



Värdeutlåtande

Kommun **Nora**

Objekt **Gyttorp 6:86**

Värdetidpunkt **2026-02-17**



Foto taget utvändigt på värderingsobjektets på ena byggnaden.

Innehållsförteckning

1	UPPDRAGET	1
1.1	Uppdragsgivare	1
1.2	Syfte och ändamål	1
1.3	Värdetidpunkt	1
1.4	Särskilda förutsättningar	1
2	VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING	2
2.1	Värderingsobjekt	2
2.2	Allmän beskrivning	2
2.3	Ekonomiska förhållanden	2
2.4	Marknadsvärde	3
3	VÄRDERINGSUNDERLAG	4
3.1	Sakuppgifter	4
3.2	Besiktning	4
4	HÅLLBARHET	5
4.1	Energideklaration	5
4.2	Miljöcertifiering	5
4.3	Miljöbelastningar	5
5	BESKRIVNING FASTIGHET	6
5.1	Planförhållanden	6
5.2	Tomt	6
5.3	Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar	6
5.4	Försäkring	6
5.5	Byggnadsbeskrivning	6
5.6	Areor, beskrivning och alternativanvändning	8
5.7	Underhållsbehov och investeringar	8
5.8	Servitut, inskrivningar	8
6	VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER	9
6.1	Begreppet marknadsvärde	9
6.2	Värderingsmetod	9
6.3	Värderingsstandard	10
7	EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN	11
7.1	Kontraktssammanställning	11
7.2	Areor och hyror	11
7.3	Vakanser och hyresförluster	12
7.4	Drift- och underhåll, hyresgästanpassning	12
7.5	Taxeringsvärde	13
7.6	Fastighetsskatt	13
8	MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING	14
8.1	Marknadsanalys	14
8.2	Områdesbeskrivning	15
8.3	Fastighets- och hyresmarknad	17
9	ORTSPRISMETOD	18
9.1	Ortsprisanalys	18
9.2	Areametod	18
9.3	Nettokapitaliseringsmetod, direktavkastning	19
9.4	Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod	19
10	AVKASTNINGSMETOD	20
10.1	Förutsättningar och antaganden	20
10.2	Driftnettoprognos	20
10.3	Kalkylränta	20
10.4	Avkastningsbaserat marknadsvärde	21

11	SAMMANFATTANDE VÄRDEBEDÖMNING.....	22
11.1	<i>Bruttokapitaliseringsmetod</i>	22
11.2	<i>Sammanfattande värdebedömning</i>	22
12	SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING.....	23

Bilagor

Bilaga I	<i>Känslighetsanalys</i>
Bilaga II	<i>Karta</i>
Bilaga III	<i>Fotografier</i>
Bilaga IV	<i>Fastighetsdatautdrag</i>

1 UPPDRAGET

1.1 Uppdragsgivare

Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.

1.2 Syfte och ändamål

Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför externt bruk inför exekutiv försäljning.

Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-02-17.

1.4 Särskilda förutsättningar

I värderingen förutsätts lämnade uppgifter från fastighetsägaren.

Bedömda hyror för vakanta ytor förutsätts i värderingen och bedöms marknadsmässiga.

2 VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING

2.1 Värderingsobjekt

<i>Registerbeteckning</i>	Gyttorp 6:86
<i>Adress</i>	Hälleforsvägen 12B, 12C
<i>Kommun</i>	Nora
<i>Område</i>	Nora
<i>Upplåtelseform</i>	Äganderätt
<i>Lagfart</i>	F-1963-25-18
<i>Nybyggnadsår</i>	1935
<i>Värdeår</i>	1935
<i>Användning</i>	Hyreshusenhet lokaler (Typkod 325)

2.2 Allmän beskrivning

Värderingsobjektet är beläget i Gyttorp och ca 6,0 km väster från Nora Centrum. Omgivande bebyggelse utgörs av lokalfastigheter, industri och villor. 3 st byggnader är uppförda 1935 i 2 plan med delvis källare och vind. Källargrund av betong. Fasad av puts/träpanel och yttertak av spåntak/plåt. Fönster, 2-glas. Sammanlagd uthyrningsbar area uppgår till 4 728 kvm. Uppvärmning med fjärrvärme. Tomtarealen uppgår till 11 540 kvm. Grusad innergård samt grönområden.

2.3 Ekonomiska förhållanden

Hysesintäkter uppgår till 3 428 Tkr/år, motsvarande 725 kr/kvm LOA. Hyran bedöms marknadsmässig och avser varmhya inkl. fastighetsskatt. Drift- och underhållskostnaderna uppskattas till ca 2 317 Tkr/år, motsvarande ca 490 kr/kvm och avser löpande drift och underhållskostnader samt periodiserat underhåll. Fastighetsskatten uppgår till 89 Tkr. Aktuell vakans uppgår till 100 % varpå ett medelvakansavdrag har beaktats motsvarande 1 015 tkr och vakansrisken bedöms långsiktigt till 10,0% (se avsnitt 7.3) och beaktas i driftnettoprognosen (11.2). Direktavkastningen bedöms till 25,5% inklusive tilllägg och justeringar.

2.4 Marknadsvärde

Marknadsvärde per februari 2026
4 000 000 KRONOR
Fyramiljoner kronor

Bedömt värdeintervall
3 800 tkr - 4 200 tkr

Nyckeltal

Kr/m ² uthyrbar area:	846
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	0,45
<u>Direktavkastning 2026 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	-61,6%
Mot bedömt driftnetto:	25,5%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2026</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	1,17

3 VÄRDERINGSUNDERLAG

3.1 Sakuppgifter

Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev mm har inhämtats och redovisas i förekommande fall enligt bilaga 2. Värderingsinstitutet ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register. Land samt vattenarealer, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollerats och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Fastigheten besiktigades 2026-02-17 av Erik Laurén. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren och personal från kronofogden. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägoslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

4 HÅLLBARHET

4.1 Energideklaration

Fastigheten saknar giltig energideklaration.

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

4.2 Miljöcertifiering

I Sverige används olika kommersiella system för att miljöcertifiera byggnader. Certifieringar säkerställer att hållbarhetsfrågorna blir belysta. Miljöcertifiering av en byggnad innebär att miljöarbetet och byggnadens miljöprestanda granskas av tredje part.

Fastigheten saknar giltig byggnadscertifiering.

4.3 Miljöbelastningar

Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan verksamhet kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade områden. Källa: Metria

5 BESKRIVNING FASTIGHET

5.1 Planförhållanden

Ej planlagt område

Nuvarande användningsområde överensstämmer med värderingsobjektet gällande bestämmelser.

5.2 Tomt

Tomtareal uppgår till 11 540 kvm. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

5.3 Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar

Ingen inskriven information hittades

5.4 Försäkring

Ingen information finns lämnad.

5.5 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1935
Grundläggningsförfarande	Gjuten betongplatta, delvis källare
Grundmur	Gjuten betong
Bärande stomme	Gjuten Betong
Källarbjälklag	Gjuten betong
Mellanbjälklag	Gjuten betong
Vindsbjälklag	Trä
Taklag	Trä

Fasader	Spåntak, plåt
Fönster	2-glas
Dörrar	Trä
Yttertak	Betongtegel
Invändiga golvbeläggningar	Parkett, Plastmatta, Klinker
Invändiga takbeklädnader	Målat, undertakskivor
Invändiga väggbeklädnader	Målat
Köksstandard	Sämre standard
Uppvärmning	Via Fjärrvärme, Vattenburen, radiator. (funktion ej verifierad, vidare teknisk undersökning rekommenderas, värme och vatten delvis avstängt) Direktverkande el. Vedkamin
Hygienutrymmen	Sämre standard. Flertalet dusch och wc.
Ventilation	Självdrag
Anslutning	Allmänna nät
Övrigt	Flertalet rum som tidigare varit sovrum. Se planritning.

5.6 Areor, beskrivning och alternativanvändning

OBS! Nedanstående areauppgifter baseras på uppgifter lämnade av uppdragsgivaren. Ytor har ej kontrollmätts och ev. avvikelser tas inget ansvar för. Vid ev. försäljning rekommenderas en mätning som uppfyller svensk standard. Nedan redovisade ytor bör därför ej ligga till grund för försäljning av fastigheten.

Byggnad 1: 2 plan med källare. Putsad fasad, Spåntak. 2-glas fönster. Fjärrvärme, vattenburna radiatorer. Vatten och el avstängt vid besiktningstillfället. Underhållsbehov.

Byggnad 2: 2 plan med vind samt delvis källare. Putsad fasad. Spåntak, 2-glas fönster. Fjärrvärme, vattenburna radiatorer. Vedkamin. Underhållsbehov.

Byggnad 3: 1 plan med källare. Fasad av Träpanel. Plåttak. 2-glas fönster. Fjärrvärme, vattenburna radiatorer. Vatten och el avstängt vid besiktningstillfället. Underhållsbehov.

Summa uthyrningsbar LOA: 4 728 kvm

5.7 Underhållsbehov och investeringar

Byggnationen bedöms vara i sämre skick såväl ut- som invändigt. Några kostnader utöver avsättning för sedvanligt periodiskt underhåll bedöms inte som nödvändigt de närmaste åren.

5.8 Servitut, inskrivningar

Någon särskild servitutsutredning har inte utförts.

I fastigheten finns 1 st. pantbrev uttagna till ett sammanlagt belopp av 2 000 000 kr.

Någon särskild pantbrevs utredning har inte utförts.

6 VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER

6.1 Begreppet marknadsvärde

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunigt, insiktsfullt och utan tvång.

6.2 Värderingsmetod

Värderingen genomförs med ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av transaktioner för likartade fastigheter, så kallade jämförelseobjekt. Fastigheterna är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. I detta utlåtande har normering skett dels till area, dels till driftnetto. Normering till driftnetto benämns nettokapitaliseringsmetod. Metoden avser en översiktlig bedömning med hänsyn till risk och potential och beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto vid full uthyrning. Driftnettot beräknas utifrån bedömda marknadsmässiga hyror, samt bedömda drift- och underhållskostnader. Kapitaliseringen sker med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav.

Marknadsvärdet har även bedömts med en framåtriktad avkastningsmetod. Till grund för avkastningsmetoden ligger en kassaflödesanalys med ett fem- eller ett tioårigt kassaflöde över framtida in- och utbetalningar med beaktande av bedömd utveckling av hyror, drift- och underhållskostnader (vilka normalt bedöms följa inflationen) och den aktuella samt långsiktiga vakans- och hyresrisken. För avkastningsmetoden bedöms även kalkylräntan motsvarande marknadens krav på totalavkastning och kan sägas bestå av riskfri realränta med kompensation för inflation samt riskfaktor varierande med fastighetens geografiska läge, lokaltyp, alternativanvändning, kontraktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar. Kalkylräntan kan sägas utgöra ett inflations anpassat direktavkastningskrav. Värderingsmetoden är i enlighet med International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS).

6.3 Värderingsstandard

Värderingarna har utförts i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard (upplaga 2017 Global). Värderingsutlåtandet uppfyller kraven i punkterna 128-130 i ESMA uppdateringen av CESR's rekommendationer för ett konsekvent genomförande i Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 om genomförande av prospektdirektivet.

Definitioner och värdebegrepp är i enlighet med International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS).

Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. Värderingsinstitutet anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen. Värderingsuppdraget har utförts i enlighet med God värderarsed fastställd av Samhällsbyggarna och SFF. Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se).

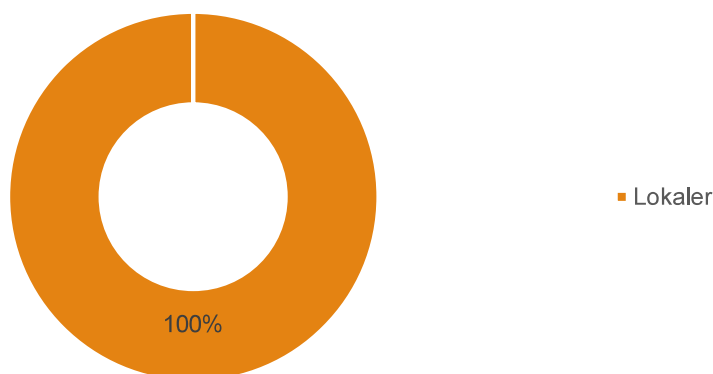
7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

7.1 Kontraktssammanställning

Nedan redovisas en sammanställning på gällande och antagna hyresavtal. Beträffande hyresintäkter och övriga kontraktsvillkor, se 7.2 nedan.

Hyresgäst	Areatyp	Uthyrbar area [m ²]	Hyra [kr/m ²]	Kontrakterat /vakant t.o.m [mmm-åå]	Uppsägningstid [mån]	Förlängning [år]	Index [%]	Tillägg för moms utgår [ja/nej]
Hyresgäst	Lokaler	4728	725	-	-	-	100	nej

Uthyrbara areatyper



7.2 Areor och hyror

Nedan visas en sammanställning av areorna och bedömda marknadsmässiga hyror. Hyrorna avser varmhyra inkl. fastighetsskatt. Moms tillkommer för verksamheter som är momspliktiga. Inre och yttre samt tekniskt löpande underhåll bekostas av fastighetsägaren.

Areatyp	Uthyrbar area [m ²]	Utgående hyra 2026		Marknadsmässig hyra	
		[tkr]	[kr/m ²]	[tkr]	[kr/m ²]
Lokaler	4728	3428	725	3428	725
Summa/snitt	4 728	3 428	725	3 428	725

7.3 Vakanser och hyresförluster

Med tanke på fastighetens läge och lokalernas utformning bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som låga. Vakansen bedöms långsiktigt till 10,0% och beaktas i driftnettoprognosen (10.2).

7.4 Drift- och underhåll, hyresgäst Anpassning

Nedan redovisas bedömda drift- och underhållskostnader som belastar fastighetsägarna. Underhållskostnader avser såväl löpande som avsättning för periodiskt underhåll utjämnade över tiden. Driftkostnaderna är redovisade inklusive moms för bostäder. Drift- och underhållskostnaderna kan på årsbasis skifta relativt kraftigt, orsakat av en rad olika faktorer såsom väderlek, omflyttningstakt, underhållsinsatser och användning. Med beaktande av fastighetens skick, standard, installationstäthet och användningsområde antas D&U kostnaderna initialt ligga på ca 2 317 tkr/år och bedöms följa inflationstakten.

Areatyp	Area [m ²]	Faktisk [tkr]	Faktiskt [kr/m ²]	Bedömd [tkr]	Bedömd [kr/m ²]	Varav	
						Löpande DoU (kr/m ²)	Varav periodisk underhåll (kr/m ²)
Lokaler	4 728	0	0	2 317	490	290	200
Summa/snitt	4 728	0	0	2 317	490		

Fördelning bedömd DoU [tkr]



7.5 Taxeringsvärde

Taxeringsvärden redovisas i nedanstående tabell.

Typkod	325
Värdeår	1935

	Bostäder [tkr]	Lokaler [tkr]	Industri [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	0	6800	0	6800
Mark	0	2127	0	2127
Taxeringsvärde	0	8927	0	8927

Hyreshusenhet, lokaler

-
-

7.6 Fastighetsskatt

Den totala fastighetsskatten som bedöms komma att belasta fastigheten redovisas i nedanstående tabell.

Areatyp	2026	2027	2028	2029	2030
<u>Lokaler</u>					
Fastighetsskattesats [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Uppräkning av taxeringsvärde [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Bedömd utv taxeringsvärde [tkr]	8927	9016	9106	9197	9289
Fastighetsskatt [tkr]	89	89	90	91	92
Summa fastighetsskatt [tkr]	89	89	90	91	92

8 MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING

8.1 Marknadsanalys

Omvärld och svensk marknad

Internationella krig och konflikter, framför allt i Ukraina och mellanöstern, har medfört ett försämrat säkerhetsläge med ökade priser på råvaror och energi mm. Den senaste tiden har dock råvarupriserna fallit tillbaka något. Guldet har varit bland de starkaste råvarorna och nådde rekordnivåer under hösten 2024.

Kombinationen av stora internationella kostnadsökningar och sjunkande svensk konjunktur har inneburit att inflationen varit historiskt hög, vilket nu börjat att avta. Aktiebörserna har haft en positiv utveckling med en uppgång på ca 8% hittills i år (OMX 30).

Svenska hushåll är mer räntekänsliga än hushåll i andra länder till följd av hög belåningsgrad och korta räntebindningstider. Hushållen pressas från flera håll och deras reala disponibla inkomster har minskat. Den minskade konsumtionen och de ökande kostnaderna har satt press på lönsamheten hos många företag.

Svensk ekonomi

Den svenska exportmarknaden växer långsamt och förväntas göra så även nästa år. Svensk BNP fortsatte att sjunka under det andra kvartalet 2024 och lågkonjunktureren består, även om räntesänkningarna har bidragit till att viss optimism förväntas under hösten 2024. Konjunkturinstitutet bedömer att arbetslösheten kommer att vara något lägre under nästa år och uppgå till 8,2 %. Antalet konkurser fortsätter att vara hög under 2024, men i augusti hade antalet konkurser minskat med 5% sedan 2023. Detta är första gången som antalet konkurser har minskat under de senaste två åren.

Inflationsmålet om 2 % har uppnåtts under året. Nuvarande prognos från Konjunkturinstitutet och Riksbanken visar på att inflationen kommer att ligga under inflationsmålet i slutet av året. Låg inflation och stabila inflationsförväntningar bidrar till att Riksbanken väntas sänka styrräntan successivt till ca 3 procent i december i år och vidare ner mot 2,25 procent tills nästa sommar.

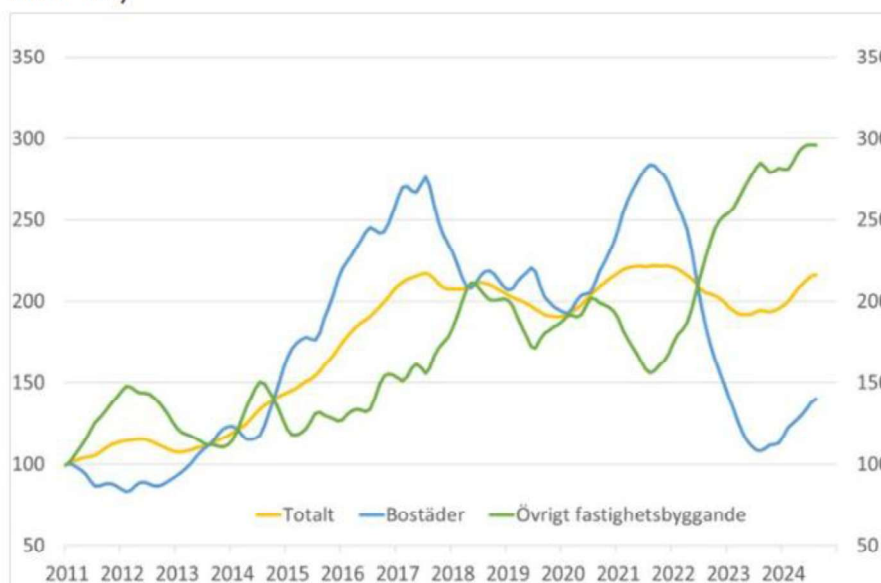
Fastighetsmarknaden

Den svenska fastighetsmarknaden påverkas fortsatt av flera osäkerhetsfaktorer. Höga byggkostnader, energipriserna är volatila och kostnaderna för finansiering har ökat på grund av fortsatt höga räntor och en fortsatt svag krona. Dessa faktorer har medfört att investerare i högre grad riktar sig mot fastigheter som kan erbjuda högre avkastning för att kompensera för riskerna. Trots detta har det skett en viss återhämtning i marknaden under inledningen av 2024, vilket kan tolkas som ett tecken på att marknaden börjar stabiliseras efter en turbulent tid.

Hållbarhetsfrågor fortsätter att spela en alltmer central roll inom fastighetssektorn. Investerare och utvecklare prioriterar nu energieffektivitet, användning av miljövänliga material och gröna byggnadsstandarder som kan bidra till minskad klimatpåverkan. Denna trend drivs både av skärpta regleringar och en växande efterfrågan från hyresgäster och köpare som värderar miljövänliga lösningar.

Vad gäller byggstartar för nyproduktionsprojekt (exklusive anläggningar och infrastruktur) har de visat på en uppåtgående trend under 2024. Jämfört med samma månad i fjol var årstakten 11,2 % i augusti.

Byggstartsindikatorer, Totalt, bostäder och övrigt fastighetsbyggande (jan 2011=100)

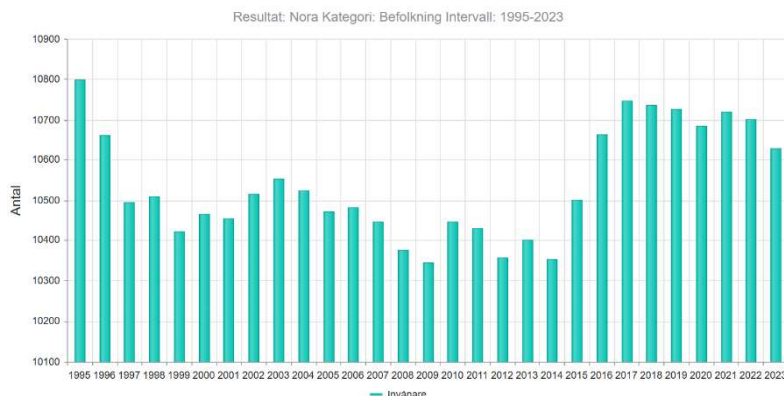


Källa: Byggbakta

8.2 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning:

Nora kommun ligger i den norra delen av Örebro län och är känd för sin välbevarade trästad och rika kulturhistoria. Kommunens landskap består av sjöar, skogar och bergsmansbygd med en lång tradition av gruvdrift och järnhantering. Centralorten Nora är den största tätorten och kommunens administrativa centrum. Mindre orter som Gyttorp, Striberg och Järnboås är också viktiga delar av kommunen. Kommunen har en befolkning på cirka 10 600 personer (2023, MSCI), varav en stor del bor i centralorten Nora. Resten av befolkningen är spridd över de mindre orterna och landsbygden. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät:

Nora kommun har goda vägförbindelser, med riksväg 50 som går genom kommunen och kopplar Nora till Örebro i söder och Lindesberg i norr.

Länsväg 244 ger förbindelse till Karlskoga och Grythyttan.

Närmaste järnvägsstation finns i Örebro, cirka 30 km bort, där tågförbindelser till Stockholm, Göteborg och andra större städer finns.

Kollektivtrafiken, som drivs av Länstrafiken Örebro, erbjuder bussförbindelser mellan Nora, Örebro och andra närliggande orter.

Närmaste flygplats är Örebro Airport, cirka 45 km från Nora, med inrikes- och utrikes-flyg.

Näringsliv:

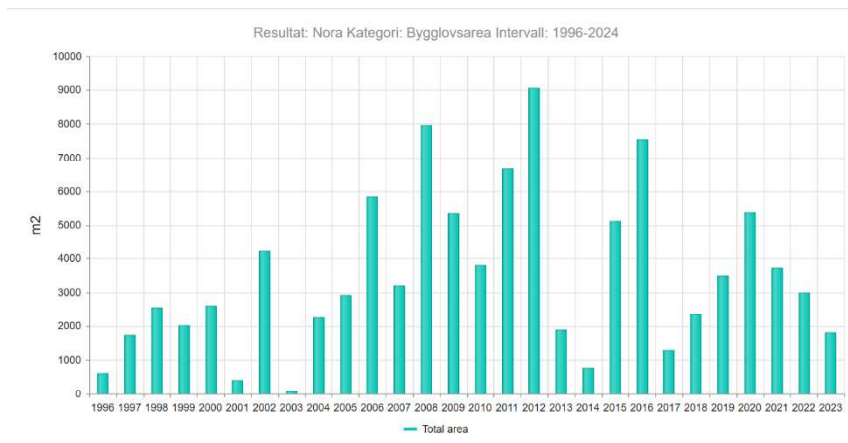
Nora kommun har en stark tradition av industri och småföretagande. Idag präglas näringslivet av träförädling, teknikindustri, handel och besöksnäring. Kommunen har cirka 600 registrerade företag, där många är verksamma inom tillverkning, bygg, turism och tjänstesektorn.

Bland de största arbetsgivarna finns Orica Sweden AB. Kommunen själv är en stor arbetsgivare inom skola, vård och omsorg.

Besöksnäringen är en viktig del av Noras ekonomi, och staden är känd för sin charmiga träbebyggelse, Nora Glass, veteranjärnvägen Nora Bergslags Veteran-Jernväg och historiska sevärdheter som Göthlinska gården. Friluftsliv, fiske och vandring lockar också många besökare, och kommunen satsar aktivt på att utveckla turismen och stödja lokala företag.

Byggnade i kommunen:

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan nästan 1000 m² (år 2014) och över 7 000 m² (år 2016) (MSCI). Se diagram nedan:



8.3 Fastighets- och hyresmarknad

Fastighetsmarknaden för lokalfastigheter i Noras kommun, bedöms avtagande. Det har skett ett fåtal försäljningar och efterfrågan bedöms god under senare år med ett begränsat utbud.

Hyran belägna likt värderingsobjektet samt värdeår 1935 bedöms ligga i intervallet 725 till 1 000 kr per kvm, medel på 875 kr per kvm och utgör varmhyra inklusive fastighets-skatt.

Direktavkastningen bedöms ligga i intervallet 8,0 till 10,0 % och medel på 9,0 % med en långsiktig vakansnivå mellan 10-12 %.

9 ORTSPRISMETOD

Ortsprismetoden baseras på försäljningar av likartade fastigheter, så kallade jämförelseobjekt. Fastigheterna är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktor måste ske. Normering kan ske dels till area och dels till driftnetto. Normering till driftnetto benämns nedan nettokapitaliseringsmetod.

9.1 Ortsprisanalys

I vår ortsprisanalys ser vi på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i Västerås Kommun under perioden 2022-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 325 samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 20 transaktioner efter gallring. Materialet har ett medelvärde på 4 562 kr/kvm. Medeltalet för K/T ligger på 1,30.

Antal	Datum	Fastighetsbeteckning	Kommun	Köpeskilling (kSEK)	Överlåtelseform	Area (m ²)	Area loa	Köpeskilling/area (SEK/m ²)	Areal (m ²)	Typkod	K/T- Värde	Värde år
1	2026-02-02	STADSSKOGEN 2:5	Lindesberg	4 166	Lagfart	566	566	7 360	3 335	325	1,90	1981
1	2025-12-16	RYA 5:9	Lindesberg	2 100	Lagfart	440	440	4 772	3 502	325	2,86	1948
1	2025-11-06	SNÄCKAN 1	Karlskoga	41 000	Lagfart	6 530	6 530	6 278	16 286	325	1,59	1992
1	2025-09-30	RAPHÖNAN 16	Karlskoga	9 000	Lagfart	1 693	1 693	5 316	3 037	325	1,16	1959
1	2024-11-10	REPARATÖREN 11	Karlskoga	3 675	Lagfart	580	580	6 336	1 049	325	1,43	1955
1	2024-04-30	AVSÖNDRINGEN 1	Karlskoga	1 891	Lagfart	781	781	2 421	3 824	325	0,85	1983
1	2024-02-29	GULDSMEDSHYTAN 68:2	Lindesberg	280	Lagfart	600	600	466	2 610	325	0,38	1929
1	2024-01-10	ELEFANTEN 2	Karlskoga	1 999	Lagfart	1 432	1 432	1 395	2 088	325	0,72	1982
1	2023-09-09	IMMETORP 1:10	Karlskoga	408	Lagfart	250	250	1 632	1 974	325	0,52	1984
3	2023-01-31	SKÖNDAL 17:14 (+)	Lindesberg	828	Lagfart	1 600	1 600	517	5 080	325	0,23	1960
1	2022-11-30	TUPPEN 1	Karlskoga	9 178	Lagfart	2 196	2 196	4 179	1 726	325	0,91	1966
1	2022-11-01	SVANEN 11	Kumla	2 100	Lagfart	500	500	4 200	630	325	0,95	1964
2	2022-10-04	SKOGSÅNG SÖDRA 10 (+)	Karlskoga	8 500	Lagfart	1 480	1 480	5 743	5 007	325	1,48	1981
1	2022-09-28	KYRKBERGET 19:8	Lindesberg	1 800	Lagfart	187	187	9 625	1 136	325	3,70	1929
1	2022-09-15	SNÄCKAN 10	Lindesberg	2 800	Lagfart	400	400	7 000	565	325	2,57	1929
1	2022-07-14	JÄGAREN 35	Kumla	7 118	Lagfart	630	630	11 298	3 141	325	1,12	1985
1	2022-07-07	GAMMELBACKA 2	Karlskoga	1 909	Lagfart	479	479	3 985	5 651	325	1,00	1992
1	2022-06-01	TRANAN 13	Kumla	234	Lagfart	580	580	403	2 263	325	0,11	1974
1	2022-04-29	FOTBROMSEN 2	Karlskoga	20 000	Lagfart	2 747	2 747	7 280	7 735	325	1,96	1992
2	2022-01-01	HYVELN 1 (+)	Nora	535	Lagfart	517	517	1 034	4 300	325	0,51	1940
Medel:								4 562			1,30	

9.2 Areametod

Med viss ledning av ortsprismaterialet, den allmänna fastighetsprisutvecklingen under perioden och mot bakgrund av värderingsobjektets förutsättningar och egenskaper bedöms objektet ha en värdenivå enligt nedan uppdelat på nedanstående areor.

Areatyp	Area[m ²]	Delvärde	
		[kr/m ²]	[tkr]
Lokaler	4728	500	2 364
Summa/snitt	4 728	500	2 364
Areametoden			2 364

9.3 Nettokapitaliseringsmetod, direktavkastning

Metoden avser en översiktlig bedömning med hänsyn till risk och potential och beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto vid full uthyrning. Driftnettot beräknas utifrån bedömda marknadsmässiga hyror, samt bedömda drift- och underhållskostnader.

Kapitaliseringen sker med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav i möjligaste mån baserat på direktavkastning vid genomförda försäljningar (ortsprisanalys). I det fall antal försäljningar är otillräckliga uppskattas ett marknadsmässigt direktavkastningskrav baserat på fastighetens geografiska läge, lokaltyp, alternativanvändning, kontraktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar m.m.

Metoden motsvarar den översiktliga bedömning som en potentiell köpare skulle göra med hänsyn till risk och potential.

Areatyp	Bedömd marknadshyra		Bedömd DoUh	Fgh-skatt	Bedömt driftnetto		Netto-kap. [%]	Delvärde
	[tkr]	[kr/m ²]			[tkr]	[kr/m ²]		
Lokaler	3428	725	2317	89	1022	216	9,0	11 417
Summa/snitt	3 428	725	2 317	89	1 022	216	9,0	11 417
Nettokapitaliseringsmetoden								11 417

9.4 Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod

Mot bakgrund av värderingsobjektets driftnetto och standard bedöms flera av referensobjekten som likvärdiga.

Värderingsobjektets driftnetto samt geografiska läge medför att värderingsobjektet bedöms ligga under över medel för ortsprismaterialet med motsvarande 9,0 % nettokapitalisering.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten enligt ortsprismetoden uppgår till motsvarande 1 457 kr/kvm LOA och 0,77 K/T. För tillägg och justeringar se Sammanfattande värdebedömning (11.2).

Värderingsmodell	[tkr]
Areametod	2 364
Nettokapitaliseringsmetod	11 417
Sammanvägt värde ortsprismetoden	6 890

10 AVKASTNINGSMETOD

Nedan visas en konsekvensanalys av framtida bedömda driftsnetton samt därefter en avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning.

10.1 Förutsättningar och antaganden

Till grund för analysen ligger en bedömd prognos över framtida in- och utbetalningar. Tabellen visar in- och utbetalningar före skatt, (hyror, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt) som förväntas infalla under en 5-årsperiod. Prognosen avser att ge en bild av kommande betalningsflöden och likviditet. Hyresutvecklingen bedöms enligt nedan. Inflationen bedöms långsiktigt till 2,0 % under kalkylperioden. Utvecklingen för drift- och underhållskostnader bedöms följa inflationen.

10.2 Driftnettoprognos

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5
Utveckling [%]	<i>12 mån</i>				
Drift- och underhållsutveckling	2,5	2,0	2,0	2,0	2,0
Hyresutveckling	0,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Vakans- o hyresförlustgrad (Vid full uthyrning)	100,0	35,0	15,0	12,0	12,0
Intäkter och kostnader [tkr]					
Hyra	3428	3496	3566	3638	3710
Vakans- och hyresförlust	3428	1224	535	435	443
Drift och underhåll	2375	2363	2410	2459	2508
Fastighetsskatt	89	89	90	91	92
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0
Akut underhåll	0	0	0	0	0
Tillägg övriga intäkter (P-platser, förråd m.m.)	0	0	0	0	0
Driftnetto	-2 464	-180	531	653	667

10.3 Kalkylränta

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på totalavkastning och kan sägas bestå av riskfri realränta, compensation för inflation samt riskfaktor varierande med fastighetens geografiska läge, lokaltyp, alternativanvändning, kontraktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar m.m. Kalkylräntan kan sägas utgöra ett inflations anpassat direktavkastningskrav. För detta objekt har kalkylräntan bedömts år 1 till 11,0 %, år 5 till 11,0 och för restvärdesberäkning bedöms kalkylräntan uppgå till 9,0 %.

10.4 Avkastningsbaserat marknadsvärde

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5
Inflation [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Kalkylränta					
Nominellt [%]	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0
Nettokapitalisering för restväberäkn [%]					9,0
Driftnetto [tkr]	-2464	-180	531	653	667

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	
Nuvärde av driftnetton	-1 150
Nuvärde av restvärde vid kalkylperiodens slut	5 022
Avkastningsbaserat marknadsvärde	3 873

11 SAMMANFATTANDE VÄRDEBEDÖMNING

11.1 Bruttokapitaliseringsmetod

Metoden beräknar fastighetens pris per hyreskrona och erhålls genom att dividera jämförelseobjektens köpeskilling med objektens bruttointäkter. Bruttokapitaliseringsfaktorn är ett sätt att göra priser jämförbara. Denna metod används med fördel vid tillägg och avdrag för exempelvis vakanser och övriga hyresintäkter samt vid svårigheter att bedöma drifts- och underhållskostnader.

11.2 Sammanfattande värdebedömning

Nedan redovisas en sammanfattande bedömning av värderingsobjektets värdeintervall mellan ortsprismetoden och avkastningsmetoden.

Värderingsmodell	[tkr]
Areametod	2 364
Nettokapitaliseringsmetod	11 417
Sammanvägt värde ortsprismetoden	6 890
<u>Justeringar</u>	
Tillägg hyra p-plats, förråd m.m.:	0
Tillägg mark:	0
Avdrag medelvakans: -1015 tkr x 1,17 BKF	-1 184
Omreglering av tomträttsavgäld	0
Renovering	0
Bedömt värde ortsprismetoden, efter justeringar	5 706
Bedömt värde avkastningsmetoden	3 873

Mindre byggnader genererar oftare en högre köpeskilling räknat per kvadratmeter vilket tillsammans med värderingsobjektets geografiska läge avspeglas i jämförelse med ortsprismaterialet.

I det avkastningsbaserade marknadsvärdet för fastigheten med hänsyn tagen till bedömd utveckling av inflation, drift & underhåll, hyra samt vakans kan vi konstatera att bedömt marknadsvärde för den kommande femårsperioden ligger inom bedömt värdeintervall motsvarande 5 %.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, aktuell vakansgrad, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten uppgår till motsvarande 4 000 000 Kr och med ett värdeintervall mellan 3 800 000 Kr och 4 200 000 Kr.

12 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

Värdebedömningen gäller under de förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande.

Marknadsvärde per februari 2026
4 000 000 KRONOR
Fyramiljoner kronor

Bedömt värdeintervall
3 800 tkr - 4 200 tkr

Observera att marknadsvärdet avser motsvara det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett stort antal upprepade försäljningar av fastigheten på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

Nyckeltal

Kr/m ² uthyrbar area:	846
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	0,45
<u>Direktavkastning 2026 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	-61,6%
Mot bedömt driftnetto:	25,5%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2026</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	1,17

Nora 2026-02-27

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Laurén

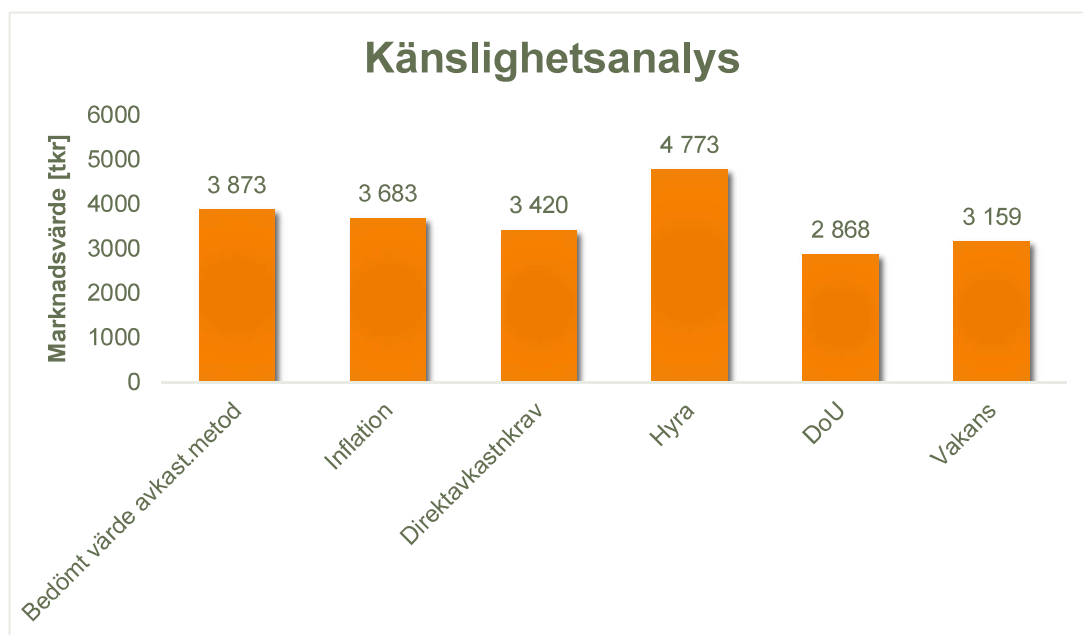
Ekonom/Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

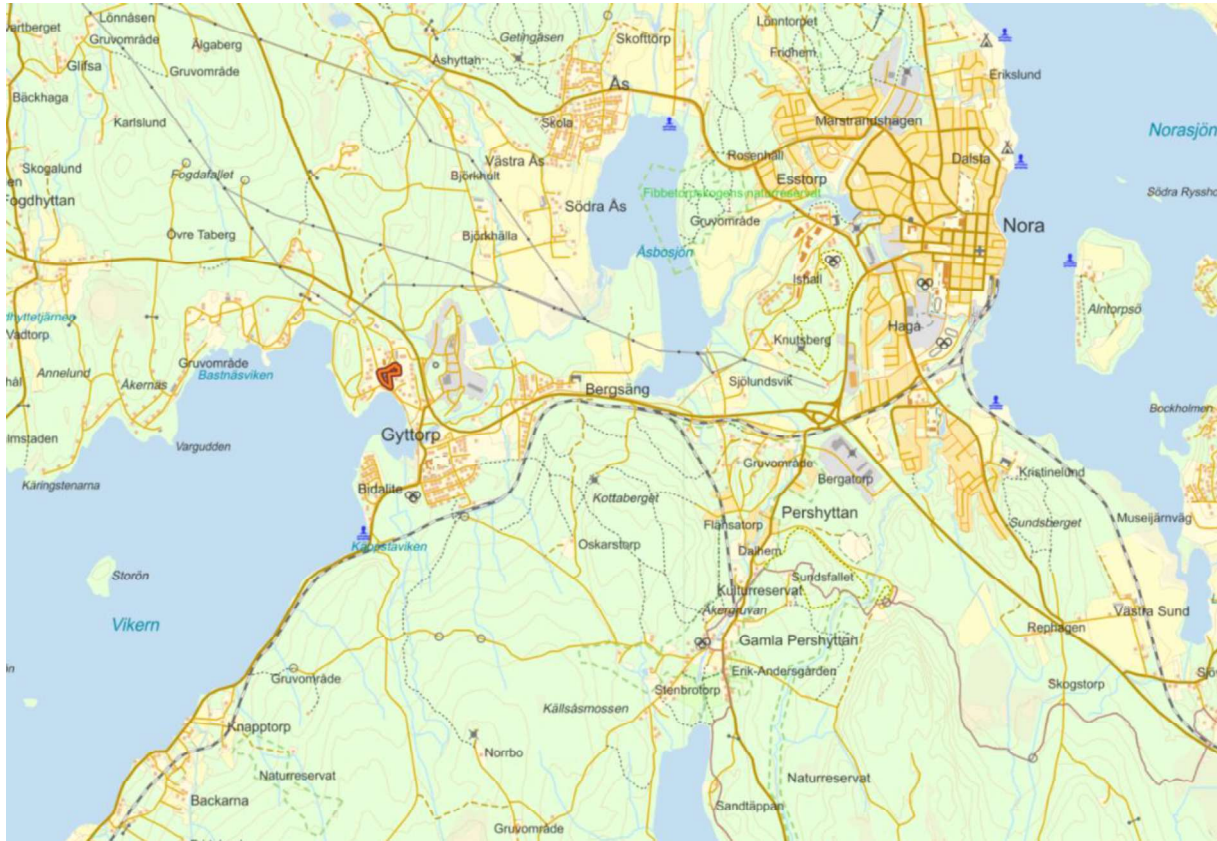
BILAGA I KÄNSLIGHETSANALYS

Det avkastningsbaserade marknadsvärdet har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell och diagram. Det bör betonas att avkastningskalkylen endast utgör en av bedömningsmetoderna i utlåtandet. Känslighetstestet visar bland annat att om direktavkastningskravet ökar med 1 % kommer det avkastningsbaserade värdet att förändras med -453 Tkr. Om drifts- och underhållskostnaderna ökar med 20 kr/kvm förändras värdet med -25,9%, medan om vakansgraden ökar med 2% kommer värdet att förändras med -714 Tkr vilket motsvarar -18,4%.

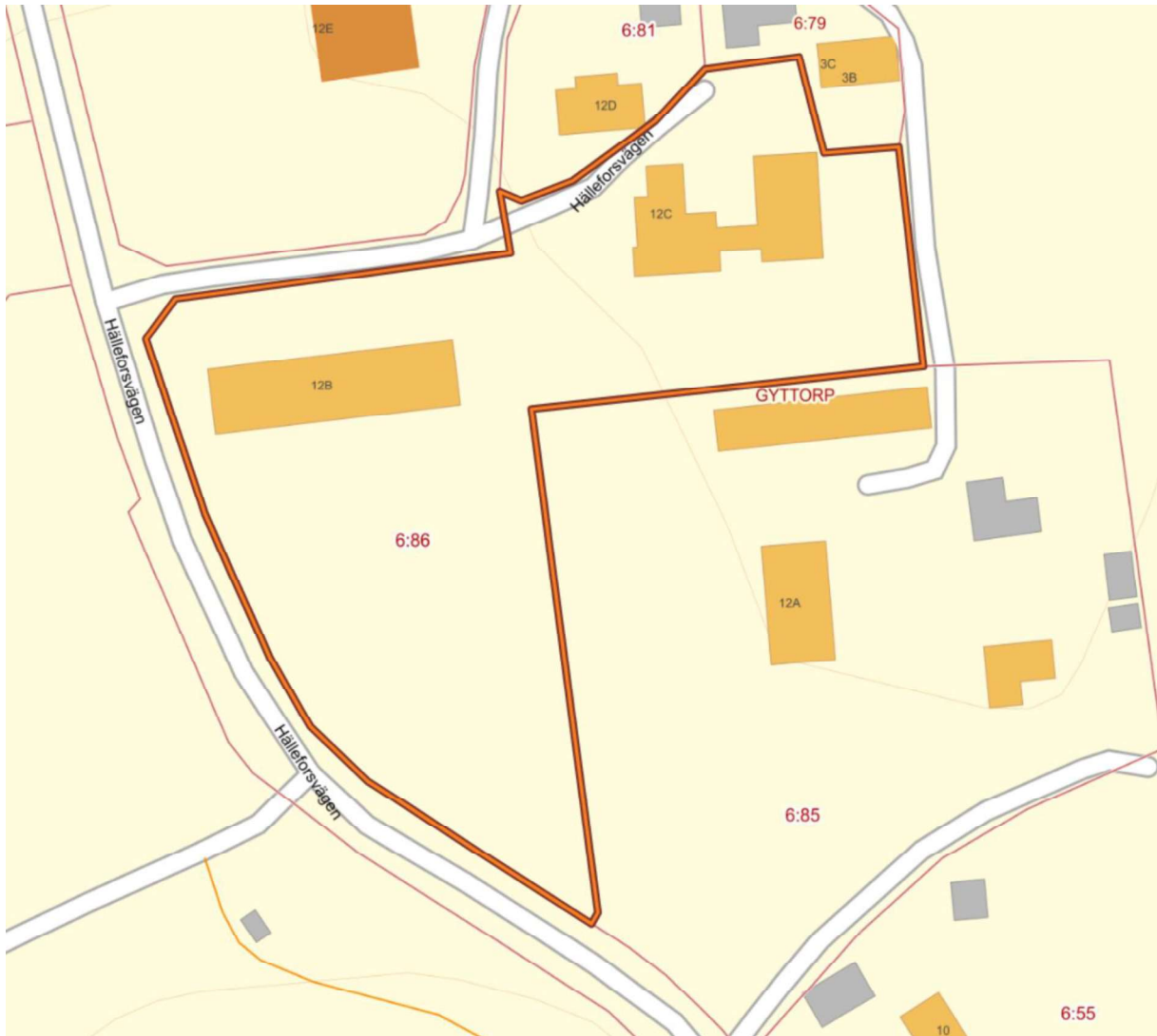
5 ÅR	+/-	Alt värde	Diff Tkr	Diff %
Inflation [%]	1	3 683	-189	-4,9%
Direktavkastningskrav [%]	1	3 420	-453	-11,7%
Hyra [kr/m2]	20	4 773	901	23,3%
DoU [kr/m2]	20	2 868	-1004	-25,9%
Vakans [%]	2	3 159	-714	-18,4%



BILAGA II KARTA



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

BILAGA III FOTOGRAFIER



Foto utvändigt

Beteckningar

Beteckning Nora Gyttopp 6:86	UUID fb9e9645-846c-06da-e043-7e44ed8febc9	Fastighetsnyckel 180156168	Senaste ändringen i allmänna delen 2022-01-27
Län- och kommunkod 1884	Distrikt Nora Socken: nora	Distriktskod 214005	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-08-13 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-02-19

Adress

Adress

Hälleforsvägen 12 B, 12 C
713 72 Gyttopp

Inskrivningsinformation

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 1
Totalt belopp: 2 000 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2 000 000 SEK	2015-11-04	D-2015-00501442:3

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 3

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
2	Nyttjanderätt tele	2016-04-12	D-2016-00158288:1

Anmärkningar

Förordnande enligt fastighetsbildningslagen d-2019-00215512:1

3	Avtalsservitut fjärrvärmeledning	2020-12-22	D-2020-00543354:1
---	----------------------------------	------------	-------------------

Anmärkningar

Lika rätt som undefined

4	Avtalsservitut elledning Övrigt ändamål: teleledning	2020-12-22	D-2020-00543355:1
---	---	------------	-------------------

Anmärkningar

Lika rätt som undefined

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Eksjö

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Last	Officialservitut	1884-2018/8.1

Bildningsåtgärd

Fastighetsreglering

Beskrivning

Rätt att använda och underhålla befintlig väg för in- och utfart.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Nora Gyttopp 6:1,81

Last

Nora Gyttopp 6:86

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vatten, avlopp	Last	Ledningsrätt	1884-92.1

Bildningsåtgärd

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Nora Kommun

Last

Nora Gyttorp 6:1,66-68,70-75,80,82-83,85-86,88, 7:2

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Fjärrvärmeledning	Last	Avtalsservitut	D202000543354:1.1

Beskrivning
Fjärrvärmeledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Nora Gyttorp 6:88

Last

Nora Gyttorp 6:86

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Elledning, teleledning	Last	Avtalsservitut	D202000543355:1.1

Beskrivning
Elledning, teleledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Nora Gyttorp 6:1

Last

Nora Gyttorp 6:86

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, lokaler (325)	736040-8	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	8 927 000 SEK	6 800 000 SEK	2 127 000 SEK

Värderingsenhet hyreshus lokalkommun 301231593 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
2 127 000 SEK	1884024	4 728 kvm	450 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 301230608 (2025)

Taxeringsvärde 6 800 000 SEK	Riktvärdeområde 1884024	Lokalyta 4 728 kvm	Hyra 3 427 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1935	Tillbyggnadsår	Värdeår 1935
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2014-06-13	1884-500
Fastighetsreglering	2019-05-09	1884-2018/8
Anläggningsåtgärd	2022-01-27	1884-2021/5

Ursprung

Nora Gyttorp 6:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6596925.0	497695.3

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	11 540 m ²	11 540 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet