

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten Hultsfred Aspen 10 & 17



Uppdragsgivarens diarienummer: F-719-25-08

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	1
Sammanfattning	2
1 Uppdragsbeskrivning	3
2 Värderingsobjektet.....	5
Läge.....	5
Tomt	6
Planförutsättningar	6
Uthyrbar area.....	7
Byggnadsbeskrivning.....	8
Investeringsbehov	8
Bilder	9
Ritningar	12
4 Generella marknadsförutsättningar	13
5 Objektets marknadsförutsättningar	14
Transaktionsmarknaden	14
Hultsfred kommun	15
6 Värderingsmetodik.....	16
7 Ortsprismetod.....	17
8 Avkastningskalkyl	19
9 Resultat.....	22

Sammanfattning

Värderingsobjekt	Hultsfred Aspen 10 & 17
Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten
Uppdrag	Marknadsvärdering
Värdetidpunkt	april 2025
Syfte	Exekutiv försäljning
Rapport utförd	2025-04-22
Ansvarig värderare	Fitore Regjepaj <i>av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare</i>
Upplysningar	Croisette känner inte till att det föreligger någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Hultsfred Aspen 10 & 17 vid värdetidpunkten till:

1 300 000 SEK En miljon trehundratusen svenska kronor	Vilket ger nedan nyckeltal:	
	SEK/m ²	3 117
	SEK/taxeringsvärde	0,97
	Initial avkastning	9,46 %
	Avkastning flöde	8,76 %
	Avkastning restvärde	8,73 %
	Diskonteringsränta år 1 (2,0% inflation)	10,90 %
	Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT)	0,79 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.

I händelse av att den tillhandahållna informationen är inkorrekt eller bristfällig, fransäger sig Croisette tillika dennes dotterbolag, tillsammans med undertecknad fastighetsvärderare, ansvar för eventuella legala, ekonomiska eller skattemässiga konsekvenser som uppstår till följd av användningen av den bedömda värderingen. Detta inkluderar eventuella tvister eller rättsliga åtgärder som kan uppstå till följd av de bedömda värdena.

1 Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjektet	Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Hultsfred Aspen 10 & 17 som består av ett flerbostadshus med lokaler i bottenplan.
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	april 2025
Information från uppdragsgivaren	Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända dig till Kronofogden och begära hjälp med handräckning (avhysning) enligt 8 kap. 18 § utsökningsbalken. En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när den behövs för tillträde till bostad på fastighet eller till lös egendom, t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt. Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som t.ex. vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat, t.ex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomten. Bedömning av vad som är kostnadsfritt eller inte görs alltid vid handräckningen. Kronofogden tar som huvudregel inte hand om den egendom som myndigheten bedömer som sopor. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.
Allmänna villkor	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
Inspektion	Inspektion utfördes 2025-04-14 av Edward Moding i närvaro av representant till fastighetsägaren. Inspektionen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.
Värderingsunderlag	Följande uppgifter utgör underlag för värderingen: ○ Information från fastighetsägare ○ Utdrag från fastighetsregistret ○ Ortsprismaterial ○ Inhämtade tekniska uppgifter från representant till fastighetsägaren vid inspektion 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 i bilaga Villkor för värdeutlåtande).

2 Värderingsobjektet

Läge

Värderingsobjektet är beläget centralt i Virserum, inom Hultsfreds kommun. Allmänna kommunikationer finns i form av bussförbindelser, med hållplats i direkt anslutning till fastigheten. Närmaste tågstation finns i Hultsfred, cirka tre mil bort. Större trafikleder, såsom riksväg 23, är nära belägen.

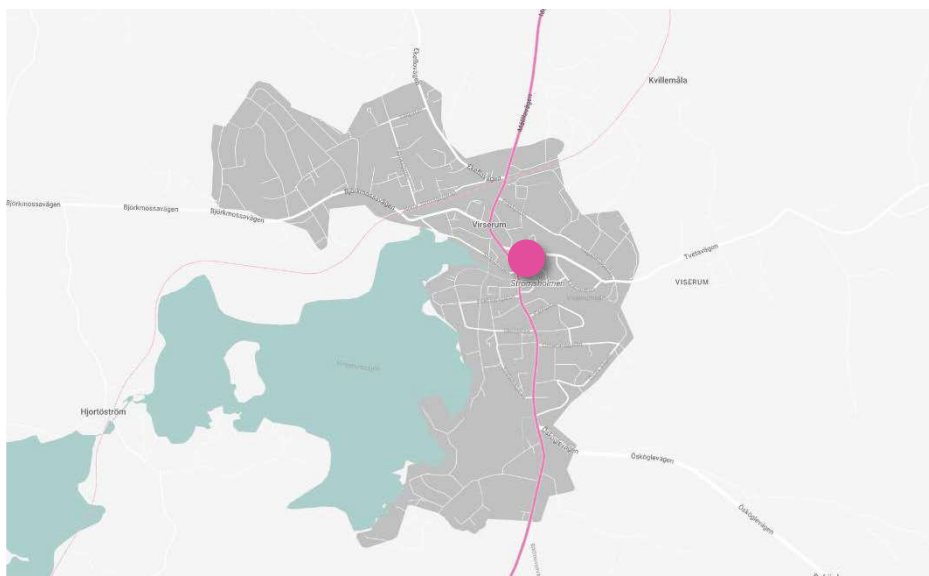
Närområdet består i huvudsak av bostäder och centrumverksamhet. Service, såsom dagligvaruhandel, bank, postservice, skolor och vård finns inom gångavstånd.

Hultsfred Aspen 10 & 17 (samtaxerade)

Kommun	Hultsfred
Adress	Storgatan 21
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	Aspen 10: 639 m ² Aspen 10: 58 m ² Totalt: 697 m ²
Servitut	Avtalsservitut (akt 08-IM2-69/3868.1) Servitutet avser väg där rättigheten belastar Aspen 10 och är till förmån för Aspen 12 och 13

Taxeringsuppgifter (samtaxerade)

Typkod	321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler
Byggnad	1 074 000 SEK
Mark	259 000 SEK
Nybyggnadsår	1929
Värdeår	1940
Ombyggnadsår	2011



Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till totalt 697 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser och grönytor. Parkeringsplatsernas yta är ej hårdgjord.



Planförutsättningar

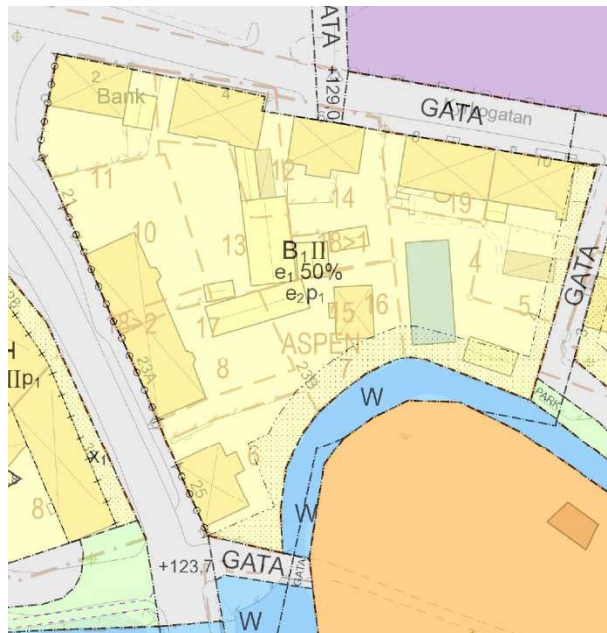
Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan (f.d. byggnadsplan), vilken vann laga kraft 1941. Planbestämmelser anger bostadsändamål med en högsta byggnadshöjd av två våningar och 7,5 meter. Byggnad får icke uppföras eller inredas för industriellt ändamål; hantverk anses dock icke såsom industri.

Största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Byggnadens vind får inredas utöver angivet våningsantal. Uppföres huvudbyggnad av trä må endast 1/3 av vindens yta inredas till boningsrum.

För vidare bestämmelser hänvisas till gällande detaljplan.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Uthyrbar area

Den totala uthyrbara arean uppgår till 415 kvadratmeter, fördelat enligt tabellen intill. Den uthyrbara arean är erhållen av fastighetsägaren och förutsätts motsvara faktisk uthyrbar area.

Den uthyrbara arean har erhållits av fastighetsägare.

Vid värdetidpunkten är samtliga lägenheter, lokaler och parkeringsplatser uthyrda vid värdetidpunkten bortsett från en lokal, enligt fastighetsägarens uppgifter.

Enligt fastighetsägaren råder varmhya för samtliga lägenheter och lokaler.

Ytfördelning

Lokalslag	Area (m ²) / Antal
Lokaler	135 m ² , 3 st
Bostäder	280 m ² , 3 st
Parkeringsplatser*	5 st
Totalt	415 m²
*Exkluderas från ytsummering	

Lägenhetsfördelning

Lägenhetstyp	Antal	Yta (m ²)	Årshyra	Hyra (kr/kvm)
2 rum och kök	1	55	54 000	982
4 rum och kök	1	90	90 000	1 000
4,5 rum och kök	1	135	112 452	833

Lokalfördelning

Lokaltyp	Yta (m ²)	Årshyra	Hyra (kr/kvm)
Butikslokal	45	<i>vakant</i>	750 (bedömd)
Butikslokal	45	42 000	933
Butikslokal	45	26 400	587

Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet utgörs av en byggnad i tre plan samt källarplan.

Byggnadernas yttre skick överlag som normalt med hänsyn till dess nybyggnadsår, bortsett från en skada som noterades vid inspektionen. Skadan är belägen överst på byggnadens norra kortsida, vilket syns på bilden på sida 10. Skadans omfattning bör undersökas av eventuell köpare. Inga uppgifter om eventuella fuktproblem har erhållits eller noterats vid inspektionstillfället. Kostnad för att åtgärda skadan på fasaden har bedömts under rubrik "Investeringsbehov".

För övrigt är fönster, fasad och tak enligt erhållna uppgifter i ok skick. En mindre skada på ett fönster noterades också i lägenheten belägen på tredje plan. Ventilation och uppvärmningssystem är enligt uppgift i normalt skick.

Lägenheterna bedöms överlag ha ett gott skick med hänsyn till nybyggnadsåret. I våtrummen utgörs ytskikten av plastmatta och våtrumstapet. Ytskikten i övriga rum består i huvudsak av parkettgolv och vitmålade väggar. Vitvarorna fungerar överlag tillfredsställande enligt erhållna uppgifter. Köken bedöms vara av relativt normal skick och standard med hänsyn till nybyggnadsåret.

På värderingsobjektet finns det en gemensam tvättstuga i källarplan som är utrustad med tvättmaskin och torktumlare. Tvättmaskinen och torktumlaren bedöms vara av relativt ny modell och skall enligt uppgift fungera tillfredsställande. Lägenheten belägen på våning tre har tvättmaskin och torktumlare i vårummet.

Källarplan har även förråd till respektive lägenhet.

Lokalerna bedöms ha ett relativt normalt skick med hänsyn till nybyggnadsåret. I våtrummen utgörs ytskikten av plastmatta med våtrumstapet. Våtrummen har handfat och toalett. Ytskikten i övriga rum består i huvudsak av linoleum/parkettgolv och målade väggar.

Sammanfattande teknisk beskrivning

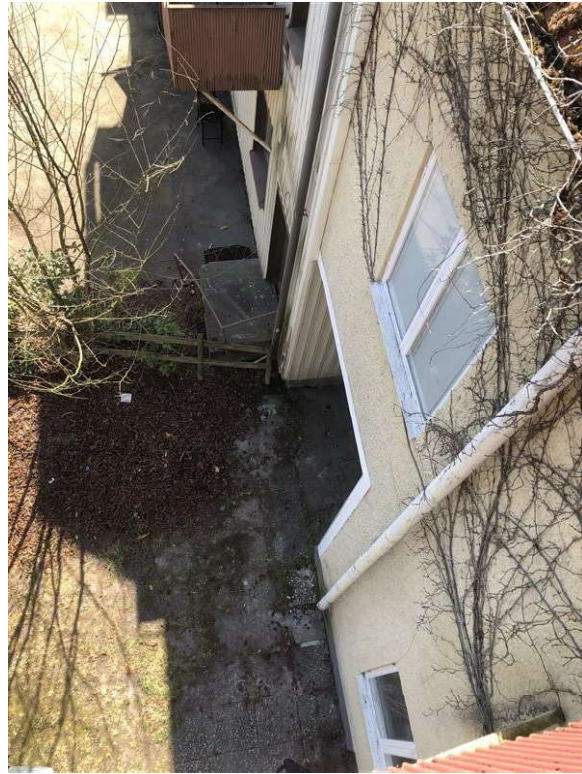
Grundläggning	Källare
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Puts
Fönster	2-glas, extra ljudisolerade mot Storgatan
Yttertak	Betong/tegelpannor
Värmekälla	Bergvärme (installerad 2003 enligt fastighetsägaren)
Ventilationssystem	Självdreg
Certifiering	-
Energiklass	-

Investeringsbehov

En investeringskostnad för att åtgärda skadan på fasaden bedöms vara nödvändig för att undvika fuktskador framgent. Skadans omfattning bör undersökas av eventuell köpare. Det är inte fastställt vid värdetidpunkten om skadan på fasaden har lett till eventuella fuktproblem. En investeringskostnad om 100 000 kronor har därmed åsatts under kalkylperioden för att åtgärda skadan. Kostnaden är schablonbelopp som är bedömd utifrån erfarenhet och statistik. Det är möjligt att eventuell faktisk investeringskostnad skiljer från bedömd kostnad. Eventuell investeringskostnad rekommenderas att undersökas av eventuell köpare. Utöver detta, har inga ytterligare investeringskostnader bedömts nödvändiga under kalkylperioden, utöver avsättning för periodiskt underhåll.

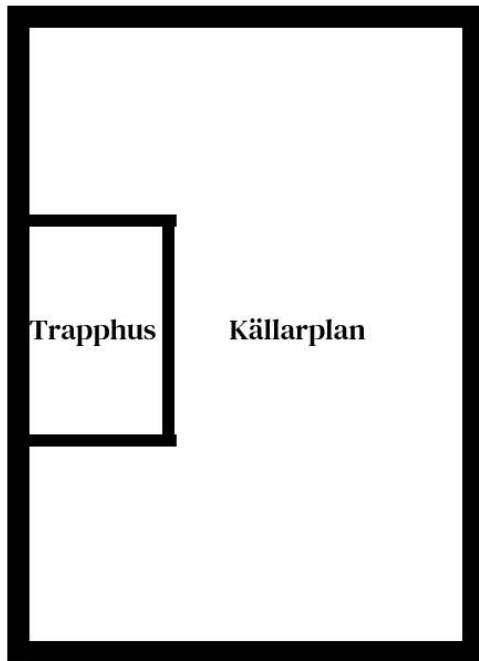
Bilder



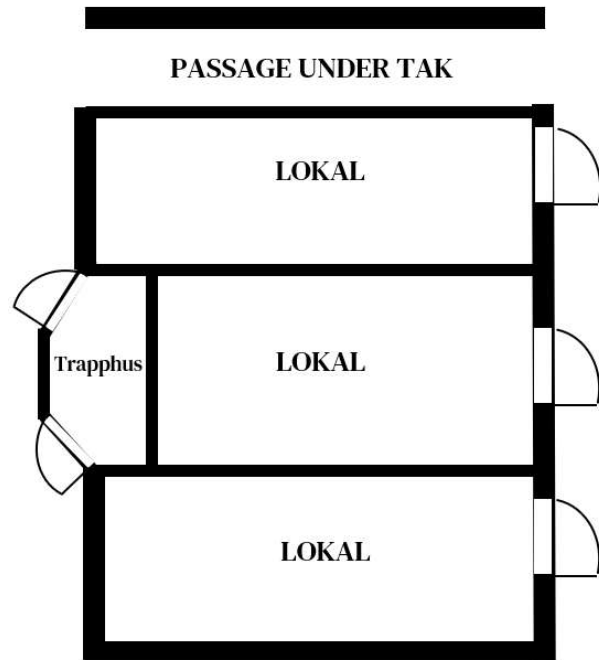




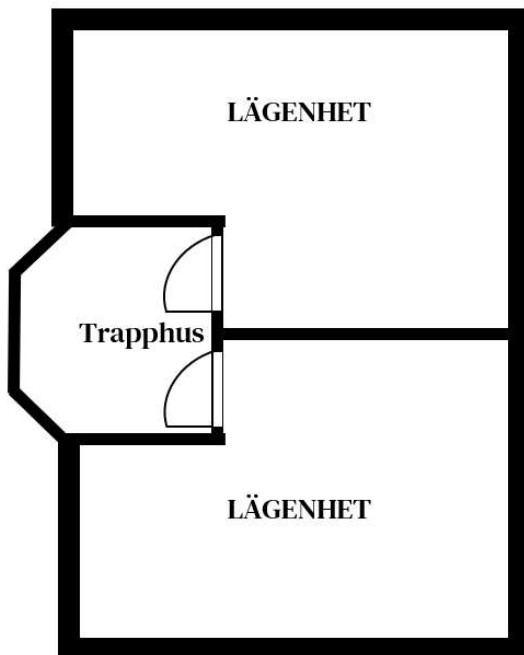
Ritningar



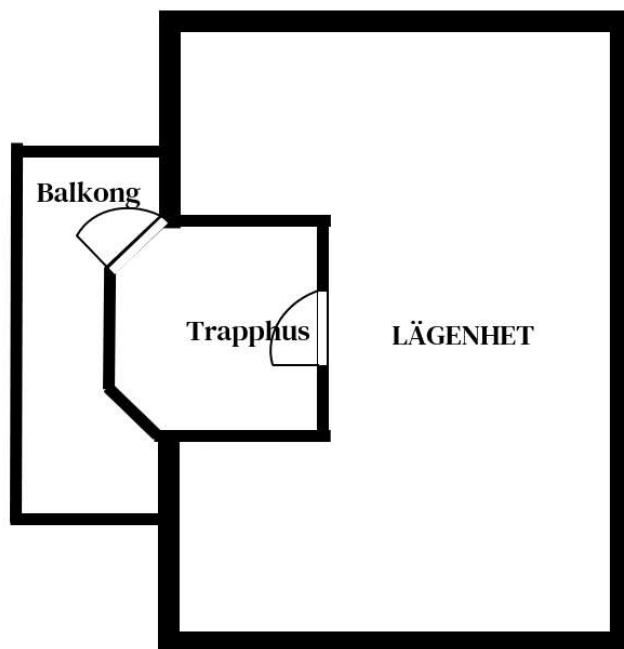
Källarplan



Bottenplan



Plan 2

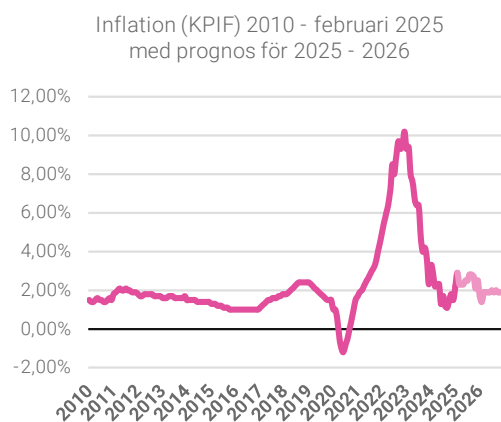


Plan 3

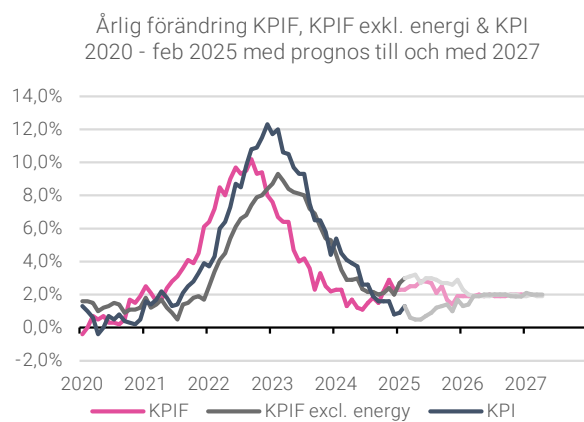
Delar av planritning har erhållits av Hultsfreds kommun. Erhållet material bedöms skilja sig från faktiska förhållanden som observerades vid inspektionstillfället. Således har Croisette upprättat en ungefärlig planritning avseende byggnaden på värderingsobjektet. Avvikelser förekommer och ritningarna är ej skalnliga. Objektet bör inspekteras på plats. Se planritning ovan.

4 Generella marknadsförutsättningar

Trots den pågående lågkonjunkturer som uppstod efter den ryska invasionen i Ukraina och en längre period av ökade byggkostnader, kraftigt stigande inflation, energikris och höjda räntor har dock utsikterna börjat ljusna då flertalet positiva makroekonomiska signaler börjat ske i västvärlden och Sverige. Trots ökad arbetslöshet och konkurser tyder det mesta på att 2024 blev året för den ekonomiska vändningen. Detta förutsätter dock att inflationstakten nu fortsatt stannar kvar på låga nivåer samt att inga övriga kriser, nationellt som internationellt uppstår eller trappas upp. Riksbanken flaggade vid räntebeskedet i april 2024 för att en räntesänkning redan under första halvåret av 2024 inte är utesluten, vilket i maj blev starten för en rad räntesänkningar efter att inflationstakten tydligt avstannat på mer tillfredsställande nivåer. Inflationen har sjunkit markant från december 2022 då inflationen (KPIF) var som högst och uppgick till 10,2 procent. Ytterligare räntesänkningar skedde därefter augusti, oktober och november. I januari sänkte Riksbanken styrräntan från 2,50 procent till 2,25 vilket var väntat, enligt de flesta storbankernas prognos. Ser man till ett globalt perspektiv, har det under tiden observerats att långräntor haft en något stigande trend och efter en lång period av successiv försvagning av den svenska kronan, har det skett en viss återhämtning.



Källa: Riksbanken



Källa: Riksbankens penningpolitiska rapport, mars 2025

I februari 2025 uppgick inflationen (KPIF) till 2,9 %. KPI landande under februari på 1,3 procent. Inflationen har generellt sett minskat under cirka två år, bortsett från enstaka månader. KPI-talet kom för oktober 2024 in på 415,51 och blir således det man kommer indexera hyror med inför år 2025. Det är en svår balansgång som Riksbanken står inför när inflationen skall hämmas med åtstramande penningpolitik och samtidigt undvika en allt för djup lågkonjunktur.

Det är fortfarande osäkert hur höjda räntor kan hanteras av företag och privatpersoner i Sverige. Fastighetsföretagens belåningsgrad och räntetålighet blir avgörande nyckeltal för företagen men också för bankerna om konjunkturer försvagas och avgör om prisfallen blir stora eller inte. Stora prisfall och därmed sämre nyckeltal skulle påverka den finansiella stabiliteten. Hushållens skulder och bostadspriser har under lång tid ökat snabbare än inkomsterna. Dock uppgick den årliga tillväxttakten avseende total utlåning till hushållen till 0,3 procent under januari 2024, vilket var den lägst observerade nivån sedan uppmätningen startade 2006. Sedan dess har nivån ökat något. I december uppgick den årliga tillväxttakten avseende total utlåning till hushållen till 1,9 procent.

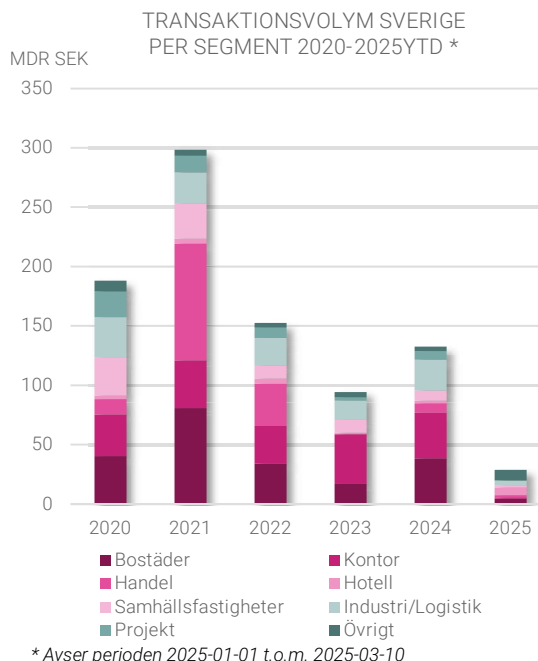
5 Objektets marknadsförutsättningar

Transaktionsmarknaden

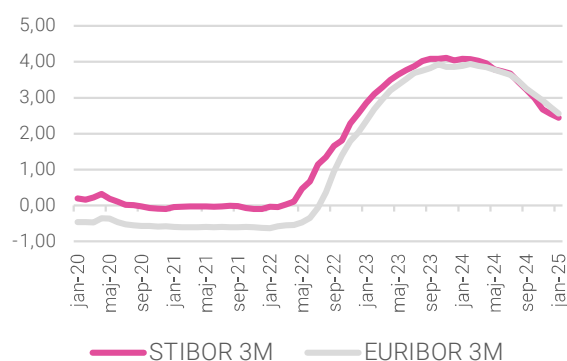
Under 2024 visade den kommersiella fastighetsmarknaden i Sverige tydliga tecken på återhämtning efter en period av ekonomisk osäkerhet och höga räntor. Genomförda och förväntade räntesänkningar underlättade finansierings- möjligheterna för fastighetsbolagen, vilket stärkte marknadens riskapitet. Rapporter från banker pekar på en kommande 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 att mer attraktiva objekt faktiskt lyckats säljas där betalningsviljan är fortsatt hög, snarare än mer svårsålda och mindre attraktiva objekt i fastighetsbolagens bestånd.

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



Marknadsräntor, 2020 - 2025 YTD



Direktavkastningskraven har generellt stigit för samtliga segment under de senaste åren. Marknaden bedöms ha lättat något under 2024 till följd av de positiva makroekonomiska signalerna som talar för en mjuklandning i ekonomin med sannolikt fler kommande räntesänkningar under året. I takt med lägre räntor och en mer förmånlig kreditmarknad bedöms det finnas potential till sjunkande direktavkastningskrav framöver.

Under den relativt långa lågränteeran betraktades bostäder som ett av de mest attraktiva segmenten, men med räntehöjningar har det lågavkastande segmentet drabbats särskilt hårt i kombination med hyror som släpat efter inflationen och som inte kunnat indexeras på samma sätt som kommersiella kontrakt. Långsiktigt bedöms det dock råda en stark efterfrågan till följd av bostadsbrist i Sverige och bostadssegmentet bedöms få en återhämtning när räntorna börjar återgå till lägre nivåer.

Under de senaste åren fram tills 2023 har det producerats stora volymer av bostäder, vid rådande stund samt framgent råder en drastisk avmattning som sannolikt kommer att spå på bostadsbristen. Croisette bedömer att under de kommande åren lär bostadsproduktionen vara på fortsatt låga nivåer, i förhållande till lågränteeran då befolkningstillväxten var högre samt byggkostnaderna och räntenivåerna lägre.

Hultsfred kommun

Befolkningsmängden i kommunen uppgick i slutet av 2023 till cirka 13 880 invånare, vilket gör Hultsfred till den 7:e största av Kalmar läns 12 kommuner. Befolkningsutvecklingen i kommunen är negativ och antalet invånare har minskat med 2,4 procent de senaste fem åren, vilket motsvarar cirka 480 personer. Befolkningsutvecklingen för hela landet var under samma period 2,2 procent och för Kalmar län 0,81 procent.

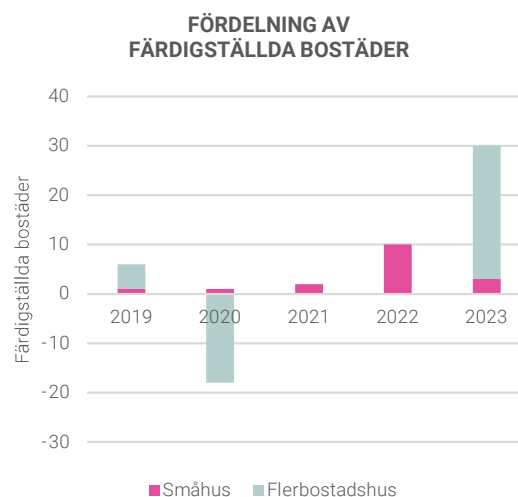
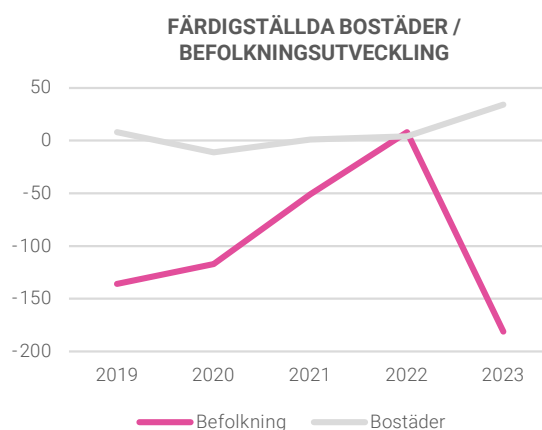
Under motsvarande period har det färdigställts cirka 40 nya bostäder vilket ökat bostadsbeståndet i kommunen med 0,5 procent vilket i sin tur kan jämföras med rikssnittet kring 6,2 procent. I slutet på 2023 gick det cirka 2,08 invånare per bostad i kommunen. Motsvarande nivå för hela landet var 2,02 invånare per bostad.

Ägarstrukturen för flerbostadshus i kommunen karaktäriseras av en hög andel lägenheter ägda av det allmännyttiga bostadsbolaget, cirka 59 procent. Av kommunens cirka 2 180 hyresrätter ägs runt 60 procent av allmännyttan, vilket kan jämföras med medelnivån för länets kommuner om 45 procent. Cirka 1,6 procent av lägenheterna i flerbostadshus är upplåtna med bostadsrätt.

Hultsfreds kommun placerar sig på 213:e plats i Svenskt Näringslivs ranking av det lokala företagsklimatet 2023. Andelen nyföretagande per tusen invånare har varierat mellan 7,4 och 11,4 företag de senaste fem åren och uppgick under 2022 till 8,9, vilket kan jämföras med rikssnittet kring 11,8. Den största privata arbetsgivaren i kommunen är IKEA Industry Hultsfred AB med cirka 325 anställda. Medianinkomsten i kommunen är cirka 277 500 kronor, 279:e högsta nivån av Sveriges 290 kommuner.

Nyckeltal	Värde	Rank*
Befolkningsmängd 2023	13 883	7
Skattesats 2024	33,8%	4
Medianinkomst (kr/år) 2022	277 401	11
Invånare per bostad 2023	2,08	2
Andel högskoleutbildade 2023	13,6%	12
Nyföretagande (per 1000 inv) 2022	8,90	8
Öppen arbetslöshet 2023	7,5%	10

* Placering vid ranking av de 12 kommunerna i Kalmar län



6 Värderingsmetodik

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

7 Ortsprismetod

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

Fr.o.m.	2019-01-01
Typkod	320 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder 321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler
Kommuner:	Hultsfred
Bortgallrade köp	Total area < 200 m ² och > 1 500 m ² Köp mellan parter med tydlig intressegemenskap Köp utan redovisad köpeskilling Icke jämförbara portföljköp

Det har sedan 2019 genomförts ett 60-tal köp, med ovan gallring.

Objekten sålda i Virserum, med liknande ytfördelning mellan boarea och lokalarea som värderingsobjektet, har sålts till priser som i huvudsak varierar mellan 1 500 – 3 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area. Majoriteten av jämförelseobjekten redovisade nedan är belägna i centrala Virserum, likt värderingsobjektet. Objekt i den nedre delen av prisintervallet avser sannolikt främst fastigheter inrymmandes äldre byggnader eller med byggnader i sämre skick och standard och i den övre delen återfinns sannolikt främst fastigheter inrymmandes nyare byggnader eller med byggnader i bättre skick och standard.

Under de senaste två åren har transaktionsmarknaden generellt präglats av lägre aktivitet, således är antalet jämförelseköp i den analyserade kommunen bristfällig under perioden. Ortsprismaterialet utgörs således huvudsakligen av jämförbara köp som skett tidigare där värdeutvecklingen sedan respektive förvärvstillfälle analyserats. Nedan följer ett urval av de bedömt mest jämförbara affärerna.

I juni 2024 förvärvade Hagavir AB fastigheten Virserum 8:55, belägen strax söder om Virserums tätort, cirka 1,5 kilometer från värderingsobjektet. Säljare var Aktiebolaget Fiestad Fastigheter Syd. Den uthyrbara arean uppgår till 490 kvadratmeter, fördelat på 348 kvadratmeter boarea och 142 kvadratmeter lokalarea, fördelningen mellan boarean och lokalarean är lik värderingsobjektets. Värdeåret är 1994. Köpeskillingen uppgick till **1,9 miljoner kronor, motsvarande cirka 3 900 kronor per kvadratmeter uthyrbar area**. K/T-värdet uppgick till 1,01. Läget bedöms vara något sämre än värderingsobjektets men byggnaden är sannolikt, till följd av dess senare värdeår av något bättre skick och standard.

I december 2022 förvärvade en privatperson fastigheten Garvaren 7, belägen mitt emot värderingsobjektet i centrala Virserum. Säljare var Devosaur AB. Den uthyrbara arean uppgår till 489 kvadratmeter, fördelat på 326 kvadratmeter boarea och 163 kvadratmeter lokalarea, fördelningen mellan boarean och lokalarean är lik värderingsobjektets. Värdeåret är 1980. Köpeskillingen uppgick till **0,85 miljoner kronor, motsvarande cirka 1 700 kronor per kvadratmeter uthyrbar area**. K/T-värdet uppgick till 0,82. Läget bedöms vara jämförbart med värderingsobjektets.

I maj 2020 förvärvade D.A. Anderssons Fastigheter AB fastigheten Garvaren 8, belägen mitt emot värderingsobjektet i centrala Virserum. Säljare var Fastighetsservice Finns i Pauliström AB. Den uthyrbara arean uppgår till 846 kvadratmeter, fördelat på 516 kvadratmeter boarea och 330 kvadratmeter lokalarea, fördelningen mellan boarean och lokalarean är lik värderingsobjektets. Värdeåret är 1940. Köpeskillingen uppgick till cirka **1,2 miljoner kronor, motsvarande cirka 1 400 kronor per kvadratmeter uthyrbar area**. K/T-värdet uppgick till 0,53. Läget bedöms vara jämförbart med värderingsobjektets.

I april 2020 förvärvade Mitt Consortium AB fastigheten Garvaren 2, nära belägen värderingsobjektet i centrala Virserum. Säljare var privatpersoner. Den uthyrbara arean uppgår till 352 kvadratmeter, fördelat på 232 kvadratmeter

boarea och 120 kvadratmeter lokalarea, fördelningen mellan boarean och lokalarean är lik värderingsobjektets. Värdeåret är 1960. Köpeskillingen uppgick till cirka **0,9 miljoner kronor, motsvarande cirka 2 600 kronor per kvadratmeter uthyrbar area**. K/T-värdet uppgick till 0,91. Läget bedöms vara jämförbart med värderingsobjektets.

I februari 2020 förvärvade Virserum Bostäder & Fastigheter AB fastigheten Aspen 5, nära belägen värderingsobjektet i centrala Virserum. Säljare var Dackekliniken AB. Den uthyrbara arean uppgår till 302 kvadratmeter, fördelat på 182 kvadratmeter boarea och 120 kvadratmeter lokalarea, fördelningen mellan boarean och lokalarean är lik värderingsobjektets. Värdeåret är 1959. Köpeskillingen uppgick till cirka **0,8 miljoner kronor, motsvarande cirka 2 600 kronor per kvadratmeter uthyrbar area**. K/T-värdet uppgick till 1,26. Läget bedöms vara jämförbart med värderingsobjektets.

I maj 2019 förvärvade Evisum Fastigheter AB fastigheten Aspen 8, grannfastigheten till värderingsobjektet (söder). Säljare var privatperson. Den uthyrbara arean uppgår till 445 kvadratmeter, fördelat på 295 kvadratmeter boarea och 150 kvadratmeter lokalarea, fördelningen mellan boarean och lokalarean är lik värderingsobjektets. Värdeåret är 1930. Köpeskillingen uppgick till cirka **1,3 miljoner kronor, motsvarande cirka 2 900 kronor per kvadratmeter uthyrbar area**. K/T-värdet uppgick till 1,8. Läget bedöms vara jämförbart med 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.

Värderingsobjektet bedöms till följd av dess förhållandevis goda skick och standard, i synnerhet bostäderna, betinga ett värde i paritet med de högre noterade prisnivåerna för objekt belägna i centrala Virserum.

En investeringskostnad för att åtgärda skadan på fasaden bedöms vara nödvändig för att undvika fuktskador framgent. Skadans omfattning bör undersökas av eventuell köpare. Det är inte fastställt vid värdetidpunkten om skadan på fasaden har lett till eventuella fuktproblem. En investeringskostnad om 100 000 kronor har därmed åsatts under kalkylperioden för att åtgärda skadan. Kostnaden är schablonbelopp som är bedömd utifrån erfarenhet och statistik. Det är möjligt att eventuell faktisk investeringskostnad skiljer från bedömd kostnad. Eventuell investeringskostnad rekommenderas att undersökas av eventuell köpare. Utöver detta, har inga ytterligare investeringskostnader bedömts nödvändiga under kalkylperioden, utöver avsättning för periodiskt underhåll.

Med hänsyn till värderingsobjektets skick, standard och läge bedöms direktavkastningen variera mellan 7,75 – 9,75 procent.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde som varierar mellan 2 800 – 3 300 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde mellan **1 200 000 och 1 400 000 kronor**.

8 Avkastningskalkyl

Kalkylperiod Från och med april månad 2025 till och med december månad år 2034.

**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 8,73 procent för restvärdet.

Kalkylränta Kalkylräntan för värderingsobjektet har inflationsanpassats och bedömts till 10,90 procent.

Hyror Tabellen nedan visar utgående hyra samt marknadshyra per lokaltyp. Utgående hyresnivåer bedöms vara marknadsmässiga nivåer. Den vakanta lokalen har åsatts bedömd marknadsmässig hyresnivå i kalkylen. Nedan följer en sammanställning över ingående hyror.

Hyrorna avser varmhyror enligt fastighetsägaren.

Hyresutvecklingen för bostadslägenheterna bedöms följa förväntad inflationsutveckling. De uthyrda lokalerna är indexreglerade enligt fastighetsägaren men fastighetsägaren har valt att inte höja hyrorna enligt index för att kunna behålla hyresgästerna.

Hyresutvecklingen för lokalerna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

Aspen 10 & 17, Hultsfred

Namn	Yta (m ²)	Typ	Bashyra (Tkr)	Basindex	Löptid (t. o. m.)	Bashyra (inkl. index) (Tkr)	Bashyra (inkl. index) (kr/m ²)	Total hyra (inkl. tillägg, exkl. f.skatt) (Tkr)	Total hyra (inkl. tillägg, exkl. f.skatt) (kr/m ²)	Marknadshyra (kr/m ²)
Summa / snitt	415		332			332	897	332	897	881
Privatpersoner, 3 lgh	280	Bostäder	256	415,51	2025-07-31	256	916	256	916	916
Lokal, bottenplan	45	Lokal, vakant	-			-	-	-	-	750
Lokal, bottenplan	45	Lokal	42	415,51	2026-02-28	42	933	42	933	933
Lokal, bottenplan	45	Lokal	26	415,51	2025-10-31	26	587	26	587	587
Parkeringsplatser	05	Parkering/Garage	07	415,51	2025-07-31	07	1 440	07	1 440	1 440

Utöver ovan redovisade hyror utgår hyresrabatt avseende den ena lokalen (med 26 400 kronor i årshyra) om 2 400 kronor (200 kronor per månad) fram tills 2025-12-31.

Vakanser Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för objektet har i genomsnitt bedömts till 10 procent för bostäderna och parkeringsplatserna respektive 15 procent för lokalerna.

Drift och underhåll Kostnader avseende el, VA, fastighetsförsäkring samt värmeförbrukning har erhållits. Kostnaderna har i sin tur rimlighetsbedömts av Croisette. Kostnaden per kvadratmeter och år avseende försäkringskostnaden bedöms som onormalt hög i förhållande till schabloner. Fastighetsägaren har även gett indikationer på att försäkringspremien chockhöjdes för tre år sedan. Således har denna kostnadspost normaliserats över tid med hjälp av schablon. Övriga erhållna kostnader har rimlighetsbedömts utifrån statistik och erfarenhet och bedöms vara normala. Utöver de erhållna kostnaderna belastas värderingsobjektet av kostnaden för administration, tillsyn och skötsel/reparationer, sophämtning, städning samt periodiskt underhåll vilket avser en schabloniserad annuitetsberäkning över värderingsobjektets livslängd. Kostnaderna har bedömts genom erfarenhet och statistik med beaktande av värderingsobjektets nuvarande skick och standard. Parkeringsplatserna har åsatts drift- och underhållskostnad motsvarande fem procent av årshyran.

Ytslag	Area (m ²)	Drift- och Underhåll	
		(TSEK)	(SEK/m ²)
Bostäder	280	136	485
Lokal	135	64	475
Parkering/Garage*	5	0,4	72
Summa	415	200	483

*inkluderas ej i ytsummering

Investeringar/hyresgäst-anpassningar En investeringskostnad för att åtgärda skadan på fasaden bedöms vara nödvändig för att undvika fuktskador framgent. Skadans omfattning bör undersökas av eventuell köpare. Det är inte fastställt vid värdetidpunkten om skadan på fasaden har lett till eventuella fuktproblem. En investeringskostnad om 100 000 kronor har därmed åsatts under kalkylperioden för att åtgärda skadan. Kostnaden är schablonbelopp som är bedömd utifrån erfarenhet och statistik. Det är möjligt att eventuell faktisk investeringskostnad skiljer från bedömd kostnad. Eventuell investeringskostnad rekommenderas att undersökas av eventuell köpare. Utöver detta, har inga ytterligare investeringskostnader bedömts nödvändiga under kalkylperioden, utöver avsättning för periodiskt underhåll.

Fastighetskatt För flerbostadshus utgår en fastighetsavgift om 1 630 kronor (2024) per lägenhet. Om 0,3 procent av taxeringsvärdet ger en lägre avgift är det denna summa som utgör fastighetsskatten.

För kommersiella fastigheter utgår en fastighetskatt om 1,0 procent av taxeringsvärdet.

Fastighetsskatten uppgår därmed år 2025 till cirka 7 000 kronor.

Fastighetsskatt ingår i hyran för lokalhyresgästerna. På lång sikt förutsätts att fastighetsskatten återfås till 85 procent (för lokalerna), intäktsbortfallet speglar den långsiktigt bedömda ekonomiska vakansen.

RESULTAT – AVKASTNINGSMETODEN

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till cirka 3 100 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka **1 300 000 kronor** (se bilaga 1).

9 Resultat

Värderingsförutsättningar

Värderingsobjekt	Hultsfred Aspen 10 & 17
Värdetidpunkt	april 2025
Syfte	Exekutiv försäljning

Ortsprismetoden

Bedömt intervall, totalt	cirka 1 200 000 – 1 400 000 kronor cirka 2 800 – 3 300 kr/m ² uthyrbar area
--------------------------	---

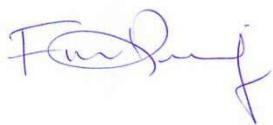
Avkastningskalkylen

Avrundat värde, totalt	cirka 1 300 000 kronor cirka 3 100 kr/m ² uthyrbar area
------------------------	---

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Hultsfred Aspen 10 & 17 vid värdetidpunkten till:

1 300 000 SEK En miljon trehundratusen svenska kronor	Vilket ger nedan nyckeltal:	
	SEK/m ²	3 117
	SEK/taxeringsvärde	0,97
	Initial avkastning	9,46 %
	Avkastning flöde	8,76 %
	Avkastning restvärde	8,73 %
	Diskonteringsränta år 1 (2,0 % inflation)	10,90 %
	Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT)	0,79 år

Malmö 2025-04-22



Fitore Regjepaj

Civilingenjör i Lantmäteri

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare



Edward Moding

B.Sc. Fastighetsvetenskap & B.Sc. Företagsekonomi

Bilagor

Avkastningskalkyl & tabeller

Allmänna villkor för värdeutlåtande

Utdrag ur fastighetsregistret

Aspen 10 & 17, Hultsfred

Namn	Yta (m ²)	Typ	Bashyra (Tkr)	Basindex (t. o. m.)	Bashyra (inkl. index) (Tkr)	Total hyra (inkl. tillägg, exkl f.skatt) (kr/m ²)	Marknadshyra (kr/m ²)
Summa / snitt	415		332		332	897	881
Privatpersoner, 3 lgh	280	Bostäder	256	415,51	256	916	916
Lokal, bottenplan	45	Lokal, vakant	-		-	-	750
Lokal, bottenplan	45	Lokal	42	415,51	42	933	933
Lokal, bottenplan	45	Lokal	26	415,51	26	587	587
Parkeringsplatser	05	Parkerings/Garage	07	415,51	07	1 440	1 440

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.

croisette.
REAL ESTATE PARTNER



Knight
Frank

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST
FASTIGHET ⓘ

HULTSFRED ASPEN 10
Aktualitet fastighetsregistret:

2019-02-07 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a54-ae8-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:
Kommun:

08, Kalmar

60, HULTSFRED

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING
Beteckning:
Omregistreringsdatum:
Akt:

H-VIRSERUM STG:49

1989-11-22

0882-285

H-VIRSERUM VIRSERUM 1:108

1931-04-27

URSPRUNG ⓘ

HULTSFRED ASPEN 13

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):
Distrikt:

80082089

105163, Virserum

ADRESS

Adress:
Postnr:
Postort:
Kommundel:

Storgatan 21

577 72

Virserum

Virserum

AREAL ⓘ

Totalareal:
Varav land:
Varav vatten:

639 kvm

639 kvm

0 kvm

0,06 ha

0,06 ha

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ

Område:
N:(SWEREF99)
E:
X:(RT90)
Y:

1.

6352991,26

535134,98

6354772,79

1486633,19

ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga:
Datum:
Akt:

Avsöndring

1923-05-03

08-VRS-AVS23

ANDEL I SAMFÄLLIGHET


Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING


Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-04-10

Senaste ändring för fastigheten:

2025-02-26

Inskrivningskontor

 Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Eksjö

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I86/11340, Ö97/1786, I92/10651, Ö97/3438, L86/1887, L84/1695

Datapantbrev:	Företrädesordning 4
Belopp:	SEK 525 000
Akt:	D-2019-00477978:1 Beviljad
Inskrivningsdag:	2019-11-04
Gäller även:	
HULTSFRED ASPEN 17	

Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-02-25	Utmätning 2025-02-21, 716 155 SEK jämte ränta och kostnader, 01-94816-25	D-2025-00066304:1	Beviljad

[illegible]

Företrädesordning	Typ	Ändamål	Inskrivningsdag	Akt	Beslut
1	Avtalsservitut	VÄG	1969-07-30	69/3868	Beviljad

Sida 2 / 4

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
ASPEN (Tomtindelning)		08-VRS-194	2022-10-15	Hultsfred
Status:	Avregistrerad	Beslutsdatum:	1956-06-26	

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
STORGATAN (Stadsplan)		08-VRS-51	1994-01-14	Hultsfred
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1941-10-04	

Anmärkning Markreglering: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
VIRSERUMS CENTRALA DELAR (Stadsplan)		08-VRS-384	2023-10-30	Hultsfred
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1978-03-20	

Anmärkning Markreglering: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT

MER INFORMATION



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

TAXERING ⓘ



Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321

Beslutsår :	2022
Taxeringsid:	357417-6
Taxeringsvärde kr:	1 333 000
Tax.enhet avser:	
HULTSFRED ASPEN 10	HULTSFRED ASPEN 17

Taxerade ägare

Värderingsenheter

Hyreshus lokal

Skatteverkets id:	423001612022
Värderingsenhetsnummer:	2
Tax.värde kr:	312 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	312 000
Riktvärdeområde:	860034
Värdeår:	1940
Årshyra kr:	142 000
Under uppförande:	Nej
Ligger på tomt:	382671612022
Nybyggnadsår:	1929
Om eller nybyggnadsår:	2011
Tillhör byggnad:	1
Area total (kvm):	137

Hyreshus bostad

Skatteverkets id:	382651612022
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	762 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	762 000
Riktvärdeområde:	860034
Värdeår:	1940
Årshyra kr:	252 000
Under uppförande:	Nej
Ligger på tomt:	382661612022
Nybyggnadsår:	1929
Om eller nybyggnadsår:	2011
Area kvm:	298
Tillhör byggnad:	1

Hyreshus lokalmark

Skatteverkets id:	382671612022
Värderingsenhetsnummer:	2
Tax.värde kr:	57 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	57 000
Riktvärdeområde:	860034
Byggrätt i kvm:	164
Tillhör byggnad:	1

Hyreshus bostadsmark

Skatteverkets id:	382661612022
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	202 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	202 000
Riktvärdeområde:	860034
Byggrätt i kvm:	311
Tillhör byggnad:	1

Rapporten hämtades 2025-04-11 16:07:14
 Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST
FASTIGHET ⓘ

HULTSFRED ASPEN 17
Aktualitet fastighetsregistret:

2019-02-07 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a54-aeef-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:
Kommun:

08, Kalmar

60, HULTSFRED

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING
Beteckning:
Omregistreringsdatum:
Akt:

H-VIRSERUM STG:50

1989-11-22

0882-285

H-VIRSERUM VIRSERUM 1:113

1931-04-27

URSPRUNG ⓘ

HULTSFRED ASPEN 13

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):
Distrikt:

80082096

105163, Virserum

ADRESS


Inga adresser hittades.

AREAL ⓘ

Totalareal:
Varav land:
Varav vatten:

58 kvm

58 kvm

0 kvm

0,01 ha

0,01 ha

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ

Område:
N:(SWEREF99)
E:
X:(RT90)
Y:

1.

6352978,27

535142,87

6354759,71

1486640,93

ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga:
Datum:
Akt:

Avsöndring

1923-09-29

08-VRS-AVS24

ANDEL I SAMFÄLLIGHET


Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING


Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-04-10

Senaste ändring för fastigheten:

2025-02-26

Inskrivningskontor

 Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Eksjö

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I86/11340, Ö97/1786, I92/10651, Ö97/3438, L86/1887, L84/1695

Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 525 000
Akt:	D-2019-00477978:1 Beviljad
Inskrivningsdag:	2019-11-04
Gäller även:	
HULTSFRED ASPEN 10	

Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-02-25	Utmätning 2025-02-21, 716 155 SEK jämte ränta och kostnader, 01-94816-25	D-2025-00066304:1	Beviljad

[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
ASPEN (Tomtindelning)		08-VRS-194	2022-10-15	Hultsfred
Status:	Avregistrerad	Beslutsdatum:	1956-06-26	

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
STORGATAN (Stadsplan)		08-VRS-51	1994-01-14	Hultsfred
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1941-10-04	

Sida 2 / 4

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
VIRSERUMS CENTRALA DELAR (Stadsplan)		08-VRS-384	2023-10-30	Hultsfred
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1978-03-20	
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT			

TAXERING

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321

Beslutsår	:	2022
Taxeringsid:		357417-6
Taxeringsvärde kr:		1 333 000
Tax.enhet avser:		
HULTSFRED ASPEN 10		HULTSFRED ASPEN 17

Taxerade ägare

Värderingsenheter

Hyreshus lokal		Hyreshus lokalmark	
Skatteverkets id:	423001612022	Skatteverkets id:	382671612022
Värderingsenhetsnummer:	2	Värderingsenhetsnummer:	2
Tax.värde kr:	312 000	Tax.värde kr:	57 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	312 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	57 000
Riktvärdeområde:	860034	Riktvärdeområde:	860034
Värdeår:	1940	Byggrätt i kvm:	164
Årshyra kr:	142 000	Tillhör byggnad:	1
Under uppförande:	Nej		
Ligger på tomt:	382671612022		
Nybyggnadsår:	1929		
Om eller nybyggnadsår:	2011		
Tillhör byggnad:	1		
Area total (kvm):	137		

Hyreshus bostad		Hyreshus bostadsmark	
Skatteverkets id:	382651612022	Skatteverkets id:	382661612022
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	762 000	Tax.värde kr:	202 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	762 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	202 000
Riktvärdeområde:	860034	Riktvärdeområde:	860034
Värdeår:	1940	Byggrätt i kvm:	311
Årshyra kr:	252 000	Tillhör byggnad:	1
Under uppförande:	Nej		
Ligger på tomt:	382661612022		
Nybyggnadsår:	1929		
Om eller nybyggnadsår:	2011		
Area kvm:	298		
Tillhör byggnad:	1		

AVSKILD FASTIGHET

HULTSFRED ASPEN 8

