

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten **Älmhult Mörner 7**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-2541-25-07

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	1
Sammanfattning	2
1 Uppdragsbeskrivning	3
2 Värderingsobjektet.....	4
Läge.....	4
Tomt.....	5
Planförutsättningar	5
Uthyrbar area.....	6
Byggnadsbeskrivning.....	7
Investeringsbehov	7
3 Hållbarhet	8
Miljöcertifiering	8
Energideklaration.....	8
Socialt utsatt område	9
Översvämningsrisk.....	9
Potentiellt förorenad mark	9
Bilder	10
Ritningar	11
4 Generella marknadsförutsättningar	13
5 Objektets marknadsförutsättningar	14
Transaktionsmarknaden	14
Älmhults kommun	15
6 Värderingsmetodik.....	16
7 Ortsprismetod.....	17
8 Avkastningskalkyl	19
9 Resultat.....	21

Sammanfattning

Värderingsobjekt	Älmhult Mörner 7
Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten
Uppdrag	Marknadsvärdering
Värdetidpunkt	april 2026
Syfte	Exekutiv försäljning
Rapport utförd	2026-04-12
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 Älmhult Mörner 7 vid värdetidpunkten till:

7 000 000 SEK

Sju miljoner svenska kronor

Vilket ger nedan nyckeltal:

SEK/m ²	18 081
SEK/taxeringsvärde	1,16
Initial avkastning	0,22 %
Avkastning flöde	5,00 %
Avkastning restvärde	5,00 %
Diskonteringsränta år 1 (2,0% inflation)	7,10 %
Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT)	-

Värderingen baseras på den information som har tillhandahållits av uppdragsgivaren eller en anvisad representant för denne. Det är viktigt att notera att om den tillhandahållna informationen visar sig vara felaktig, ofullständig eller irrelevant, kan detta påverka bedömningen av fastighetens värde.

1 Uppdragsbeskrivning

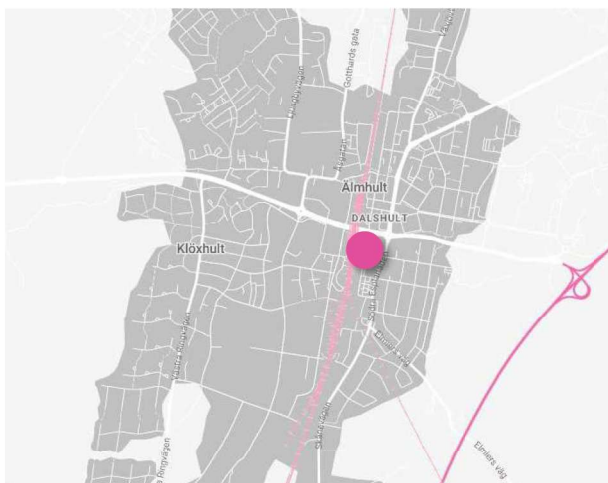
Värderingsobjektet	Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Älmhult Möner 7 som består av ett flerbostadshus.
Syfte	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad. Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid Exekutiv försäljning.
Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten
Värdetidpunkt	april 2026
Inspektion	Inspektion utfördes 2026-03-25 av Edward Moding i närvaro av fastighetsägaren. Inspektionen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.
Värderingsunderlag	Följande uppgifter har erhållits som indata i värderingen: ○ Information från fastighetsägare ○ Utdrag från fastighetsregistret ○ Inhämtade tekniska uppgifter från fastighetsägare vid besiktning ○ Ritningar 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 på Knutsgatan 22A i centrala Älmhult, inom Älmhults kommun. Fastigheten är situerad i ett centrumnära läge med god tillgänglighet till allmänna kommunikationer genom bussförbindelser med hållplats på kort gångavstånd. Järnvägsstationen i Älmhult är belägen inom cirka 350 meters avstånd och medger anslutning till såväl regionala som interregionala transportförbindelser. Därutöver föreligger god tillgång till det övergripande vägnätet, vilket möjliggör ändamålsenliga förbindelser till angränsande orter och regionala servicecentra.

Närområdet präglas av en kombination av bostads- och centrumbebyggelse med ett omfattande inslag av handel och övrig service. I Älmhult finns ett väl utbyggt utbud av såväl kommersiell som offentlig service, innefattande dagligvaruhandel, utbildningsverksamhet, vårdinrättningar samt övrig kommunal och privat service, huvudsakligen inom gång- och cykelavstånd från fastigheten.



Älmhult Mörner 7

Kommun	Älmhult
Adress	Knutsgatan 22A, B
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	1 151 m ²
Samfällighet	-
Gemensamhetsanläggning	-
Servitut	-
Vatten & avlopp	Kommunalt

Taxeringsuppgifter*

Typkod	325 Hyreshusenhet, lokaler
Byggnad	872 000 SEK
Mark	450 000 SEK
Värdeår	1965

*Avser nuvarande taxering. Sannolikt avser taxeringen tidigare användning av fastigheten vid kontorsändamål. Då fastigheten nu endast inrymmer bostäder, bedöms fastigheten vara feltaxerad och taxeringen bör ändras till typkod "320 Hyreshusenheter, bostäder". Croisette har utfört en preliminär beräkning av taxeringsvärdet vid bostadsändamål genom Skatteverket. Det bedöms sannolikt att värderingsobjektet sannolikt erhåller ett nytt värdeår då konverteringen från kontor till bostäder färdigställdes.

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 151 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av grönytor och parkeringsplatser.

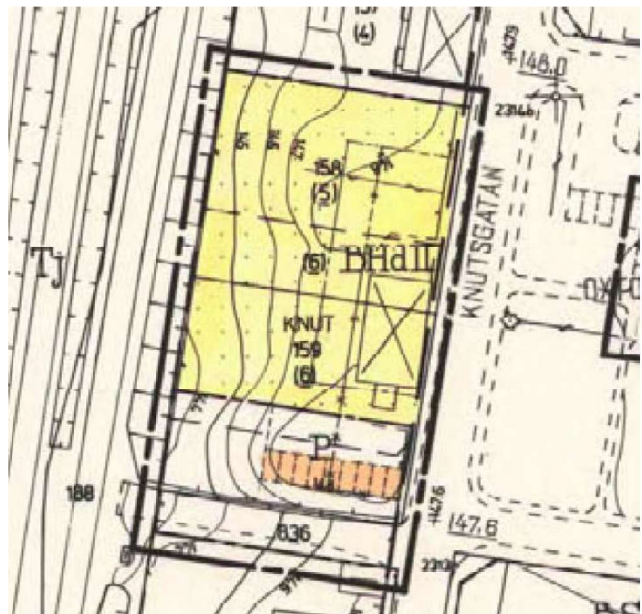


Planföresättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan (f.d. stadsplan), vilken vann laga kraft 1979-05-04. Planbestämmelser anger bostads- och kontorsändamål med en högsta byggnadshöjd av två våningsplan.

Croisette har erhållit information från Miljö- och byggförvaltningen på Älmhults kommun att slutbesked getts för bygglov för ändrad användning av kontorshus till flerbostadshus med fem lägenheter.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande samt tillåter nuvarande användning.



Uthyrbar area

Den totala uthyrbara arean uppgår till 385 kvadratmeter enligt fastighetsägaren, fördelat enligt tabellen intill. Vid värdetidpunkten är samtliga fem bostadslägenheter vakanta. Enligt erhållna uppgifter är fyra lägenheter 75 m² och en lägenhet 85 m². Croisette bedömer ytorna som rimliga men rekommenderar samtidigt eventuell köpare att mäta upp ytorna. Värderingen förutsätter att erhållna ytor motsvarar faktisk yta.

Värderingsobjektet inrymmer två lägenheter på första våningsplan (3 r.o.k.), två lägenheter på andra våningsplan (3 r.o.k.) och en lägenhet på vindsplan (2 r.o.k.).

Croisette har fått muntlig information från fastighetsägaren om tidigare hyresnivåer då bostäderna var uthyrda. Bostäder i fastigheten har byggts med stöd enligt förordning (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande. Till följd av statligt investeringsstöd, är hyres-sättningen bedömt lägre än de marknadshyrorna för liknande objekt på liknande orter som Croisette noterat.

Hyreslägenheter som uppförts med statligt investeringsstöd omfattas av särskilda villkor avseende hyressättning. Initial hyra fastställs genom förhandling i enlighet med bruksvärdessystemet, ofta i form av presumtionshyra, och ska understiga hyresnivåer i jämförbar nyproduktion utan stöd. Vidare gäller att hyresnivåerna inte får överstiga de tak som föreskrivs i den förordning som reglerar investeringsstödet.

Under stödets bindningstid, vilken normalt uppgår till 15 år från färdigställande, är fastighetsägaren skyldig att tillämpa dessa hyresbegränsningar. Hyresjusteringar kan ske löpande genom sedvanliga årliga hyresförhandlingar och ska följa den allmänna hyresutvecklingen på orten. Någon fri hyressättning eller anpassning till marknadshyra är inte tillåten under denna period.

Villkoren är generellt knutna till fastigheten och gäller oavsett ägarförhållanden. Avvikelser från regelverket kan medföra krav på återbetalning av erhållet stöd.

Köpare rekommenderas att undersöka detta vidare inför eventuellt förvärv.

Uthyrbar area

Lokalslag	Area (m ²) / Antal
Bostäder	385
Parkeringsplatser*	5 st
Totalt	385 m²

**Inkluderas ej i ytsummering*

Lägenhetsfördelning

Lägenhetstyp	Antal
2 rum och kök	1
3 rum och kök	4
Totalt	5

Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet utgörs av ett flerbostadshus i två våningsplan samt källare och inredd vind. Det finns dessutom ett miljöhus.

Byggnaden har på senare tid konverterats från kontorsändamål till bostadsändamål. Enligt uppgifter från fastighetsägaren skedde konverteringen 2021, vilket även gällande energideklaration tyder på.

Byggnadens yttre skick bedöms överlag som gott med hänsyn till dess nybyggnadsår. Fönster, fasad och tak ser ut att vara i gott skick. Ventilation och uppvärmningssystem är i normalt skick enligt fastighetsägaren.

Lägenheterna bedöms ha ett gott skick med hänsyn till dess nybyggnadsstandard. I våtrummen utgörs ytskikten av kakel och klinkers. Ytskikten i övriga rum består i huvudsak av parkettgolv och vitmålade väggar. I källarplan har respektive lägenhet ett förråd.

Lägenheterna har tidigare haft tvättmaskin och torktumlare i respektive lägenhet (tvättstuga saknas). Två lägenheter saknar även WC, handfat, blandare, spis, kyl och frys.

Vid inspektionstillfället var elen avstängd.

Enligt erhållna uppgifter från fastighetsägaren är det förberett för solceller och laddstolpar.

Investeringsbehov

En investeringskostnad för inköp och installation av tvättmaskiner, torktumlare, WC, handfat, blandare, spisar, kylskåp och frysar i de lägenheter där det saknas har bedömts av Croisette. En investeringskostnad om 150 000 kronor har därmed åsatts under kalkylperioden. Kostnaden är ett schablonbelopp som är bedömd utifrån erfarenhet och statistik. Det är möjligt att eventuell faktiskt investeringskostnad skiljer sig från bedömd kostnad. Den faktiska investeringskostnaden rekommenderas att undersökas av eventuell köpare. Utöver detta, har inga ytterligare investeringskostnader bedömts under kalkylperioden, utöver avsättning för periodiskt underhåll.

Sammanfattande teknisk beskrivning*

Grundläggning	Källargrund
Stomme	Sannolikt tegel
Bjälklag	Sannolikt trä
Fasadmaterial	Puts
Fönster	2-glas
Yttertak	Betong/tegelpannor
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilationssystem	FTX
Hissar	Nej
Certifiering	-
Energiklass	B
Övrigt	Balkonger/markbalkong
*Enligt erhållna uppgifter	

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 förvärfv 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.

Energideklaration – 1479006

Energiklass	B
Byggår	2021
Primärenergital	55 kWh/m ² och år
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Radonmätning	Ej utförd
OVK	Utförd
Åtgärdsförslag	Har inte lämnats
Giltig t.o.m.	2034-10-20

Byggnaden inom värderingsobjektet har giltig energideklaration ur vilken information presenteras i tabellen intill. Energideklarationen bifogas i sin helhet i bilaga.

Socialt utsatt område

Utsatta områden är geografiskt avgränsade platser med låg socioekonomisk status och där de kriminella har en inverkan på lokalsamhället. Polisen delar in de utsatta områdena i tre kategorier, Utsatt område, Riskområde och Särskilt utsatt område.

Värderingsobjektet är inte beläget i ett utsatt område.

Översvämningsrisk

En undersökning av översvämningsrisker har gjorts genom att studera MSB:s karttjänst för Kust- och Flodöversvämnung. 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 kustöversvämnung vid klimatanpassat 200-årsflöde.

Värderingsobjektet är inte beläget i ett område som riskerar drabbas av översvämnungar från större vattendrag vid klimatanpassat 200-årsflöde.

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

Potentiellt förorenad mark

Vidare har en undersökning av potentiella markföroreningar inom värderingsobjektet har gjorts genom att studera Länsstyrelsens EBH-karta. De allra flesta områden som är eller kan misstänkas vara förorenade har kartlagts av Länsstyrelsen och kommuner.

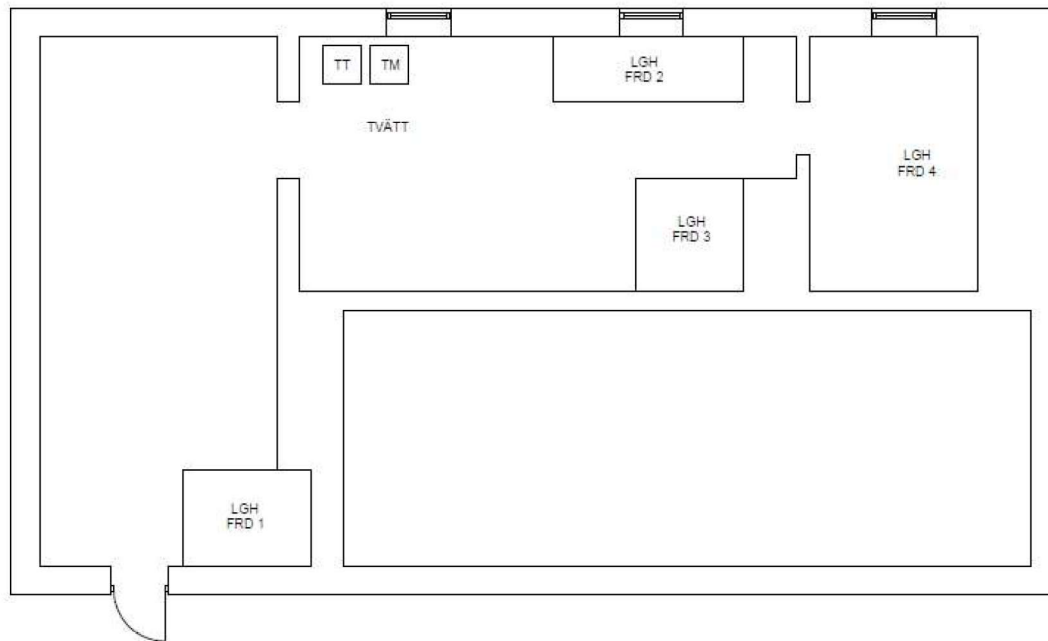
Inom värderingsobjektet finns inga konstaterade eller potentiella föroreningar.

Ingen information har erhållits av uppdragsgivare eller fastighetsägare om tidigare skadlig verksamhet på fastigheten, påverkan av nuvarande verksamhet, miljöstörande material i byggnader eller andra miljöproblem i form av utsläpp och föroreningar från omgivningen. Värderingen förutsätter således att det inte finns tidigare eller nuvarande skadlig verksamhet inom värderingsobjektet, miljöstörande material i byggnader eller andra miljöproblem från omgivningen.

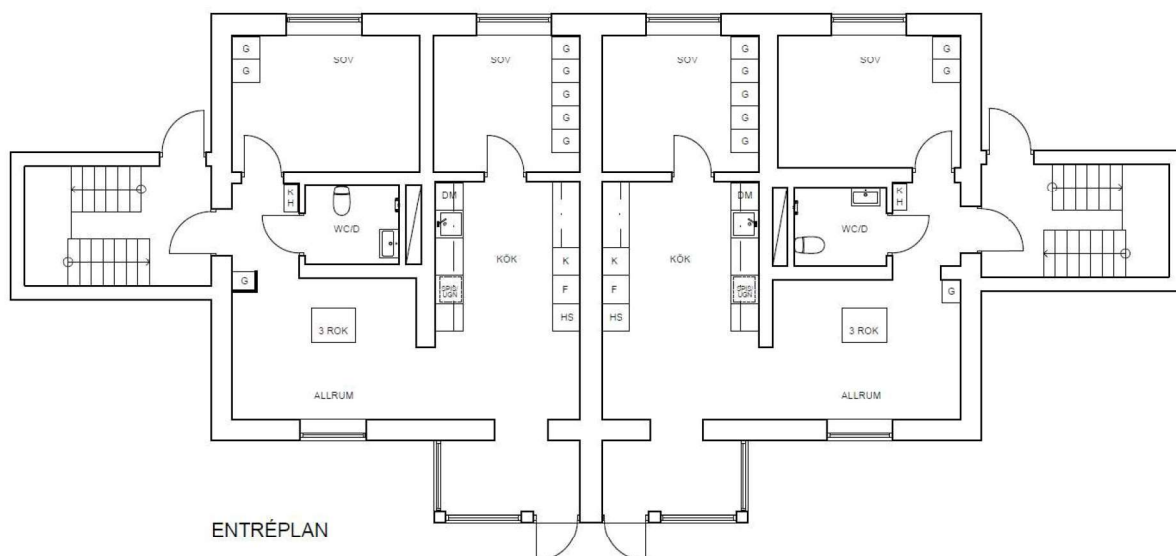
Bilder



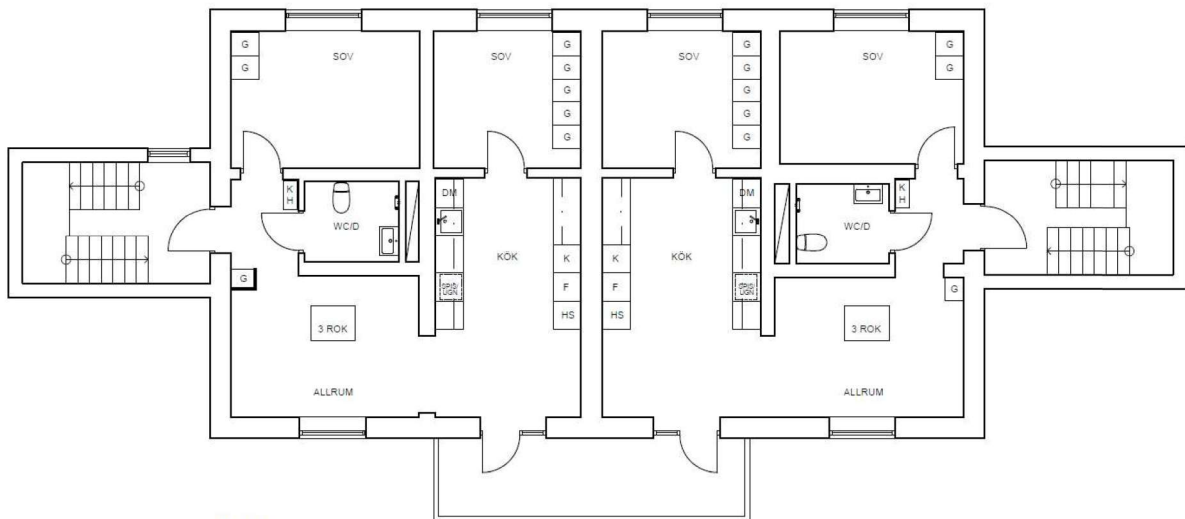
Ritningar



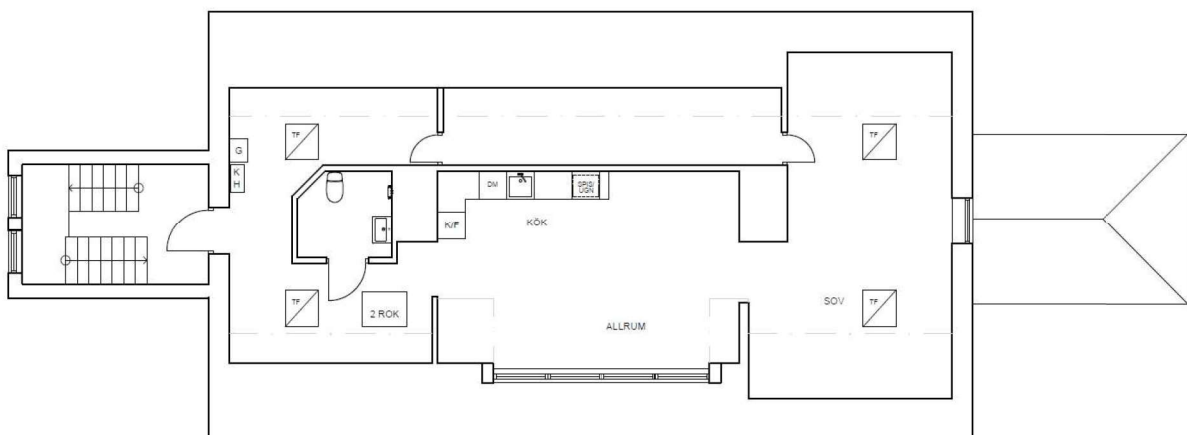
KÄLLARPLAN



ENTRÉPLAN



PLAN 2



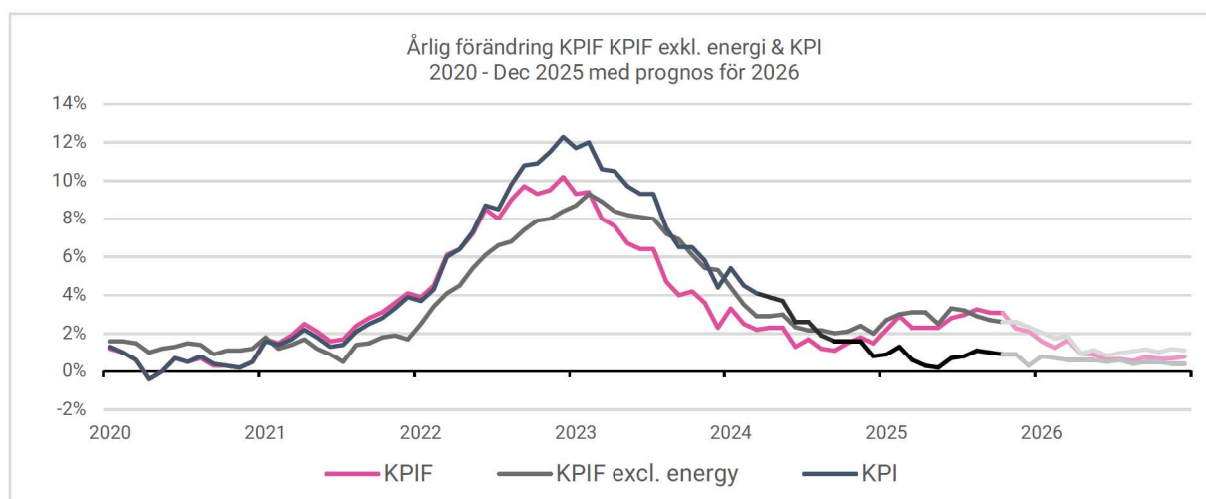
VINDSPLAN

Planritning har erhållits av Älmhult 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

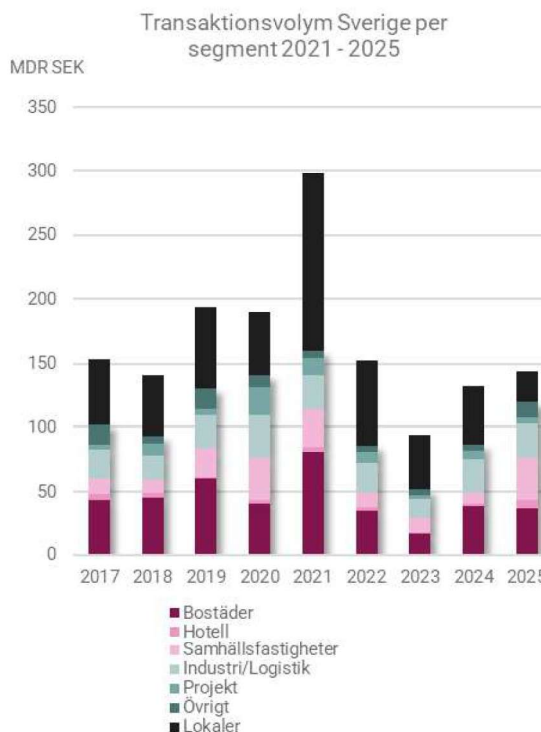
Under 2025 uppgick den totala transaktionsvolymen till cirka 150 Mdkr. Den totala transaktionsvolymen för flerbostadshus uppgick under 2025 till cirka 36 Mdkr, en svag minskning mot 2024. K-fastigheters affär med Brinova om cirka 10 Mdkr stod dock för nästan en tredjedel av transaktionsvolymen 2024. Under 2025 var antalet bostadsaffärer fler än 2024.

Efterfrågan på flerbostadshus har ökat under 2025 och inledningen av 2026 jämfört med tidigare år. Den generellt minskade efterfrågan under 2022 - 2024 har lett till ökade direktavkastningskrav, jämfört med peaken under 2021. Under 2025 har dock denna utveckling vänt i takt med att marknadsräntorna sjunkit.

Det finns tecken på viss återhämtning, med sjunkande marknadsräntor och hushåll som har en mindre negativ bild av sin och svensk ekonomi, enligt Konjunkturinstitutets barometer. Enligt SEB:s Boprisindikator är hushållen optimistiska till utvecklingen på bostadsmarknaden framåt. Under slutet av 2025 och början av 2026 har Boprisindikatorn ökat för varje månad. Trenden vände dock i april i spåren av ökad geopolitisk osäkerhet och oro för ökad inflation och räntor. Andelen som tror på stigande priser under de kommande året sjönk 6 procentenheter jämfört med undersökningen i mars månad.

Direktavkastningskraven har generellt stigit för samtliga segment sedan toppen av högkonjunkturen 2021–2022. Välskötta objekt i attraktiva lägen med stabila hyresgäster sticker ut och har redan märkt ett ökat intresse från investerare sedan lågkonjunkturens botten. Prognosen för 2026 är att direktavkastningskraven gradvis kan börja sjunka, särskilt för premiumsegmentet, förutsatt att räntorna fortsätter nedåt och ekonomin förblir stabil.

Efterfrågan på bostäder i detta läge bedöms vara relativt god. Detta då det finns relativt god tillgänglighet till arbetsmarknad och allmän service från värderingsobjektet. Läget bedöms som ett A-läge för bostäder inom Älmhult kommun.



Älmhults kommun

Befolkningsmängden i kommunen uppgick i slutet av 2024 till cirka 17 653 invånare, vilket gör Älmhult till den 4:e största av Kronobergs läns åtta kommuner. Befolkningsutvecklingen i kommunen är negativ och antalet invånare har minskat med 1,3 procent de senaste fem åren, vilket motsvarar cirka 230 personer. Befolkningsutvecklingen för hela landet var under samma period 2 procent och för Kronobergs län 0,93 procent.

Under motsvarande period har det färdigställts cirka 320 nya bostäder vilket ökat bostadsbeståndet i kommunen med 4,2 procent vilket i sin tur kan jämföras med rikssnittet kring 5,9 procent. I slutet på 2024 gick det cirka 2,2 invånare per bostad i kommunen. Motsvarande nivå för hela landet var 2,01 invånare per bostad.

Ägarstrukturen för flerbostadshus i kommunen karaktäriseras av en hög andel lägenheter ägda av det allmännyttiga bostadsbolaget, cirka 40 procent. Av kommunens cirka 2 260 hyresrätter ägs runt 47 procent av allmännyttan, vilket kan jämföras med medelnivån för länets kommuner om 41 procent. Cirka 15,4 procent av lägenheterna i flerbostadshus är upplåtna med bostadsrätt.

Älmhults kommun placerar sig på 266:e plats i Svenskt Näringslivs ranking av det lokala företagsklimatet 2024. Andelen nyföretagande per tusen invånare har varierat mellan 6,9 och 9,8 företag de senaste fem åren och uppgick under 2024 till 9,8, vilket kan jämföras med rikssnittet kring 11,8. Den största privata arbetsgivaren i kommunen är IKEA of Sweden AB med cirka 2 525 anställda. Medianinkomsten i kommunen är cirka 343 000 kronor, 67:e högsta nivån av Sveriges 290 kommuner.

Värderingsobjektet är beläget i ett bedömt A-läge för bostäder inom kommunen. Marknadsmässiga hyresnivåer avseende nyproducerade bostäder i ett bedömt A-läge i Älmhult kommun bedöms i huvudsak variera mellan 1 600 - 2 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area (beroende på lägenhetsstorlekar och skick/värdeår). Vakanserna i ett läge motsvarande värderingsobjektets avser i huvudsak omflyttningsskanser. Observera att hyresintervallet avser bostäder som inte är uppförda med investeringsstöd, till skillnad från värderingsobjektets bostäder. Bostäder som är uppförda med investeringsstöd har generellt sett lägre hyresnivåer initialt.

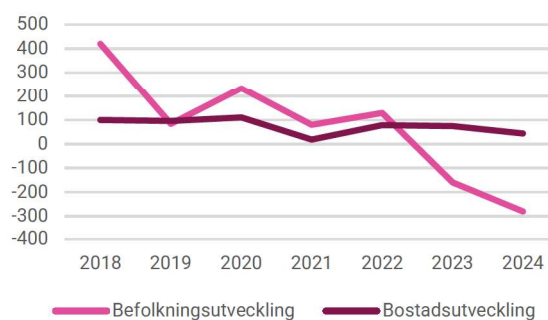
Nyckeltal

Värde Rank*

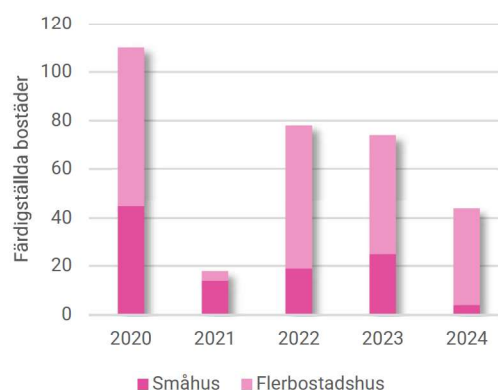
Befolkningsmängd 2024	17 653	4
Skattesats 2025	33,9%	7
Medianinkomst (kr/år) 2023	343 177	1
Invånare per bostad 2024	2,20	2
Andel högskoleutbildade 2024	31,0%	2
Nyföretagande (per 1000 inv) 2024	9,80	2
Öppen arbetslöshet 2024	6,8%	3

* Placering vid ranking av de åtta kommunerna i Kronobergs län

BEFOLKNINGSUTVECKLING / FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER



FÖRDELNING AV FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER



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	320 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder 321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler
Kommuner:	Älmhult, Värnamo, Ljungby
Bortgallrade köp	Total area < 150 m ² Köp mellan parter med tydlig intressegemenskap Köp utan redovisad köpeskilling

Då det har skett få köp av flerbostadshus i Älmhult har ortprisundersökningen även inkluderat jämförelseobjekt i Värnamo och Ljungby, orterna bedöms vara relativt jämförbara med Älmhult.

Objekten har sålts till priser som i huvudsak varierar mellan 12 000 och 19 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area med ett genomsnitt kring 15 000 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 standard och/eller sämre lägen och vice versa för objekt i den övre delen av prisintervallet.

Under de senaste tre åren har transaktionsmarknaden generellt präglats av lägre aktivitet, således är antalet jämförelseköp i de analyserade kommunerna 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.

Datum	Fastighet	Köpare	Säljare	Area (m ²)	Pris (TSEK)	Pris (SEK/m ²)	K/T-värde	Värdeår
2026-03	Ljungby Ritaren 24	Juteberg Fastigheter AB	Privatperson	258	3 500	13 566	1,25	1959
2025-09	Värnamo Trälleborg 4	Privatperson	Privatperson	294	4 600	15 680	1,53	1939
2025-09	Ljungby Mjölaren 7	Privatperson	Privatperson	302	4 000	13 079	1,19	1947
2025-07	Ljungby Älvan 18	Kärnplats AB	Privatperson	483 BOA 45 LOA	6 500	12 311	1,24	1960
2025-06	Ljungby Solon 24	Ljungby Solon AB	Privatperson	411	5 300	12 895	1,35	1975
2025-02	Ljungby Rosen 11	Privatperson	Privatperson	185	3 000	16 216	1,92	1947
2024-11	Värnamo Byggmästaren 5	Privatperson	Privatperson	209	3 000	14 354	1,24	1950
2024-10	Värnamo Målaren 4	JSE Bostäder AB	Privatperson	265	4 700	17 736	1,67	1947
2024-09	Värnamo Skölden 10	Privatperson	Privatperson	270	4 000	14 815	1,29	1944
2023-12	Värnamo Fasanen 6	Privatperson	Privatperson	351	5 500	15 670	1,97	1982
2022-06	Värnamo Flådern 1	Bybo Flådern 1 AB	Privatperson	282	4 500	15 957	2,12	1949
2022-03	Värnamo Rönnen 9 & 10	Heimstaden Värnet AB	Privatperson	602	9 000	14 950	1,61	1966
2022-03	Värnamo Kastanjen 2	Heimstaden Värnet AB	Privatperson	384	6 000	15 625	1,69	1983
2022-03	Värnamo Rönnen 7	Heimstaden Värnet AB	Privatperson	397	6 500	16 372	1,80	1966
2022-03	Värnamo Rönnen 8	Heimstaden Värnet AB	Privatperson	345	5 200	15 072	1,85	1944

		Fastighetsbolaget Knutsgatan 7 och 9 AB	Privatperson	239	3 700	15 481	2,53	1945
2022-02	Älmhult Sofia 14							
2022-02	Älmhult Sofia 12	Privatperson	K A Fastigheter Älmhult AB	240	4 600	19 167	2,89	1949
2022-01	Värnamo Skölden 4	Värnamohem AB	Privatperson	799	14 000	17 521	1,83	1968
2021-06	Värnamo Mästaren 2	Privatperson	Privatperson	697	7 925	11 370	1,71	1966
		Resedan Förvaltning i Ljungby AB	Privatperson	362	6 700	18 453	2,49	1953
2021-04	Ljungby Ritaren 14							
2020-04	Värnamo Snipen 17	Värnamohem AB	Privatperson	628 BOA 110 LOA	11 250	15 243	1,77	1949
2020-01	Värnamo Gärdet 4	Värnamohem AB	Privatperson	419	6 800	16 229	1,59	1935
2020-01	Värnamo Målaren 11	Värnamohem AB	Privatperson	347	4 800	13 800	1,48	1954
Genomsnitt				388	5 870	15 300	1,7	1956

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.

Croisette har ingen kännedom om jämförelseobjektens skick och standard vid respektive förvärvstillfälle. Croisette har heller ingen kännedom kring uthyrningsgrad och eventuella vakanser. Det bedöms sannolikt att det genomsnittliga skicket och standarden varit generellt sämre på jämförelseobjekten än värderingsobjektet, baserat på värdeår och utvändiga bilder (värderingsobjektet är nyligen konverterat till bostäder och håller således ett gott skick med nyproducerade bostäder). Uthyrningsgraden hos jämförelseobjekten har sannolikt varit högre (värderingsobjektet var i sin helhet vakant vid värdetidpunkten). Jämförelseobjekt inrymmandes nyproducerade bostäder är bristfälligt på de analyserade orterna. Till följd av värderingsobjektets goda skick, bedöms objektet erhålla ett värde i paritet med den övre delen av det noterade prisintervallet inom kommunerna.

Med hänsyn till att värderingsobjektets bostäder är uppförda med investeringsstöd vilket följaktligen begränsar hyresnivån vid värdetidpunkten samt objektets skick, standard och läge bedöms direktavkastningen variera mellan 4,75 – 5,25 procent.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde som varierar mellan 17 000 – 19 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde mellan **6 500 000** och **7 300 000 kronor**.

8 Avkastningskalkyl

Kalkylperiod

Från och med april månad 2026 till och med december månad år 2035.

Inflations-
antaganden

I kalkylen har ett inflationsantagande om 2,0 procent använts under kalkylperioden.

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

Direktavkastning

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

Direktavkastningskravet för värderingsobjektet har vid en samlad bedömning viktats till 5,00 procent för restvärdet.

Kalkylränta

Kalkylräntan för värderingsobjektet har inflationsanpassats och bedömts till 7,10 procent.

Hyror

Tabellen nedan visar bedömd marknadshyra per lokaltyp. Samtliga lägenheter är vakanta vid värdetidpunkten, dessa har därför åsatts bedömda marknadsmässiga hyresnivåer i kalkylen. Croisette har fått muntlig information från fastighetsägaren om tidigare hyresnivåer då bostäderna var uthyrda. Bostäder i fastigheten har byggts med stöd enligt förordning (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande. Till följd av statligt investeringsstöd, är hyressättningen bedömt lägre än de marknadshyrorna för liknande objekt på liknande orter som Croisette noterat. Nedan följer en sammanställning över bedömda marknadshyror, som är i paritet med de tidigare faktiska hyresnivåerna enligt erhållen information från fastighetsägaren.

Namn	Yta (m ²)	Typ	Total hyra (inkl. tillägg, exkl f.skatt) (Tkr) (kr/m ²)		Marknadshyra (kr/m ²)
Summa / snitt	385		0		1 450
Fem vakanta lägenheter	385	Bostäder, vakant	-	-	1 450

I de bedömda marknadshyrorna för lägenheterna ingår värme och vatten.

Hyresutvecklingen för bostadslägenheterna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

En mer detaljerad redovisning framgår av hyresgästförteckningen i bilaga 1.

Vakanser

Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för objektet har i genomsnitt bedömts till 1,0 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.

Ytslag	Area (m ²)	Drift- och Underhåll	
		(TSEK)	(SEK/m ²)
Bostäder	385	173	450
Summa	385	173	450

Investeringar/ hyresgäst- anpassningar

En investeringskostnad för inköp och installation av tvättmaskiner, torktumlare, WC, handfat, blandare, spisar, kylskåp och frysar i de lägenheter där det saknas har bedömts av Croisette. En investeringskostnad om 150 000 kronor har därmed åsatts under kalkylperioden. Kostnaden är ett schablonbelopp som är bedömd utifrån erfarenhet och statistik. Det är möjligt att eventuell faktisk investeringskostnad skiljer sig från bedömd kostnad. Den faktiska investeringskostnaden rekommenderas att undersökas av eventuell köpare. Utöver detta, har inga ytterligare investeringskostnader bedömts under kalkylperioden, utöver avsättning för periodiskt underhåll.

Fastighetskatt

För kommersiella fastigheter utgår en fastighetskatt om 1,0 procent av taxeringsvärdet (Nuvarande taxering är 325 Hyreshusenhet, lokaler. Sannolikt avser taxeringen tidigare användning av fastigheten vid kontorsändamål. Då fastigheten nu endast inrymmer bostäder, bedöms fastigheten vara feltaxerad och taxeringen bör ändras till typkod "320 Hyreshusenhet, bostäder". Croisette har utfört en preliminär beräkning av taxeringsvärdet vid bostadsändamål genom Skatteverket. Det bedöms sannolikt att värderingsobjektet sannolikt erhåller ett nytt värdeår då konverteringen från kontor till bostäder färdigställdes.

Nyproducerade bostäder är befriade från fastighetsskatt de första 15 åren. Kalkylperioden sträcker sig endast över en 10-årsperiod och därför har fastighetsavgiften inkluderats i driftnettot år 11, vilket restvärdet beräknats på, för att beakta fastighetsskatten i det långsiktigt bedömda värdet för värderingsobjektet.

Fastighetsskatten uppgår därmed år 2026 till 0 kronor.

RESULTAT – AVKASTNINGSMETODEN

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till cirka 18 100 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka **7 000 000 kronor** (se bilaga 1).

9 Resultat

Värderingsförutsättningar

Värderingsobjekt	Älmhult Mörner 7
Värdetidpunkt	april 2026
Syfte	Exekutiv försäljning

Ortsprismetoden

Bedömt intervall, totalt	cirka 6 500 000 – 7 300 000 kronor cirka 17 000 – 19 000 kr/m ² uthyrbar area
--------------------------	---

Avkastningskalkylen

Avrundat värde, totalt	cirka 7 000 000 kronor cirka 18 100 kr/m ² uthyrbar area
------------------------	--

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Älmhult Mörner 7 vid värdetidpunkten till:

7 000 000 SEK Sju miljoner svenska kronor	Vilket ger nedan nyckeltal:	
	SEK/m ²	18 081
	SEK/taxeringsvärde	1,16
	Initial avkastning	0,22 %
	Avkastning flöde	5,00 %
	Avkastning restvärde	5,00 %
	Diskonteringsränta år 1 (2,0 % inflation)	7,10 %
	Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT)	-

Malmö 2026-04-12

Charlotte Norell

Civilingenjör i Lantmäteri

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Edward Moding

B.Sc. Fastighetsvetenskap & B.Sc. Företagsekonomi

Bilagor

Avkastningskalkyl & tabeller
Utdrag ur fastighetsregistret
Energideklaration

Avkastningskalkyl

Fastighet: Mörner 7
Kommun: Älmhult
Fastighets-ID: -
Löpnnummer: 1

Ytslag	Area	Vakans		Nuvarande hyra		Marknadshyra		Drift- och Underhåll	Avkastningskrav (restvärde)	Avkastningskrav (kassaflöde)	Marknadsvakans	
	(m ²)	(m ²)	(%, Ek.)	(%, m ²)	(TSEK)	(SEK/m ²)	(TSEK)	(SEK/m ²)	(TSEK)	(%)	(%, Ek.)	
Bostäder	385	385	100%	100%	0	0	558	1 450	173	450	5,00	1,00
Summa	385	385	100,0%	100,0%	0	0	558	1 450	173	450	5,00	1,00

*inkluderas ej i ytsummering

DCF:

År:	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	(2036)
Hyra	558	569	581	592	604	616	629	641	654	667	681
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	-442	-202	-11	-6	-6	-6	-6	-6	-7	-7	-7
Tillägg skatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Skatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-11
Tomträtt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DoU	-101	-142	-178	-184	-188	-191	-195	-199	-203	-207	-211
Driftnetto	15	226	392	403	411	419	427	436	445	453	452
Investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto	15	226	392	403	411	419	427	436	445	453	452

Avkastningsvärde	Nyckeltal
Flöde	SEK/m ²
Restvärde	SEK/taxeringsvärde
Korrigerig från restvärde	Initial avkastning
Investeringar (NPV)	Direktavk. flöde
Justering skattetillägg (NPV)	Direktavk. restvärde
Övriga justeringar	Diskonteringsränta år 1 (2,00% inflation)
	Genomsnittlig kontraktslängd (WALT)
Totalt avkastningsvärde	-

2 496	18 081
4 605	1,16
10	0,22%
0	5,00%
0	5,00%
-150	7,10%
6 961	-

Hyresgäsförteckning

Mörner 7, Älmhult

Namn	Yta (m ²)	Typ	Bashyra (Tkr)	Basindex	Löptid (t. o. m.)	Förlängning (mån)	Uppsägning (mån)	Bashyra (inkl. index)		Total hyra (inkl. tillägg, exkl. f.skatt)		Marknadshyra
								(Tkr)	(kr/m ²)	(Tkr)	(kr/m ²)	(kr/m ²)
Summa / snitt	385		0					0		0		1 450
Fem vakanta lägenheter	385	Bostäder, vakant	-					-	-	-	-	1 450

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST
FASTIGHET ⓘ

ÄLMHULT MÖRNER 7
Aktualitet fastighetsregistret:

2021-01-25 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a53-3830-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

07, Kronoberg

Kommun:

65, ÄLMHULT

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING
Beteckning:

G-ÄLMHULT STG:159

Omregistreringsdatum:

1987-09-04

Akt:

0781-95/6

G-ÄLMHULT MÖRNER:7

1995-05-03

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

70108577

Distrikt:

105010,Älmhult

ADRESS

Adress:

Knutsgatan 22A

Knutsgatan 22B

Postnr:

343 32

343 32

Postort:

Älmhult

Älmhult

Kommundel:

Älmhult

Älmhult

AREAL ⓘ

Totalareal:

1 151 kvm

0,12 ha

Varav land:

1 151 kvm

0,12 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ

Område:

1.

N:(SWEREF99)

6267479,08

E:

446942,11

X:(RT90)

6270268,97

Y:

1397398,16

ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga:

 Beslut om
fastighetsindelning

Datum:

1924-02-23

Akt:
Fastighetsrättsliga:

Fastighetsreglering

Datum:

1980-02-29

Akt:

07-80/110

ANDEL I SAMFÄLLIGHET


Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING


Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-02-10

Senaste ändring för fastigheten:

2025-11-25

Inskrivningskontor

 Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Eksjö

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 500 000	Belopp:	SEK 100 000	Belopp:	SEK 100 000
Akt:	80/3765A Beviljad	Akt:	80/3765B Beviljad	Akt:	80/3765C Beviljad
Inskrivningsdag:	1980-04-02	Inskrivningsdag:	1980-04-02	Inskrivningsdag:	1980-04-02
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	Datapantbrev:	Företrädesordning 5	Datapantbrev:	Företrädesordning 6
Belopp:	SEK 1 925 000	Belopp:	SEK 2 900 000	Belopp:	SEK 1 175 000
Akt:	D-2020-00378666:2 Beviljad	Akt:	D-2022-00167141:1 Beviljad	Akt:	D-2024-00154511:1 Beviljad
Inskrivningsdag:	2020-09-17	Inskrivningsdag:	2022-04-22	Inskrivningsdag:	2024-05-20
Datapantbrev:	Företrädesordning 7				
Belopp:	SEK 425 000				
Akt:	D-2024-00326255:1 Beviljad				
Inskrivningsdag:	2024-10-07				

Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-10-16	Utmätning 2025-10-14, 7 260 099 SEK jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-529351-25	D-2025-00374803:1	Beviljad
Anteckning	2025-11-24	Bostäder i fastigheten har anordnats med stöd enligt förordning (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande	D-2025-00430130:1	Beviljad

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
ÄLMHULT, MÖRNER 1-6 och Älmhult, Soldaten 1-3 (Tomtindelning)		07-ÄLS-8	2021-01-25	Älmhult
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1924-08-14	



Taxerade ägare

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

Värderingsenheter

Hyreshus lokal

Skatteverkets id: 530081482025
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 872 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 872 000
Riktvärdeområde: 765012
Värdeår: 1965
Årshyra kr: 323 000
Under uppförande: Nej
Ligger på tomt: 530091482025
Om eller nybyggnadsår: 1990
Tillhör byggnad: 1
Area total (kvm): 366

Hyreshus lokalmark

Skatteverkets id: 530091482025
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 450 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 450 000
Riktvärdeområde: 765012
Byggrätt i kvm: 644
Tillhör byggnad: 1

AVSKILD FASTIGHET ⓘ

ÄLMHULT MÖRNER 10



Rapporten hämtades 2026-02-11 10:58:05
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader