |
| Justering skattetillägg (NPV)  | 0            | Direktavk. restvärde                      | 8,42%  |
| Övriga justeringar             | -1 647       | Diskonteringsränta år 1 (2,00% inflation) | 10,59% |
|                                |              | Genomsnittlig kontraktslängd (WALT)       | -      |
| <b>Totalt avkastningsvärde</b> | <b>4 865</b> |                                           |        |

Ljungby Syrenen 1  
2026-04-21



Hyresgästförteckning

Syrenen 1, Ljungby

| Namn                    | Yta<br>(m <sup>2</sup> ) | Typ                | Bashyra<br>(Tkr) | Basindex | Löptid<br>(t. o. m.) | Total hyra (inkl. tillägg, exkl f.skatt)<br>(Tkr) | Marknadshyra<br>(kr/m <sup>2</sup> ) |
|-------------------------|--------------------------|--------------------|------------------|----------|----------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Summa / snitt           | 1 044                    |                    | 0                |          |                      | 0                                                 | 1 146                                |
| 11 lägenheter, vakant   | 659                      | Bostäder, vakant   | -                |          |                      | -                                                 | 1 377                                |
| Restauranglokal, vakant | 385                      | Restaurang, vakant | -                |          |                      | -                                                 | 750                                  |




**FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST**
**FASTIGHET** ⓘ

**LJUNGBY SYRENEN 1**
**Aktualitet fastighetsregistret:**

1996-06-17 00:00:00

**Objektidentitet:**

909a6a52-e6ff-90ec-e040-ed8f66444c3f

**Län:**

U/, Kronoberg

**Kommun:**

81, LJUNGBY

**Lantmäterikontor**

LANTMÄTERIET, BOX 242, 351 05 VÄXJÖ Kontor: GL20 Tel: 0771-636363

**TIDIGARE BETECKNING**
**Beteckning:**

G-LJUNGBY SYRENEN:1

**Omregistreringsdatum:**

1995-05-03

**Akt:**

0781-95/6

**URSPRUNG** ⓘ

LJUNGBY LJUNGBY 5:279

**TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT** ⓘ

**Fastighetsnyckel (fnr):**

70087792

**Distrikt:**

0,

**ADRESS**

**Adress:**

Drottninggatan 54

**Postnr:**

341 36

**Postort:**

Ljungby

**Kommundel:**

Olstorspgatan 2A

341 36

Ljungby

Olstorspgatan 2B

341 36

Ljungby

**AREAL** ⓘ

**Totalareal:**

1 577 kvm

**Varav land:**

1 577 kvm

**Varav vatten:**

0 kvm

0,16 ha

0,16 ha

0 ha

**LÄGE, KARTA** ⓘ

**Område:**

1.

**N:(SWEREF99)**

6299784,94

**E:**

435384,68

**X:(RT90)**

6302724,99

**Y:**

1386215,87

**ÅTGÄRDER** ⓘ

**Fastighetsrättsliga:**

Införd i tomtboken

**Datum:**

1945-01-10

**Akt:**

0781-96/61

**Fastighetsrättsliga:**

Tomtmätning

**Datum:**

1944-10-31

**Akt:**

07-LJS-728

Fastighetsreglering

1996-06-17

0781-96/61

**ANDEL I SAMFÄLLIGHET**


Inga andelar i samfällighet hittades.

**ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING**


Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

**INSKRIVNING ALLMÄNT** ⓘ

**Beräknad aktualitet inskrivningsdelen:** 2026-04-02

**Senaste ändring för fastigheten:**

2025-11-07

**Inskrivningskontor**

 Lantmäteriet,  
fastighetsinskrivning

Kontor: Eksjö

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363





## Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| Beslutsår ⓘ:       | 2025      |
| Taxeringsid:       | 282739-8  |
| Taxeringsvärde kr: | 7 237 000 |
| Tax.enhet avser:   |           |
| LJUNGBY SYRENE 1   |           |

### Summering:

| Ingående värden | Taxeringsvärde |
|-----------------|----------------|
| Bostadsmark:    | 1 568 000 SEK  |
| Bostad:         | 4 916 000 SEK  |
| Lokalmark:      | 288 000 SEK    |
| Lokal:          | 465 000 SEK    |

## Taxerade ägare

Figure 1 consists of two bar charts, (a) for males and (b) for females, showing the percentage of respondents who have been vaccinated against COVID-19, broken down by age group. The y-axis represents the percentage of respondents (0% to 100%), and the x-axis represents the age group (18-24, 25-34, 35-44, 45-54, 55-64, 65-74, 75+).

(a) Males

| Age Group | Percentage of Respondents |
|-----------|---------------------------|
| 18-24     | ~10%                      |
| 25-34     | ~25%                      |
| 35-44     | ~35%                      |
| 45-54     | ~45%                      |
| 55-64     | ~55%                      |
| 65-74     | ~65%                      |
| 75+       | ~75%                      |

(b) Females

| Age Group | Percentage of Respondents |
|-----------|---------------------------|
| 18-24     | ~10%                      |
| 25-34     | ~25%                      |
| 35-44     | ~35%                      |
| 45-54     | ~45%                      |
| 55-64     | ~55%                      |
| 65-74     | ~65%                      |
| 75+       | ~75%                      |

## Värderingsenheter

|                                             |              |                                             |              |
|---------------------------------------------|--------------|---------------------------------------------|--------------|
| Hyreshus lokal                              |              | Hyreshus lokalkmark                         |              |
| Skatteverkets id:                           | 655051482025 | Skatteverkets id:                           | 655071482025 |
| Värderingsenhetsnummer:                     | 2            | Värderingsenhetsnummer:                     | 2            |
| Tax.värde kr:                               | 465 000      | Tax.värde kr:                               | 288 000      |
| Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) | 465 000      | Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) | 288 000      |
| Riktvärdeområde:                            | 781012       | Riktvärdeområde:                            | 781012       |
| Värdeår:                                    | 1956         | Byggrätt i kvm:                             | 385          |
| Årshyra kr:                                 | 180 000      | Tillhör byggnad:                            | 1            |
| Under uppförande:                           | Nej          |                                             |              |
| Ligger på tomt:                             | 655071482025 |                                             |              |
| Nybyggnadsår:                               | 1956         |                                             |              |
| Om eller nybyggnadsår:                      | 2003         |                                             |              |
| Tillhör byggnad:                            | 1            |                                             |              |
| Area total (kvm):                           | 385          |                                             |              |

|                                             |              |                                             |              |
|---------------------------------------------|--------------|---------------------------------------------|--------------|
| Hyreshus bostad                             |              | Hyreshus bostadsmark                        |              |
| Skatteverkets id:                           | 655041482025 | Skatteverkets id:                           | 655061482025 |
| Värderingsenhetsnummer:                     | 1            | Värderingsenhetsnummer:                     | 1            |
| Tax.värde kr:                               | 4 916 000    | Tax.värde kr:                               | 1 568 000    |
| Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) | 4 916 000    | Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) | 1 568 000    |
| Riktvärdeområde:                            | 781012       | Riktvärdeområde:                            | 781012       |
| Värdeår:                                    | 1956         | Byggrätt i kvm:                             | 784          |
| Årshyra kr:                                 | 690 000      | Tillhör byggnad:                            | 1            |
| Under uppförande:                           | Nej          |                                             |              |
| Ligger på tomt:                             | 655061482025 |                                             |              |
| Nybyggnadsår:                               | 1956         |                                             |              |
| Om eller nybyggnadsår:                      | 2003         |                                             |              |
| Area kvm:                                   | 627          |                                             |              |
| Tillhör byggnad:                            | 1            |                                             |              |

