

**Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
Emmaboda Ålgärdehult 1:81**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-134-26-08

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	1
Sammanfattning	2
1 Uppdragsbeskrivning	3
2 Värderingsobjektet.....	4
Läge.....	4
Tomt	5
Planförutsättningar	5
Uthyrbar area.....	6
Byggnadsbeskrivning.....	7
Investeringsbehov	8
3 Hållbarhet	9
Miljöcertifiering	9
Energideklaration.....	9
Socialt utsatt område	9
Översvämningsrisk.....	10
Potentiellt förorenad mark	10
Bilder	11
Ritningar	12
4 Generella marknadsförutsättningar	15
5 Objektets marknadsförutsättningar	16
Transaktionsmarknaden	16
Hyresmarknaden.....	17
6 Värderingsmetodik.....	18
7 Ortsprismetod.....	19
8 Avkastningskalkyl	21
Värdebedömning och slutsats.....	23
9 Resultat.....	24

Sammanfattning

Värderingsobjekt	Emmaboda Ålgärdehult 1:81
Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten
Uppdrag	Marknadsvärdering
Värdetidpunkt	maj 2026
Syfte	Exekutiv försäljning
Rapport utförd	2026-05-08
Ansvarig värderare	Charlotte Norell <i>av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare</i>
Upplysningar	Croisette känner inte till att det föreligger någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Emmaboda Ålgärdehult 1:81 vid värdetidpunkten till:

Vid genomgång av fastighetens tekniska status konstateras ett omfattande investeringsbehov avseende elinstallationer, VVS-system, värmesystem, fuktrelaterade skador, städning, delvis nya fönster, samt eventuell sanering av mark och byggnad till följd av förorening. Dessa åtgärder bedöms vara nödvändiga för att fastigheten ska uppnå en normal brukbar standard. Det samlade investeringsbehovet innebär en väsentlig påverkan på fastighetens riskprofil och framtida kassaflöden. Det bedömda marknadsvärdet uppgår till 2,9 miljoner kronor, beräknat utifrån ett normalt skick och investeringsbehov. Med hänsyn till faktiska risker och att investeringskostnader överstiger avkastningsvärdet blir slutliga värdet noll.

0 SEK

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 Emmaboda Ålgärdehult 1:81 som består av blandad bebyggelse i form av lättindustri, lager och industrikontor.
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	maj 2026
Inspektion	Inspektion utfördes 2026-04-27 av Edward Moding i närvaro av ombud till fastighetsägaren. Inspektionen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.
Värderingsunderlag	Följande uppgifter har erhållits som indata i värderingen: ○ Utdrag från fastighetsregistret ○ Inhämtade tekniska uppgifter från representant till fastighetsägaren vid inspektion ○ Ritningar ○ Dokument från Länsstyrelsen Kalmar gällande förening I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfaren ägare, adressuppgifter, planförhållanden, servitut med mera, inteckningar och taxeringsuppgifter.
Miljöbelastning	Någon bedömning av omfattning och kostnader för eventuell miljösanering har inte genomförts. I värdebedömningen har hänsyn inte tagits till en eventuell kostnad på grund av miljöbelastning.

2 Värderingsobjektet

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Åfors, del av Emmaboda kommun. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats intill värderingsobjektet. Större trafikleder finns i form av Riksväg 28 på cirka 1,5 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av skog- och åkerlandskap samt ett fåtal bostadshus. Service, såsom dagligvaruhandel, bank, postservice, skolor och vård finns i angränsande orter som Emmaboda, Lessebo, Nybro och Ekeberga.



Emmaboda Ålgärdehult 1:81

Kommun	Emmaboda
Adress	Glasbruksvägen 52 Åvägen 9 & 10
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	41 951 m ²
Samfällighet	-
Gemensamhetsanläggning	-
Servitut	Officialservitut (akt 0862-986.1). Servitutet avser rätt att bibehålla kraftledning där rättigheten belastar värderingsobjektet och är till förmån för Emmaboda Elnät AB Officialservitut (akt 0862-986.2). Servitutet avser rätt att bibehålla tele/fiberledning där rättigheten belastar värderingsobjektet och är till förmån för Emmaboda Elnät AB Officialservitut (akt 0862-323.1). Servitutet avser rätt att bibehålla och underhålla starkströmsledning där rättigheten belastar värderingsobjektet och är till förmån för Emmaboda Elnät AB
Vatten & avlopp	Kommunalt

Taxeringsuppgifter

Typkod	426 Industrienhet, annan tillverkningsindustri
Byggnad	3 363 000 SEK
Mark	1 678 000 SEK
Värdeår	1960, 1962, 1968
Byggår	1929, 1943

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 41 951 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser, uppställningsytor och grönytor.

Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan (f.d. byggnadsplan), vilken vann laga kraft 1951-02-12. Planbestämmelser anger mark för industriändamål med en högsta byggnadshöjd av åtta meter.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



Uthyrbar area

Den totala uthyrbara arean bedöms uppgå till cirka 5 345 kvadratmeter enligt erhållna uppgifter.

Det skall konstateras att Croisette rekommenderar köpare att mäta upp samtliga ytor inför eventuellt köp.

Värderingsobjektet är i sin helhet vakant. Således har Croisette bedömt marknadsmässiga hyresnivåer för värderingsobjektet i sin helhet. De bedömda marknadshyrorna förutsätter att nödvändiga investeringskostnader har utförts, värderingsobjektet bedöms överlag ej vara i uthyrningsbart skick vid värdetidpunkten.

Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet utgörs av flera byggnader i ett till två våningsplan. Huvudbyggnaden består av en byggnad uppförd i ett till två våningsplan med källare i del av byggnaden. I del av huvudbyggnaden finns kontorslokaler, vilken enligt fastighetsägarens ombud i huvudsak renoverades under 1990-talet. Därutöver finns en byggnad inrymmandes kallager samt ett mindre bostadshus.

Huvudbyggnadens yttre skick bedöms överlag som eftersatt. Flertalet fönster är trasiga. Fasader inom huvudbyggnaden är huvudsakligen uppförda i tegel och puts; även dessa uppvisar ett visst renoveringsbehov. I huvudbyggnadens källardel har fuktskador noterats. Omfattningen av fuktskadorna är för Croisette okända och rekommenderas att undersökas av eventuell köpare.

Byggnadernas inre skick är varierande. I kontorsdelen bedöms skick och standard vara ok och uthyrbara, om än något eftersatta.

I produktionsdelen bedöms skicket vara sämre, med ett mer omfattande renoveringsbehov. Där förekommer bland annat rost samt ett flertal uttjänta maskiner som fortfarande står kvar i lokalerna. Vidare har kopparrör och installationer stulits, vilket innebär att el- och värmesystemen i nuläget är ur funktion.

Ytskikten i lager- och industriytorna utgörs huvudsakligen av betonggolv och målade väggar. Dessa bedöms vara något eftersatta och delar av lokalerna uppvisar indikationer på eventuella fuktskador. I kontorsdelen utgörs ytskikten främst av sten- eller laminatgolv samt vitmålade väggar. Skick och standard bedöms här som relativt normala med hänsyn till byggnadernas ålder.

På delar av byggnaderna finns industriportar. Huruvida dessa fungerar tillfredsställande är för Croisette okänt.

På värderingsobjektet finns ytterligare två byggnader, en byggnad inrymmandes kallager samt en mindre byggnad, f.d. enfamiljshus. Byggnaden inrymmandes kallager har stomme och bjälklag i trä med fasad och tak av plåt. Det råder håll i delar av fasaden. Golvet utgörs av betong. Lokalen har relativt god takhöjd. Skicket bedöms som något eftersatt.

Bostadshuset har stomme och bjälklag i trä med putsad fasad och tak av betongpannor. Ytskikten är parkett med målade väggar. Omfattande fuktskador har noterats och många fönster är sönder. Inget värde åsatts byggnaden p.g.a. dess skick.

Köpare rekommenderar att undersöka värderingsobjektet skick, installationer och eventuella investeringskostnader innan förvärv.

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Huvudsakligen betongplatta
Stomme	Betong
Bjälklag	Betong
Fasadmaterial	Huvudsakligen tegel
Fönster	2-glas
Yttertak	Plåt, papp
Värmekälla	Elpanna enligt erhållna uppgifter. Funktionen okänd för Croisette.
Uppvärmningssystem	Saknar sannolikt fungerande uppvärmning
Ventilationssystem	Frånluft i vissa delar av värderingsobjektet enligt erhållna uppgifter. Funktionen okänd för Croisette.
Hissar	Ja, en hiss. Funktionen okänd för Croisette.
Certifiering	-
Energiklass	-

Investeringsbehov

Det bedöms föreligga ett stort investeringsbehov på värderingsobjektet. Noterade osäkerheter och skador som noteras råda på objektet är behov av nya fönster, eventuella fuktskador, behov av städning av lösöre m.m., defekt värmesystem och ventilation, avsaknad av kopparrör, avsaknad av elinstallationer och eventuell förorening av marken med eventuellt saneringsbehov. Investeringarna bedöms vara omfattande och uppskattningen av investeringskostnaderna är förenade med betydande osäkerhet. De faktiska kostnaderna kan variera avsevärt beroende fastighetens faktiska skick samt eventuella dolda fel och brister som kan upptäckas i samband med renoveringsarbetet.

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 förvärf av en miljöcertifierad fastighet än en icke miljöcertifierad, särskilt om fastigheten är certifierad enligt något av de mer omfattande systemen.

Värderingsobjektet saknar miljöcertifiering.

Energideklaration

Genom att göra en energideklaration får fastighetsägaren en god överblick över byggnadens energistatus och inomhusmiljö. Det går också att se hur det är möjligt att använda mindre energi utan att sänka kvalitén på inomhusmiljön. En energideklaration är giltig i 10 år och det är fastighetsägares ansvar att denna 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.

Byggnaderna 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.

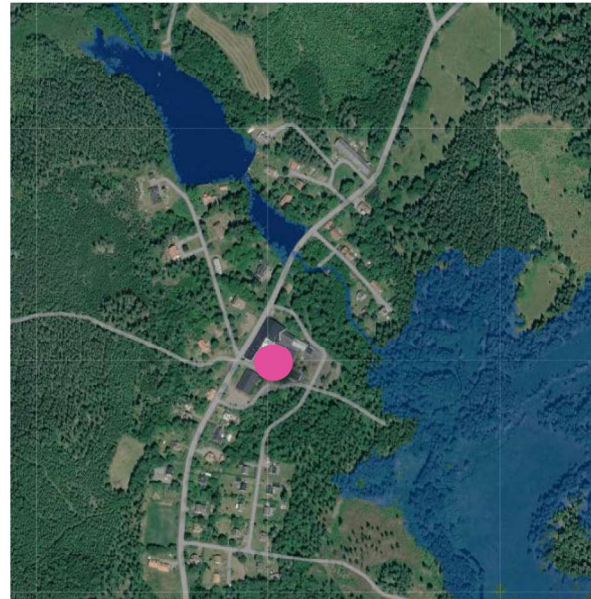
Värderingsobjektet är inte beläget i ett utsatt område.

Översvämningssrisk

En undersökning av översvämningssrisker har gjorts genom att studera MSB:s karttjänst för Kust- och Flodöversvämning. Karteringarna med klimat-anpassade 100-årsflöden, 200-årsflöden samt BHF (beräknat högsta flöde) visar flödesdata från dagens klimat som har anpassats utifrån klimatscenarier till att avse klimatet kring slutet av seklet. Beräknade återkomstvärden inklusive landhöjning presenteras för skattat värde år 2100.

Värderingsobjektet är inte beläget i ett riskklassat område för flod- och kustöversvämning vid ett klimatanpassat 200-årsflöde.

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



Kust- och flodöversvämning (200-årsflöde). Källa: MSB & MSCl

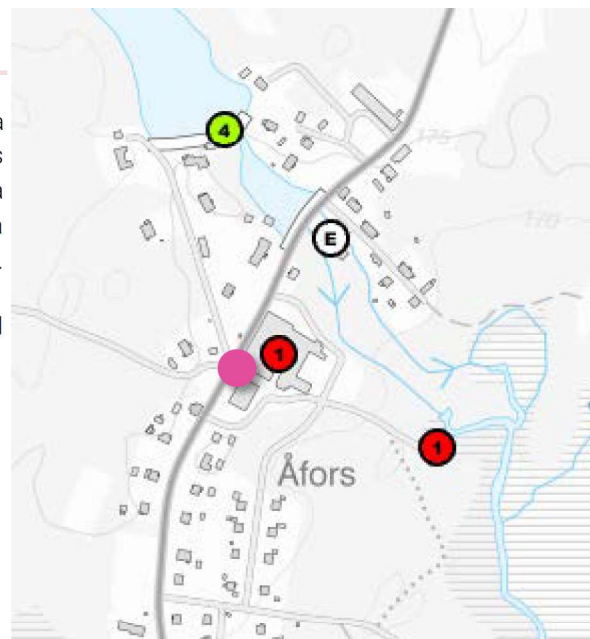
Potentiellt förorenad mark

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 konstaterad eller potentiell förorening enligt klass 1 och status: Huvudstudie (väster) och Förstudie (öster). Anledningen till detta är att en glasindustri tidigare har bedrivits på fastigheten. Klass 1 är den högsta riskklassen och innebär "Mycket stor risk". Förstudie innebär en översiktlig undersökning för att bekräfta misstankar om föroreningar. Huvudstudie innebär en fördjupad undersökning som genomförs när en förstudie har bekräftat att föroreningar finns och att risker sannolikt föreligger. Ingen information att åtgärd har utförts har erhållits.

Enligt erhållen information från Länsstyrelsen har studier på värderingsobjektet utförts, där det konstaterats halter av huvudsakligen bly och arsenik.

Information om sanering av värderingsobjektet skall ske har ej erhållits. Information har heller ej erhållits avseende om det är nuvarande fastighetsägare eller tidigare verksamhetsutövare av glasindustrin som bär ansvar. Generellt sett vid föroreningar bär verksamhetsutövaren primärt ansvar för utredning och sanering enligt Naturvårdsverket. Vidare kvarstår ansvar även efter att verksamheten upphört, enligt Naturvårdsverket. Enligt Länsstyrelsen bär nuvarande fastighetsägaren sekundärt ansvar om ingen verksamhet finns och om ägaren kände till eller borde känt till föroreningen i fråga. I övrigt har ingen information 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.



Förorenad mark. Källa: Länsstyrelsen

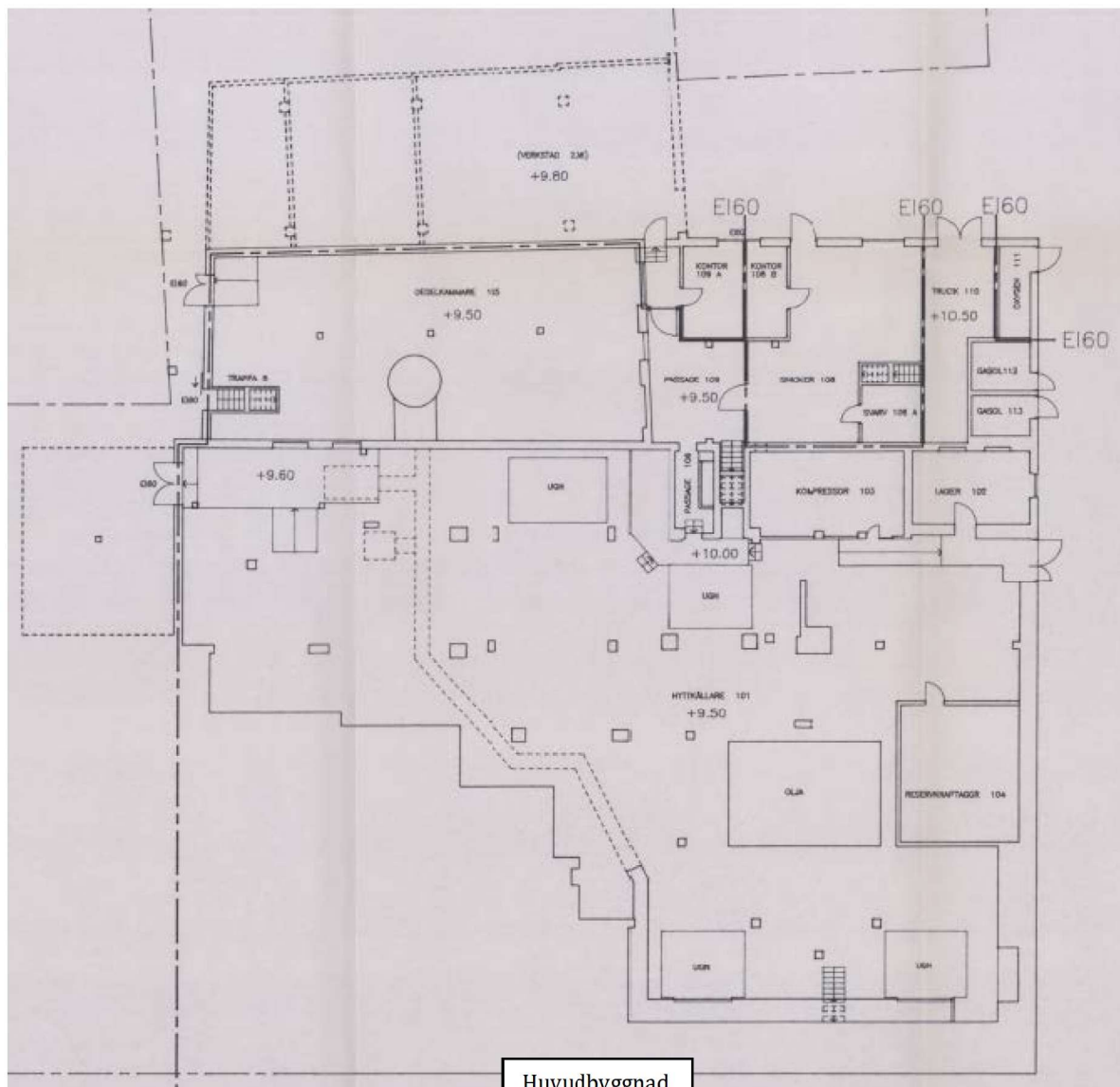
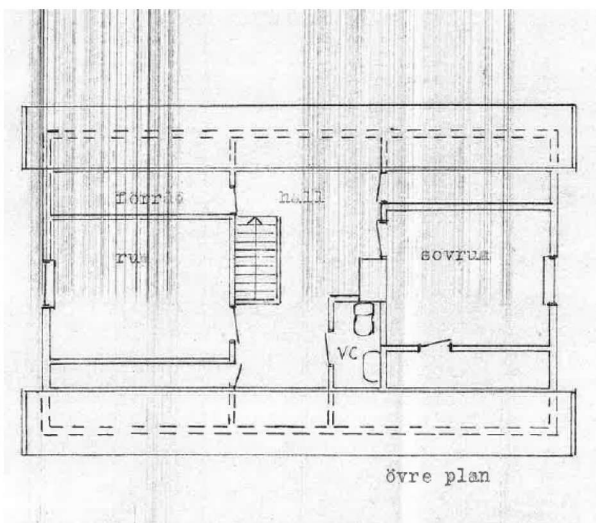
Riskklass/Preciserad status efter åtgärd

- 1 Mycket stor risk
- 2 Stor risk
- 3 Måttlig risk
- 4 Liten risk
- E Ej riskklassad
- KM Känslig Markanvändning
- MM Mindre Känslig Markanvändning

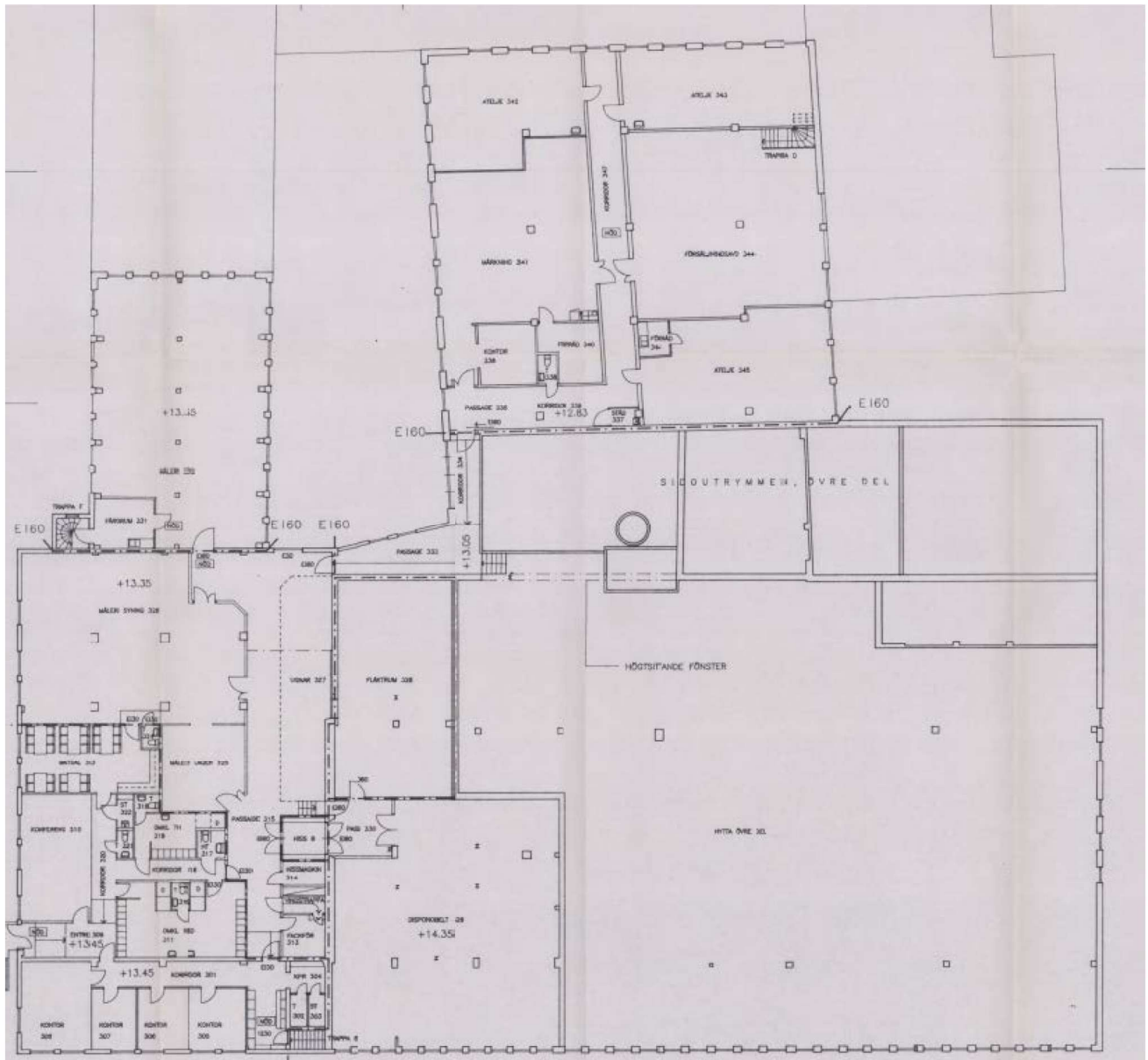
Bilder



Bostadshus



Huvudbyggnad

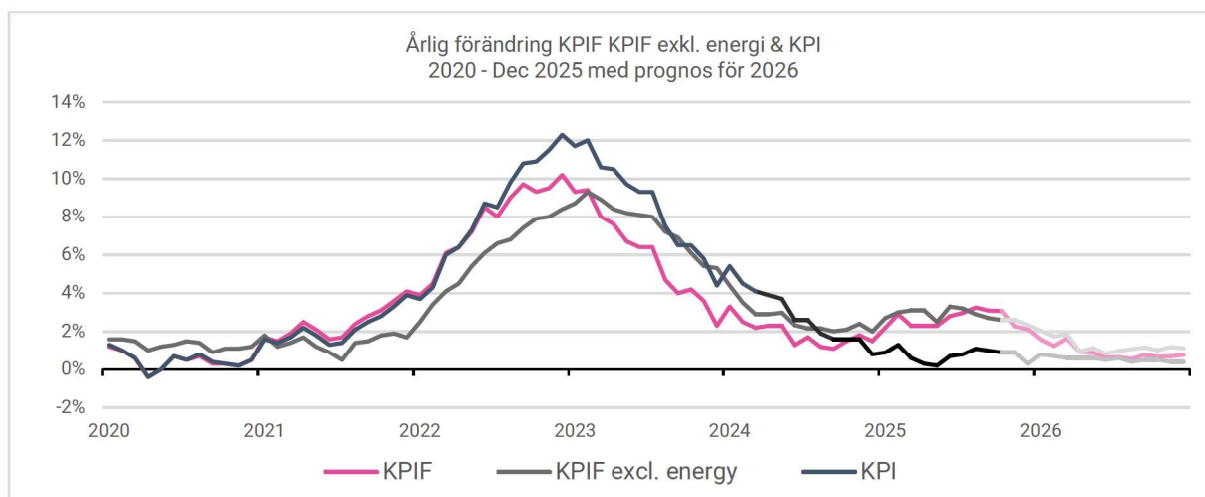


Planritning erhållen av Emmaboda kommun. Avvikelser kan förekomma. Objektet bör inspekteras på plats. Se planritning ovan.

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

Under 2024 var den totala investeringsvolymen för lättindustrifastigheter (exklusive lager och logistik) cirka 12,2 Mdkr. I princip samtliga förvärv var styckeaffärer. Under 2025 ökade portföljaffärerna, vilket tyder på att viss portföljpremie finns och investerarna efterfrågar affärer med stor volym.

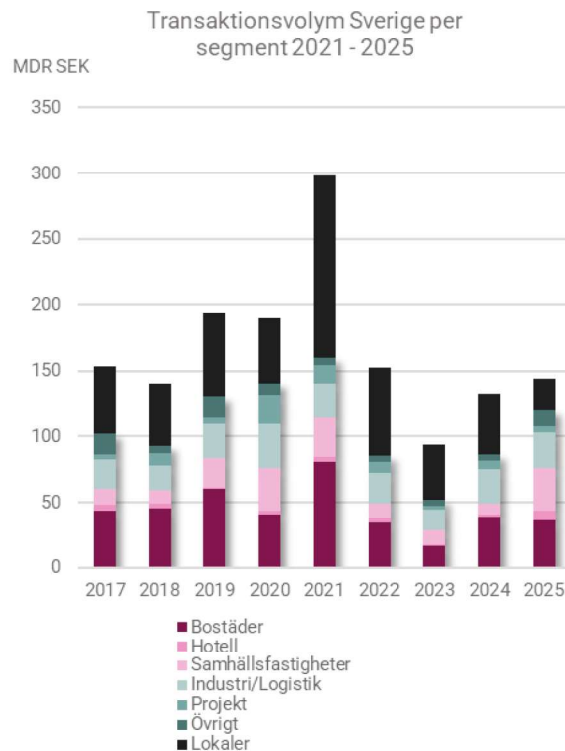
Transaktionsvolymen på industri- och lagerfastigheter har ökat under 2025, från motsvarande 20 % (ca 30 Mdkr) av den totala transaktionsvolymen 2024 till 23 % (35 Mdkr) under 2025.

Lättindustrifastigheter har blivit det mest efterfrågade segmentet på transaktionsmarknaden, med en stor efterfrågan på såväl portföljer som enstaka objekt med starka hyragäster i region- och storstadsregionerna.

Köpare har i huvudsak varit såväl börsnoterade fastighetsbolag som snabbväxande regionala bolag. Egenanvändare och fonder har varit vanligt förekommande aktörer på säljarsidan.

Den goda efterfrågan har lett till sjunkande direktavkastningskrav och stigande priser, i synnerhet för moderna objekt med långa löptider på hyreskontrakten. Transaktionsaktiviteten bedöms framgent att fortsatt öka medan direktavkastningskraven bedöms vara oförändrade eller minska något på sikt.

Efterfrågan på dessa typer av objekt på denna typ av ort är i princip obefintlig. Ur en förvaltningssynpunkt bedöms värderingsobjektet dessutom ha omfattande utmaningar. Detta på grund av att det krävs större renoveringsåtgärder för att få objektet i ett uthyrbart skick. Vid genomgång av fastighetens tekniska status konstateras ett omfattande investeringsbehov avseende elinstallationer, VVS-system, eventuellt värmesystem, fuktnrelaterade skador samt eventuell sanering av mark och byggnad till följd av förorening. Föroreningen begränsar även fastighetens användning. Dessa åtgärder bedöms vara nödvändiga för att fastigheten ska uppnå en normal brukbar standard. Enligt erhållen information från Länsstyrelsen har studier på värderingsobjektet utförts, där det konstaterats halter av huvudsakligen bly och arsenik. Information ifall sanering av värderingsobjektet skall ske har ej erhållits. Information har heller ej erhållits avseende om det är nuvarande fastighetsägare eller tidigare verksamhetsutövare av glasindustrin som bär ansvar. Generellt sett vid föroreningar bär verksamhetsutövaren primärt ansvar för utredning och sanering enligt Naturvårdsverket. Vidare kvarstår ansvar även efter att verksamheten upphört, enligt Naturvårdsverket. Enligt Länsstyrelsen bär nuvarande fastighetsägaren sekundärt ansvar om ingen verksamhet finns och om ägaren kände till eller borde känt till föroreningen i fråga. Det samlade investeringsbehovet innebär en väsentlig påverkan på fastighetens riskprofil och framtida kassaflöden. Mot denna bakgrund bedöms efterfrågan för objektet på marknaden som obefintlig.



Hyresmarknaden

Befolkningsmängden i kommunen uppgick i slutet av 2024 till cirka 9 006 invånare, vilket gör Emmaboda till den 10:e största av Kalmar läns 12 kommuner. Befolkningsutvecklingen i kommunen är negativ och antalet invånare har minskat med 3,8 procent de senaste fem åren, vilket motsvarar cirka 440 personer. Befolkningsutvecklingen för hela landet var under samma period 2 procent och för Kalmar län 0,37 procent.

Emmabodas kommun placerar sig på 261:a plats i Svenskt Näringslivs ranking av det lokala företagsklimatet 2024. Andelen nyföretagande per tusen invånare har varierat mellan 5,7 och 10,6 företag de senaste fem åren och uppgick under 2024 till 9,9, vilket kan jämföras med rikssnittet kring 11,8. Den största privata arbetsgivaren i kommunen är Xylem Water Solutions Manufacturing AB med cirka 925 anställda. Medianinkomsten i kommunen är cirka 301 000 kronor, 243:e högsta nivån av Sveriges 290 kommuner.

Värderingsobjektet är beläget i Åfors cirka 1,5 mil utanför Emmaboda tätort. Hyresmarknaden för dessa typer av objekt i detta läge bedöms vara begränsad. Utmaningen ligger främst i att efterfrågan är låg på orten och risken för vakans är hög. Den största utmaningen är därmed att få in en stabil hyresgäst som stannar under en längre tid. För att lyckas med detta är det möjligt att hyror under marknadsmässiga nivåer behöver accepteras. Då objektet är så pass stort är det vidare svårt att finna en ensam aktör som kan tänka sig att hyra hela objektet. Dessa typer av objekt på denna typ av ort nyttjas vanligen av en egenanvändare och brukas sällan som ett traditionellt förvaltningsobjekt.

Nyckeltal	Värde	Rank*
Befolkningsmängd (2024)	9 006	10
Skattesats (2025)	33,8%	6
Medianinkomst (kr/år) (2023)	301 040	7
Invånare per bostad (2024)	2,0	6
Andel högskoleutbildade (2024)	19,2%	9
Nyföretagande (per 1000 inv) (2024)	9,9	7
Öppen arbetslöshet (2024)0	7,4%	9

* Placering vid ranking av länets samtliga 12 kommuner

6 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.

7 Ortsprismetod

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

Fr.o.m.	2020-01-01
Typkod	Typkodsserie 400
Kommuner:	Emmaboda
Bortgallrade köp	Total area < 300 m ² Köp mellan parter med tydlig intressegemenskap

Det har sedan 2020 genomförts ett 20-tal köp, med ovan gallring.

Objekten har sålts till priser som i huvudsak varierar mellan cirka 800 och 1 900 kronor per kvadratmeter uthyrbar area med ett genomsnitt kring 1 300 kronor per kvadratmeter uthyrbar area. Objekt i den nedre delen av prisintervallet avser främst fastigheter inrymmandes äldre byggnader eller med byggnader i sämre skick och/eller sämre lägen. Nedan följer ett urval av affärer.

Datum	Fastighet	Köpare	Säljare	Köpeskillning (TSEK)	Pris/m ² (SEK/m ²)	Ytfördelning (m ²)	Tomtareal (m ²)	Värdeår
2025-01	Magistern 10	Rasmus I Lindehult AB	Privatperson	1 270	828	Industri: 1 432 Lokaler: 100	6 420	1952
2024-12	Tranan 2	Aswan AB	Emmaboda Granit AB	5 000	1 470	Industri: 3 345 Lokaler: 55	12 779	2009
2023-08	Vissefjärda 1:173	Privatperson	Privatperson	1 000	1 872	Industri: 429 Lokaler: 105	2 000	1948
2023-06	Hackspetten 2	Runes bensin- och oljeimport AB AB	Orrefors Skogar	1 950	1 455	Industri: 1 140 Lokaler: 200	3 757	1977
2023-06	Hackspetten 3	Runes bensin- och oljeimport AB AB	Orrefors Skogar	900	1 243	Industri: 584 Lokaler: 140	3 467	1978
2023-05	Ålgärdehult 1:81*	-	-	4 062	759	Industri: 4 141 Lokaler: 1 204	41 951	1960
2022-04	Nötskrikan 8	Han Sa Fastigheter Emmaboda AB	KNPP Förvaltning AB	3 000	1 925	Industri: 1 205 Lokaler: 353	6 698	1974
2021-12	Hackspetten 4	Emmaboda Byggnadsvaror AB	KNPP Förvaltning AB	4 000	1 506	Industri: 2 215 Lokaler: 441	9 608	2003
2020-09	Gransjö 1:24	Vida Gransjö AB	Bergs Timber Production AB	9 000	911	Industri: 9 735 Lokaler: 140	160 771	1992
2020-07	Ålgärdehult 1:81*	-	-	5 000	935	Industri: 4 141 Lokaler: 1 204	41 651	1960
GENOMSnitt				3 500	1 300	3 200	28 900	1975
*Avser värderingsobjektet								

Av de ovan presenterade jämförelseköpen kan observeras att sedan år 2020 har värderingsobjektet sålts vid två separata tillfällen. Båda dessa köp bedöms ha skett på marknadsmässiga villkor och bör därför ge en god indikation till vad objektets marknadsvärde bör vara. År 2020 uppgick köpeskillningen till **5 mkr, motsvarande 935 kronor per kvadratmeter uthyrbar area** och år 2023 uppgick köpeskillningen till **4,1 mkr, motsvarande 759 kronor per kvadratmeter uthyrbar area**.

Det är möjligt att skicket har försämrats något och att vakansgraden ökat mellan förvärvstillfällena. Croisette har fått information om att objektet hade viss yta uthyrd under åtminstone 2019, därefter finns ingen kännedom om tidigare hyresgäster. Genomsnittliga räntenivåer var dessutom betydligt lägre under förvärvstillfället i juli 2020, jämfört med i maj 2023.

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 11,0 – 13,0 procent.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde som varierar mellan 500 – 600 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde mellan **2 700 000** och **3 200 000 kronor**.

Värdeintervallet avser nivåer som noterats vid objekt av liknande karaktär och läge. Värderingsobjektet har däremot omfattande investeringsbehov och konstaterad förorening av huvudsakligen bly och arsenik och bedöms således ej vara jämförbart med jämförelseobjekten. Värdeintervallet avser således de kvadratmeterpriser som är rimliga att anta för värderingsobjektet, efter eventuella investeringskostnader.

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 12,0 procent för restvärdet.

Kalkylränta

Kalkylräntan för värderingsobjektet har inflationsanpassats och bedömts till 14,2 procent.

Hyror

Tabellen nedan visar utgående hyra samt marknadshyra per lokaltyp. Utgående hyresnivåer bedöms vara marknadsmässiga nivåer. Värderingsobjektet är i sin helhet vakant och har således åsatts bedömda marknadsmässiga hyresnivåer i kalkylen. De bedömda marknadshyrorna förutsätter att nödvändiga investeringskostnader har utförts, värderingsobjektet bedöms överlag ej vara i uthyrningsbart skick vid värdetidpunkten. Nedan följer en sammanställning över bedömda marknadshyror.

Ålgärdehult 1:81, Emmaboda

Namn	Yta	Typ	Total hyra (inkl. tillägg, exkl f.skatt)		Marknadshyra
	(m ²)		(Tkr)	(kr/m ²)	(kr/m ²)
Summa / snitt	5 345		0		250
Vakant	5 345	Industri, vakant	-	-	250

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

Hyresutvecklingen för lokalerna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

Vakanser

Risken för långsiktiga vakanser/ hyresbortfall bedöms för värderingsobjektet som relativt hög/låg med avseende på lokalernas utformning, flexibilitet, läge och befintlig kontraktsstruktur. Den långsiktiga risken för vakans/hyresbortfall har i avkastningskalkylen bedömts uppgå till cirka 20,0 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. De bedömda drift- och underhållskostnaderna förutsätter att nödvändiga investeringskostnader har utförts.

Ytslag	Area (m ²)	Drift- och Underhåll	
		(TSEK)	(SEK/m ²)
Industri	5 345	668	125
Summa	5 345	668	125

Fastighetskatt

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

Fastighetsskatten uppgår därmed år 2026 till 25 000 kronor.

På lång sikt förutsätts att fastighetsskatten återfås till 80 procent, intäktsbortfallet speglar den långsiktigt bedömda ekonomiska vakansen.

RESULTAT – AVKASTNINGSMETODEN

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till cirka 540 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka **2 900 000 kronor** (se bilaga 1).

Det bedöms föreligga ett stort investeringsbehov och konstaterad förorening på värderingsobjektet, se beskrivningen i avsnitt "Byggnadsbeskrivning", "Hållbarhet" och "Transaktionsmarknaden". De faktiska kostnaderna kan variera avsevärt beroende på fastighetens faktiska skick samt eventuella dolda fel och brister, som kan upptäckas i samband med en utförlig teknisk besiktning. Croisette bedömer att investeringskostnaderna är så pass omfattande att avkastningskalkylens utfall av bedömt marknadsvärde blir negativt.

Värdebedömning och slutsats

Värderingsobjektet bedöms ha ett omfattande investeringsbehov och har även konstaterad förorening av huvudsakligen bly och arsenik.

Croisette har beräknat värderingsobjektets bedömda marknadsvärde utifrån ett scenario då nödvändiga investeringskostnader ålagts värderingsobjektets och att det således är i normalt, uthyrningsbart skick. Det bedömda marknadsvärdet uppgår i scenariot till cirka 2,9 miljoner kronor, motsvarande cirka 540 kronor per kvadratmeter uthyrbar area.

Investeringsbehovet bedöms sannolikt omfatta elinstallationer, VVS-system, eventuellt värmesystem, fuktrelaterade skador, städning, delvis nya fönster samt eventuell sanering av mark och byggnad till följd av förorening. Investeringskostnaden för att åtgärda detta bedöms överstiga det bedömda värdet om 2,9 miljoner kronor. Det skall konstateras att uppskattningen av investeringskostnaderna är förenade med betydande osäkerhet men bedöms mest största sannolikhet överstiga 2,9 miljoner kronor. De faktiska kostnaderna kan variera avsevärt beroende på fastighetens faktiska skick samt eventuella dolda fel och brister som kan upptäckas i samband med renoveringsarbete. Vidare bedöms det råda ytterligare risk och osäkerhet framgent avseende värderingsobjektets konstaterade förorening, då det inte är fastställt huruvida eventuell sanering av marken kommer belasta fastighetsägaren eller tidigare verksamhetsutövare. Vår bedömning är att värderingsobjektet inte har ett värde med nuvarande förutsättningar.

9 Resultat

Värderingsförutsättningar

Värderingsobjekt	Emmaboda Ålgärdehult 1:81
Värdetidpunkt	maj 2026
Syfte	Exekutiv försäljning

Ortsprismetoden

Bedömt intervall, totalt	cirka 2 700 000 – 3 200 000 kronor (exklusive bedömd investeringskostnad) cirka 500 – 600 kr/m ² uthyrbar area (exklusive bedömd investeringskostnad)
--------------------------	---

Avkastningskalkylen

Avrundat värde, totalt	cirka 2 900 000 kronor (exklusive bedömd investeringskostnad) cirka 540 kr/m ² uthyrbar area (exklusive bedömd investeringskostnad) Negativt värde (inklusive bedömd investeringskostnad)
------------------------	--

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Emmaboda Ålgärdehult 1:81 vid värdetidpunkten till:

Vid genomgång av fastighetens tekniska status konstateras ett omfattande investeringsbehov avseende elinstallationer, VVS-system, värmesystem, fuktrelaterade skador, städning, delvis nya fönster, samt eventuell sanering av mark och byggnad till följd av förorening. Dessa åtgärder bedöms vara nödvändiga för att fastigheten ska uppnå en normal brukbar standard. Det samlade investeringsbehovet innebär en väsentlig påverkan på fastighetens riskprofil och framtida kassaflöden. Det bedömda marknadsvärdet uppgår till 2,9 miljoner kronor, beräknat utifrån ett normalt skick och investeringsbehov. Med hänsyn till faktiska risker och att investeringskostnader överstiger avkastningsvärdet blir slutliga värdet noll.

0 SEK

Malmö 2026-05-08



Charlotte Norell

Civilingenjör i Lantmäteri

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Bilagor

Avkastningskalkyl & tabeller, Utdrag ur fastighetsregistret



Edward Moding

B.Sc. Fastighetsvetenskap & B.Sc. Företagsekonomi

Emmaboda Ålgärdehult 1:81
2026-05-08



Avkastningskalkyl

Fastighet: Ålgärdehult 1:81
Kommun: Emmaboda
Fastighets-ID: -
Löpnnummer: 1

Ytslag	Area (m ²)	Vakans			Nuvarande hyra		Marknadshyra		Drift- och Underhåll		Avkastningskrav (restvärde)	Avkastningskrav (kassaflöde)	Marknadsvakans
		(m ²)	(%, Ek.)	(%, m ²)	(TSEK)	(SEK/m ²)	(TSEK)	(SEK/m ²)	(TSEK)	(SEK/m ²)	(%)	(%)	(%, Ek.)
Industri	5 345	5 345	100%	100%	0	0	1 336	250	668	125	12,00	12,00	20,00
Summa	5 345	5 345	100,0%	100,0%	0	0	1 336	250	668	125	12,00	12,00	20,00

*Inkluderas ej i ytsummering

DCF:

År:	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	(2036)
Hyra	1 336	1 363	1 390	1 418	1 446	1 475	1 505	1 535	1 566	1 597	1 629
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	-1 114	-540	-278	-284	-289	-295	-301	-307	-313	-319	-326
Tillägg skatt	4	15	20	20	20	22	22	22	22	22	22
Skatt	-25	-25	-25	-25	-25	-28	-28	-28	-28	-28	-28
Tomträtt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DoU	-390	-547	-678	-709	-723	-738	-752	-767	-783	-798	-814
Driftnetto	-188	267	429	420	429	437	446	455	464	474	483
Investeringsar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto	-188	267	429	420	429	437	446	455	464	474	483

Avkastningsvärde

Flöde	1 809
Restvärde	1 087
Korrigerig från restvärde	-1
Investeringsar (NPV)	0
Justering skattetillegg (NPV)	0
Övriga justeringar	0
Totalt avkastningsvärde	2 896

Nyckeltal

SEK/m ²	542
SEK/taxeringsvärde	0,57
Initial avkastning	-6,49%
Direktavk. flöde	12,00%
Direktavk. restvärde	12,00%
Diskonteringsränta år 1 (2,00% inflation)	14,24%
Genomsnittlig kontraktslängd (WALT)	-

Hyresgäsförteckning

Ålgärdehult 1:81, Emmaboda

Namn	Yta (m ²)	Typ	Bashyra (Tkr)	Basindex	Löptid (t. o. m.)	Förlängning (mån)	Uppsägning (mån)	Bashyra (inkl. index) (Tkr) (kr/m ²)	Total hyra (inkl. tillägg, exkl f.skat)	Marknadshyra
Summa / snitt	5 345		0					0	0	250
Vakant	5 345	Industri, vakant	-					-	-	250

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST
FASTIGHET ⓘ

EMMABODA ÅLGÄRDEHULT 1:81
Aktualitet fastighetsregistret:

2016-04-13 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a55-e842-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

08, Kalmar

Kommun:

62, EMMABODA

Övriga noteringar:

Socken: Algutsboda

Lantmäterikontor

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

URSPRUNG ⓘ

EMMABODA ÅLGÄRDEHULT 1:50

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

80162313

Distrikt:

0,

ADRESS


Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Glasbruksvägen 52	361 94	Eriksmåla	
Åvägen 10	361 94	Eriksmåla	
Åvägen 9	361 94	Eriksmåla	

AREAL ⓘ

Totalareal:

41 951 kvm

4,20 ha

Varav land:

41 951 kvm

4,20 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ


Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6289252,76	530382,64	6291069,64	1481126,5

ÅTGÄRDER ⓘ


Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Avstyckning, fastighetsreglering	2000-10-04	0862-476	Ledningsrättsåtgärd	2016-04-13	0862-986

ANDEL I SAMFÄLLIGHET


Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING


Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-04-28

Senaste ändring för fastigheten:

2026-01-27

Inskrivningskontor

LAGFART



INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 4 st, Summa: 12 000 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Skriftligt pantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 800 000	Belopp:	SEK 2 700 000	Belopp:	SEK 500 000
Akt:	D-2020-00083356:1 Beviljad	Akt:	D-2020-00274043:1 Beviljad	Akt:	D-2020-00467646:1 Beviljad
Inskrivningsdag:	2020-03-02	Inskrivningsdag:	2020-07-03	Inskrivningsdag:	2020-11-06
				Innehav:	D-2020-00467646:2 Beviljad
				Inskrivningsdag:	2020-11-06
					KG12 Corporate Finance AB
					BOX 16264
					103 24 STOCKHOLM
					Sverige
Skriftligt pantbrev:	Företrädesordning 4				
Belopp:	SEK 8 000 000				
Akt:	D-2023-00129456:1 Beviljad				
Inskrivningsdag:	2023-04-25				

ANTECKNINGAR ⓘ



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2026-01-26	Utmätning 2025-12-17, 3 629 888 sek, jämte ränta, (T 3682-25).	D-2026-00024895:1	Beviljad



AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ



Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER ⓘ



Det finns 3 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har last

Ledningsrätt	0862-986.2
Ledningsrätt	0862-323.1
Ledningsrätt	0862-986.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer			
Namn (typ)	Akt		Berörd kommun
ÄFORS SAMHÄLLE (Byggnadsplan)	08-ALG-925	2024-11-26	Emmaboda
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1951-02-12
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Anmärkning Markreglering:	BERÖR ÄVEN SAMFÄLLD MARK		

MER INFORMATION



Det finns 3 byggnad/er på fastigheten.

TAXERING ⓘ



Industrienhet, annan tillverkningsindustri, typkod 426

Beslutsår ⓘ:	2025
Taxeringsid:	502896-2
Taxeringsvärde kr:	5 041 000
Industritillbehör:	Nej
Tax.enhet avser:	
EMMABODA ÅLGÄRDEHULT 1:81	

Summering:

Ingående värden	Taxeringsvärde
Tomtmark:	1 678 000 SEK
Produktionskostnadsberäknad:	1 710 000 SEK
Avkastningsberäknad under uppförande:	0 SEK
Avkastningsberäknad kontor:	652 000 SEK
Avkastningsberäknad lager:	233 000 SEK
Avkastningsberäknad produktionslokal:	768 000 SEK

Taxerade ägare

██████████	
██████████████████	
██████████████████████████████	
██████████	
██████████████████	
██████████████████	
██████████	██████████
██████████	██████████████████████████████

Värderingsenheter

Industri Produktionskostnadsberaknad		Industri Produktionskostnadsberaknad	
Skatteverkets id:	955281592025	Skatteverkets id:	955291592025
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	2
Tax.värde kr:	746 000	Tax.värde kr:	745 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	746 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	745 000
Värdeår:	1960	Värdeår:	1962
Under byggnad:	Nej	Under byggnad:	Nej
Typ av bebyggelse:	Annan verksamhet.	Typ av bebyggelse:	Annan verksamhet.
Nybyggnadsår:	1943	Nybyggnadsår:	1962
Återanskaffningskostnad:	9 955 000	Återanskaffningskostnad:	9 945 000
Återstående ek. livslängd:	>10år	Återstående ek. livslängd:	>10år
Industri Produktionskostnadsberaknad		Industri avkastningsberäknad kontor	
Skatteverkets id:	955301592025	Skatteverkets id:	955321592025
Värderingsenhetsnummer:	3	Värderingsenhetsnummer:	5
Tax.värde kr:	219 000	Tax.värde kr:	456 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	219 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	456 000
Värdeår:	1960	Riktvärdeområde:	862900
Under byggnad:	Nej	Standardklass:	Normala.
Typ av bebyggelse:	Annan verksamhet.	Lokalarea:	800
Nybyggnadsår:	1943	Nybyggnadsår:	1943
Återanskaffningskostnad:	2 933 000	Värdeår:	1968
Återstående ek. livslängd:	>10år	Tillhör byggnad:	1
		Återstående ek. livslängd:	>10år

Industri avkastningsberäknad kontor

Skatteverkets id:	955341592025
Värderingsenhetsnummer:	6
Tax.värde kr:	196 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	196 000
Riktvärdeområde:	862900
Standardklass:	Normala.
Lokalarea:	404
Nybyggnadsår:	1929
Värdeår:	1960
Tillhör byggnad:	3
Återstående ek. livslängd:	>10år

Industri avkastningsberäknad lager

Skatteverkets id:	955331592025
Värderingsenhetsnummer:	2
Tax.värde kr:	67 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	67 000
Riktvärdeområde:	862900
Standardklass:	Normala
Lokalarea:	182
Nybyggnadsår:	1943
Värdeår:	1968
Tillhör byggnad:	1
Återstående ek. livslängd:	>10år

Industri avkastningsberäknad lager

Skatteverkets id:	955351592025
Värderingsenhetsnummer:	4
Tax.värde kr:	166 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	166 000
Riktvärdeområde:	862900
Standardklass:	Normala
Lokalarea:	530
Nybyggnadsår:	1929
Värdeår:	1960
Tillhör byggnad:	3
Återstående ek. livslängd:	>10år

Industri avkastningsberäknad produktionslokal

Skatteverkets id:	955311592025
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	768 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	768 000
Riktvärdeområde:	862900
Tillhör byggnad:	1
Lokalarea:	1 762
Nybyggnadsår:	1943
Värdeår:	1968
Standardpoäng:	20
Återstående ek. livslängd:	>10år

Industri tomtmark

Skatteverkets id:	955271592025
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	1 678 000
Riktvärde kr:	1 678 000
Riktvärdeområde:	862900
Areal i kvm:	41 951

Rapporten hämtades 2026-04-29 16:12:29
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

FASTIGHETS RAPPORT - INFORATT
FASTIGHET ⓘ

EMMABODA ÅLGÄRDEHULT 1:81
Objektidentitet:

909a6a55-e842-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:
Kommun:

8, Kalmar

62, EMMABODA

Lantmäterikontor

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

RÄTTIGHETER ⓘ


Akt:	0862-986.1
Typ:	Ledningsrätt
Status:	Levande
STARKSTRÖM	
LEDNINGSRÄTTSHAVAREN HAR RÄTT ATT FÖR ALL FRAMTID BIBEHÅLLA KRAFTLEDNING	
Berörkrets ev. ofullständig:	Nej
Senaste åtgärd:	2026-04-13 Berörkrets ändrad Avstyckning
Rättigheten är till förmån för:	
Ledningshavare:	EMMABODA ELNÄT AB

Rättigheten belastar:

EMMABODA ÅLGÄRDEHULT 1:81 EMMABODA FISKESJÖ 2:4 EMMABODA BÄLSHULT 3:1 EMMABODA MÅNSAMÅLA 1:8 EMMABODA BÄLSHULT 2:5 EMMABODA MÅNSAMÅLA 2:20 EMMABODA FISKESJÖ 2:5 EMMABODA BÄLSHULT 1:19 EMMABODA MÅNSAMÅLA 2:10 EMMABODA BÄLSHULT 1:22 EMMABODA MÅNSAMÅLA 1:4 EMMABODA BÄLSHULT 1:2 EMMABODA BÄLSHULT 1:12 EMMABODA FISKESJÖ 1:34 EMMABODA FISKESJÖ 2:2 EMMABODA ÅLGÄRDEHULT 1:69 EMMABODA TORSTAMÅLA 1:5 EMMABODA MÅNSAMÅLA 1:16 EMMABODA FISKESJÖ S:1 EMMABODA FISKESJÖ 2:3 EMMABODA BÄLSHULT 1:20 EMMABODA ÅLGÄRDEHULT 1:70 EMMABODA FISKESJÖ 2:17 EMMABODA MÅNSAMÅLA 1:15 EMMABODA ÅLGÄRDEHULT 1:78 EMMABODA ÅLGÄRDEHULT 1:80 EMMABODA FISKESJÖ 1:4 EMMABODA ÅLGÄRDEHULT 1:50 EMMABODA FISKESJÖ 1:22 EMMABODA FISKESJÖ 1:16 EMMABODA BÄLSHULT 2:2 EMMABODA BÄLSHULT 1:25 EMMABODA TORSTAMÅLA 1:4 EMMABODA BÄLSHULT 1:7 EMMABODA TORSTAMÅLA S:1 EMMABODA MÅNSAMÅLA 2:9 EMMABODA FISKESJÖ 2:23 EMMABODA FISKESJÖ S:2 EMMABODA BÄLSHULT 1:17 EMMABODA BÄLSHULT 1:27 EMMABODA MÅNSAMÅLA 2:4 EMMABODA ÅLGÄRDEHULT 1:54 EMMABODA MÅNSAMÅLA 2:21 EMMABODA HUVUDHULT 2:8 EMMABODA MÅNSAMÅLA 2:13 EMMABODA ÅLGÄRDEHULT 1:71 EMMABODA BÄLSHULT 2:11 EMMABODA FISKESJÖ 2:22 EMMABODA MÅNSAMÅLA 1:13 EMMABODA BÄLSHULT 2:13 EMMABODA GUMMEMÅLA 1:6 EMMABODA MÅNSAMÅLA 2:27

Akt:	0862-986.2
Typ:	Ledningsrätt
Status:	Levande
TELE	
LEDNINGSRÄTTSHAVAREN HAR RÄTT ATT I ALL FRAMTID BIBEHÅLLA TELE/FIBERLEDNING	
Berörkrets ev. ofullständig:	Nej
Senaste åtgärd:	2026-04-13 Berörkrets ändrad Avstyckning
Rättigheten är till förmån för:	
Ledningshavare:	EMMABODA ELNÄT AB

Rättigheten belastar:

EMMABODA MÅNSAMÅLA 1:15 EMMABODA FISKESJÖ S:1 EMMABODA ÅLGÄRDEHULT 1:69 EMMABODA ÅLGÄRDEHULT 1:80 EMMABODA TORSTAMÅLA 1:5 EMMABODA BÄLSHULT 1:20 EMMABODA MÅNSAMÅLA 2:20 EMMABODA ÅLGÄRDEHULT 1:54 EMMABODA FISKESJÖ 2:4 EMMABODA BÄLSHULT 1:2 EMMABODA ÅLGÄRDEHULT 1:78 EMMABODA MÅNSAMÅLA 1:16 EMMABODA FISKESJÖ 2:17 EMMABODA BÄLSHULT 1:12 EMMABODA MÅNSAMÅLA 2:10 EMMABODA FISKESJÖ 2:3 EMMABODA FISKESJÖ 1:4 EMMABODA BÄLSHULT 2:5 EMMABODA BÄLSHULT 1:17 EMMABODA BÄLSHULT 1:19 EMMABODA ÅLGÄRDEHULT 1:70 EMMABODA FISKESJÖ 1:34 EMMABODA MÅNSAMÅLA 1:8 EMMABODA MÅNSAMÅLA 1:4 EMMABODA BÄLSHULT 1:22 EMMABODA ÅLGÄRDEHULT 1:81 EMMABODA ÅLGÄRDEHULT 1:50 EMMABODA BÄLSHULT 3:1 EMMABODA FISKESJÖ 2:2 EMMABODA FISKESJÖ 2:5 EMMABODA ÅLGÄRDEHULT 1:71 EMMABODA FISKESJÖ 1:16 EMMABODA MÅNSAMÅLA 2:13 EMMABODA FISKESJÖ S:2 EMMABODA BÄLSHULT 1:7 EMMABODA BÄLSHULT 1:25 EMMABODA BÄLSHULT 2:2 EMMABODA BÄLSHULT 1:27 EMMABODA MÅNSAMÅLA 2:21 EMMABODA FISKESJÖ 2:23 EMMABODA HUVUDHULT 2:8 EMMABODA TORSTAMÅLA S:1 EMMABODA BÄLSHULT 2:11 EMMABODA MÅNSAMÅLA 2:4 EMMABODA MÅNSAMÅLA 2:9 EMMABODA FISKESJÖ 1:22 EMMABODA TORSTAMÅLA 1:4 EMMABODA FISKESJÖ 2:22 EMMABODA MÅNSAMÅLA 1:13 EMMABODA BÄLSHULT 2:13 EMMABODA GUMMEMÅLA 1:6 EMMABODA MÅNSAMÅLA 2:27

Akt:	0862-323.1
Typ:	Ledningsrätt
Status:	Levande
STARKSTRÖM	
RÄTT ATT BIBEHÅLLA OCH UNDERHÅLLA STARKSTRÖMSLEDNING	
Berörkrets ev. ofullständig:	Nej
Senaste åtgärd:	2026-04-13 Berörkrets ändrad Avstyckning
Rättigheten är till förmån för:	
Ledningshavare:	EMMABODA ENERGI AB
Rättigheten belastar:	
EMMABODA HUVUDHULTAKVARN 3:3 EMMABODA BÄLSHULT 2:5 EMMABODA ALGUTSBODA-STEKAREMÅLA 1:3 EMMABODA MÅNSAMÅLA 2:10 EMMABODA BÄLSHULT 2:13 EMMABODA MÅNSAMÅLA 2:3 EMMABODA HUVUDHULT 2:9 EMMABODA ERIKSMÅLA 1:11 EMMABODA HUVUDHULT 1:3 EMMABODA FISKESJÖ 1:29 EMMABODA INGEMUNDEHULT 1:7 EMMABODA BÄLSHULT 1:12 EMMABODA BÄLSHULT 3:1 EMMABODA HUVUDHULTAÖ 1:48 EMMABODA ÅLGÄRDEHULT 1:81 EMMABODA FISKESJÖ 2:2 EMMABODA SPRITSMÅLA 1:15 EMMABODA FISKESJÖ 1:34 EMMABODA FISKESJÖ 1:4 EMMABODA HUVUDHULTAÖ 2:7 EMMABODA SPRITSMÅLA 1:30 EMMABODA ÅLGÄRDEHULT 1:50 EMMABODA HUVUDHULTAÖ 1:6 EMMABODA INGEMUNDEHULT 1:6 EMMABODA GREVESHULT 1:3 EMMABODA BÄLSHULT 2:9 EMMABODA HUVUDHULTAÖ 2:25 EMMABODA GREVESHULT 1:8 EMMABODA HUVUDHULTAÖ 1:59 EMMABODA HUVUDHULTAÖ 1:10 EMMABODA INGEMUNDEHULT 1:4 EMMABODA FISKESJÖ 1:22 EMMABODA HUVUDHULT 3:26 EMMABODA BÄLSHULT 2:2 EMMABODA BÄLSHULT 1:7 EMMABODA ERIKSMÅLA 1:53 EMMABODA BÄLSHULT 1:27 EMMABODA HUVUDHULTAÖ 1:54 EMMABODA HUVUDHULTAKVARN 3:2 EMMABODA HJORTHOLMEN 1:3 EMMABODA ALGUTSBODA-STEKAREMÅLA 1:7 EMMABODA GREVESHULT 1:10 EMMABODA MÅNSAMÅLA 2:11 EMMABODA ERIKSMÅLA 1:47 EMMABODA MÅNSAMÅLA 2:6 EMMABODA ÅLGÄRDEHULT 1:3 EMMABODA MÅNSAMÅLA 2:4 EMMABODA HUVUDHULT 2:8 EMMABODA FISKESJÖ 1:5 EMMABODA HUVUDHULTAÖ 2:8 EMMABODA FISKESJÖ 1:16 EMMABODA FISKESJÖ 2:23 EMMABODA HUVUDHULTAÖ 2:3 EMMABODA HUVUDHULTAÖ 2:4 EMMABODA TOMESHULT 2:26 EMMABODA MÅNSAMÅLA 2:27	

Rapporten hämtades 2026-04-29 16:16:29
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader