

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten **Gislaved Balder 20**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-2138-25-06

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	1
Sammanfattning	2
1 Uppdragsbeskrivning	3
2 Värderingsobjektet.....	4
Läge.....	4
Tomt	5
Planförutsättningar	5
Uthyrbar area.....	6
Byggnadsbeskrivning.....	7
Investeringsbehov	7
Bilder	8
Ritningar	14
Energideklaration.....	18
3 Generella marknadsförutsättningar	19
4 Objektets marknadsförutsättningar	20
Transaktionsmarknaden	20
Gislaved kommun.....	22
5 Värderingsmetodik	23
6 Ortsprismetod	24
7 Avkastningskalkyl.....	26
8 Resultat.....	28

Sammanfattning

Värderingsobjekt	Gislaved Balder 20
Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten
Uppdrag	Marknadsvärdering
Värdetidpunkt	december 2025
Syfte	Exekutiv försäljning
Rapport utförd	2025-12-16
Ansvarig värderare	Fitore Regjepaj <i>av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare</i>
Upplysningar	Croisette känner inte till att det föreligger någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Gislaved Balder 20 vid värdetidpunkten till:

21 100 000 SEK

Tjugoen miljoner etthundratusen svenska kronor

Vilket ger nedan nyckeltal:

SEK/m ²	2 572
SEK/taxeringsvärde	1,43
Initial avkastning	7,93 %
Avkastning flöde	8,25 %
Avkastning restvärde	8,25 %
Diskonteringsränta år 1 (2,0% inflation)	10,41 %
Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT)	1,00 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 Gislaved Balder 20 som består av en industrifastighet.
Syfte	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad. Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid Exekutiv försäljning.
Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten
Värdetidpunkt	december 2025
Allmänna villkor	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
Inspektion	Inspektion utfördes 2025-12-11 av Edward Moding i närvaro av fastighetsägaren. Inspektionen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.
Värderingsunderlag	Följande uppgifter har erhållits som indata i värderingen: ○ Information från fastighetsägare ○ Utdrag från fastighetsregistret ○ Inhämtade tekniska uppgifter från fastighetsägaren vid inspektion ○ Hyresintäkter ○ Planritning med yta per hyresgäst och hyresintäkt ○ Energideklaration ○ Ritningar I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfaren ägare, adressuppgifter, planförhållanden, servitut med mera, in-teckningar och taxeringsuppgifter.
Miljöbelastning	Någon bedömning av omfattning och kostnader för eventuell miljösanering har inte genomförts. I värdebedömningen har hänsyn inte tagits till en eventuell kostnad på grund av miljöbelastning (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 31 439 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsytor och uppställningsytor.



Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan (tidigare stadsplan), vilken vann laga kraft 1975-12-18. Planbestämmelser anger område för industriändamål med en högsta byggnadshöjd på två våningar. Del av fastigheten är även utpekad som industripark (prickmark).

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Uthyrbar area

Den totala uthyrbara arean uppgår enligt erhållna uppgifter från fastighetsägaren till 8 195 kvadratmeter, fördelat enligt tabellen intill.

På kontorsbyggnaden i två våningsplan nyttjar fastighetsägaren det andra våningsplanet, lokalen (120 m²) har därför åsatts bedömd marknadsmässig hyresnivå under kalkylperioden. En av lokalerna (1 080 m²) i huvudbyggnaden med industrilokaler är vakant, således har även denna lokal åsatts bedömd marknadsmässig hyresnivå under kalkylperioden. För övrigt är värderingsobjektet uthyrd. Hyresnivåer och ytor har erhållits från fastighetsägaren, men hyresavtal och kontraktslängder har ej erhållits från fastighetsägaren. Värderingen förutsätter att erhållna ytor och hyresnivåer stämmer. Då återstående kontraktslängder per hyresgäst har ej århållits, i kalkylen har därför ett antagande om ett års återstående kontraktslängd åsatts.

Enligt fastighetsägaren har de flesta hyresgäster 3-årsavtal och majoriteten av hyresgästerna har varit i fastighets lokaler under flera år. Hyresgästerna finnes i sista kapitlet (7 Avkastningskalkyl).

Ytfördelning

Lokalslag	Area (m ²)
Kontor	320
Lager/Industri	7 875
Totalt	8 195

Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet utgörs av en byggnad i två våningsplan (kontor) som är sammanbyggd med huvudbyggnaden i ett plan med cirka 4-5 meter i takhöjd (lager/industri) samt två fristående lagerbyggnader i ett våningsplan.

Byggnaden i två våningsplan som inrymmer kontor har ett yttre skick som överlag bedöms som normalt med hänsyn till dess nybyggnadsår. Fönster, fasad och tak är enligt fastighetsägare i ok skick. Byggnadens inre skick och installationer bedöms överlag som normalt med hänsyn till dess nybyggnadsår. Ventilation och uppvärmningssystem är enligt uppgift av fastighetsägare i normalt skick. Lokalerna bedöms ha ett ok skick med äldre standard. Ytskikten utgörs i huvudsak av plastmatta eller vinyl/linoleumgolv och målade väggar.

Huvudbyggnaden i ett plan som inrymmer lager/industri har ett yttre skick som överlag bedöms som normalt med hänsyn till dess nybyggnadsår. Fönster, fasad och tak är enligt fastighetsägare i ok skick. Byggnadens inre skick och installationer bedöms överlag som normalt med hänsyn till dess nybyggnadsår. Ventilation och uppvärmningssystem är enligt uppgift av fastighetsägare i normalt skick. Lokalerna bedöms överlag ha ett ok till gott skick, skicket skiljer sig något mellan lokalerna i byggnaden. Ytskikten utgörs i huvudsak av betonggolv och klinkergolv och målade väggar.

De två fristående byggnaderna inrymmande lager är av enklare konstruktion och med betonggolv. Skicket bedöms som något eftersatt men uthyrningsbart.

Investeringsbehov

Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts under kalkylperioden. Enligt fastighetsägaren råder inget underhållsbehov avseende större åtgärder vid värdetidpunkten.

Sammanfattande teknisk beskrivning

	<i>Industri/Lagerbyggnad</i>	<i>Kontorsbyggnad</i>	<i>Två fristående lagerbyggnader</i>
Grundläggning	<i>Betongplatta</i>	<i>Betongplatta</i>	<i>Betongplatta</i>
Stomme	<i>Betong</i>	<i>Betong</i>	<i>Stål</i>
Bjälklag	<i>Betong</i>	<i>Betong</i>	<i>Stål</i>
Fasadmaterial	<i>Puts, plåt och tegel</i>	<i>Trä</i>	<i>Plåt</i>
Fönster	<i>Sannolikt 2-glas</i>	<i>Sannolikt 2-glas</i>	<i>Sannolikt 2-glas</i>
Yttertak	<i>Gummiduk</i>	<i>Betong/tegelpannor</i>	<i>Papp</i>
Uppvärmningssystem	<i>Fjärrvärme</i>	<i>Direktverkande el</i>	<i>Luft luft värmepump</i>
Ventilationssystem	<i>Frånluft och FTX</i>	<i>Självdreg</i>	<i>Självdreg</i>
Hissar	<i>Nej</i>	<i>Nej</i>	<i>Nej</i>
Certifiering	-	-	-
Energiklass	-	-	-
Övrigt	<i>Industriportar</i>		<i>Industriportar</i>

Bilder









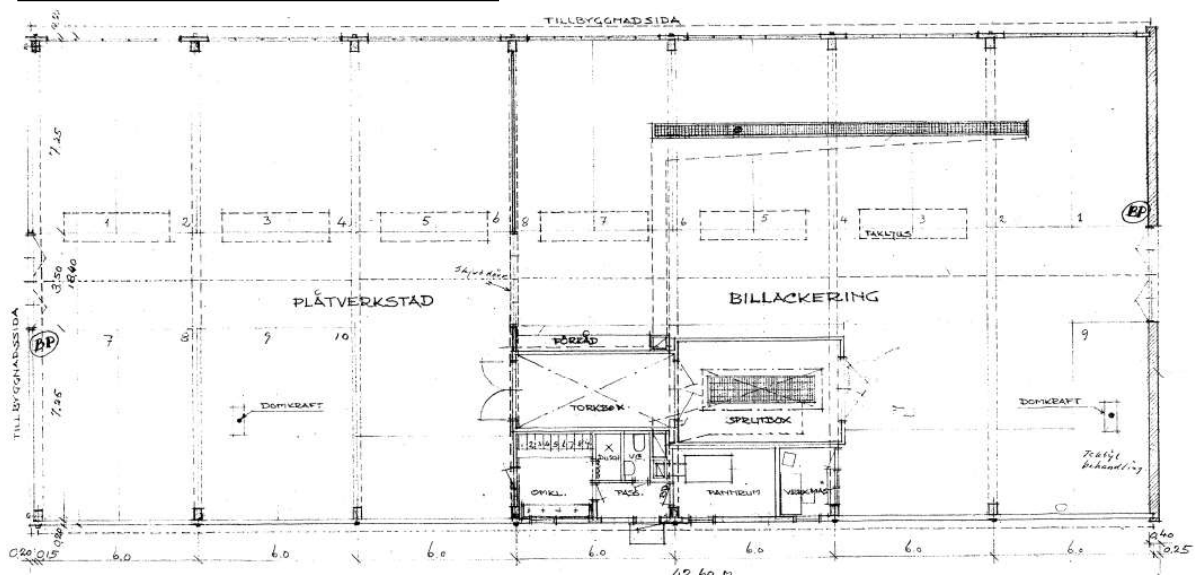




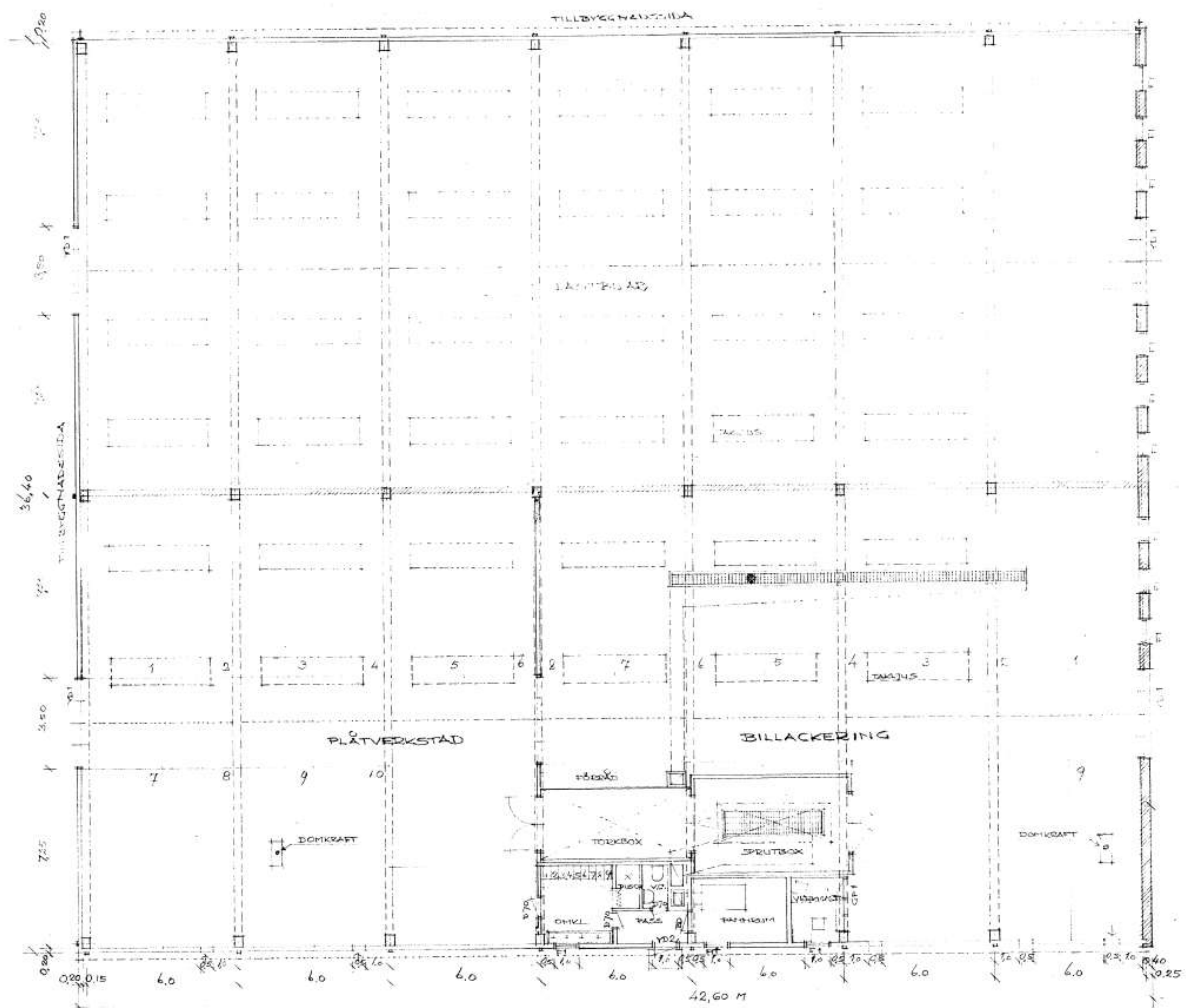
Ritningar

Nybyggnad av lack- och plåtverkstad 1964

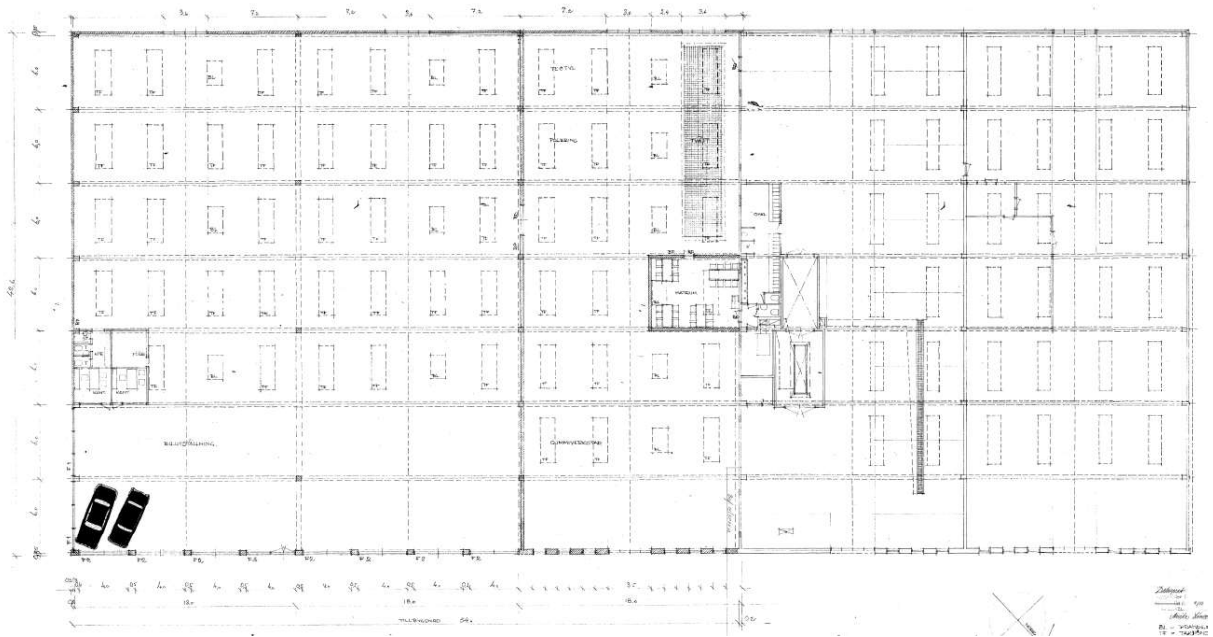
Skiss/ritningar erhållna av Gislaved kommun



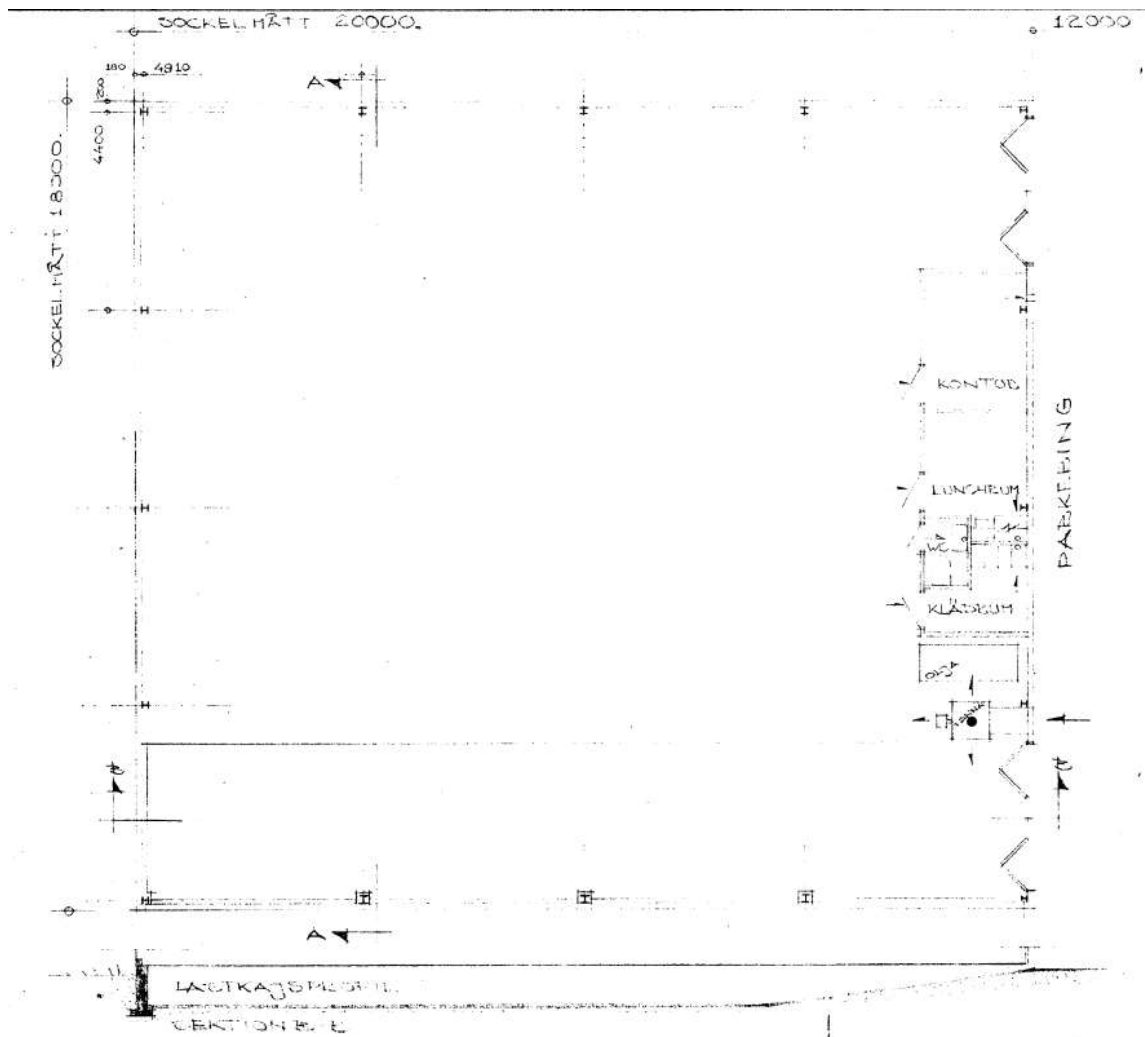
Tillbyggnad verkstad 1965



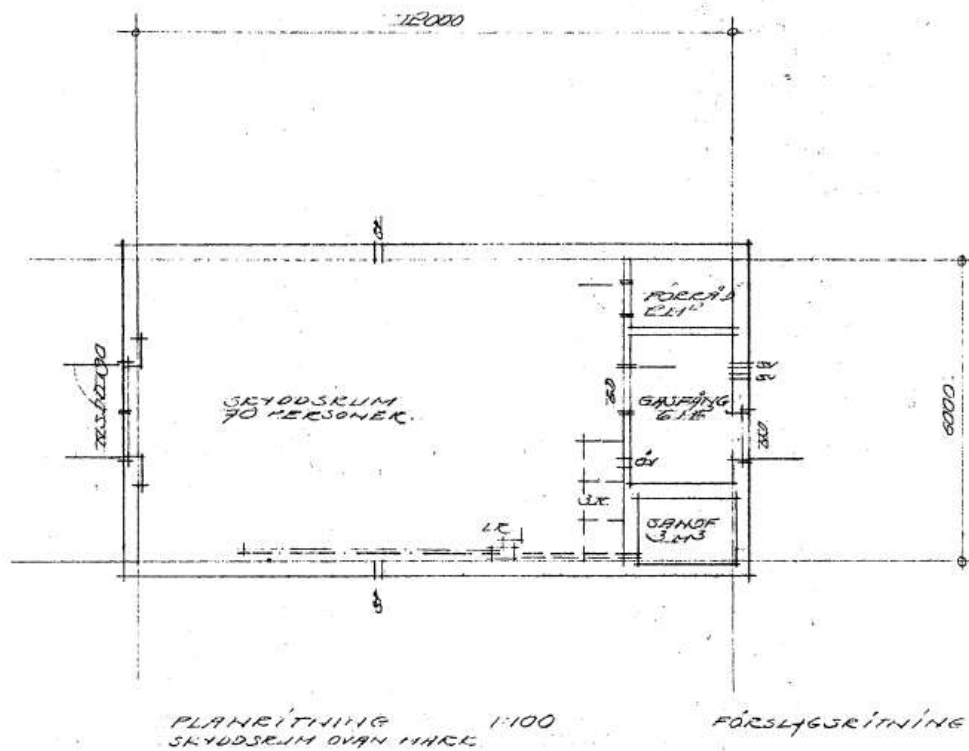
Tillbyggnad hall 1971



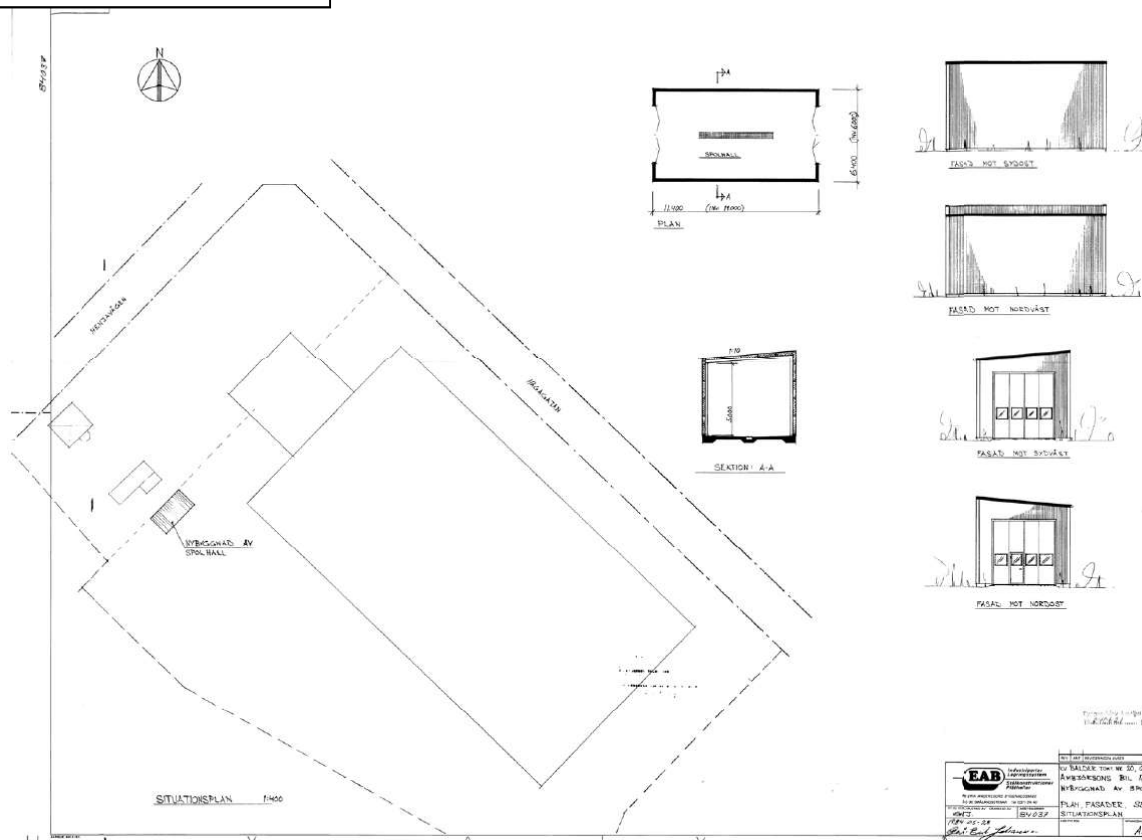
Nybyggnad hall 1973



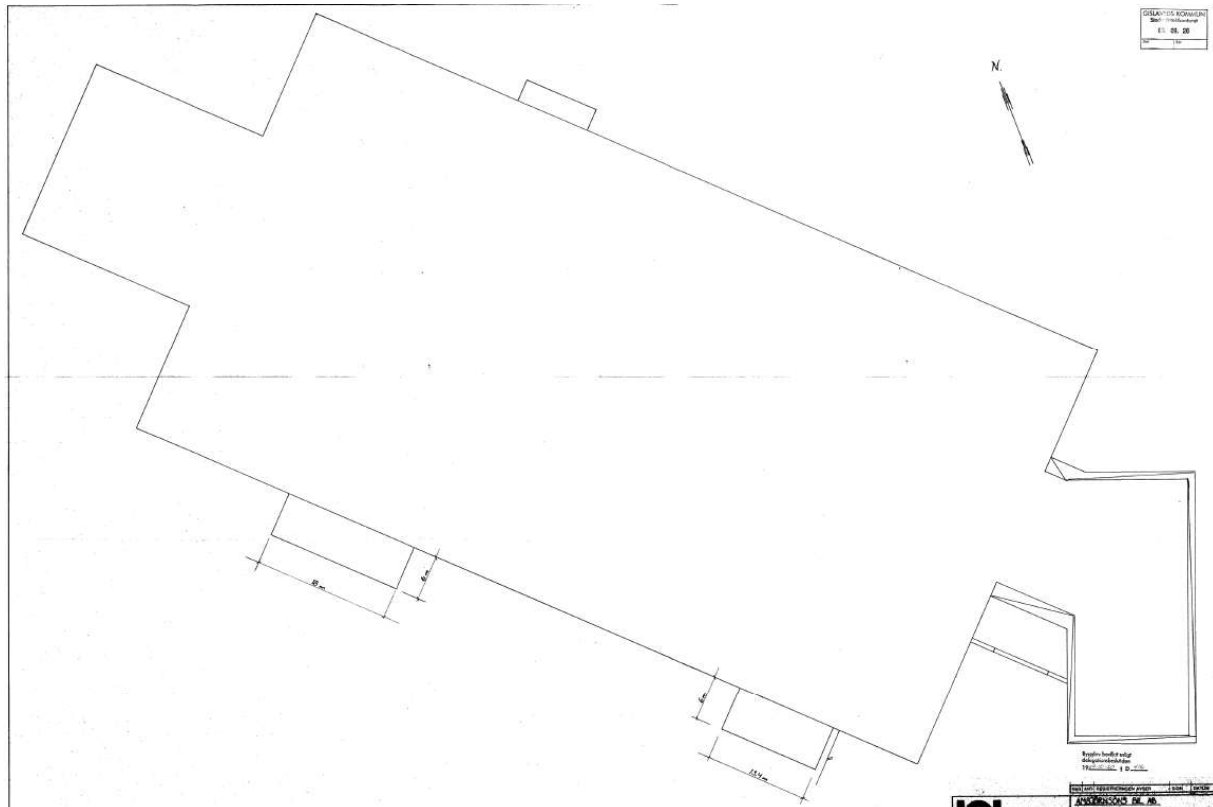
Tillbyggnad industri 1975



Nybyggnad sporthall 1984



Tillbyggnad lagerlokal 1989



Energideklaration

Genom att göra en energideklaration får fastighetsägaren en god överblick över byggnadens energistatus och

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

Byggnaden inom värderingsobjektet saknar giltig energideklaration.

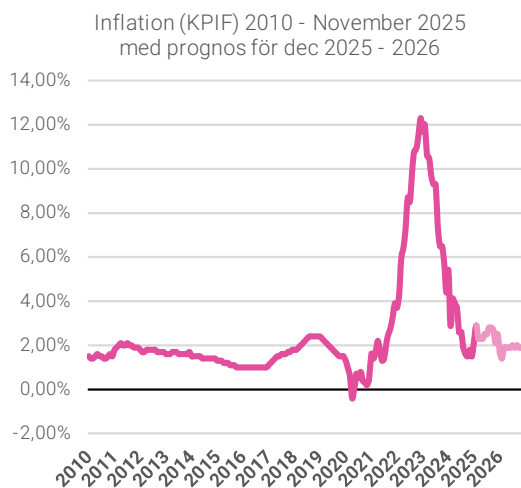
Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta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

3 Generella marknadsförutsättningar

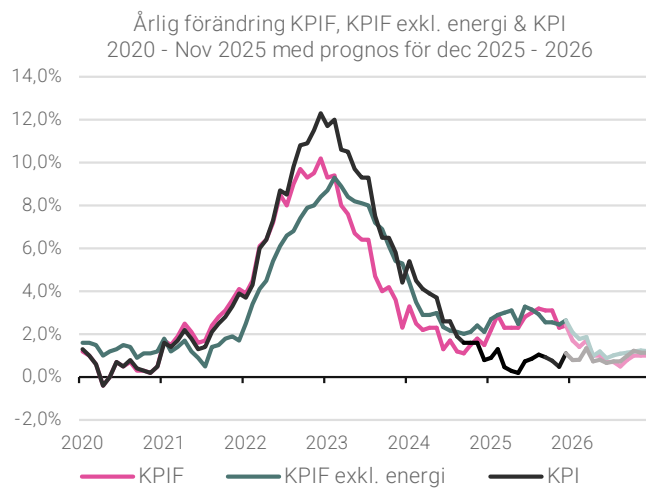
Efter flera år av ekonomisk turbulens med höga byggkostnader, energikris, inflation och räntehöjningar har marknaden nu stabiliserats. Under 2024 nådde konjunktureren botten, och 2025 blev året då återhämtningen tog fart. För år 2026 ser vi tecken på en mer balanserad ekonomi. Inflationstakten har hållit sig låg och stabil, och räntorna har justerats nedåt från tidigare toppnivåer, vilket har förbättrat både hushållens och företagens investeringsvilja. Byggkostnaderna har börjat normaliseras, även om de fortfarande ligger något över nivåerna före pandemin. Materialpriser har stabiliserats, och konkurrensen inom byggsektorn har ökat i takt med att fler projekt återupptas.

Inflationen (KPIF) har sjunkit kraftigt från toppnivåerna över 10 % i slutet av 2022 till omkring 2,8–3,2 % under sommaren 2025, nära Riksbankens mål. KPI för oktober 2025 ökade endast med **0,92 %** jämfört med samma månad 2024, vilket visar på stabilisering. Prognoser för 2026 indikerar fortsatt låg och stabil inflation, vilket skapar goda förutsättningar för räntesänkningar och en mer gynnsam ekonomisk miljö.

Under 2025 genomförde Riksbanken flera räntesänkningar för att stimulera ekonomin och minska hushållens och företagens räntekostnader. I juni 2025 sänktes styrräntan till 2,0 procent, och i september följde ytterligare en sänkning till 1,75 procent, som trädde i kraft den 1 oktober. Räntebeskedet i november innebar oförändrad ränta, vilket signalerade att Riksbanken nu intagit en mer avvaktande hållning efter en period av aggressiva sänkningar. Prognoserna för 2026 pekar på att räntan kan komma att sänkas ytterligare något under första halvåret om inflationen fortsätter att ligga på låga och stabila nivåer.



Källa: Riksbanken



Källa: Riksbanken

BNP ökade med 2,6 procent under tredje kvartalet 2025 jämfört med samma kvartal året innan. Tillväxten drevs av uppgångar i hushållens konsumtion, bruttoinvesteringar och export. BNP-prognoserna för 2025 visar en positiv utveckling jämfört med 2024. Den svenska kronan har återhämtat sig kraftigt under året och har tidvis varit bland de starkaste valutorna i Europa. Trots detta råder viss osäkerhet kring hur räntorna kommer att utvecklas och påverka företagssektorn och hushållen på längre sikt. För fastighetsbolag är belåningsgrad och räntetålighet fortsatt avgörande för finansiell stabilitet. Prognoser för 2026 indikerar en försiktig men stabil tillväxt, förutsatt att inflationen och räntorna förblir på låga nivåer.

Framåt bedöms 2026 och 2027 präglas av en försiktig men stadig tillväxt. Prognoser indikerar att byggkostnaderna kommer att ligga kvar på en relativt hög nivå jämfört med historiska genomsnitt, men med mindre volatilitet. Förutsättningen för fortsatt stabilisering är att inflationen förblir låg, att räntorna inte stiger kraftigt igen och att inga nya större kriser uppstår. Om dessa faktorer håller i sig, kan vi förvänta oss en mer förutsägbart och hållbar utveckling inom bygg- och fastighetsmarknaden under de kommande åren.

4 Objektets marknadsförutsättningar

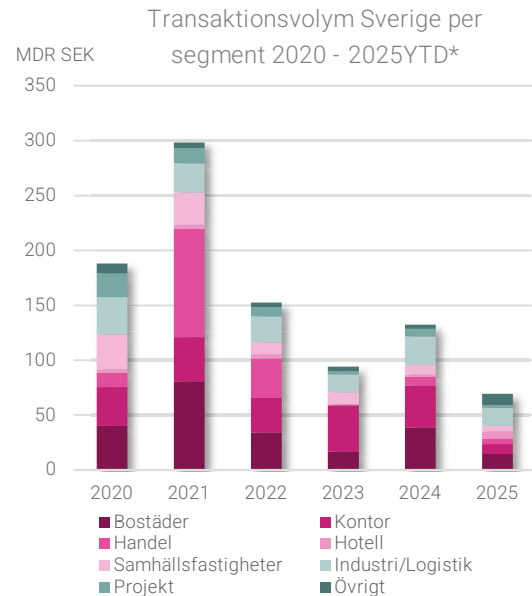
Transaktionsmarknaden

Under 2024 och 2025 visade den kommersiella fastighetsmarknaden i Sverige tydliga tecken på återhämtning efter en period av ekonomisk osäkerhet och höga räntor. Genomförda räntesänkningar har underlättat finansieringsmöjligheterna för fastighetsbolagen, vilket stärkt marknadens riskaptit. Rapporter från banker pekar på en ekonomisk återhämtning under 2025 och 2026, vilket förväntas ha en positiv effekt på den kommersiella fastighetsmarknaden.

En stor del av de transaktioner som skett sedan våren 2022 har skett till följd av behov att frigöra kapital, minska skulder och finansiera obligationsförfall, huvudsakligen till följd av höjda räntor och höjda driftskostnader. Trots skälen till en stor andel av försäljningarna, kan det konstateras utav utförda köp att köpeskillingen per kvadratmeter stannat på fortsatt höga nivåer. Anledningen till detta är sannolikt dels att de mer attraktiva objekt är de som lyckats säljas. Samt ett internt intresse om att inte behöva göra radikala förändringar i bokförda värden. För att både frigöra kapital samt undgå stora nedskrivningar är det sannolikt de mer attraktiva objekten varit bäst att sälja.

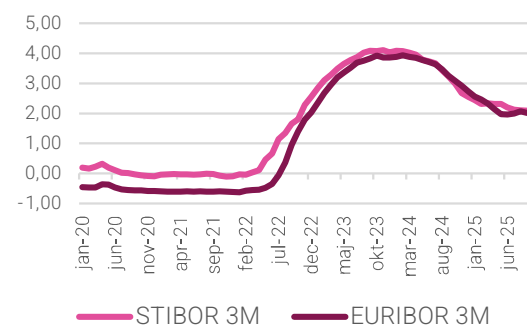
Sett till transaktionsvolym skedde en ökning under 2024 jämfört med 2023 (där transaktionsvolymen var det svagaste året på ett årtionde). Det skall dock poängteras att transaktionsvolymen under 2024 var markant lägre än exempelvis 2019, 2020 och i synnerhet 2021 men ur ett historiskt perspektiv var transaktions-volymen relativt normal. De första tre kvartalet har visat en svag ökning av transaktionsvolymen jämfört med samma period 2024. Den historiskt i särklass mest transaktions-intensiva perioden återstår dock av året, mycket tyder på att så även blir fallet för 2025.

Direktavkastningskraven har generellt stigit för samtliga segment sedan toppen av högkonjunkturen 2021–2022. Marknaden bedöms ha lättat något under 2024 och 2025 till följd av de positiva makroekonomiska signalerna som talar för en mjuklandning i ekonomin.



*Avser innevarande år till och med 2025-09-18

Marknadsräntor, 2020 - 2025 YTD



I takt med lägre räntor och en mer förmånlig kreditmarknad bedöms det finnas potential till sjunkande direktavkastningskrav framöver. Marknaden har dock hittills fortsatt varit förhållandevis försiktiga. Väl omhändertagna objekt i attraktiva lägen med bra hyresgäster sticker dock ut från mängden där det märkts ett tydligt ökat intresse från lågkonjunktens bottenperiod. Hållbarhet har blivit en allt viktigare faktor inom den kommersiella fastighetssektorn under de senaste åren. Gröna fastigheter ses alltmer som attraktivare för både investerare och hyresgäster. Dessutom kan s.k. "gröna lån" med mer förmånliga räntevillkor ges till gröna fastigheter. Fastighetsägare och utvecklare fokuserar därför i högre grad på energieffektivisering, hållbara byggmaterial och certifieringar som LEED och BREEAM för att möta de växande kraven.

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 lägen har haft en trögare både hyresutveckling samt transaktionstakt, även om de klarat sig förhållandevis väl i relation till fastighetsmarknaden överlag.

Även om en generell ökning har skett för direktavkastningskrav har industri klarat sig förhållandevis bra. Dels är det sedan tidigare ett högavkastande segment så ökningen av direktavkastningskrav har varit mindre påtagligt påverkande än för de lägre avkastande segmenten. Dels har vi sett rejäla procentuella hyresökningar för industrisegmentet överlag de senaste åren vilket har varit en starkt bidragande orsak till transaktioner på rekordnivåer.

En förklaring av att hyresnivåer generellt för segment har ökat i en annars finansiellt svår tid är att hyresgäster av industrifastigheter tenderar att vara mindre känsliga för förändringar i hyreskostnader, eftersom dessa ofta utgör en begränsad andel av verksamhetens totala kostnadsstruktur.

Då industri och logistik är billigare att bygga samt att det funnits fortsatt stor efterfrågan under den lågkonjunktur som varit sedan 2022 har det fortfarande varit aktiv produktion av detta segment.

Gislaved kommun

Befolkningsmängden i kommunen uppgick i slutet av 2024 till cirka 28 936 invånare, vilket gör Gislaved till den 4:e största av Jönköpings läns 13 kommuner.

Befolkningsutvecklingen i kommunen är negativ och antalet invånare har minskat med 2,4 procent de senaste fem åren, vilket motsvarar cirka 1030 personer. Befolkningsutvecklingen för hela landet var under samma period 2 procent och för Jönköpings län 1,76 procent.

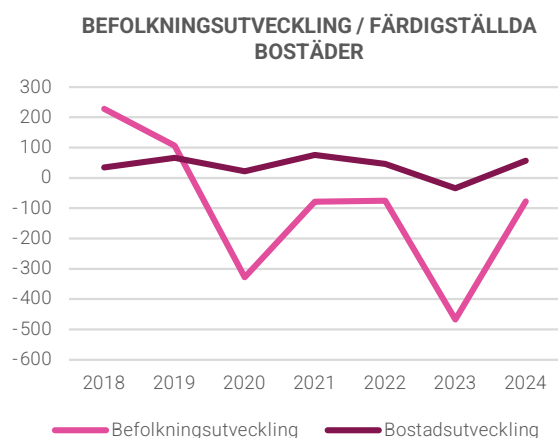
Under motsvarande period har det färdigställts cirka 170 nya bostäder vilket ökat bostadsbeståndet i kommunen med 1,3 procent vilket i sin tur kan jämföras med rikssnittet kring 5,9 procent. I slutet på 2024 gick det cirka 2,2 invånare per bostad i kommunen. Motsvarande nivå för hela landet var 2,01 invånare per bostad.

Ägarstrukturen för flerbostadshus i kommunen karaktäriseras av en hög andel lägenheter ägda av det allmännyttiga bostadsbolaget, cirka 47,5 procent. Av kommunens cirka 3 370 hyresrätter ägs runt 60 procent av allmännyttan, vilket kan jämföras med medelnivån för länets kommuner om 40 procent. Cirka 20,2 procent av lägenheterna i flerbostadshus är upplåtna med bostadsrätt.

Gislaveds kommun placerar sig på 127:e plats i Svenskt Näringslivs ranking av det lokala företagsklimatet 2024. Andelen nyföretagande per tusen invånare har varierat mellan 6,6 och 9,8 företag de senaste fem åren och uppgick under 2024 till 7, vilket kan jämföras med rikssnittet kring 11,8. Den största privata arbetsgivaren i kommunen är Weland Aktiebolag med cirka 425 anställda. Medianinkomsten i kommunen är cirka 339 000 kronor, 75:e högsta nivån av Sveriges 290 kommuner.

Nyckeltal	Värde	Rank*
Befolkningsmängd (2024)	28 936	4
Skattesats (2025)	33,8%	5
Medianinkomst (kr/år) (2023)	338 800	6
Invånare per bostad (2024)	2,2	5
Andel högskoleutbildade (2024)	16,8%	12
Nyföretagande (per 1000 inv) (2024)	7,0	12
Öppen arbetslöshet (2024)	6,6%	8

* Placering vid ranking av de 13 kommunerna i Jönköpings län



5 Värderingsmetodik

Marknadsvärde	Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en öppen och oreglerad marknad.
Marknadsvärde- bedömning	Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av en ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultaten av dessa metoder görs en samlad bedömning av marknadsvärdet.
Ortsprismetod	Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, hyresgästssammansättning. Köpeskillingarna normeras sedan vanligtvis per kvadratmeter uthyrbar area alternativt någon annan värdebärande parameter såsom hyresintäkt eller taxeringsvärde. Hänsyn tas till eventuell värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt.
Avkastningsmetod	Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar (driftnetto) samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdesberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden. Driftnetto erhålls genom faktiska eller bedömda hyresintäkter reducerat med drift- och underhållskostnader samt eventuell fastighetsskatt, tomträttsavgäld och vakans-/hyresrisk. De faktiska värdefaktorer, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknadsmässiga förväntningar baseras kalkylen istället på värden som bedöms vara normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till rådande marknadssituation.

6 Ortsprismetod

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

Fr.o.m.	2017-01-01
Typkod	Typkodsserie 400 (industri)
Kommuner:	Gislaved
Bortgallrade köp	Total area < 500 m ² Köp mellan parter med tydlig intressegemenskap Köp där majoriteten av den uthyrbara arean ej avser industri Köp utan redovisad köpeskilling Köp i ej jämförbart läge

Det har sedan 2017 genomförts ett 150-tal köp av bostadsfastigheter i Gislaved kommun, efter gallring av köp kvarstår ett 10-tal köp.

Objekten har sålts till priser som i huvudsak varierar mellan cirka 1 000 och 4 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area där det genomsnittliga priset är ca 2 500 kronor per kvadratmeter uthyrbar area. Objekt i den nedre delen av prisintervallet avses främst fastigheter inrymmandes äldre byggnader, större objekt eller med byggnader i sämre skick och/eller sämre mikrolägen inom Gislaved eller i mindre orter inom kommunen. I den övre delen återfinns i stället främst fastigheter inrymmandes nyare byggnader, mindre objekt, byggnader i bättre skick/och eller med ett bättre mikroläge, exempelvis inom industriområden i Gislaved tätort. Under de senaste tre åren har transaktionsmarknaden generellt präglats av lägre aktivitet, således är antalet jämförelseköp i den analyserade kommun bristfällig under perioden. Ortsprismaterialet utgörs således till stor del av jämförbara köp som skett tidigare där värdeutvecklingen sedan respektive förvärvstillfälle analyserats. Nedan följer ett urval av jämförbara affärer.

Datum	Fastighet	Köpare	Säljare	Köpeskilling (TSEK)	Pris/m ² (SEK/m ²)	Ytfördelning (m ²)		K/T	Värdeår
Nov 2025	Anderstorp 8:84 (Anderstorp)	TLA Bil & Service Aktiebolag	Andersson Holding Aktiebolag	3 600	2 920	Industri: Lokaler:	1 073 160	1,95	1970
Dec 2024	Släggan 1 (Gislaved)	Gislaveds kommun	Intex AB	11 500	4 578	Industri: Lokaler:	1 656 856	1,55	1996
Nov 2024	Åtterås 19:296 (Smålandsstenar)	EAB Stålgatan 4 AB	Tenzo Aktiebolag	50 000	2 504	Industri: Lokaler:	18 365 1 600	1,35	1990
Sep 2024	Tingsslätt 11 (Gislaved)	Gislaveds kommun	RA i Gislaved Aktiebolag	8 500	1 628	Industri: Lokaler:	4 562 659	1,05	1970 & 1988
Dec 2022	Uvekull 1:13, 1:32, 1:33 (Smålandsstenar)	Gislaveds kommun	Smålandsstenars Åkeri Aktiebolag	8 000	3 738	Industri: Lokaler:	1 893 247	1,87	2015
Aug 2022	Ölmestad 8:264 (Reftele Socken)	Kredrik 1 Fastighets AB	Frauenthal Gnotec Sweden AB	16 000	3 000	Industri: Lokaler:	4 996 338	2,36	2004
Mar 2021	Hammaren 1 (Gislaved)	Emilshus Gislaved Hammaren 1 AB	Formteknik i Gislaved AB	16 286	4 007	Industri: Lokaler:	3 571 493	-	1996 & 2008
Mars 2021	Anderstorp 11:135 (Anderstorp)	GMD Data AB	Oetiker Sweden AB	8 300	3 015	Industri: Lokaler:	2 489 264	1,43	2003
Dec 2020	Norden 2 (Gislaved)	JMAF Invest AB	Quist Produktopn AB	3 500	3 038	Industri: Lokaler:	1 067 85	2,13	1929, 1962 & 1988
April 2020	Munin 22 (Gislaved)	Biless Servicepartner TC AB	TCM Fastigheter AB	2 500	3 243	Industri: Lokaler:	638 133	1,50	1975
Jan 2020	Anderstorp 9:350 (Anderstorp)	Faces Cosmetique AB	Gurea Invest AB	3 200	1 740	Industri: Lokaler:	1 340 470	1,36	1955
Feb 2018	Furuliden 1 (Gislaved)	Furuliden Förvaltning AB	Braskebratt & Co Fastighets AB	3 500	3 616	Industri: Lokaler:	669 299	2,43	1989
Apr 2017	Släggan 2 (Gislaved)	Privatperson	Kryss Invest AB	4 600	3 854	Industri: Lokaler:	920 280	1,78	1991
GENOMSNITT				10 700	3 300		4 100	1,7	1990

De identifierade jämförelseköpen inom Gislaved tätort är generellt sett mindre sett till lokalarea än värderingsobjektet. Generellt sett tenderar det att råda en avtagande betalningsvilja på marknaden för både kvadratmeterhyra och köpeskilling per kvadratmeter ju större objektet i fråga är och vice versa ju mindre objektet i fråga är. Vid analys av jämförelseköpen bör således detta tas i beaktan. Prisnivåerna för industrifastigheter inom tätorten på liknande lägen som värderingsobjektet har noterats inom prisintervallet 1 600 – 4 600 kronor per kvadratmeter. Jämförelseobjekten i den övre delen av prisintervallet avser huvudsakligen mindre och mer nyligen uppförda byggnader.

Ett jämförelseobjekt som också är av relativt stor yta är Åtterås 19:296 som såldes i november 2024 för en köpeskilling motsvarande cirka **2 500 kronor per kvadratmeter**. Den uthyrbara arean uppgår till cirka 20 000 kvadratmeter. Objektet är beläget på ett förhållandevis sämre läge i ett industriområde i södra delen av Smålandsstenar men har värde 1990, således är skicket och standarden sannolikt något bättre än värderingsobjektets.

RESULTAT – ORTSPRISMETODEN

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

Med hänsyn till värderingsobjektets skick, standard och läge bedöms direktavkastningen variera mellan 8,0 – 8,50 procent.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde som varierar mellan 2 500 – 2 700 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde mellan **20 500 000** och **22 100 000 kronor**.

7 Avkastningskalkyl

Kalkylperiod Från och med januari månad 2026 till och med december månad år 2035.

**Inflations-
antaganden** I kalkylen har ett inflationsantagande om 2,0 procent använts under kalkylperioden.

Antagandet grundar sig på en samlad bedömning av prognoser framtagna av ledande kreditinstitut såsom Riksbanken och Konjunkturinstitutet. Se kapitel 3 "Generella marknadsförutsättningar".

Direktavkastning Direktavkastningskravet har i möjligaste mån bedömts med utgångspunkt från genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter på marknaden och vid behov kompletterats med statistik och erfarenhet. De i värderingsobjektet ingående hyreskontrakten och byggnaderna åsatts vid behov differentierade direktavkastningskrav utifrån dess riskperspektiv.

Direktavkastningskravet för värderingsobjektet har vid en samlad bedömning viktats till 8,25 procent för restvärdet.

Kalkylränta Kalkylräntan för värderingsobjektet har inflationsanpassats och bedömts till 10,41 procent.

Hyror Tabellen nedan visar utgående hyra samt marknadshyra per lokaltyp. Utgående hyresnivåer bedöms vara marknadsmässiga marknadsmässiga nivåer. På kontorsbyggnaden i två våningsplan nyttjar fastighetsägaren det andra våningsplanet, lokalen (120 m²) har därför åsatts bedömd marknadsmässig hyresnivå under kalkylperioden. En av lokalerna (1 080 m²) i huvudbyggnaden med industrilokaler är vakant, således har även denna lokal åsatts bedömd marknadsmässig hyresnivå under kalkylperioden. Hyresnivåer och ytor har erhållits från fastighetsägaren, men hyresavtal och kontraktslängder har ej erhållits från fastighetsägaren. Värderingen förutsätter att erhållna ytor och hyresnivåer stämmer. Då återstående kontraktslängder per hyresgäst har ej erhållits, i kalkylen har därför ett antagande om ett års återstående kontraktslängd åsatts. Nedan följer en sammanställning över ingående och bedömda marknadshyror.

Balder 20, Gislaved

Namn	Yta (m ²)	Typ	Bashyra (Tkr)	Basindex	Löptid (t. o. m.)	Bashyra (inkl. index) (Tkr)	(kr/m ²)	Total hyra (Tkr)	(kr/m ²)	Marknadshyra (kr/m ²)
Summa / snitt	8 195		3 002			3 029	426	3 029	426	422
Skalleved	360	Lager/Industri	120	415,51	2026-12-31	121	336	121	336	336
4 hyresgäster, ej fastställd ytfördelning	200	Kontor	119	415,51	2026-12-31	121	603	121	603	603
Egenanvändare (bedömd marknadshyra)	120	Kontor	72	419,35	2026-12-31	72	600	72	600	600
Partem AB	1 080	Lager/Industri	450	415,51	2026-12-31	454	421	454	421	421
Caleidoscope	1 080	Lager/Industri	441	415,51	2026-12-31	445	412	445	412	412
Dackcentrum i Västbo AB	675	Lager/Industri	261	415,51	2026-12-31	263	390	263	390	390
Carspect	300	Lager/Industri	300	415,51	2026-12-31	303	1 009	303	1 009	1 009
Bandprodukter	700	Lager/Industri	180	415,51	2026-12-31	182	260	182	260	260
Ruud Betong	300	Lager/Industri	150	415,51	2026-12-31	151	505	151	505	505
Vakant lagerlokal	1 080	Lager/Industri, vakant	-	-	-	-	-	-	-	400
Biloss	1 615	Lager/Industri	650	415,51	2026-12-31	656	406	656	406	406
Lagerlokal, namn på HG ej erhållen	625	Lager/Industri	240	415,51	2026-12-31	242	388	242	388	388
Bandprodukter	60	Lager/Industri	19	415,51	2026-12-31	19	323	19	323	323

Hyrorna avser kallhyror där hyresgästerna bekostar värme och el i form av tillägg. Då tilläggen inte erhållits, har schabloniserade kostnadsposter för värme och el exkluderats från den totala drift- och underhållskostnaden som tillfaller fastighetsägaren.

Hyresutvecklingen för lokalerna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

En mer detaljerad redovisning framgår av hyresgäsförteckningen i bilaga 1.

Vakanser

Risken för långsiktiga vakanser/ hyresbortfall bedöms för värderingsobjektet som relativt normal med avseende på lokalernas utformning, flexibilitet, läge och befintlig kontraktsstruktur. Den långsiktiga risken för vakans/hyresbortfall har i avkastningskalkylen bedömts uppgå till cirka 8,0 procent.

Drift och underhåll

Inga faktiska drift- och underhållskostnader har erhållits. De har istället bedömts genom erfarenhet och statistik med beaktande av värderingsobjektets nuvarande, skick, standard och ansvarsfördelning mellan fastighetsägare och hyresgäst.

Hyrorna avser kallhyror där hyresgästerna bekostar värme och el i form av tillägg. Då tilläggen inte erhållits, har schabloniserade kostnadsposter för värme och el exkluderats från den totala drift- och underhållskostnaden som tillfaller fastighetsägaren.

Ytslag	Area (m ²)	Drift- och Underhåll	
		(TSEK)	(SEK/m ²)
Kontor	320	80	250
Lager/Industri	7 875	1 378	175
Summa	8 195	1 458	178

Investeringar/ hyresgäst- anpassningar

Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts under kalkylperioden. Enligt fastighetsägaren råder inget underhållsbehov avseende större åtgärder vid värdetidpunkten.

Fastighetskatt

För industrifastigheter utgår en fastighetskatt om 0,5 procent av taxeringsvärdet. För småhus utgår en fastighetsavgift om 9 525 kronor (2024) per bostadsbyggnad. Om 0,75 procent av taxeringsvärdet ger en lägre avgift är det denna summa som utgör fastighetsavgiften.

Fastighetsskatten uppgår därmed år 2026 till cirka 74 000 kronor.

För närvarande debiteras inget tillägg avseende fastighetsskatten från hyresgästerna enligt fastighetsägaren. På lång sikt förutsätts att fastighetsskatten återfås till 92 procent, intäktsbortfallet speglar den långsiktigt bedömda ekonomiska vakansen.

RESULTAT – AVKASTNINGSMETODEN

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till cirka 2 600 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka **21 100 000 kronor** (se bilaga 1).

8 Resultat

Värderingsförutsättningar

Värderingsobjekt	Gislaved Balder 20
Värdetidpunkt	december 2025
Syfte	Exekutiv försäljning

Ortsprismetoden

Bedömt intervall, totalt	cirka 20 500 000 – 22 100 000 kronor <i>cirka 2 500 – 2 700 kr/m² uthyrbar area</i>
--------------------------	---

Avkastningskalkylen

Avrundat värde, totalt	cirka 21 100 000 kronor <i>cirka 2 600 kr/m² uthyrbar area</i>
------------------------	--

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Gislaved Balder 20 vid värdetidpunkten till:

21 100 000 SEK

Tjugoen miljoner etthundratusen svenska kronor

Vilket ger nedan nyckeltal:

SEK/m ²	2 572
SEK/taxeringsvärde	1,43
Initial avkastning	7,93 %
Avkastning flöde	8,25 %
Avkastning restvärde	8,25 %
Diskonteringsränta år 1 (2,0 % inflation)	10,41 %
Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT)	1,00 år

Malmö 2025-12-16



Fitore Regjepaj

Civilingenjör i Lantmäteri

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Edward Moding

B.Sc. Fastighetsvetenskap & B.Sc. Företagsekonomi

Bilagor

Avkastningskalkyl & tabeller

Allmänna villkor för värdeutlåtande

Utdrag ur fastighetsregistret

Hyresgästförteckning

Balder 20, Gislaved

Namn	Yta	Typ	Bashyra	Basindex	Löptid	Bashyra (inkl. index)	Total hyra	Marknadshyra
	(m ²)		(Tkr)		(t. o. m.)	(Tkr)	(Tkr)	(kr/m ²)
Summa / snitt	8 195		3 002			3 029	426	422
Skalleved	360	Lager/Industri	120	415,51	2026-12-31	121	121	336
4 hyresgäster, ej fastställd ytfördelning	200	Kontor	119	415,51	2026-12-31	121	121	603
Egenanvändare (bedömd marknadshyra)	120	Kontor	72	419,35	2026-12-31	72	72	600
Partem AB	1 080	Lager/Industri	450	415,51	2026-12-31	454	454	421
Caleidoscope	1 080	Lager/Industri	441	415,51	2026-12-31	445	445	412
Däckcentrum i Västbo AB	675	Lager/Industri	261	415,51	2026-12-31	263	263	390
Carspect	300	Lager/Industri	300	415,51	2026-12-31	303	303	1 009
Bandprodukter	700	Lager/Industri	180	415,51	2026-12-31	182	182	260
Ruud Betong	300	Lager/Industri	150	415,51	2026-12-31	151	151	505
Vakant lagerlokal	1 080	Lager/Industri, vakant	-			-	-	400
Billess	1 615	Lager/Industri	650	415,51	2026-12-31	656	656	406
Lagerlokal, namn på HG ej erhållen	625	Lager/Industri	240	415,51	2026-12-31	242	242	388
Bandprodukter	60	Lager/Industri	19	415,51	2026-12-31	19	19	323

Villkor för värderingsutlåtande

Följande villkor gäller för beskrivningar, värderingar, analyser och liknande uppdrag utförda av Croisette AB och dess dotterbolag på uppdrag av Kronofogden.

Offentliga uppgifter

Bifogade utdrag från fastighetsdatasystem, lantmäteriakter, inskrivningsmyndigheter eller andra statliga och kommunala myndigheter förutsätts vara korrekta om inget annat anges i värderingen eller beskrivningen.

Uppgifter från ägarrepresentant, hyresgäst eller arrendator som inte kan verifieras på annat sätt kan ändå redovisas i beskrivningen eller värderingen och behandlas som en tillhandahållen uppgift. Detta kan exempelvis avse uppgifter om hyra, arrende eller objektets egenskaper som inte kan kontrolleras oberoende genom kontrakt eller andra dokument.

Miljöskador, fel i fastighet eller bostadsrätt

Croisette AB tar inget ansvar för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om sådana fel, skador eller miljöpåverkan, kommer detta att påpekas i beskrivningen eller värderingen. Värderingsmannen kan dock inte hållas ansvarig för omfattningen av sådana skador eller kostnadsbedömningar, då detta kräver särskild utredning som inte ingår i uppdraget.

Därför tas inget ansvar för fel, skador eller miljöpåverkan. För dessa frågor hänvisas till 4 kap. jordabalken samt köplagen avseende bostadsrätter. Vid en eventuell exekutiv auktion säljs objektet i befintligt skick, och det åligger köparen att själv göra de bedömningar som krävs utifrån visning och beskrivning.

Övrigt

Beskrivningen av objektet i värdeutlåtandet baseras på en okulär besiktning samt information från offentliga källor, ägare, representanter, hyresgäster eller arrendatorer enligt ovan. Eventuella brister eller fel i beskrivningen ska påtalas för berörd värderingsman innan den exekutiva auktionen.

Underlaget för värdebedömningen baseras på ortsprismaterial, kalkyler och annan relevant information. Om tillräckligt underlag inte kan tillhandahållas, grundas värderingen på värderingsmannens erfarenhet av liknande objekt, med beaktande av befintliga förutsättningar. Bedömningen sker utifrån tillgänglig information, objektets läge, fysiska egenskaper samt dess nuvarande och potentiella intäktsmöjligheter.

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST
FASTIGHET ☐

GISLAVED BALDER 20
Aktualitet fastighetsregistret:

2006-05-12 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a4e-ee85-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

06, Jönköping

Kommun:

62, GISLAVED

Övriga noteringar:

Socken: Båraryd

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIET, BOX 2032, 550 02 JÖNKÖPING Kontor: FL60 Tel: 0771-636363

TIDIGARE BETECKNING
Beteckning:

F-BÅRARYD BALDER:20

Omregistreringsdatum:

1993-12-01

Akt:

0683-566

URSPRUNG ☐

GISLAVED BALDER 6

GISLAVED HENJA 10:4

GISLAVED BALDER 5

GISLAVED BALDER 7

GISLAVED BALDER 8

GISLAVED BALDER 4

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ☐
Fastighetsnyckel (fnr):

60002100

Distrikt:

105168,Gislaved

ADRESS

Adress:

Hagagatan 12

Postnr:

332 35

Postort:

Gislaved

Kommundel:

Gislaved

Hagagatan 6

332 35

Gislaved

Gislaved

Henjavägen 14

332 35

Gislaved

Gislaved

AREAL ☐

Totalareal:

31 439 kvm

Varav land:

31 439 kvm

Varav vatten:

0 kvm

3,14 ha

3,14 ha

0 ha

LÄGE, KARTA ☐

Område:

1.

N:(SWEREF99)

6351719,72

E:

413341,99

X:(RT90)

6354944

Y:

1364777

ÅTGÄRDER ☐

Fastighetsrättsliga:
Datum:
Akt:

Tomtmätning

1968-12-17

0662K-1141A

Fastighetsrättsliga:
Datum:
Akt:

Sammanläggning

1969-12-30

06-GID-1696

Fastighetsreglering

1987-07-23

0662-41

Fastighetsreglering

1974-02-14

06-GID-1831

Fastighetsreglering

2006-05-12

0662-1507

ANDEL I SAMFÄLLIGHET


Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING


Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ☐


Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-11-18

Senaste ändring för fastigheten:

2025-10-01

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Eksjö

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ☐

I88/4401, I97/3681, I89/2358, I97/3682, I72/9876, I76/10043, I97/3686, I97/3688, I87/11855, I97/3752, I72/9878, I72/6535, I72/6536, I72/6537, I72/6538, I97/3753, I97/3754, I76/254, I97/3755, I97/3757, I97/3756, I97/3684, I98/5501, I98/5502, I98/3910, Ö05/2902, L69/1573, L69/1574, L69/1618, L98/1681, L65/1883, I07/10525, L08/19648

LAGFART

INTECKNINGAR ☐

Antal in-teckningar: 18 st, Summa: 15 000 000

Datapantbrev: Företrädesordning 1
Belopp: SEK 100 000
Akt: 66/4200 Beviljad
Inskrivningsdag: 1966-08-17
Innehav: 08/19705 Beviljad
NORDEA
BOX 605
551 18 JÖNKÖPING

Datapantbrev: Företrädesordning 2
Belopp: SEK 50 000
Akt: 66/4201A Beviljad
Inskrivningsdag: 1966-08-17
Händelse: Utbyte
Akt: 72/9875 Beviljad
Innehav: 08/19706 Beviljad
NORDEA
BOX 605
551 18 JÖNKÖPING

Datapantbrev: Företrädesordning 3
Belopp: SEK 50 000
Akt: 66/4201B Beviljad
Inskrivningsdag: 1966-08-17
Händelse: Utbyte
Akt: 72/9877 Beviljad
Innehav: 08/19707 Beviljad
NORDEA
BOX 605
551 18 JÖNKÖPING

Datapantbrev: Företrädesordning 4
Belopp: SEK 100 000
Akt: 67/4247 Beviljad
Inskrivningsdag: 1967-08-02
Innehav: 08/19708 Beviljad
NORDEA
BOX 605
551 18 JÖNKÖPING

Datapantbrev: Företrädesordning 5
Belopp: SEK 300 000
Akt: 72/463 Beviljad
Inskrivningsdag: 1972-01-26
Innehav: 08/19709 Beviljad
NORDEA
BOX 605
551 18 JÖNKÖPING

Datapantbrev: Företrädesordning 6
Belopp: SEK 200 000
Akt: 72/464 Beviljad
Inskrivningsdag: 1972-01-26
Innehav: 08/19710 Beviljad
NORDEA
BOX 605
551 18 JÖNKÖPING

Datapantbrev: Företrädesordning 7
Belopp: SEK 200 000
Akt: 72/465 Beviljad
Inskrivningsdag: 1972-01-26
Innehav: 08/19711 Beviljad
NORDEA
BOX 605
551 18 JÖNKÖPING

Datapantbrev: Företrädesordning 8
Belopp: SEK 200 000
Akt: 73/4456 Beviljad
Inskrivningsdag: 1973-05-30
Innehav: 08/19712 Beviljad
NORDEA
BOX 605
551 18 JÖNKÖPING

Datapantbrev: Företrädesordning 9
Belopp: SEK 200 000
Akt: 73/4457 Beviljad
Inskrivningsdag: 1973-05-30
Innehav: 08/19713 Beviljad
NORDEA
BOX 605
551 18 JÖNKÖPING

Sida 3 / 6

PLANER OCH MARKREGLERINGAR



Planer

Namn (typ)		Akt		Senaste ändring	Berörd kommun
BALDER (Tomtindelning)		06-GID-1457		2018-06-07	Gislaved
Status:	Avregistrerad	Beslutsdatum:	1964-02-28		

Namn (typ)		Akt		Senaste ändring	Berörd kommun
UPPHÄVANDE AV FASTIGHETSPLAN FÖR KV.ASLÖG, BALDER, BORE, BRAGE, BÖRJE, MAGNE, MODE, MUNIN OCH VIDAR (Ändring av detaljplan)		0662-P2018/8		2024-08-12	Gislaved
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	2018-04-06		
Laga kraft:	2018-04-27				

Namn (typ)		Akt		Senaste ändring	Berörd kommun
KV HUGIN OCH MUNIN M FL I GISLAVED (Stadsplan)		06-GID-1577		2024-08-12	Gislaved
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1968-10-07		
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT				

Namn (typ)		Akt		Senaste ändring	Berörd kommun
BALDER (Tomtindelning)		06-GID-1636		2022-10-15	Gislaved
Status:	Avregistrerad	Beslutsdatum:	1968-10-16		

Namn (typ)		Akt		Senaste ändring	Berörd kommun
GISLAVEDS SAMHÄLLE, KV BALDER I GISLAVED (Stadsplan)		06-GID-1876		2024-08-12	Gislaved
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1976-07-30		
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT				

Namn (typ)		Akt		Senaste ändring	Berörd kommun
BALDER (Tomtindelning)		06-GID-1744		2022-10-15	Gislaved
Status:	Avregistrerad	Beslutsdatum:	1971-06-08		

MER INFORMATION



Det finns 5 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Du kan datavärdera villor. Värdera fastigheten.

TAXERING



Industrienhet, annan tillverkningsindustri, typkod 426

Beslutsår	2025
Taxeringsid:	709510-4
Taxeringsvärde kr:	14 707 000
Industritillbehör:	Nej
Tax.enhet avser:	
GISLAVED BALDER 20	

Taxerade ägare

Värderingsenheter

Industri avkastningsberäknad kontor

Skatteverkets id:	3004051982025
Värderingsenhetsnummer:	2
Tax.värde kr:	1 672 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	1 672 000
Riktvärdeområde:	662112
Standardklass:	Enkla.
Lokalarea:	1 178
Nybyggnadsår:	1971
Värdeår:	1971
Tillhör byggnad:	1
Återstående ek. livslängd:	>10år

Industri avkastningsberäknad kontor

Skatteverkets id:	3004052002025
Värderingsenhetsnummer:	4
Tax.värde kr:	975 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	975 000
Riktvärdeområde:	662112
Standardklass:	Enkla.
Lokalarea:	612
Nybyggnadsår:	1976
Värdeår:	1976
Tillhör byggnad:	2
Återstående ek. livslängd:	>10år

Industri avkastningsberäknad lager

Skatteverkets id:	3004051992025
Värderingsenhetsnummer:	3
Tax.värde kr:	1 050 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	1 050 000
Riktvärdeområde:	662112
Standardklass:	Normala
Lokalarea:	956
Nybyggnadsår:	1971
Värdeår:	1971
Tillhör byggnad:	1
Återstående ek. livslängd:	>10år

Industri avkastningsberäknad lager

Skatteverkets id:	3004052012025
Värderingsenhetsnummer:	5
Tax.värde kr:	358 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	358 000
Riktvärdeområde:	662112
Standardklass:	Enkla
Lokalarea:	360
Nybyggnadsår:	1973
Värdeår:	1973
Tillhör byggnad:	3
Återstående ek. livslängd:	>10år

Industri avkastningsberäknad produktionslokal

Skatteverkets id:	3004051962025
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	7 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	7 000 000
Riktvärdeområde:	662112
Tillhör byggnad:	1
Lokalarea:	5 064
Nybyggnadsår:	1971
Värdeår:	1971
Standardpoäng:	33
Återstående ek. livslängd:	>10år

Industri tomtmark

Skatteverkets id:	3003992632025
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	3 652 000
Riktvärde kr:	3 652 000
Riktvärdeområde:	662112
Areal i kvm:	30 439

Småhusenhet, tomtmark, typkod 210

Beslutsår ☐	2024
Taxeringsid:	717009-4
Taxeringsvärde kr:	50 000
Tax.enhet avser:	
GISLAVED BALDER 20	

Taxerade ägare

Värderingsenheter

Småhusmark

Skatteverkets id:	3005097432024
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	50 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	100 000
Riktvärdeområde:	662104
Justeringsorsak:	Trädgårdsanläggning saknas helt
Areal i kvm:	1 000
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Fastighetsrättsliga förh.:	Kan inte bilda självständig fastighet.
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.
Vatten:	Kommunalt.
Avlopp:	Kommunalt.

Rapporten hämtades 2025-11-19 10:33:57
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader