



WINNA

Fastighet AB

VÄRDEUTLÅTANDE

Fastigheten Nässjö Ulriksdal 4



INNEHÅLL

| | |
|--------------------------------|----|
| SAMMANFATTNING | 3 |
| DEFINITIONER | 4 |
| UPPDRAGSBESKRIVNING | 5 |
| VÄRDERINGSOBJEKTET | 7 |
| OFFICIELLA UPPGIFTER | 9 |
| FASTIGHETS- OCH HYRESMARKNADEN | 10 |
| VÄRDERINGSMETODIK | 17 |
| ORTSPRISMETOD | 18 |
| AVKASTNINGSMETOD | 21 |
| TILLKOMMANDE BYGGRÄTT | 26 |
| SAMMANFATTANDE SLUTSATS | 27 |
| FOTO | 29 |
| FLYGFOTO | 31 |
| ALLMÄNNA VILLKOR | 32 |
| KASSAFLÖDESANALYS | 34 |
| HYRESGÄSTFÖRTECKNING | 36 |

BILAGOR

OFFICIELLT UTDRAG UR FASTIGHETSREGISTRET OCH KARTOR

KOPIA PÅ GÄLLANDE DETALJPLAN

SAMMANFATTNING

| Nyckeltal | |
|-----------------------------|-----------------------------|
| Värdetidpunkt | 2025-12-01 |
| Kommun | Nässjö |
| Värderingsobjekt | Ulriksdal 4 |
| Fastighetsägare | Wilhelm Marabay One AB |
| Uppdragsgivare | Wilhelm Marabay One AB |
| Typ av fastighet | Flerfamiljshus |
| Typkod | 320 Hyreshusenhet, bostäder |
| Taxeringsvärde, tkr | 2 416 |
| Tomtareal | 840 |
| BRA | 284 |
| Antal lägenheter | 5 |
| Hyra, kr/kvm | 1 253 |
| Driftnetto, kr/kvm | 752 |
| Direktavkastningskrav | 6,0% |
| Bruttokapitaliseringsfaktor | 9,8 |
| Avkastningsvärde, tkr | 3 500 |
| Avkastningsvärde, kr/kvm | 12 324 |
| Byggrätt, totalt värde, tkr | 0 |
| Totalt värde, tkr | 3 500 |



DEFINITIONER

Marknadsvärde

Med marknadsvärde avses det pris som sannolikt skulle betalas eller erhållas om värderingsobjektet bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelationen och utan tvång. I en värdering kan inte ett marknadsvärde bestämmas utan bara bedömas.

Direktavkastning

Driftnettet i förhållande till värderingsobjektets värde.

Driftnetto

Totala intäkter minus drift- och underhållskostnader, exklusive amortering, räntor och fastighetsskatt.

Bruttokapitaliseringsfaktor

Värderingsobjektets värde i förhållande till bruttointäkten.

Byggrätt

Byggrätt är den maximala bebyggelse som tillåts på en fastighet enligt detaljplanen eller genom beslutat bygglov.

UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGSOBJEKT

Fastigheten Nässjö Ulriksdal 4

ORDERNUMMER

251367

UPPDRAGSGIVARE

Wilhelm Marabay One AB

Grangatan 4

571 40 Nässjö

Kontaktperson: ägare Tomas Altun

LAGFAREN ÄGARE

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Wilhelm Marabay One AB.

SYFTE

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och skall enligt uppdragsgivaren användas för internt bruk och finansiering. Värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren, efter fullgjord betalning, och får användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet. Fullgörs inte betalning är inte värdeutlåtandet giltigt.

Med marknadsvärde avses det pris som sannolikt skulle betalas eller erhållas om värderingsobjektet bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelationen och utan tvång. I en värdering kan inte ett marknadsvärde bestämmas utan bara bedömas. Detta är en uppdatering av tidigare gjord värdering från augusti 2023. Endast förändringar av vikt behandlas i denna uppdatering.

VÄRDETIDPUNKT

Värdetidpunkt är 2025-12-01.

FÖRUTSÄTTNINGAR

För värdeutlåtandet gäller allmänna villkor som är redovisade i detta värdeutlåtande.

BESIKTNING OCH UNDERLAG

Besiktning av fastigheten utfördes 17 december 2025 av Per Skrealid. Besiktning genomfördes utvändigt. Samtal har skett med företrädare. Besiktning har tidigare skett invändigt.

Följande offentliga källor har använts:

- Fastighetsregistret
- Gällande detaljplaner
- Fastighetstaxeringsregistret

Följande uppgifter har fåtts från fastighetsägaren eller uppdragsgivaren:

- Areauppgifter
- Hyresdebiteringslista
- Tekniska uppgifter

VÄRDERINGSOBJEKTET

FASTIGHETSTYP

Värderingsobjektet är en hyreshusfastighet. Objektet består av bostäder. Värderingsobjektet hyrs ut till externa hyresgäster.

OMGIVNING

Värderingsobjektet är beläget i ett bostadsområde, i centrala Nässjö. Gatuadressen är Sjöbylundsgatan 1A, 571 41 Nässjö. Omgivningen utgörs huvudsakligen av bostäder och småhus. Service finns närmast i Nässjö på ca. 2 km avstånd. Större trafikled, Riksväg 40, finns i närheten. Kollektiva kommunikationsmedel finns i form av tåg och buss. Flygplats finns på ca. 50 km avstånd.

TOMT

Värderingsobjektet har en areal av 840 kvadratmeter. Den obebyggda delen av marken utgörs främst av parkeringsplatser och trädgård. Värderingsobjektet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

BYGGNADSBESKRIVNING

Värderingsobjektet består av en byggnad. Byggnaden inrymmer 2 plan samt vind och källare. Byggnaden uppfördes ca. år 1950. I byggnaden inryms bostäder. Objektet hyrs ut till externa hyresgäster. Den totala uthyrbara arean uppgår till ca. 280 kvm.

| Area, lokaltyp | kvm | antal |
|----------------|-----|-------|
| Bostäder | 284 | |
| Summa | 284 | |

Kortfattad teknisk beskrivning

| | |
|------------------------|------------------------|
| Grundläggning | Källare |
| Stomme | Betong |
| Bjälklag | Betong |
| Fasadmaterial | Puts |
| Fönster | 2-glas |
| Balkonger | Ja |
| Yttertak | Betongtakpannor |
| Värmekälla | Fjärrvärme |
| Uppvärmningssystem | Vattenburna radiatorer |
| Ventilationssystem | Självdrag |
| Komfortkyla | Nej |
| Sophantering | Tunnor |
| Hissar | Nej |
| Tvättstuga | Ja |
| Antal G- och P-platser | ca. 3 |
| Portar | |
| Takhöjd | |
| Övrigt | |

Skick, standard och användningsmöjligheter

Byggnadens yttre skick bedöms som normalt. Byggnadens inre skick bedöms som normalt. Lägenheterna håller en relativt normal standard. Inga direkta reparationsbehov noterades vid besiktningen. Värderingsobjektet bedöms vara flexibelt i sin utformning och kan med relativt enkla medel hyresgästanpassas till annan hyresgäst.

Miljö

Kontakt med kommun och länsstyrelse har ej skett. Länsstyrelsernas EBH-Karta har kontrollerats. Energideklaration har tillhandahållits. Värderingsobjektet har energiklass E. OVK har genomförts.

OFFICIELLA UPPGIFTER

I bilaga återfinns ett officiellt utdrag ur Fastighetsregistret. Av denna bilaga framgår bland annat

- Lagfaren ägare
- Tomträttsinnehavare samt tomträttsavgäld m.m.
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Gemensamhetsanläggningar
- Servitut m.m.
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

PLANFÖRHÅLLANDE

- Värderingsobjektet omfattas av detaljplan från år 2011.

Genomförandetiden har gått ut. Befintlig byggnation bedöms överensstämma med planbestämmelserna. Byggrätten bedöms vara fullt utnyttjad.

INTECKNINGAR

Värderingsobjektet belastas med 4 datapantbrev om sammanlagt 2 100 000 kronor.

TAXERING

Fastigheten är taxerad senast vid fastighetstaxeringen år 2025 och har typkod 320 Hyreshusenhet, bostäder. Byggnadens värdeår är 1952.

| Taxeringsvärde, fastighetstyp | Mark, tkr | Byggnad, tkr | Summa, tkr |
|----------------------------------|-----------|--------------|------------|
| Bostad | 560 | 1 856 | 2 416 |
| Summa | 560 | 1 856 | 2 416 |

FASTIGHETS- OCH HYRESMARKNADEN

Den globala ekonomin i allmänhet

De första tre kvartalen 2025 uppvisar en global ekonomi i gungning, med ett osäkert läge där president Trumps radikala omkast av USA:s handelspolitik och införandet av tullar på importvaror skakar om den globala spelplanen. Den politiken har redan orsakat till påtaglig skada i världshandeln och världsekonomin. Men också faktorer som geopolitik, inflation och centralbankernas agerande spelar en avgörande roll till den skakiga världsekonomin – och den lågkonjunktur som världsekonomin befann sig i 2024 har fortsatt under 2025.

Tillväxtutsikterna varierar kraftigt mellan olika regioner. För Sverige – som är ett av Europas mest exportberoende länder – är utvecklingen på de internationella marknaderna av central betydelse. Årets tre första kvartal har kännetecknats av svag tillväxt, beroende på den ökade politiska och ekonomiska turbulensen. Sverige visar en svag konjunktur med hög arbetslöshet, avstannad BNP-tillväxt och låga konsumtionsnivåer, även om den ekonomiska situationen här bedöms vara marginellt ljusare än i resten av Europa. Enligt siffror från tidigt september steg inflationen i flera EU-länder under augusti, vilket resulterade i en genomsnittlig inflationstakt på 2,4 procent. Skillnaderna mellan medlemsländerna var stora: Turkiet hade den högsta inflationen på 33,0 procent, medan Cypern noterade den lägsta på 0,0 procent. I Sverige uppgick inflationen till 3,4 procent. Världsmarknaden och den globala konjunkturen 2025 kännetecknas av svag tillväxt, ökad politisk och ekonomisk turbulens samt risker relaterade till handelskrig och globala leverantörskedjor samtidigt som de fattigaste länderna och bräckliga stater halkar efter alltmer.

En stor trend i världsekonomin just nu är reshoring, återflyttning av produktion till allierade länder och det egna hemlandet – dels för att få bättre kontroll av nyckelindustrier, dels för att minska risker och transportkostnader. Hur västvärlden ska lyckas med detta är en stor fråga. En mycket stor del av industriproduktionen är placerad i Kina och Asien. Dessutom kontrollerar Kina mycket av de insatsvaror som är nödvändiga för ny teknik. Detta, kombinerat med en mer splittrad omvärld och en aggressiv ställning från Ryssland och Kina, medför stor osäkerhet med minskad handel och lägre investeringsvilja. Detta kommer bedömt ge ett ökat inflationstryck. De geopolitiska spänningarna i världen, och fortsatt eskalering av dessa, kan leda till störningar i leverantörskedjorna, fluktuationer i råvarupriserna och ökad osäkerhet för företag och investerare. Rysslands invasionskrig i Ukraina fortgår och fredsförhandlingarna uteblir. I augusti genomfördes också ett stormöte i Kina under två dagar med samarbetsorganisationen Shanghai Cooperation Organisation (SCO). SCO består av tio länder, bland annat Kina, Indien, Iran, Kazakstan, Pakistan, Ryssland och Belarus. Många bedömare menar att mötet skulle kunna vara en försmak på en ny framtida världsordning där den politiska makten flyttas österut. Under mötet deltog ledare från över 20 länder, bland dem Xi Jinping, Vladimir Putin, Kim Jong-un, Indiens premiärminister Narendra Modis, Irans president Masoud Pezeshkian och Pakistans premiärminister Shehbaz Sharif och Belarus president Aleksandr

Lukasjenko. Kina upplevde en tillväxt på 5,3 procent under första halvåret 2025, drivet av industriproduktion och export, men möter utmaningar som överkapacitet, svag inhemsk konsumtion och en osäker fastighetsmarknad. Samtidigt fortsätter program som Made in China 2025 att vara en viktig satsning för att stärka Kinas ställning inom viktiga teknologier som AI, halvledare och elfordon. Indien, som är världens femte största ekonomi, har klarat det tuffare ekonomiska läget bättre än många andra länder de senaste åren. Landet förväntas gå om både Japan och Tyskland senast år 2027. Inhemsk konsumtion är en nyckelfaktor och står för mer än hälften av landets BNP.

Effekterna av kraftigt höjda räntor har ännu inte arbetat sig genom systemet, även om många centralbanker sänkt sina räntenivåer under året. Förhoppningen är, nu när inflationstakten bedöms stabilisera sig världen över, att centralbankerna kan sänka räntorna ytterligare och därmed börja stimulera ekonomierna. Räntesänkningar och stimulanser är dock inget styrketecken, utan kommer ofta som reaktion på en sämre konjunktur eller finansiella svårigheter. Enligt IFM förväntas den globala tillväxten bli 3,0 procent för helåret 2025 och 3,1 procent för 2026, en upprevidering från World Economic Outlook från april 2025. De globala skuldnivåerna har stabiliserats något, men ligger fortfarande kvar på en förhöjd nivå, strax över 235,0 procent av den globala bruttonationalprodukten, enligt den senaste uppdateringen av IMF:s globala skulddatabas. Med avtagande tillväxt och högre räntor har skuldnivåerna blivit ett tilltagande problem och frågetecken finns angående hur skuldbergen ska lösas.

Europa har stora utmaningar och kommer troligen behöva omfattande reformer för att få igång ekonomin på allvar. "The USA Innovates, China Replicates and Europe Regulates" är en slogan som sätter fingret på de strukturella problem EU har. Tyskland och Frankrike har båda skakts av regeringskriser och har stora statsskulder, precis som stora delar av västvärlden. Länderna saknar dock just nu konkreta lösningar för att ta sig an sina strukturella problem och är just nu politiskt handlingsförlamade. Tyskland, som är starkt tillverkningsbaserat, möter motvind från flera håll. Landet har under året sett sin ekonomi utvecklas ännu svagare än väntat. BNP föll med 0,3 procent under andra kvartalet jämfört med föregående kvartal samtidigt som färsk siffror från det tyska näringsdepartementet visar att industriproduktionen i Tyskland, EU:s största ekonomi, ökade mer än väntat i juli, en ökning på 1,3 procent jämfört med juni. Prognos för Tysklands statsskuld för helåret 2025 visar på en skuld på 63,8 procent av BNP. I Frankrike har den politiska oron och regeringskollapsen haft en tydlig påverkan på ekonomin under året. Det nationella statistikorganet INSEE förutspår att Frankrikes ekonomi kommer att växa med 0,8 procent i år, ned från 1,1 procent år 2024, men bättre än den tidigare prognosen på 0,6 procent. Samtidigt varnar de dock för att tillväxten i första hand drivs av företagens tillfälliga lageruppbyggnad efter två år av neddragningar, snarare än av hushållens konsumtion. Frankrikes statsskuld var 113,9 procent av BNP i slutet av första kvartalet 2025 och den franska regeringen har infört en plan med omfattande nedskärningar och skattehöjningar för att minska underskottet, men skulden förväntas fortsatt bli en betydande ekonomisk utmaning.

Tysklands och Frankrikes utmaningar speglar de strukturella problem som hela EU står inför. Utan nödvändiga reformer riskerar regionen att förlora sin globala konkurrenskraft i en tid av ökande geoekonomisk fragmentering och skärpt konkurrens.

Sammanfattningsvis kan omvärlden beskrivas som osäker – det finns stor risk att många av tillväxtregionerna kommer gå in i en synkroniserad recession inom en överskådlig framtid, särskilt om osäkerheten kring USA: politik kvarstår och de olika krigshärdarna runt om i världen fortsätter att blossa. Den globaliserade ekonomin berör alla, men regionala skillnader kan göra att länder drabbas olika hårt. Hushåll världen över har det betydligt svårare nu än innan pandemin, och upplever inte inflationen som ca. 2 procent, utan snarare som ca. 25,0 procent – en siffra som tydligare speglar den reala köpkraftsminskningen. Konsekvensen är att hushåll i högre grad sparar in på konsumtion och arbetar för att återställa sin köpkraft, vilket dämpar konjunkturen och konsumtionstrycket – i både omvärlden och Sverige.

Svensk ekonomi i allmänhet

Sverige uppvisar också en svag konjunktur med stagnerande BNP-tillväxt, låg konsumtion och hög arbetslöshet, trots att den ekonomiska situationen bedöms som marginellt ljusare än i resten av Europa. I juni 2025 låg 11 av 13 indikatorer i SCB:s konjunkturklocka under sin långsiktiga trend, och Svenskt Näringsliv hävdar att Sverige har haft 12 kvartal i rad av svag konjunktur. I början av augusti skruvade Konjunkturinstitutet (KI) ner sin prognos över Sveriges BNP-tillväxt till 0,7 procent under 2025, en sänkning med 0,3 procentenheter jämfört med tidigare prognos. Samtidigt kom Inköpschefsindex, som visade att tjänstesektorn bromsar in rejält och Konjunkturinstitutet menar att Trumps tullar, tillsammans med en dämpad omvärldskonjunktur, innebär att den svenska exportmarknaden växer långsamt i år och nästa år.

Svenskt Näringsliv menar att en förklaring till att det hittills sett bättre ut för svenska exportföretag kan vara att många amerikanska företag importerade extra mycket från EU innan tullarna trädde i kraft i april, men att det också sannolikt kommer en backlash när de direkta effekterna av tullarna visar sig framöver. Samtidigt står Sverige inför både utmaningar och möjligheter på hemmaplan. Det geopolitiska läget och inträdet i Nato avspeglar sig tydligt i de investeringar i försvaret och säkerhetsrelaterad infrastruktur som görs. Det kan bidra till att få hjulen att snurra i ekonomin, särskilt då Sverige har en stark försvarsindustri med företag som Saab och BAE Systems, som kan dra nytta av den ökade efterfrågan på avancerade militära system. Sverige är dessutom i en relativt stark ekonomisk position jämfört med många andra länder i Europa. Trots detta är utmaningarna betydande. Regeringens höstbudget, som presenterades den 22 september, innehåller reformer för 80 miljarder kronor, som ska ge svenskarna mer pengar i plånboken. Budgetförslaget förväntas bryta lågkonjunkturen och öka framtidstron i landet. Regeringen menar att vi, från och med andra halvan av 2025, kan vänta en reallönetillväxt, lägre ränteutgifter och en stöttande finanspolitik som ska bidra till att hushållens konsumtion gradvis ökar. Under året har Riksbanken sänkt styrräntan vid två tillfällen med totalt 0,5 procent, i förhoppning om att detta skulle bekämpa den höga inflationen som

har pressat hushållens köpkraft och dämpat efterfrågan. Vid sitt penningpolitiska möte i augusti lämnade Riksbanken återigen styrräntan oförändrad på 2,0 procent, beroende på en fortsatt svag konjunkturuteckling och en inflation som har stigit mer än väntat under sommaren och nu ligger en bit över målet. Riksbankens prognos för styrräntan kvartal 4 är 1,92 procent. Sverige har också möjlighet att dra nytta av den globala omställningen mot grönare ekonomier, tack vare en välutvecklad industri och stark exportsektor. Genom att satsa på innovation, försvarsindustri och hållbarhet har Sverige potential att stärka sin konkurrenskraft och skapa en robust ekonomisk grund i en alltmer osäker global miljö.

Den svenska fastighetsmarknaden

Svensk fastighetsmarknad, som är en central del av ekonomin, har stått inför stora utmaningar, där särskilt bygg- och entreprenadbolag har haft det mycket tufft. Konkurer av välkända aktörer som Serneke och Oscar Properties under slutet av 2024 och början av 2025 belyser de djupa problemen i sektorn. Många av bolagen har pressats hårt av stigande räntekostnader, minskad efterfrågan och ökade byggkostnader, vilket gjort att projekt har försenats, avbrutits eller ställts in helt. Situationen är särskilt problematisk för företag som varit högt belånade eller beroende av löpande finansiering.

Den har också påverkats negativt av de tidigare stigande räntorna, med fallande bostadspriser och ökande osäkerhet som följd, men har under de första kvartalen 2025 visat på en marknad i gradvis återhämtning, där investeringsintresset börjar återvända. Efter en period av nästintill avstannad marknad med stigande räntor har nu köpare och säljare börjat finna varandra igen. Men trots ökande transaktionsvolymerna under 2025 är marknaden fortsatt splittrad, även om en viss stabilisering går att se. Den trend som uppvisats nu när affärerna börjar komma i gång är ”flight to quality”, där de bättre objekten med stabila verksamheter i centrala lägen handlas till likande nivåer som innan pandemin, och med exceptionella fall på nya rekord. Marknaden är selektiv och investerare fokuserar i allt högre grad på kvalitet, långsiktiga kassaflöden och hållbara tillgångar. Utländska investerare är mer aktiva – särskilt inom logistik- och samhällsfastigheter – samtidigt som efterfrågan på bostadsfastigheter fortsatt är låg och storstadsregionerna fortfarande dominerar transaktionerna.

En ny faktor som blir alltmer aktuell, och som investerare inte tagit stor hänsyn till tidigare, är energieffektiviteten och ESG (Environmental, Social & Governance) för fastigheter. Nya regler från EU och krav från finansörer kommer på sikt göra att fastighetens energieffektivitet, miljörisker och dylikt kommer att påverka finansieringsvillkoren i mycket högre grad än tidigare. Tidigare har fastighetens kassaflöde varit i stort sett det enda som styr investeringsbedömningen, men nu kommer fastighetsägare också att behöva ta hänsyn till kostnaderna för att lyfta äldre och ineffektiva fastigheters energiprestanda till en mer modern standard. Bedömningen är att detta i högre utsträckning kommer att visas i försäljningspriserna framåt.

Tiden då fastigheten enbart steg i värde tack vare sjunkande räntor bedöms vara helt förbi. Marknaden kommer normaliseras där proaktiva fastighetsägare som arbetar aktivt med att effektivt förvalta och förädla sitt bestånd kommer må bra, men passiva eller ineffektiva ägare kommer få det betydligt tuffare.

Bostadsmarknaden är fortsatt avvaktande då konsumenterna väljer att vara försiktiga med sina investeringar. Priserna på bostadsrätter i landet har under perioden juni till augusti sjunkit med 2,3 procent. Under samma period har emellertid priserna för villor i hela landet visat en positiv utveckling och stigit med 1,2 procent. För första gången på många år är det villamarknaden, inte bostadsrätterna, som driver utvecklingen. Det ”normala” på bostadsmarknaden är inte längre ett varaktigt uppåt, nu är säljcyklerna längre, människor flyttar snarare klokt och realistiskt samt efter sina behov.

Den svenska hyresmarknaden

Den svenska hyresmarknaden präglas av en komplex dynamik mellan efterfrågan, utbud och regleringar. På många håll – särskilt i storstäder som Stockholm, Göteborg och Malmö – råder bostadsbrist, vilket resulterar i långa köer till hyresrätter. I Stockholm är kötiden för en förstahandslägenhet ofta över tio år. Det skapar en parallell marknad, där andrahandshyror kan vara mycket höga och ibland oreglerade. Samtidigt visade årets Bostadsmarknadsenkät (BME) som presenterades i maj att 127 av landets kommuner bedömer att det råder underskott, vilket är 21 färre jämfört med förra året och 53 kommuner färre jämfört med för två år sedan.

Ett unikt inslag i Sverige är bruksvärdessystemet som styr hyressättningen. Hyror sätts utifrån fastighetens standard och läge snarare än marknadens efterfrågan, vilket gör att hyrorna för många äldre hyresrätter är lägre än de som nyproducerade bostäder erbjuder. Samtidigt innebär det att fastighetsägare har mindre incitament att bygga nya hyresrätter, särskilt eftersom kostnaderna för nyproduktion är höga.

De senaste årens stigande räntor och byggkostnader har ytterligare försvårat nyproduktionen. Många projekt med planerade hyresrätter har pausats eller ställts in, vilket förvärrar bostadsbristen. Trots detta är efterfrågan på hyresbostäder fortsatt hög, särskilt bland unga och hushåll utan kapital för att köpa bostad. Framtiden för hyresmarknaden är dock inte helt dyster. Investeringar i bostadsbyggande kan komma som en del av Sveriges Nato-inträde och satsningar på infrastruktur, vilket kan leda till fler hyresrätter. Dessutom förs återkommande debatter om att reformera bruksvärdessystemet eller införa andra lösningar som kan öka rörligheten på bostadsmarknaden. Hyrorna för bostäder bedöms ha utrymme att höjas mer än inflationen de kommande åren, då hyrorna inte höjdes i samma takt som inflationen, till skillnad från kommersiella hyror som har KPI-justerats. En genomsnittlig hyreshöjning på omkring 4,8 procent har rapporterats av Hyresgästföreningen gällande 2025 och i vissa fall, där två-åriga avtal har slutits, även för 2026.

Bedömningen är att bostadshyrorna fortsatt kommer att öka de kommande åren, speciellt i tillväxtorter där det råder en kronisk bostadsbrist.

Däremot bedöms hyror för kommersiella lokaler och industrier ha nått ett tak, där verksamheter har svårt att betala mer. En sämre konjunktur medför också ökande vakanser, vilket kan motverka större hyreshöjningar. De avtal som är gällande kommer fortsatt följa KPI-index, men vid nya förhandlingar så bedöms marknadshyra befinna på samma nivåer som tidigare eller svagt sjunkande de kommande åren. Vissa risker bedöms även finnas i logistikfastigheter, som tidigare varit en mycket het marknad. Det har dock lett till en viss överetablering och att vissa projekt, som är uppförda på spekulation, har stora vakanser. Detta talar för en lägre marknadshyra. De fastigheter som bedöms som attraktiva, så som nybyggda kontor och dagligvaruhandel, har fortsatt hög efterfrågan och kan hålla marknadshyrorna på högre nivåer.

Den lokala marknaden

Nässjö kommun på Småländska höglandet, är en central punkt för järnvägsnätet i Sverige har med sina ca. 32 000 invånare sedan en tid tillbaka en positiv befolkningsutveckling och få lediga bostäder. Orten har mycket bra järnväg tack vare Södra stambanan, men också bra vägförbindelser till så väl Jönköping, Eksjö som Vetlanda.

Kommunen styrs av en koalition mellan Socialdemokraterna och Moderaterna, kommunalskatten är 34,3 procent, genomsnittslönen är ca. 28 600 kr och för 2025 och arbetslösheten ca. 8,3.

Fastighetsmarknaden i Nässjö är relativt stabil, med en efterfrågan på både bostäder och kommersiella fastigheter och det finns ett intresse för moderna industri- och lagerlokaler samt kontorsfastigheter i centrala lägen. Nyproduktionen av bostäder har också ökat med flera bostadsrättsprojekt och småhus.

Nässjö är oftast känt som järnvägsstaden, eftersom staden tidigare var starkt betingad av järnvägen. I Gamlarp, strax utanför stan, finns en kombiterminal som tar emot godståg från Göteborgs hamn, Helsingborg, Luleå och Duisburg. Men här finns också en lång tradition av annan tillverkande industri, möbelföretag och skogsbruk. Under senare år har staden även visat en växande tjänstesektor. Det har tidigare funnits ett stort överskott på industrilokaler, främst äldre lagerlokaler. Numera bedöms överskottet ha minskat och bättre balans råder på marknaden.

På Granarps industriområde har nyligen större lokaler tillkommit. Sedan tidigare finns bland annat Jysk centrallager och Tura i Nässjö. Nyproduktion sker på både Granarps- och Södergårdens industriområde samt Sörängens verksamhetsområde med en tydlig inriktning mot detaljhandel och kontor. Almenäsområdet är ett handelsområde med butiker, dels restauranger och Norrboda industriområde är ett område med flertalet logistikföretag och lager.



OBJEKTETS MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

Värderingsobjektet har ett normalt läge i orten med närhet till centrum. Objektet har en vanlig planlösning och har ett utförande och lokalstorlek som har normal efterfrågan. Fastigheten motsvarar ett genomsnittligt hyreshus på orten och kräver aktiv förvaltning.

Förutsättningarna för objektet bedöms som normala på såväl hyres- som fastighetsmarknaden. Sannolik köpare är lokal aktör eller regional med etablering i orten och objektet bedöms ha vissa utvecklingsmöjligheter.

VÄRDERINGSMETODIK

METODER OCH TILLÄMPNING

Metodtillämpning

Marknadsvärdebedömningen sker genom att använda en eller flera metoder och kombinera dessa. Utifrån resultaten av dessa metoder görs slutligen en bedömning av marknadsvärdet. Olika metoder kan väga olika tungt i den slutliga bedömningen. Beroende på värderingsobjektets beskaffenhet och värderingssituation används olika metoder.

Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda objekt med liknande egenskaper. Justeringar sker med hänsyn till den värdeförändring som skett mellan objektets förvärvstidpunkt och värderingsobjektets värdetidpunkt. Egenskaper som kan jämföras är exempelvis lokalisering, ålder, area, areal, hyror och direktavkastningar.

Avkastningsmetod

Avkastningsmetoden kallas också nettokapitaliseringsmetod eller direktavkastningsmetoden. Metoden innebär att värderingsobjektets förväntade framtida intäkter, kostnader, vakanser, investeringsbehov och restvärde m.m. nuvärdesberäknas med en kalkylränta. Ingående parametrar kommer från verkliga förhållanden, bedömda förhållanden, marknadsparametrar från ortsprisanalyser och andra kända marknadsparametrar.

Ingående parametrar i kalkylen bedöms efter nuvarande förhållanden, kända framtida ändringar och marknaden i allmänhet.

Produktionskostnadsmetod

Värderingsobjektets nybyggnadskostnad beräknas och justeras efter ålder, slitage, eftersatt underhåll och rationalitet.

Areametod

Värdet relateras till värderingsobjektets ingående areor för olika delar.

Köpeskillingskoefficientmetod

Värdet relateras till värderingsobjektets taxeringsvärde och utgör en kvot.

ORTSPRISMETOD

Omsättningen på kommersiella fastigheter i Nässjö har de senaste åren varit relativt omfattande. Ortsprismaterialet omfattar främst fastigheter innehållande bostäder och lokaler.

Det har sedan år 2021 totalt sålts ca. 40 st kommersiella fastigheter i området med några egenskaper liknande värderingsobjektet. Gallringar har skett med anledning av bolagsförsäljningar, portföljaffärer, storlek, värdeår, lokalfördelning m.m. Objekten har sålts till priser som varierar mellan 7 100 och 33 500 kronor per kvadratmeter uthyrbar area. Jämförelseköpen ger ett snitt på ca. 14 000 kronor per kvadratmeter. Direktavkastningskraven bedöms med beaktande av marknadsmässiga parametrar, i huvudsak ha varierat mellan 4% – 8%.

| Kommun | Fastigheter | Typkod | Datum | Pris (tkr) | Pris (kr/m ²) | BRA | Säljare | Köpare |
|--------|-----------------|----------|------------|------------|------------------------------|-----|------------------------------------|-----------------------------------|
| Nässjö | RUNEDAL 6 | 320 | 2025-09-29 | 5 350 | 10 190 | 525 | Båne's Fastigheter AB | Stibix Real Estate Sandsjöfors AB |
| Nässjö | VIPAN 3 | 320 | 2025-06-02 | 2 900 | 7 250 | 400 | Privatperson eller avslutat bolag | NÄSSJÖ KOMMUN |
| Nässjö | ROSENLUND 5 | 320 | 2025-02-28 | 1 543 | 7 872 | 196 | RM Project Management AB | Lövåsing AB |
| Nässjö | MAGISTERN 4 | 320 | 2024-12-02 | 4 492 | 17 277 | 260 | SBF Nässjö Fastighets AB | Nässjö Magistern 3-5 AB |
| Nässjö | MAGISTERN 3 | 320 | 2024-12-02 | 4 492 | 12 654 | 355 | SBF Nässjö Fastighets AB | Nässjö Magistern 3-5 AB |
| Nässjö | MAGISTERN 5 | 320 | 2024-12-02 | 4 492 | 11 091 | 405 | SBF Nässjö Fastighets AB | Nässjö Magistern 3-5 AB |
| Nässjö | NEDRE SKANSEN 2 | 320 | 2024-12-02 | 3 500 | 10 355 | 338 | Privatperson eller avslutat bolag | Trivsamt Nässjöhusen AB |
| Nässjö | NYÄNGEN 9 | 320 | 2024-11-01 | 4 400 | 7 432 | 592 | NB Nyängen 9 AB | Privatperson eller avslutat bolag |
| Nässjö | BRYNET 3 | 320 | 2024-09-02 | 5 000 | 18 868 | 265 | Privatperson eller avslutat bolag | CN Nyängen AB |
| Nässjö | ASPHEM 1 | 320 | 2024-08-05 | 1 980 | 9 900 | 200 | MISSIONSKYRKAN NÄSSJÖ | ESTRAGON I NÄSSJÖ AB |
| Nässjö | JUPITER 8 | 320 | 2024-04-30 | 2 950 | 10 387 | 284 | Privatperson eller avslutat bolag | Wilhelm Marabay One AB |
| Nässjö | JUPITER 7 | 321 | 2024-04-30 | 2 950 | 8 194 | 360 | Privatperson eller avslutat bolag | Wilhelm Marabay One AB |
| Nässjö | HÅRDVALLEN 12 | 320 | 2024-04-10 | 3 900 | 9 924 | 393 | Antoni Aydin Torngriell Aktiebolag | Jönssons Fastigheter AB |
| Nässjö | AKVAMARINEN 8 | 320 | 2023-12-18 | 3 300 | 10 680 | 309 | LZ Fastigheter & Service AB | Bostads AB Sjöpiren |
| Nässjö | GODHETEN 6 | 213, 320 | 2023-12-04 | 2 600 | 9 630 | 270 | Belen Fastighets AB | Privatperson eller avslutat bolag |
| Nässjö | KNIVEN 10 | 320 | 2023-10-02 | 3 400 | 13 281 | 256 | Nallandia Förvaltning AB | Trivsamt Nässjöhusen AB |
| Nässjö | ULRIKSDAL 4 | 320 | 2023-09-29 | 9 375 | 33 482 | 280 | Privatperson eller avslutat bolag | Wilhelm Marabay One AB |
| Nässjö | VÄGBRON 7 | 320 | 2023-09-29 | 9 375 | 26 558 | 353 | Privatperson eller avslutat bolag | Wilhelm Marabay One AB |

| | | | | | | | | |
|--------|------------------|-----|------------|--------|--------|-----|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nässjö | MÅLAREN 14 | 320 | 2023-09-29 | 9 375 | 25 067 | 374 | Privatperson eller avslutat bolag | Wilhelm Marabay One AB |
| Nässjö | STENHUGGAREN 3 | 320 | 2023-05-04 | 3 934 | 7 179 | 548 | Rosendal 19 AB | Privatperson eller avslutat bolag |
| Nässjö | SÖDERHAGA 16 | 320 | 2022-12-31 | 9 327 | 10 329 | 903 | O&A Fastigheter i Vctlanda AB | NB Söderhaga Sexton AB |
| Nässjö | STORA BJÖRN 2 | 320 | 2022-12-15 | 4 650 | 7 750 | 600 | Privatperson eller avslutat bolag | 3L fastigheter AB |
| Nässjö | UNDERGÅNGEN 9 | 320 | 2022-11-15 | 3 125 | 9 766 | 320 | Privatperson eller avslutat bolag | Nässjö Bygg Fastighet AB |
| Nässjö | TAPPERHETEN 2 | 320 | 2022-07-04 | 4 300 | 7 072 | 608 | Privatperson eller avslutat bolag | Spexhults Skog & Entreprenad AB |
| Nässjö | HAMMAREN 4 | 320 | 2022-06-09 | 9 790 | 29 137 | 336 | Privatperson eller avslutat bolag | Estragon Fastighetsförvaltning AB |
| Nässjö | ENDRÅKTEN 2 | 320 | 2022-06-09 | 9 790 | 24 598 | 398 | Privatperson eller avslutat bolag | Estragon Fastighetsförvaltning AB |
| Nässjö | HÅRDHETEN 6 | 320 | 2022-06-09 | 9 790 | 23 310 | 420 | Privatperson eller avslutat bolag | Estragon Fastighetsförvaltning AB |
| Nässjö | BJÖRNEN 3 | 321 | 2022-06-09 | 9 790 | 20 654 | 474 | Privatperson eller avslutat bolag | Estragon Fastighetsförvaltning AB |
| Nässjö | BÄLGEN 8 | 320 | 2022-06-09 | 9 790 | 20 061 | 488 | Privatperson eller avslutat bolag | Estragon Fastighetsförvaltning AB |
| Nässjö | SKORPIONEN 12 | 320 | 2022-06-01 | 4 300 | 15 035 | 286 | Privatperson eller avslutat bolag | PS Fastigheter AB |
| Nässjö | GROPEN 6 | 320 | 2022-05-31 | 5 500 | 10 496 | 524 | PK i Nässjö AB | Simon & Andreas Fastigheter AB |
| Nässjö | NOTELLUS 6 | 320 | 2022-05-31 | 4 800 | 11 566 | 415 | PK i Nässjö AB | Simon & Andreas Fastigheter AB |
| Nässjö | NOTELLUS 4 | 320 | 2022-05-31 | 4 300 | 12 874 | 334 | PK i Nässjö AB | Simon & Andreas Fastigheter AB |
| Nässjö | KRÅFTAN 9 | 321 | 2022-02-01 | 4 900 | 10 987 | 446 | ECO-EST AB | Bröderna Daoud AB |
| Nässjö | ÖVRE SJÖGÅRDET 8 | 320 | 2021-12-13 | 3 750 | 13 298 | 282 | Antoni Aydin Tonggrill Aktiebolag | Trejibo AB |
| Nässjö | VÅGEN 9 | 320 | 2021-09-30 | 3 700 | 15 417 | 240 | Bra Hem i Nässjö AB | Privatperson eller avslutat bolag |
| Nässjö | NYÅNGEN 5 | 320 | 2021-09-15 | 4 560 | 12 493 | 365 | Privatperson eller avslutat bolag | O.H Fastigheter i Jönköping AB |
| Nässjö | MÅLAREN 18 | 321 | 2021-08-02 | 4 925 | 11 698 | 421 | Bobergs Industribyggen AB | Spexhults Förvaltning AB |
| Nässjö | STENBOCKEN 1 | 321 | 2021-08-02 | 10 075 | 12 673 | 795 | Bobergs Industribyggen AB | Elsie Fastigheter AB |
| Nässjö | ASPHEM 11 | 320 | 2021-07-29 | 4 000 | 12 308 | 325 | Sven Knegare AB | Eklund & Månsson Fastigheter AB |

| Nyckeltal | Pris (tkr) | Pris (kr/m ²) | BRA |
|-----------|------------|---------------------------|-----|
| Medel | 5 362 | 13 970 | 399 |
| Min | 1 543 | 7 072 | 196 |
| Max | 10 075 | 33 482 | 903 |



RESULTAT

Värderingsobjektet har ett normalt utförande och storlek. Objektet är i nivå med ortsprismaterialet i området. En värdenivå motsvarande 11 200 – 13 200 kr/kvm bedöms som rimligt för objektet. Ett marknadsmässigt direktavkastningskrav för värderingsobjektet bedöms uppgå till mellan 5,5% och 6,5%. Ortsprismetoden ger sammantaget ett värde av ca. 3 250 000 – 3 750 000 kronor.

AVKASTNINGSMETOD

INDATA I KASSAFLÖDESKALKYLEN

Kalkylperioden

Kalkylperioden motsvarar en tänkt innehavstid för objektet. Kalkylperioden löper från och med 2025-12-01 och 10 år framåt.

Inflation

Riksbanken har som mål att inflationen skall vara 2%. Efter årtionden av mycket låg inflation, så steg inflationen mycket kraftigt. Riksbanken höjde reporäntan vilket har fått ned inflationen till Riksbanken mål, eller till och med under detta. Ränta har sedan toppen sänkts och bedöms försätta nedåt.

I kalkylen har ett inflationsantagande enligt nedanstående tabell använts (källa Konjunkturinstitutet december 2024):

| 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 2,8% | 0,7% | 0,1% | 2,4% | 3,6% | 2,1% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% |

Direktavkastningskrav, kalkylränta och restvärde

Direktavkastningskravet för objektet har bedömts efter genomförda försäljningar på marknaden av likvärdiga objekt. Direktavkastningskravet uppgår idag för jämförbara objekt till ca. 5,5% och 6,5%. Direktavkastningskravet för värderingsobjektet bedöms med ledning av detta till ca. 6,0%.

Direktavkastningsvärdet har fördelats över de olika lokaltyperna enligt följande tabell:

| Direktavkastning, lokaltyp | Kalkyl % | Restvärde % |
|----------------------------|----------|-------------|
| Bostäder | 6,0% | 6,0% |

Definitionen för kalkylränta är summan av riskfri realränta, kompensation för inflationsförväntningar samt riskkompensation som varierar med geografiskt läge och fastighetskaraktär.

Risk- och vinstpremie beror bland annat av värderingsobjektets typ, storlek, läge, eventuella räntesubventioner, alternativa användningsmöjligheter m.m. I normalfall bedöms kalkylräntan

genom att inflationsanpassa direktavkastningskravet. Kalkylräntan har i detta fall bedömts enligt nedanstående tabell:

| 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 9,0% | 6,7% | 6,1% | 8,5% | 9,8% | 8,2% | 8,1% | 8,1% | 8,1% | 8,1% | 8,1% |

Kalkylräntan används för nusummeberäkning av framtida in- och utbetalningar.

Restvärdet utgörs av marknadsvärdet som värderingsobjektet bedöms ha i slutet av kalkylperioden. Restvärdet bedöms genom att dividera det bedömda driftnettot året efter kalkylperiodens slut med ett bedömt direktavkastningskrav.

Hyror

Tabellen visar utgående hyra samt bedömd marknadshyra per lokaltyp.

| Hyror, lokaltyp | Utgående hyra, tkr | Utgående hyra, kvm | Utgående hyra, st | Vakant hyra, tkr | Vakant hyra, kvm | Vakant hyra, st | Marknadshyra, tkr | Marknadshyra, kvm | Marknadshyra, st |
|-----------------|--------------------|--------------------|-------------------|------------------|------------------|-----------------|-------------------|-------------------|------------------|
| Bostäder | 356 | 1 253 | | 0 | | | 356 | 1 253 | |
| Summa | 356 | 1 253 | | 0 | | | 356 | 1 253 | |

Hyrorerna är i huvudsak redovisade inklusive värme och inklusive ersättning för fastighetsskatt. För detaljerade uppgifter om enskilt kontrakt, se bifogad hyresgäsförteckning. Bostadshyrorerna är i huvudsak förhandlade.

Vakanser

Vakansgraden har både bedömts av objektets enskilda förutsättningar samt framtida hyresmarknaden i stort. Vid den tänkta kontraktstidens utgång uppstår en risk för vakans, vilken har speglats i en bedömd vakansgrad.

Med tanke på värderingsobjektets läge, skick och utformning m.m. bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som relativt låga. Den långsiktiga vakansrisken för bostadsdelen bedöms till 2%.

| Vakanser, lokaltyp | Total area, kvm | Total area, % | Totalt, st | Uthyrd area, kvm | Uthyrd area, % | Uthyrt, st | Vakant area, kvm | Vakant area, % | Vakant, st | Vakant area, ek. aktuell | Vakant area, ek. bedömd |
|--------------------|-----------------|---------------|------------|------------------|----------------|------------|------------------|----------------|------------|--------------------------|-------------------------|
| Bostäder | 284 | 100% | | 284 | 100% | | 0 | | | 0% | 2% |
| Summa | 284 | 100% | | 284 | | | 0 | | | | |

Vakansen fördelar sig över kalkylåren enligt nedanstående tabell:

| Vakanser över kalkylåren, lokaltyp | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Bostäder | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 2% |

Drift- och underhåll

Drift- och underhållskostnader har bedömts genom statistik och erfarenhet enligt nedanstående tabell:

| Drift och underhåll, lokaltyp | Area, kvm | Antal | Utgående, tkr | Utgående, kr per kvm | Utgående, kr per st | Långsiktigt, tkr | Långsiktigt, kr per kvm | Långsiktigt, kr per st |
|-------------------------------|------------|-------|---------------|----------------------|---------------------|------------------|-------------------------|------------------------|
| Bostäder | 284 | | 135 | 475 | | 135 | 475 | |
| Summa | 284 | | 135 | 475 | | 135 | 475 | |

Driftskostnaden är i huvudsak inklusive värme. I underhållskostnaden ingår löpande och planerat underhåll. Hyresvärden står för merparten av driftskostnaderna och inre underhåll. För detaljerade uppgifter om enskilt kontrakt, se bifogad hyresgästförteckningen. Kostnaderna har under kalkylperioden bedömts följa inflationsutvecklingen.



Investering och hyresgästanpassningar

Inga investeringar utöver planerat underhåll har bedömts nödvändiga under kalkylperioden.

Fastighetsskatt

För bostadslägenheterna utgår en kommunal fastighetsavgift. Denna avgift uppgår under år 2025 till 1 724 kronor per lägenhet och år, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet. Avgiften indexregleras årligen. Fastighetsskatten uppgår under 2025 till 7 248 kronor. Fastighetsägaren betalar fastighetsskatten.

Tomträttsavgäld

Objektet omfattas ej av några tomträtter.

Arrende

Objektet omfattas ej av några arrenden.

Belåning

Analysen utgår ifrån totalt kapital. Effekter av eventuell belåning beaktas ej.

Resultat

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för detta objekt bedöms till ca. 12 300 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om ca. 3 500 000 kronor avrundat.

Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur en ändrad indata påverkar värdet. En parameter har beräknats åt gången. Värdeförändringen kan vara både positiv och negativ.

| Variabel | Förändring | Värdeförändring | |
|---------------------|------------|-----------------|-------|
| | % | tkr | % |
| Hyra | 10% | 585 | 17,1% |
| Drift och underhåll | 5% | 111 | 3,2% |
| Inflation | 1% | 280 | 8,2% |
| Vakans | 1% | 58 | 1,7% |
| Kalkylränta | 1% | 235 | 6,9% |



TILLKOMMANDE BYGGRÄTT

En byggrätt uppstår normalt genom att den anges i detaljplan, stadsplan, byggnadsplan eller motsvarande, som har vunnit laga kraft. Byggrätten kan även uppstå genom beslutat bygglov.

En förväntad byggrätt kan påverka marknadsvärdet positivt. Värdet är beroende av hur stark förväntan finns, i vilka dokument eller beslut den tas upp i, när i tiden samt övriga osäkerheter och risker.

Byggrätten bedöms vara fullt utnyttjad.

SAMMANFATTANDE SLUTSATS

RESULTAT

Resultat från metodvalen

| | |
|--------------------|----------------------------------|
| Ortsprismetoden | ca. 3 250 000 – 3 750 000 kronor |
| Avkastningsmetoden | ca. 3 500 000 kronor |
| Byggrätt | ca. 0 kronor |

I den sammanlagda marknadsvärdebedömningen läggs i detta fall störst tonvikt vid resultatet från avkastningsanalysen.

MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av fastigheten Nässjö Ulriksdal 4 vid värdetidpunkten december 2025 till:

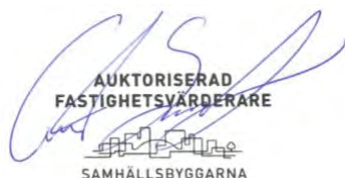
3 500 000 KRONOR

Tre miljoner femhundra tusen kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

| NYCKELTAL | |
|----------------------------------|--------|
| Avkastningsvärde, tkr | 3 500 |
| Avkastningsvärde, kr/kvm | 12 324 |
| Avkastningsvärde/taxeringsvärde | 1,4 |
| Bruttokapitaliseringsfaktor | 9,8 |
| Direktavkastningskrav | 6,0% |
| Direktavkastningskrav, restvärde | 6,0% |
| Direktavkastning, initialt | 6,1% |
| Aktuell ekonomisk vakans | 0,0% |
| Hyra, kr/kvm | 1 253 |
| Driftnetto, kr/kvm | 752 |
| Byggrätt, totalt värde, tkr | 0 |
| Byggrätt, kr/kvm | |

Jönköping 2025-12-22



Gustaf Skrealid

Civilingenjör, lantmäteri

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Mobil: 070-361 62 97

E-post: gustaf.skrealid@winnafastighet.se

Winna Fastighet AB och Winna Fastighetsutveckling AB

Gunnar Zilos väg 6

554 48 Jönköping

FOTO





FLYGFOTO



ALLMÄNNA VILLKOR

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller information och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

Winna Fastighet AB eller Winna Fastighetsutveckling AB ansvar ej för oriktiga eller ofullständiga värdebedömningar orsakade av att uppdragsgivaren har lämnat oriktiga eller ofullständiga sakuppgifter. Winna Fastighet AB eller Winna Fastighetsutveckling AB förutsätter att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren. Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter samt hörande fastighetsstillbehör och byggnadstillbehör. Industritillbehör omfattas normalt inte. Information som erhållits genom officiellt fastighetsregister har förutsatts vara korrekt och fullständig. Det förutsätts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av okända utgifter, andra gravationer eller tvister.

Areor har erhållits av uppdragsgivaren. Värdeutlåtande förutsätter att areor är riktiga. Mätning på plats eller på ritning har inte skett, om inget annat anges, dock har areorna kontrollerats genom rimlighetsbedömning. Värdebedömningen har utgått från redovisade hyres- och arrendeförhållanden samt andra nyttjanderätter. Värderingsobjektet förutsätts uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och gällande planförhållanden. Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av miljösanering. Skicket hos de anläggningar och byggnader som beskrivs i utlåtandet är baserad på okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället. Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka fel och brister i byggnadsdelar och installationer.

Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas skriftligt inom tre månader från datum för undertecknande av värderingen. Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är ett tiondels prisbasbelopp vid värderingstidpunkten, dock maximalt till arvodet för denna värdering. Det är endast uppdragsgivaren som kan rikta eventuella skadeståndskrav.

Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de

förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet. Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

Värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren, efter fullgjord betalning, och får användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet. Uppdragsgivaren får delge andra hela värdeutlåtandet, dock ej delar av utlåtandet. Fakturan ska betalas inom 30 dagar från fakturadatumet, om inte annat skriftligen avtalats mellan parterna. Vid försenad betalning äger Winna Fastighet AB eller Winna Fastighetsutveckling AB rätt att ta ut en förseningsavgift om 450 kr. Utöver förseningsavgiften äger leverantören rätt att debitera dröjsmålsränta i enlighet med räntelagen (1975:635), motsvarande Riksbankens referensränta med tillägg av 8 procentenheter per år. Dröjsmålsräntan beräknas från förfallodagen till dess att full betalning sker. Vid utebliven betalning förbehåller sig leverantören rätten att skicka betalningspåminnelser. Vid fortsatt utebliven betalning överlämnas ärendet till inkasso och i förlängningen görs ett betalningsföreläggande.

Fullgörs inte betalning är inte värdeutlåtandet giltigt. Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt skada som kan drabba uppdragsgivaren. Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, skall Winna Fastighet AB eller Winna Fastighetsutveckling AB godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

KASSAFLÖDESANALYS

KASSAFLÖDESANALYS 10 ÅR

| Objekt | Nässjö Ulriksdal 4 | | | | | | | | | | | |
|--|--------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| Kalkylstart | 2025-12-01 | | | | | | | | | | | |
| Helårsredovisning | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | Enhet |
| Inflation | 2,8% | 0,7% | 0,1% | 2,4% | 3,6% | 2,1% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | |
| Direktavkastning | 6,0% | 6,0% | 6,0% | 6,0% | 6,0% | 6,0% | 6,0% | 6,0% | 6,0% | 6,0% | 6,0% | |
| Kalkylränta | 9,0% | 6,7% | 6,1% | 8,5% | 9,8% | 8,2% | 8,1% | 8,1% | 8,1% | 8,1% | 8,1% | |
| Direktavkastning för restvärdesberäkning | | | | | | | | | | | 6,0% | |
| Hyra | 356 | 358 | 359 | 367 | 381 | 389 | 396 | 404 | 412 | 421 | 429 | tkr |
| Hyresrisk och vakans | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -4 | -4 | -4 | -4 | -4 | -9 | tkr |
| Hyrestillägg och rabatter | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | tkr |
| Effektiv hyra | 356 | 358 | 359 | 367 | 381 | 385 | 392 | 400 | 408 | 416 | 420 | tkr |
| Drift och underhåll | -135 | -136 | -136 | -139 | -144 | -147 | -150 | -153 | -156 | -159 | -163 | tkr |
| Fastighetsskatt | -7 | -7 | -8 | -8 | -8 | -8 | -8 | -8 | -8 | -9 | -9 | tkr |
| Fastighetsskatt från hyresgäster | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | tkr |
| Tomträttsavgäld | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | tkr |
| Arrenden och övriga kostnader | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | tkr |
| Driftnetto | 214 | 215 | 215 | 220 | 228 | 229 | 234 | 239 | 243 | 248 | 249 | tkr |
| Hyresgästanpassning | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | tkr |
| Investeringar | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | tkr |
| Driftnetto efter investeringar | 214 | 215 | 215 | 220 | 228 | 229 | 234 | 239 | 243 | 248 | 249 | tkr |

Resultat

| | | |
|----------------------------------|-------|-----|
| Nuvärde driftnetto | 1 528 | tkr |
| Justering | | tkr |
| Nuvärde restvärde | 1 901 | tkr |
| Marknadsbaserat avkastningsvärde | 3 428 | tkr |

| Nyckeltal | Avrundat | Kassaflöde |
|----------------------------------|----------|------------|
| Avkastningsvärde, tkr | 3 500 | 3 428 |
| Avkastningsvärde, kr/kvm | 12 324 | 12 071 |
| Avkastningsvärde/ taxeringsvärde | 1,4 | 1,4 |
| Bruttokapitaliseringsfaktor | 9,8 | 9,6 |
| Direktavkastningskrav | | 6,0% |
| Direktavkastningskrav, restvärde | | 6,0% |
| Direktavkastning, initialt | 6,1% | 6,2% |
| Aktuell ekonomisk vakans | 0,0% | |
| Hyra, kr/kvm | 1 253 | |
| Driftnetto, kr/kvm | 752 | |
| Byggrätt, totalt värde, tkr | 0 | |
| Byggrätt, kr/kvm | | |

HYRESGÄSTFÖRTECKNING

| Hyresgäst, lokal | Lokaltyp | Hyresgäst | kvm, st | Kontrakt, från | Kontrakt, till | Kontrakt, upp | Kontrakt, förl. | Bashyra, tkr | Bastal | Index | Utgående hyra, tkr | Utgående hyra, kr/kvm | Marknads hyra, tkr | Marknadshyra, kr/kvm | Index 2 | Fastskatt åter, tkr | Tillägg/rabatter | Moms | Värme |
|------------------|----------|-----------|---------|----------------|----------------|---------------|-----------------|--------------|--------|-------|--------------------|-----------------------|--------------------|----------------------|---------|---------------------|------------------|---------|-------------|
| Bostäder | Bo | Uthyrd | 284 | | | 3 mån | 3 mån | 355,9 | 419,35 | 100% | 355,9 | 1 253 | 355,9 | 1 253 | 100% | 0,0 | | Ej moms | Värme ingår |

NÄSSJÖ ULRIKSDAL 4

FASTIGHET

| | |
|------------------------------------|--------------------------------------|
| Fastighetsbeteckning | NÄSSJÖ,ULRIKSDAL,4 |
| Hämtad från fastighetsregistret | 2025-12-19 |
| Senaste ändringen i allmänna delen | - |
| Objektidentitet (UUID) | 909a6a50-afd7-90ec-e040-ed8f66444c3f |
| Fastighetsnyckel (FNR) | 060117141 (Avvecklas av LM) |

| | |
|-----------------------------|--------------------------|
| Areal/Tomtarea total | 840 m² |
| Varav vatten | 0 m ² |
| Varav land | 840 m ² |

| Län | Kommun | Distrikt |
|---------------------|-------------|-----------------|
| Jönköpings län (06) | Nässjö (82) | Nässjö (105221) |

Ursprung

| | |
|----------------------|--------------------------------------|
| Fastighetsbeteckning | NÄSSJÖ NÄSSJÖ 12:1 |
| Objektidentitet | 909a6a50-9d2e-90ec-e040-ed8f66444c3f |
| Fastighetsbeteckning | NÄSSJÖ NÄSSJÖ 12:56 |
| Objektidentitet | 909a6a50-9d65-90ec-e040-ed8f66444c3f |
| Fastighetsbeteckning | NÄSSJÖ NÄSSJÖ 11:947 |
| Objektidentitet | 909a6a50-9d02-90ec-e040-ed8f66444c3f |

Tidigare beteckning

| | | |
|----------------------|-----------------------------|----------|
| Fastighetsbeteckning | Datum ändring registrerades | Akt |
| F-NÄSSJÖ ULRIKSDAL:4 | 1995-03-01 | 0686-428 |

LAGFART

Wilhelm Marabay One AB

| | |
|-------------------|----------------------------|
| Org-/Personnummer | 559198-5725 |
| Adress | 57140 NÄSSJÖ |
| Inskrivningsdag | 2023-10-16 |
| Fång | Andel: 1/1 |
| Akt | Ingen uppgift Beviljad |
| Köpeskilling | 9 375 000 SEK |
| Kommentar | Avser även annan fastighet |

ADRESSER

| Adress | Postnummer | Postort |
|------------------------|------------|---------|
| Adressuppgifter saknas | | |

LÄGE (CENTRALPUNKT)

| Område | SWEREF99 | WGS84 |
|--------|---------------------------------|--|
| 1 | N: 6389814.157 E: 481324.491 | LAT: 57.650237320616924 LNG: 14.687095253348735 |

ÅTGÄRDER

| Åtgärdsnummer | Fastighetsåtgärd | Datum | Akt |
|---------------|---------------------|------------|---------------|
| 1 | Tomtmätning | 1952-08-09 | 0682K-47/1952 |
| 2 | Sammanläggning | 1953-09-30 | |
| 3 | Fastighetsreglering | 1977-03-17 | 06-NÄS-604 |

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga uppgifter om andelar i samfällighet.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga uppgifter om andelar i en gemensamhetsanläggning (GA).

INSKRIVNING I ALLMÄNT

| | |
|---|---|
| Beräknad aktualitet i inskrivningsdelen | 2025-12-18 |
| Senast uppdaterad | 2023-10-24 |
| Kontor | Lantmäteriet, fastighetsinskrivning Eksjö |

ÄLDRE FÖRHÅLLANDEN

183/2498,183/2500,195/2246,183/2499,195/2247,195/13382,Ö96/5452,L95/852,L97/3764,L97/3765,195/10118,199/10671,199/10672,199/10673,Ö01/2276,L00/743,L99/10670,A02/7154,A03/1124

TOMTRÄTTSUPPLÄTELSE

Fastigheten har ingen tomträttsupplåtelse.

TOMTRÄTTSINNEHAV

Fastigheten har ingen tomträttsinnehavare.

INTECKNINGAR

| | |
|--------------------|--------------|
| Antal inteckningar | 4 st |
| Totalt belopp | 2 100 000 kr |

Datapantbrev - om inte annat redovisas

| Nr | Information | Belopp (kr) | Akt | Inskrivningsdag |
|----|-------------|-------------|-------------------|-----------------------|
| 1 | | 205 000 | 95/2248 | (Beviljad) 1995-03-09 |
| 2 | | 188 500 | 95/2249 | (Beviljad) 1995-03-09 |
| 3 | | 400 000 | 95/13381 | (Beviljad) 1995-09-25 |
| 4 | | 1 306 500 | D-2023-00325470:1 | (Beviljad) 2023-10-16 |

ANTECKNINGAR

Inga anteckningar hittades för fastigheten.

TIDIGARE ÄGARE

Antal: 5

ÖNNEMO FASTIGHETER AKTIEBOLAG

| | |
|-------------------|------------------------|
| Org-/Personnummer | 556537-0268 |
| Adress | 56193 HUSKVARNA |
| Inskrivningsdag | 1997-02-28 |
| Fång | Köp Andel: 1/1 |
| Akt | 97/3765 Beviljad |
| Köpeskilling | 600 000 SEK |
| Kommentar | Avser hela fastigheten |

MÄKLARFIRMAN KÅ HULT AB

| | |
|-------------------|------------------------------|
| Org-/Personnummer | 556576-1391 |
| Adress | 56028 LEKERYD |
| Inskrivningsdag | 1999-11-11 |
| Fång | Köp 1999-11-01 Andel: 1/1 |
| Akt | 99/10670 Beviljad |
| Köpeskilling | 2 540 000 SEK |
| Kommentar | Avser även annan fastighet |

Privatperson

| | |
|-------------------|------------------------------|
| Org-/Personnummer | - |
| Adress | - |
| Inskrivningsdag | Ingen uppgift |
| Fång | Köp 1995-02-15 Andel: 1/1 |
| Akt | 95/852 Beviljad |
| Köpeskilling | Information saknas |
| Kommentar | Ingen kommentar |

Privatperson

| | |
|-------------------|------------------------------|
| Org-/Personnummer | - |
| Adress | - |
| Inskrivningsdag | 2002-07-03 |
| Fång | Köp 2002-07-01 Andel: 1/1 |
| Akt | 02/17235 Beviljad |
| Köpeskilling | 1 950 000 SEK |
| Kommentar | Avser även annan fastighet |

RS FASTIGHETER HB

| | |
|-------------------|------------------------------|
| Org-/Personnummer | 969611-3068 |
| Adress | 56250 MÅNSARP |
| Inskrivningsdag | 1997-02-28 |
| Fång | Köp 1997-01-02 Andel: 1/1 |
| Akt | 97/3764 Beviljad |
| Köpeskilling | 600 000 SEK |
| Kommentar | Avser hela fastigheten |

RÄTTIGHETER

Inga avtalsrättigheter hittades för fastigheten.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR

Detaljplan

Johnsberg och ulriksdal i nässjö

| | |
|-----------------|------------------|
| Akt | 0682-P367 |
| Beslutsdatum | 2011-10-19 |
| Senaste ändring | 2021-09-20 08:47 |

Stadsplan

Fridhem m m i nässjö

| | |
|-----------------|------------------|
| Akt | 06-NÄS-525 |
| Beslutsdatum | 1974-12-11 |
| Senaste ändring | 2018-10-02 21:10 |

TAXERING

TYPKOD 320 HYRESHUSENHET, BOSTÄDER

| | | | |
|---------------------|-----------------|--------------|--------------------|
| Taxerings ID | 360244-3 | | |
| Taxeringsår | 2025 | Taxerad area | 280 m ² |
| Taxeringsvärde | 2 416 tkr | BOA | 280 m ² |
| Byggnad | 1 856 tkr | | |
| Mark | 560 tkr | | |

Taxerad ägare

Wilhelm Marabay One AB

| | |
|---------------|---------------|
| Org.Nr | 559198-5725 |
| Adress | Adress saknas |
| Andel | 1/1 |
| Juridisk form | Aktiebolag |

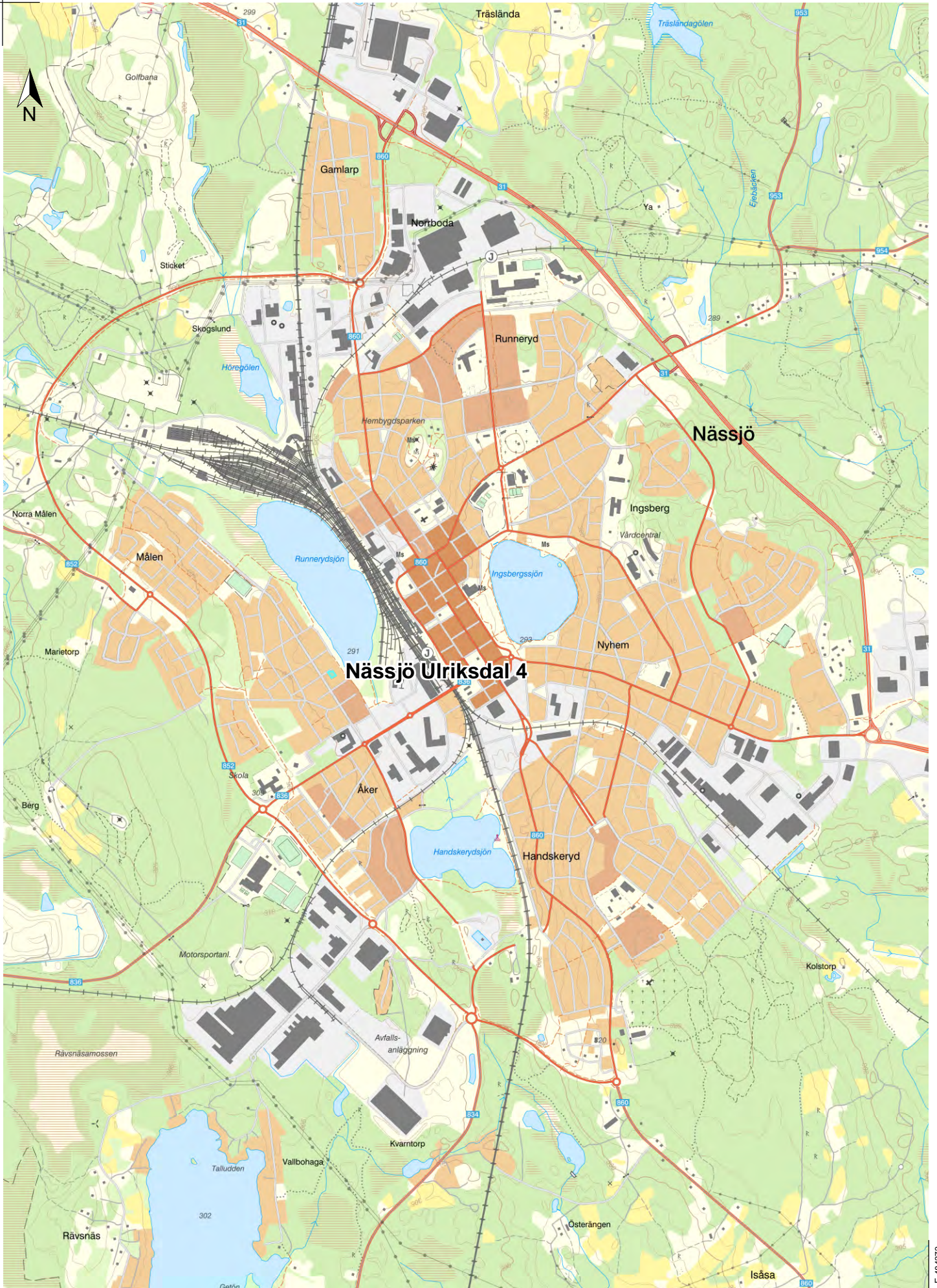
Värderingsenheter

HYRESHUSBYGGNAD BOSTAD

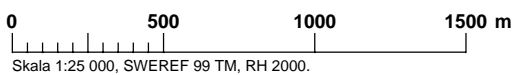
| | |
|-------------------------|---------------------|
| Skatteverkets ID | 395961182025 |
| Tax.värde | 1 856 tkr |
| Riktvärdeområde | 682202 |
| BOA | 280 m ² |
| Hyra | 341 tkr |
| Nybyggnadsår | 1950 |
| Värdeår | 1952 |
| Om- /tillbyggnadsår | Ingen uppgift |
| Under byggnad | Nej |

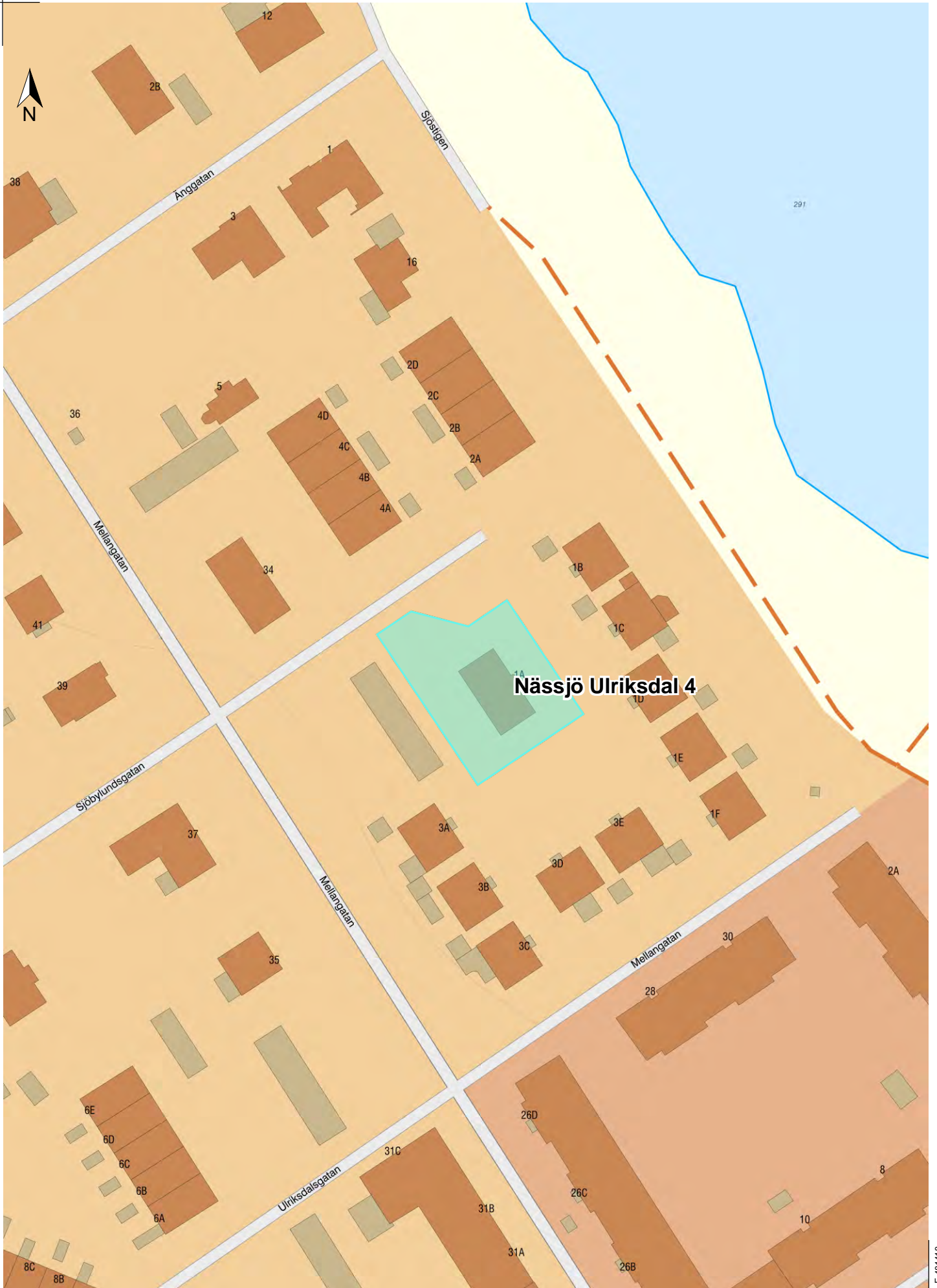
HYRESHUSMARK BOSTAD

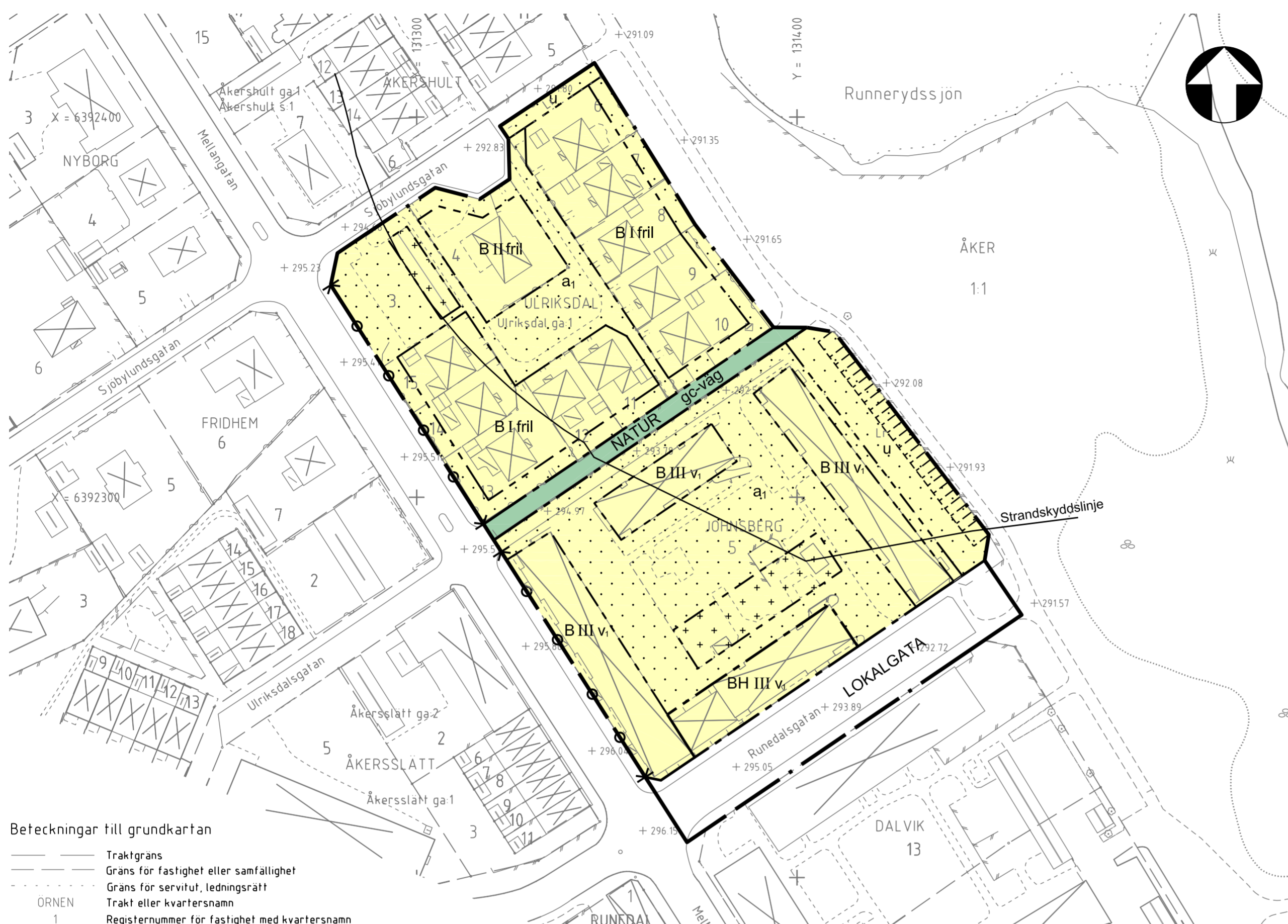
| | |
|-------------------------|---------------------|
| Skatteverkets ID | 395971182025 |
| Tax.värde | 560 tkr |
| Riktvärdeområde | 682202 |
| Byggrätt ovan mark | 350 m ² |



Nässjö Ulriksdal 4







- Beteckningar till grundkartan**
- Traktgräns
 - Gräns för fastighet eller samfällighet
 - Gräns för servitut, ledningsrätt
 - Trakt eller kvartersnamn
 - ORNEN
 - 1 Registrernummer för fastighet med kvartersnamn
 - 1:1 Registrernummer för fastighet
 - Samf. FS.1 Registrernummer för samfällighet, fiskesamfällighet
 - Serv. Lr GA.1 Servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning
 - Bostadshus efter husliv resp takkontur
 - Uthus efter husliv resp takkontur
 - Övrig byggnad
 - Skärmtak, transformator
 - Koordinatkräns
 - Vägbana, grus
 - Vägbana, asfalt
 - Kantsten
 - Järnväg
 - Slätt
 - Strandlinje
 - Vattendrag, mindre vattendrag
 - Dike
 - Agostagsgräns
 - Åker, äng
 - Barrskog, lövskog
 - Blandskog, sankmark
 - Träd
 - Lastbrygga eller perrong
 - Staket, häck
 - Stenmur, stödmur
 - El-ledning
 - Höjdkurvor
 - Gatuhöjd
 - Trumma

GRUNDKARTA FÖR JOHNSBERG OCH ULRIKSDAL
 I NÄSSJÖ STAD, NÄSSJÖ KOMMUN
 UPPRÄTTAD 2011-04-12
 MATNINGSKONTORET

Göran Leiner
 Mättningschef

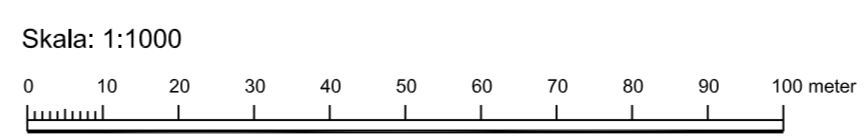
Koordinatsystem: SWEREF99 15 00
 Höjdsystem: RH 70
 Skala: 1:1000
 Nässjö kommuns kartdatabas

ILLUSTRATIONER

----- Illustrationslinje

UPPLYSNINGAR

Följande tomtindelningar upphör att gälla i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft:
 FRM-akt 0682K-123/1925. Tomtindelning av kvarteret Ulriksdal i stadsdelen Åker, fastställd den 4 maj 1925.
 FRM-akt 0682K-11/1956. Tomtindelning av kvarteret Johnsberg i stadsdelen Åker, fastställd den 23 april 1956.



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

- GRÄNSER**
- Planområdesgräns
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- Allmänna platser
- LOKALGATA Lokaltrafik
 - NATUR Naturmark
- Kvartersmark
- BH Bostäder och handel
 - B Bostäder

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- gc-väg Gång- och cykelväg

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

KVARTERSMARKENS ANORDNANDE

- Körbar utfart får inte anordnas

UTFORMNING

- III Högsta antal våningar
- fril Endast friliggande hus
- v1 Vind får inte inredas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- a1 Strandskyddet 100 meter från Runnerydssjön upphävs inom den del som ligger inom planområdet.

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

| | | |
|---|---|--|
| Till planen hör: | <input checked="" type="checkbox"/> Behovsbedömning | <input checked="" type="checkbox"/> Utåtande efter utställning |
| <input type="checkbox"/> Planprogram | <input type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning | <input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsförteckning |
| <input checked="" type="checkbox"/> Planbeskrivning | <input type="checkbox"/> Samrådsredogörelse | |
| <input type="checkbox"/> Genomförandebeskrivning | <input type="checkbox"/> Illustrationskarta | |

| | | |
|---|--------------|--------------------------|
| <p>Detaljplan för</p> <p>Kvarteren Johnsberg och Ulriksdal</p> <p>Nässjö stad och kommun</p> | | |
| Upprättad av miljö- och byggkontoret 2011-04-13 med normalt planförfarande | Beslutsdatum | Instans |
| | 2011-04-13 | MBN |
| Helena Ahnstedt Planingenjör | Godkännande | - |
| | Antagande | 2011-10-19 MBN |
| Dnr 2009-0076 | | Laga kraft 2011-11-19 |