

Värdeutlåtande

Kommun Orsa
Objekt Orsa Kyrkby 19:11
Värdetidpunkt 2025-11-17



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet från Stormyrgatan i nordostlig riktning, kontor delvis i två plan samt industrilokaler med lastkaj m.m.

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 m.m.	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	16
8.3 Fastighets- och hyresmarknad	17
9 ORTSPRISMETOD	18
9.1 Ortsprisanalys	18
9.2 Areametod	19
9.3 Nettokapitaliseringsmetod, direktavkastning	19
9.4 Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod	20
10 AVKASTNINGSMETOD	21
10.1 Förutsättningar och antaganden	21
10.2 Driftnettoprognos	21
10.3 Kalkylränta	21
10.4 Avkastningsbaserat marknadsvärde	22

11	SAMMANFATTANDE VÄRDEBEDÖMNING.....	23
11.1	<i>Bruttokapitaliseringsmetod</i>	23
11.2	<i>Sammanfattande värdebedömning</i>	23
12	SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING.....	24

Bilagor

Bilaga I	<i>Känslighetsanalys</i>
Bilaga II	<i>Kartor</i>
Bilaga III	<i>Fotografier & planritning</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 2025-11-17.

1.4 Särskilda förutsättningar

I värderingen förutsätts att fastighetens taxeringsuppgifter är korrekta. Fastighetsägaren saknar kontaktinformation och har inte gått att nå, inga hyresavtal har uppvisats med det förefaller finnas hyresavtal för vissa lokaldelar, enligt muntliga uppgifter från personal på plats i lokalerna. Det framgår även i taxeringen att fastigheten har industritillbehör, vilka inte ingår i denna värdering. För eventuell köpare rekommenderas vidare utredning för att säkerställa vilka lokaler som faktiskt är disponibla och vilka som eventuellt hyrs av extern hyresgäst vid tillträdet samt vad som utgör industritillbehör och därmed inte ingår i köpet.

Bedömda hyror för egenanvändare samt simulerade hyror för eventuella externa hyresgäst förutsätts i värderingen och bedöms marknadsmässiga.

2 VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING

2.1 Värderingsobjekt

<i>Registerbeteckning</i>	Orsa Orsa Kyrkby 19:11
<i>Adress</i>	Stormyrgatan 15, 794 34 Orsa
<i>Kommun</i>	Orsa
<i>Område</i>	Orsa
<i>Upplåtelseform</i>	Äganderätt
<i>Lagfart</i>	F-1430-25-20
<i>Nybyggnadsår</i>	1970, 1989, 2022
<i>Värdeår</i>	1970, 1989, 2022
<i>Användning</i>	Industrienhet, reparationsverkstad (431)

2.2 Allmän beskrivning

Värderingsobjektet är centralt beläget i Orsa, ca 1 km norr om centrumbebyggelsen och i anslutning till Europaväg 45. Omgivningen utgörs av åkermark samt industrilokaler. Byggnaden är uppförd 1970, 1989 och 2022 med en kontorsdel delvis i 2 plan samt lager- och produktionslokaler i 1 plan. Betongplatta på mark. Fasad av tegel och puts och yttertak av takduk. Fönster, 2- och 3-glas. Lastkaj samt 3 st taksjutportar samt 2 st vikportar. Sammanlagd uthyrningsbar area uppgår till 6 597 kvm. Lokalerna bedöms ha en normal alternativanvändningsförmåga där takhöjd och innerväggarnas konstruktion möjliggör olika verksamhetstyper. Uppvärmning med pellets och olja. Tomtarealen uppgår till 24 908 kvm. Asfalterade angöringsytor vid lastkajen samt flertalet parkeringsplatser vid kontorsentréer.

2.3 Ekonomiska förhållanden

Hysesintäkter uppgår till 3 805 Tkr/år, motsvarande 577 kr/kvm LOA. Hyran bedöms marknadsmässig och avser kallhyra inkl. fastighetsskatt. Ett värdeavdrag för vakanser (medelvakans under kalkylperioden) motsvarande 398 tkr per år beaktas i driftnettoprognosen (10.2) samt Sammanfattande värdebedömningen (11.2) med bruttokapitaliseringsfaktor 6,04. Drift- och underhållskostnaderna uppskattas till ca 1 358 Tkr/år, motsvarande ca 206 kr/kvm och avser löpande drift och underhållskostnader samt periodiserat underhåll. Fastighetsskatten uppgår till 47 Tkr. Aktuell vakans är okänd vid värdetidpunkten och vakansrisken bedöms långsiktigt till 10,0% (se avsnitt 7.3) vilket beaktas i driftnettoprognosen (11.2). Direktavkastningen bedöms till 10,4% inklusive tillägg och justeringar.

2.4 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025
23 000 000 KRONOR
Tjugotremiljoner kronor

Bedömt värdeintervall
21 850 tkr - 24 150 tkr

Nyckeltal

Kr/m ² uthyrbar area:	3 486
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	2,45
<u>Direktavkastning 2025 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	8,6%
Mot bedömt driftnetto:	10,4%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2025</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	6,04

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 2025-10-24 av Peder Lindblom. Vid besiktningen deltog brukare på plats samt personal från kronofogden, utan närvaro av fastighetsägaren. 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.

Enligt Boverket är industrianläggningar och verkstäder undantagna från att energideklarerar. Undantaget gäller för byggnader där den huvudsakliga verksamheten är tillverkning eller en verkstad. I de fall det finns byggnader med annan huvudsaklig verksamhet omfattas de inte av detta undantag och ska därför energideklarerar.

4.2 Miljöcertifiering

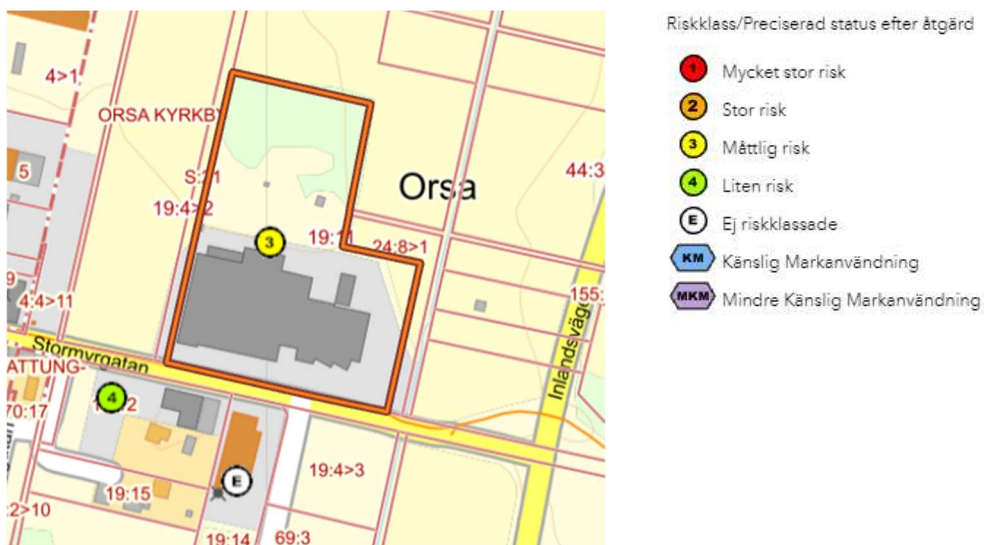
I Sverige används olika kommersiella system för att miljöcertifiera byggnader. Certifieringar säkerställer att hållbarhetsfrågorna blir belysta. Miljöcertifiering av en byggnad innebär att miljöarbetet och byggnadens miljöprestanda granskas av tredje part.

Fastigheten saknar giltig miljöcertifiering.

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 registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade områden. Riskklass 3 Måttlig risk. Källa: Metria. Länsstyrelsen register utgör en kartläggning för att hantera potentiella miljörisker och betyder endast att det kan finnas eller har funnits verksamheter som kan ha orsakat föroreningar.



5 BESKRIVNING FASTIGHET

5.1 Planförhållanden

Ej planlagt område

5.2 Tomt

Tomtareal uppgår till 24 908 kvm. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

5.3 Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten har andel i samfälligheten Orsa Orsa Kyrkby 2:21. Ändamål: Väg.

5.4 Försäkring

Länsförsäkringar Dalarna.

5.5 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1970, 1989, 2022
Undergrund	Uppgift saknas. Sannolikt utfylld mark, morän m.m.
Grundläggnings- förfarande	Gjuten betong
Grundmur	Gjuten betong
Bärande stomme	Betong och stål
Mellanbjälklag	Betong
Fasader	Tegel Betongelement
Fönster	2-glas & 3-glas
Dörrar	Glas/alu & Glas/plåt Plåt

Yttertak	Takduk
Portar	Takskjutport 3 st. & Vikport 2 st.
Invändiga golvbeläggningar	Plastmatta, Klinker , Textil, Betong, Slipad betong, belagd
Invändiga takbeklädnader	Vitmålad gips, Undertaksskivor, Betongelement
Invändiga väggbeklädnader	Målad gips , Målad väv, Tegel, Betong, Plåt,
Köksstandard	Normal standard för kontorsutrymmen samt industrilokaler, spis, kyl/frys, pelare med mikro, diskbänk m.m.
Uppvärmning	Via Pelletspanna, Via Oljepanna, Vattenburen,radiator, aero-temprar
Hygienutrymmen	Normal standard för kontorsutrymmen och normal standard för industrilokaler. Omklädningsrum med skåp, duschrum, bastu samt träningslokal. Golv: Klinker, Plastmatta Vagg: Kakel, Plastmatta
Ventilation	Mekanisk, eventuellt ngn typ av FTX anläggning, teknisk undersökning rekommenderas
Anslutning	Kommunalt vatten, avlopp samt indraget fiber, enligt brukare på plats.
Övrigt	Byggnad av temporär karaktär med rundat tak och med ytskikt av gummiduk eller dylikt på fastighetens instängslade baksida ingår inte i denna värdering.

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.

Lokalerna fördelas, enligt taxeringen, i följande värderingsenheter:

Kontor (1970)	570 kvm
Kontor (1989)	327 kvm
Lager (1970)	370 kvm
Lager (1989)	1 330 kvm
Lager (2022)	200 kvm
Produktionslokal (1970)	3 800 kvm

Summa uthyrningsbar LOA: 6 597 kvm

Asfalterade angöringsytor vid lastkajen samt flertal parkeringsplatser vid kontorsdelens två entréer.

5.7 Underhållsbehov och investeringar

Äldre industrilokaler med normal standard för industriändamål där byggnaderna löpande underhållits. Byggnationen bedöms vara i normalt bruksskick såväl ut- som invändigt. Några kostnader utöver avsättning för periodiskt underhåll bedöms inte som nödvändigt de närmaste åren. Emellertid beaktas det äldre skicket och det periodiska underhållet kommer därför ligga i det övre intervallet.

5.8 Servitut, inskrivningar m.m.

Ledningsrätt. Akt: 2062-1071.2, Ändamål: Tele, last.

Någon särskild servitutsutredning har inte utförts.

Taxeringsuppgifterna anger att fastigheten har industritillbehör.

I fastigheten finns 19 st. pantbrev uttagna till ett sammanlagt belopp av 22 000 000 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).

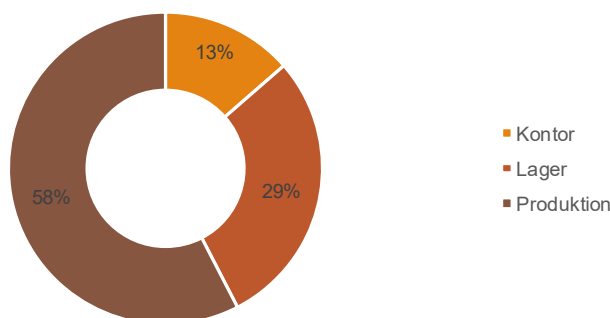
7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

7.1 Kontraktssammanställning

Nedan redovisas en sammanställning av 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]	Uppsäg ningstid [mån]	Förläng ning [år]	Index [%]	Tillägg för moms utgår [ja/nej]
Hyresgäster	Kontor	897	800	nov-28	9 mån	3 år	100	ja
Hyresgäster	Lager	1900	475	nov-28	9 mån	3 år	100	ja
Hyresgäster	Produktion	3800	575	nov-28	9 mån	3 år	100	ja

Uthyrbara areatyper



7.2 Areor och hyror

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

Areatyp	Uthyrbar area [m ²]	Utgående hyra 2025		Marknadsmässig hyra	
		[tkr]	[kr/m ²]	[tkr]	[kr/m ²]
Kontor	897	718	800	718	800
Lager	1900	903	475	903	475
Produktion	3800	2185	575	2185	575
Summa/snitt	6 597	3 805	577	3 805	577

7.3 Vakanser och hyresförluster

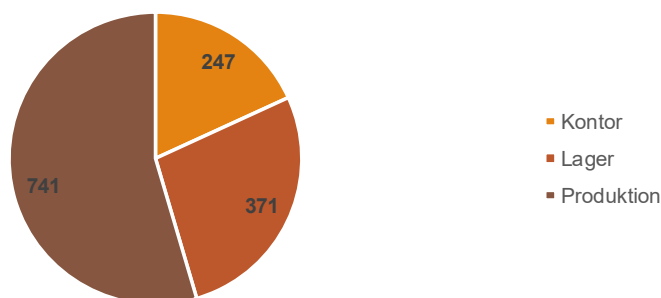
Med tanke på fastighetens läge och lokalernas utformning bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som låga. Vakansen bedöms långsiktigt till 10,0% och beaktas i driftnettoprognosen (10.2).

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 1 358 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)
Kontor	897	247	275	247	275	75	200
Lager	1 900	371	195	371	195	75	120
Produktion	3 800	741	195	741	195	75	120
Summa/snitt	6 597	1 358	206	1 358	206		

Fördelning bedömd DoU [tkr]



7.5 Taxeringsvärde

Taxeringsvärden redovisas i nedanstående tabell.

Typkod	431
Värdeår	1970, 1989, 2022

	Bostäder [tkr]	Lokaler [tkr]	Industri [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	0	0	6880	6880
Mark	0	0	2490	2490
Taxeringsvärde	0	0	9370	9370

Industrienhet, reparationsverkstad

-
-

7.6 Fastighetsskatt

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

Areatyp	2025	2026	2027	2028	2029
<u>Industri</u>					
Fastighetsskattesats [%]	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Uppräkning av taxeringsvärde [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Bedömt taxeringsvärde [tkr]	9370	9464	9558	9654	9750
Fastighetsskatt [tkr]	47	47	47	48	48
Summa fastighetsskatt [tkr]	47	47	47	48	48

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 lågkonjunkturer 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.

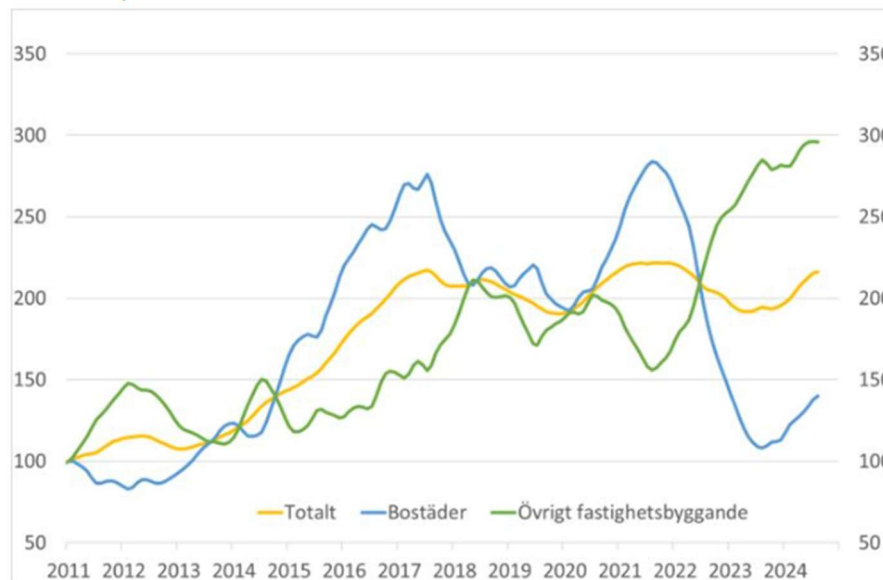
Fastighetsmarknaden

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)

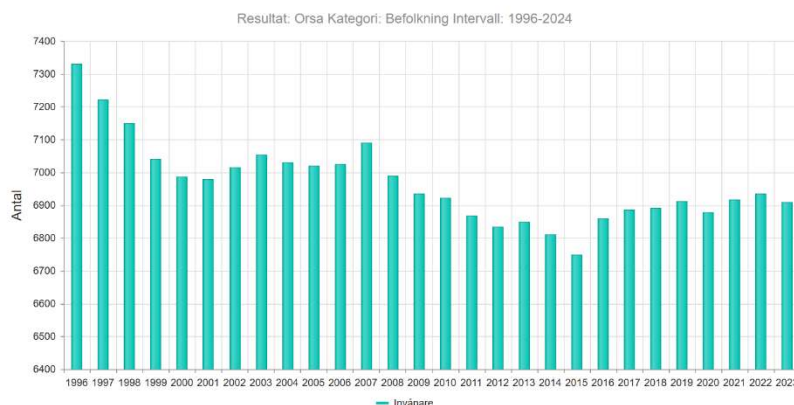


Källa: Byggfakta

8.2 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning:

Orsa kommun ligger i norra Dalarna, vid den nordvästra delen av Siljan, och präglas av skogsklädda berg, sjöar och vildmark. Kommunen är känd för sin natursköna miljö, rika kultur och starka koppling till friluftsliv och turism. Centralorten Orsa är den största tätorten och fungerar som kommunens administrativa och kommersiella centrum. Utanför tätorten finns flera mindre byar, såsom Skattungbyn, Mässbacken och Hansjö. Kommunen har en befolkning på cirka 6 900 personer (2023, MSCI), varav en majoritet bor i centralorten Orsa medan resten är spridda över landsbygden. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät:

Orsa kommun har goda transportförbindelser. Riksväg 45 (Inlandsvägen) och Riksväg 70 passerar genom kommunen och skapar viktiga förbindelser med bland annat Mora, Falun, Borlänge och Östersund. Orsa har en järnvägsstation med tågförbindelser till Mora och vidare till Stockholm samt norrut längs Inlandsbanan. Den närmaste flygplatsen är Mora-Siljan flygplats, som ligger cirka 20 km från Orsa och erbjuder flyg till Stockholm-Arlanda.

Näringsliv:

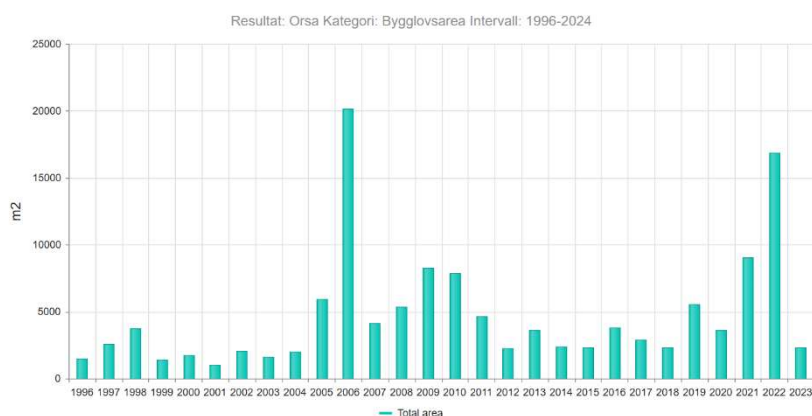
Näringslivet i Orsa präglas av en blandning av turism och småföretagande. Kommunen är särskilt känd för Orsa Rovdjurspark, Europas största rovdjurspark, som är en betydande turistattraktion. Turismen är en viktig del av ekonomin, med Orsa Grönklitt, ett populärt skid- och friluftsområde som lockar besökare året runt. Fiske, vandring och naturupplevelser är också dragplåster för besökare.

Skogsbruk och träindustri har länge varit viktiga näringar, och många invånare arbetar inom skogsrelaterade yrken. Kommunen arbetar för att främja småföretagande och det finns ungefär 500 registrerade företag i kommunen.

Orsa har en stark kulturell identitet, med traditionell folkmusik, hantverk och konst som viktiga delar av den lokala kulturen. Evenemang som Orsayran, en årlig musikfestival, stärker kommunens kulturella profil.

Byggande i kommunen:

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan ca 2500 m² (2023) och drygt 17 000 m² (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:



8.3 Fastighets- och hyresmarknad

Fastighetsmarknaden för industrifastigheter i Orsa kommun med centralt läge nära E45 bedöms vara i balans. Det har skett ett fåtal försäljningar och efterfrågan bedöms god under senare år med ett begränsat utbud.

Hyran för industrilokaler belägna likt värderingsobjektet bedöms ligga i intervallet 450 till 650 kr per kvm, medel på 550 kr per kvm och utgör kallhyra inklusive fastighetsskatt.

Direktavkastningen för industrifastigheter bedöms ligga i intervallet 8,0 till 9,5 % och medel på 9 % med en långsiktig vakansnivå på 10 %.

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 en bredare sökning gjorts i Orsa inklusive närliggande kommuner (Mora, Rättvik, Leksand) under perioden 2021-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter i 400-serien samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 37 transaktioner efter gallring. Materialet har ett medelvärde på 3 778 kr/kvm. Medeltalet för K/T ligger på 2,57.

Datum	Fastighets beteckning	Kommun	Köpe skilling (kSEK)	Area (m ²)	Area lokal	Area indus	Köpeskill ing/area tri (SEK/m ²)	Areal (m ²)	Typ kod	K/T- Värde	Värde år
2025-06-03	UTMELAND 39:12	Mora	9 500	771	302	469	12 321	7 410	423	3,61	1999
2025-05-12	BACKBYN 180:3	Leksand	700	375		375	1 866	6 731	432	1,40	1972
2025-04-28	ORSA KYRKBY 80:22	Orsa	3 800	1 316	258	1 058	2 887	13 858	433	1,88	1976
2025-04-01	ÖNA 278:1	Mora	3 000	309		309	9 708	2 780	431	5,02	1972
2025-01-03	ÖNA 249:4	Mora	2 736	810		810	3 377	10 022	426	1,16	1989
2024-11-29	ÖNA 249:4	Mora	2 736	810		810	3 377	10 022	426	1,16	1989
2024-10-31	DALFORS 1:149	Rättvik	2 000	383	52	331	5 221	12 493	431	3,72	1991
2024-09-24	VINÄS 166:2	Mora	2 500	1 110		1 110	2 252	16 225	424	2,89	1966
2024-07-03	UTMELAND 13:72	Mora	5 669	4 719	940	3 779	1 201	11 599	423	1,00	2006
2024-04-02	EDSHULT 3:8	Leksand	3 250	445	114	331	7 303	2 980	433	4,82	1960
2023-12-29	UTMELAND 47:30	Mora	1 540	1 050	162	888	1 466	6 161	423	1,12	1972
2023-12-14	ÖVRE HEDEN 52:1	Leksand	1 710	1 746	289	1 457	979	3 686	423	1,23	1951
2023-10-26	BERGKARLÅS 141:3	Mora	4 100	1 516	161	1 355	2 704	29 686	432	3,13	1950
2023-09-27	ORSA KYRKBY 80:21	Orsa	1 700	1 440	50	1 390	1 180	7 297	432	1,39	1975
2023-07-14	REPARATÖREN 6	Rättvik	5 000	560	114	446	8 928	2 290	433	7,36	1940
2023-07-01	STRANDEN 60:7	Mora	912	840	70	770	1 085	1 974	431	1,00	1961
2023-03-20	LERDAL 24:15	Rättvik	2 460	532	180	352	4 624	2 295	433	3,97	1977
2023-01-03	TUNSTA 15:24	Leksand	5 600	3 198	200	2 998	1 751	20 510	426	1,63	1978
2022-12-02	VIKARBYN 54:52	Rättvik	925	682	356	326	1 356	2 257	433	2,59	1929
2022-12-01	NORET 159:4	Mora	4 315	2 651	225	2 426	1 627	10 703	431	1,04	1993
2022-07-18	LERDAL 11:31	Rättvik	1 700	380	100	280	4 473	3 532	426	2,47	1975
2022-06-30	ALMO 129:11	Leksand	2 500	650		650	3 846		425	1,39	2008
2022-06-22	ÖVERMO 5:30	Leksand	3 700	555		555	6 666	12 602	431	1,81	1980
2022-05-13	VÄSTBJÖRKA 28:14	Rättvik	400	430	130	300	930	2 659	423	1,91	1955
2022-05-02	ORSA KYRKBY 24:14	Orsa	2 000	540	179	361	3 703	4 522	431	2,69	2001
2022-04-14	ÖVRE HEDEN 7:10	Leksand	1 795	444	119	325	4 042	4 455	433	3,19	1929
2022-04-14	KRÅKBERG 23:22	Mora	900	540		540	1 666	2 448	423	3,47	1955
2022-04-13	ÖVERMO 16:29	Leksand	7 000	770	70	700	9 090	2 988	432	4,55	2004
2022-03-31	FÄRNÄS 209:84	Mora	839	240		240	3 495	591	432	4,64	1998
2022-01-17	MORKARLBY 566:4	Mora	5 000	771	195	576	6 485	3 276	432	3,46	1979
2021-09-28	NORET 159:7	Mora	2 467	1 391	25	1 366	1 773	4 560	432	1,13	2008
2021-09-28	NORET 159:7	Mora	2 467	1 391	25	1 366	1 773	4 560	432	1,13	2008
2021-07-01	STYRSJÖBO 5:4	Leksand	3 277	1 288	75	1 213	2 544	20 304	425	1,00	1992
2021-04-30	LERDAL 43:2	Rättvik	17 800	3 722		3 722	4 782	14 922	432	4,39	1929
2021-03-30	ÖVERMO 16:20	Leksand	3 100	519		519	5 973	6 003	420	2,17	2005
2021-03-21	KÄRVSÅSEN 44:2	Rättvik	847	385		385	2 200	2 957	431	3,07	1987
2021-03-12	KILEN 18	Orsa	1 688	1 477	298	1 179	1 142	5 689	423	1,38	1983
			Medel:	3 778	7 696					2,57	

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]
Kontor	897	5 500	4 934
Lager	1900	3 500	6 650
Produktion	3800	3 500	13 300
Summa/snitt	6 597	3 772	24 884
Areametoden			24 884

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]		
Kontor	718	800	247	9	462	515	8,00	5 776
Lager	903	475	371	11	521	274	9,25	5 631
Produktion	2185	575	741	27	1417	373	9,00	15 746
Summa/snitt	3 805	577	1 358	47	2 400	364	8,84	27 153
Nettokapitaliseringsmetoden								27 153

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 något under medel för ortsprismaterialet med motsvarande 8,8 % nettokapitalisering.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten enligt ortsprismetoden uppgår till motsvarande 3 944 kr/kvm LOA och 2,78 K/T. För tillägg och justeringar se Sammanfattande värdebedömning (9.2).

Värderingsmodell	[tkr]
Areametod	24 884
Nettokapitaliseringsmetod	27 153
Sammanvägt värde ortsprismetoden	26 018

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	2,5	2,0	2,0	2,0
Vakans- o hyresförlustgrad (Vid full uthyrning)	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Intäkter och kostnader [tkr]					
Hyra	3805	3900	3978	4058	4139
Vakans- och hyresförlust	381	390	398	406	414
Drift och underhåll	1392	1385	1413	1441	1470
Fastighetsskatt	47	47	47	48	48
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	1 986	2 078	2 120	2 163	2 207

10.3 Kalkylränta

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på totalavkastning och kan sägas bestå av riskfri realränta, kompensation 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 11,3 %, år 5 till 10,8 och för restvärdesberäkning bedöms kalkylräntan uppgå till 8,8 %.

10.4 Avkastningsbaserat marknadsvärde

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5
Inflation [%]	2,5	2,0	2,0	2,0	2,0
Kalkylränta					
Nominellt [%]	11,3	10,8	10,8	10,8	10,8
Nettokapitalisering för restväberäkn [%]					8,8
Driftnetto [tkr]	1986	2078	2120	2163	2207

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	
Nuvärde av driftnetton	7 757
Nuvärde av restvärde vid kalkylperiodens slut	15 156
Avkastningsbaserat marknadsvärde	22 913

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	24 884
Nettokapitaliseringsmetod	27 153
Sammanvägt värde ortsprismetoden	26 018
<u>Justeringar</u>	
Tillägg hyra p-plats, förråd m.m.	0
Tillägg mark:	0
Avdrag medelvakans: 398 tkr * BKF 6,04	-2 403
Omreglering av tomträttsavgäld	0
Renovering	0
Bedömt värde ortsprismetoden, efter justeringar	23 615
Bedömt värde avkastningsmetoden	22 913

Industribyggnader med lägen intill viktiga trafikleder 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 23 000 000 Kr och med ett värdeintervall mellan 21 850 000 Kr och 24 150 000 Kr.

12 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

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

Marknadsvärde per november 2025
23 000 000 KRONOR
Tjugotremiljoner kronor

Bedömt värdeintervall
21 850 tkr - 24 150 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:	3 486
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	2,45
<u>Direktavkastning 2025 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	8,6%
Mot bedömt driftnetto:	10,4%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2025</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	6,04

Söderhamn 2025-11-17

VärderingsInstitutet Norra AB



Peder Lindblom

Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

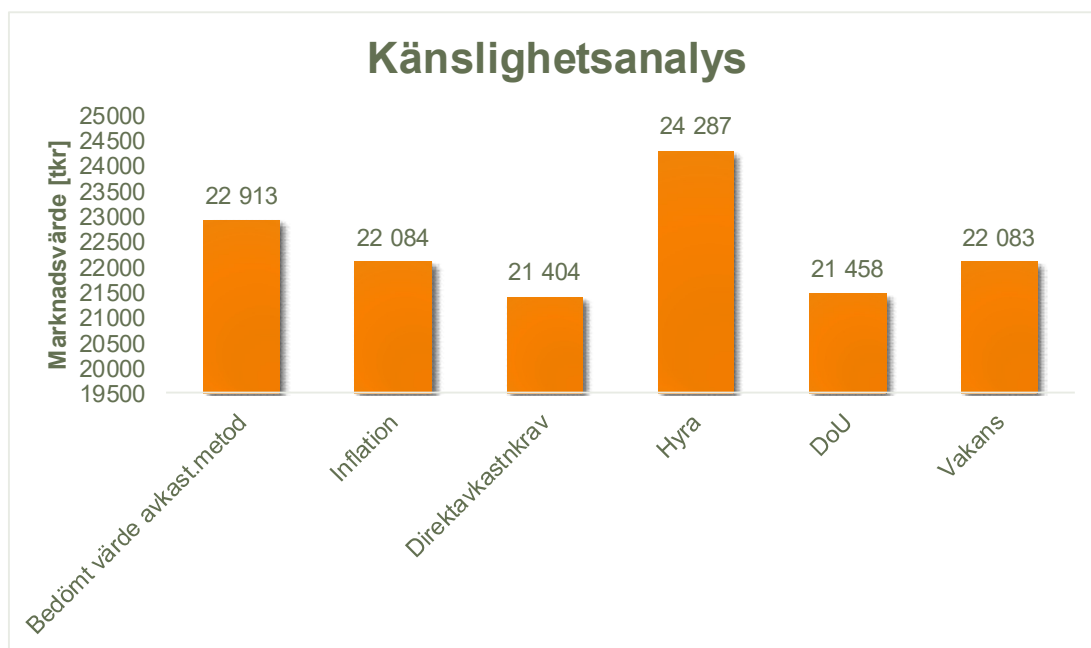


SAMHÄLLSBYGGARNA

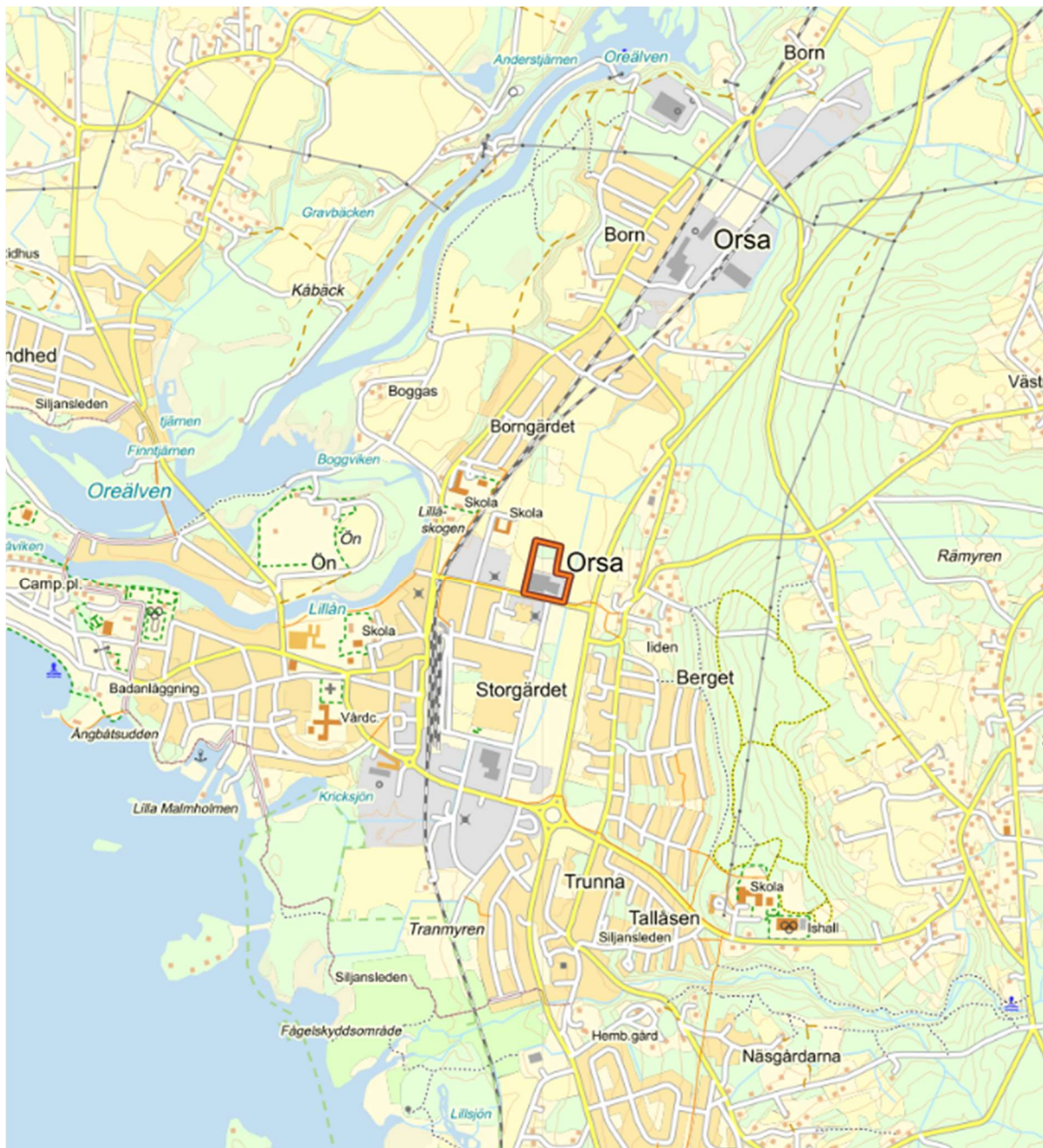
BILAGA I KÄNSLIGHETSANALYS

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 -1 510 Tkr. Om drifts- och underhållskostnaderna ökar med 20 kr/kvm förändras värdet med -6,4%, medan om vakansgraden ökar med 2% kommer värdet att förändras med -830 Tkr vilket motsvarar -3,6%.

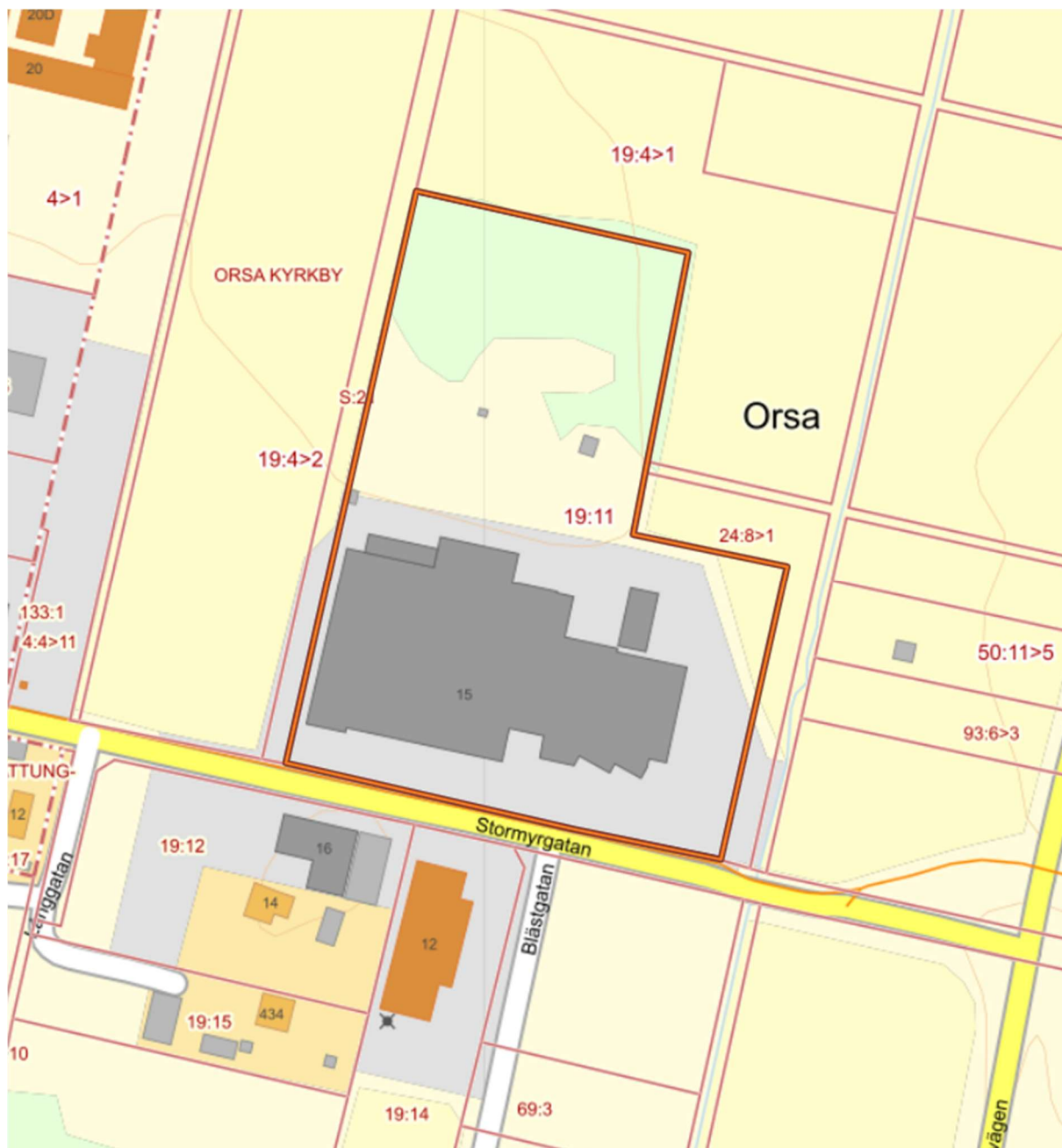
5 ÅR	+/-	Alt värde	Diff Tkr	Diff %
Inflation [%]	1	22 084	-830	-3,6%
Direktavkastningskrav [%]	1	21 404	-1510	-6,6%
Hyra [kr/m2]	20	24 287	1374	6,0%
DoU [kr/m2]	20	21 458	-1455	-6,4%
Vakans [%]	2	22 083	-830	-3,6%



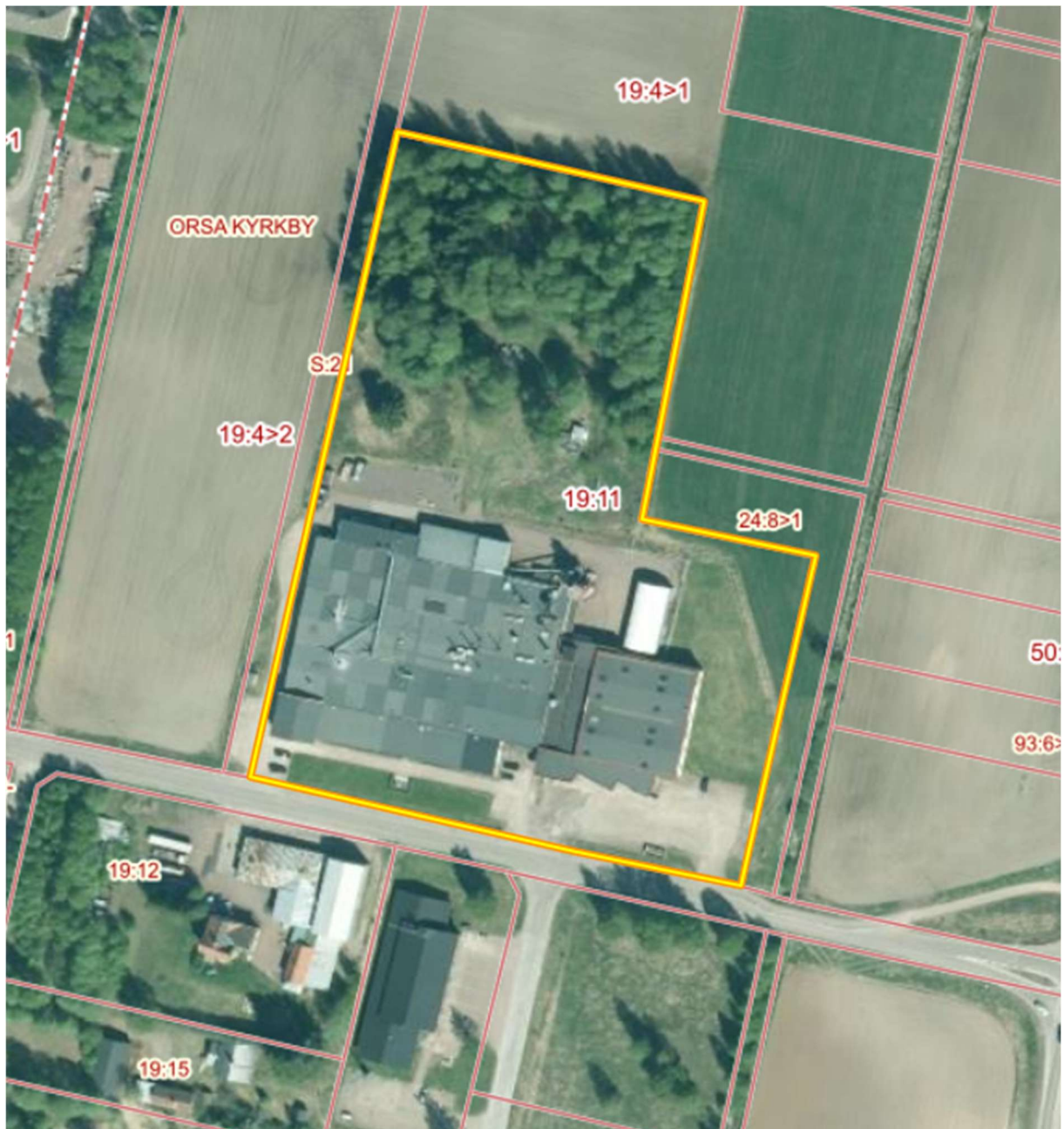
BILAGA II KARTOR



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

BILAGA III

FOTOGRAFIER OCH PLANRITNING

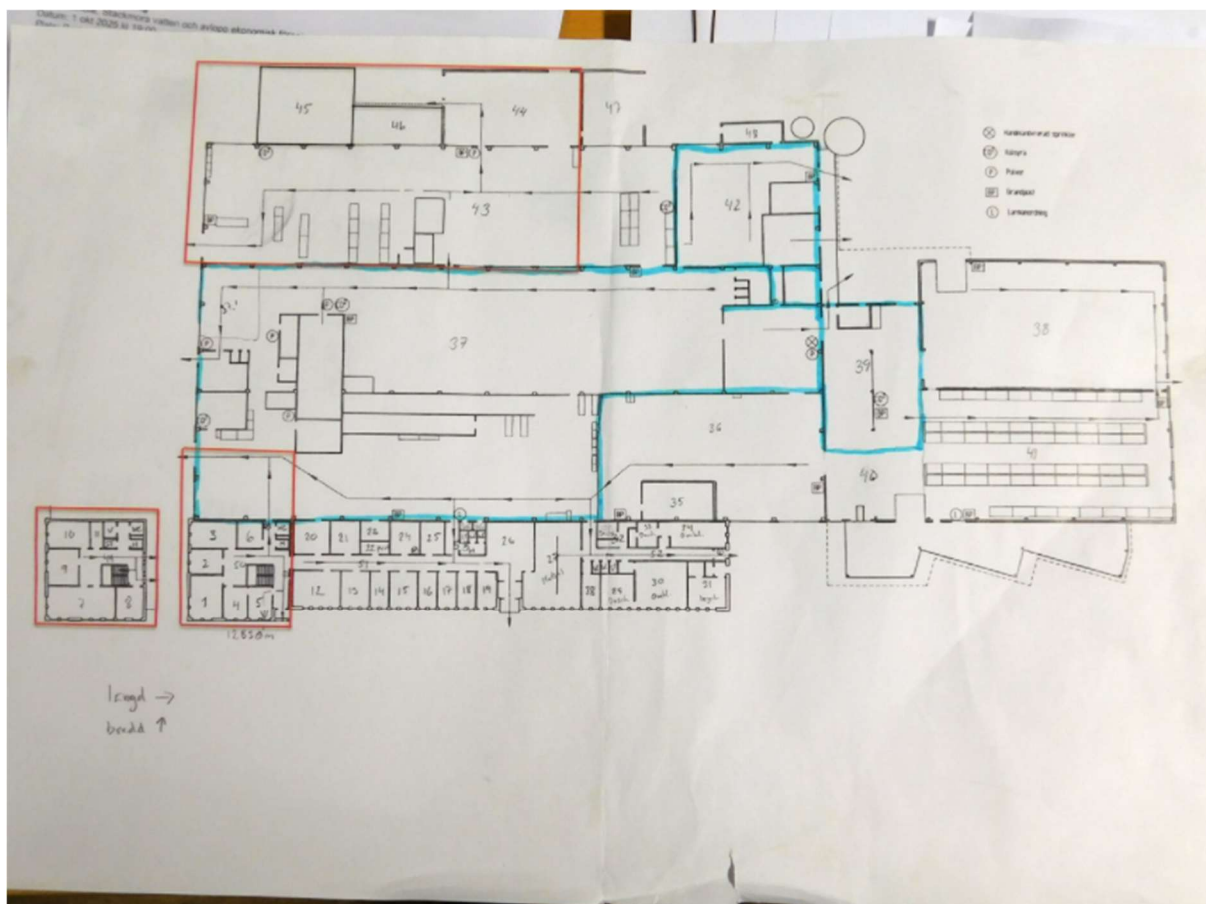








Planritning, övervåning kontor till vänster i bild, ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.



Beteckningar

Beteckning Orsa Orsa Kyrkby 19:11	UUID 909a6a7b-6131-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 200289169	Län- och kommunkod 2034
Distrikt Orsa Socken: orsa	Distriktskod 217048	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-06-03	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-24

Adress

Adress Stormyrgatan 15 794 34 Orsa

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-05-08, 12.000.000 sek jämte ränta och kostnader dom t 358-25	2025-05-30	D-2025-00188551:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 19 Totalt belopp: 22 000 000 SEK				
Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Fastigheten har skriftligt pantbrev	1 280 000 SEK	1967-11-08	67/2289
2	Fastigheten har skriftligt pantbrev	150 000 SEK	1970-04-29	70/408
3	Fastigheten har skriftligt pantbrev	50 000 SEK	1973-08-08	73/2076
4	Fastigheten har skriftligt pantbrev	200 000 SEK	1973-08-08	73/2077
5	Fastigheten har skriftligt pantbrev	135 750 SEK	1973-08-08	73/2078A

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
6	Anmärkningar			
	Utbyte 76/844			
6	Fastigheten har skriftligt pantbrev	149 250 SEK	1973-08-08	73/2078B
7	Anmärkningar			
	Utbyte 79/1522, Utbyte 76/845			
7	Fastigheten har skriftligt pantbrev	81 000 SEK	1973-08-08	73/2078C
8	Anmärkningar			
	Utbyte 79/1523, Utbyte 76/845			
8	Fastigheten har skriftligt pantbrev	734 000 SEK	1974-11-27	74/3191
9	Fastigheten har skriftligt pantbrev	200 000 SEK	1974-11-27	74/3192
10	Anmärkningar			
	Innehavare: 99/5404 Nutek C/O Handelsbanken, Box 663, 831 27 Östersund			
10	Fastigheten har skriftligt pantbrev	1 961 000 SEK	1974-11-27	74/3193
11	Anmärkningar			
	Innehavare: 99/5405 Nutek C/O Handelsbanken, Box 663, 831 27 Östersund			
11	Fastigheten har skriftligt pantbrev	693 000 SEK	1977-07-27	77/2623
12	Anmärkningar			
	Innehavare: 99/5406 Nutek C/O Handelsbanken, Box 663, 831 27 Östersund			
12	Fastigheten har skriftligt pantbrev	160 000 SEK	1977-09-28	77/3898
13	Anmärkningar			
	Innehavare: 99/5407 Nutek C/O Handelsbanken, Box 663, 831 27 Östersund			
13	Fastigheten har skriftligt pantbrev	210 000 SEK	1978-06-21	78/2806
14	Anmärkningar			
	Innehavare: 99/5408 Nutek C/O Handelsbanken, Box 663, 831 27 Östersund			
14	Fastigheten har skriftligt pantbrev	165 000 SEK	1980-02-27	80/962
15	Fastigheten har skriftligt pantbrev	831 000 SEK	2014-09-05	14/23710
16	Anmärkningar			
	Innehavare: 14/23711 Solidum AB, Box 173, 101 23 Stockholm			
16	Fastigheten har skriftligt pantbrev	2 100 000 SEK	2021-02-10	D-2021-00054365:1

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
17	Fastigheten har skriftligt pantbrev	2 900 000 SEK	2021-06-03	D-2021-00239433:1
18	Fastigheten har skriftligt pantbrev	5 000 000 SEK	2022-02-07	D-2022-00050843:1
19	Fastigheten har skriftligt pantbrev	5 000 000 SEK	2023-06-15	D-2023-00188117:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Mora

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

 Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Samfälligheter

Orsa Orsa Kyrkby S:21

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Tele	Last	Ledningsrätt	2062-1071.2

Bildningsåtgärd
Ledningsåtgärd

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Televerket

Last
Mora Mora S:1
Mora Noret 1:20,27, 8:64,53, 60:28, 159:2, S:40, 12:31, 13:75, 53:27, 218:1, 473:1
Orsa Bävern 9
Orsa Orsa Kyrkby 4:4, 19:4,11, 24:8,27, 133:1, S:2,21
Orsa Vångsgärde 32:1

Taxeringsenheter

Typkod Industrienhet, reparationsverkstad (431) Har industritillbehör	Taxeringsenhetsnummer 193794-1	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 9 370 000 SEK	därav byggnadsvärde 6 880 000 SEK	därav markvärde 2 490 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form

Värderingsenhet industrikontor värderat enl. avkastningsberäkningsmetoden 26557456 (2025)

Taxeringsvärde 661 000 SEK	Riktvärdeområde 2034008	Yta 570 kvm	Standardklass Normala
Nybyggnadsår 1970	Värdeår 1970	Återstående ekonomisk livslängd Mer än 10 år	Justeringsorsak
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet industrikontor värderat enl. avkastningsberäkningsmetoden 26559456 (2025)

Taxeringsvärde 516 000 SEK	Riktvärdeområde 2034008	Yta 327 kvm	Standardklass Normala
Nybyggnadsår 1989	Värdeår 1989	Återstående ekonomisk livslängd Mer än 10 år	Justeringsorsak
Tillhör byggnad 2			

Värderingsenhet industrilager värderat enl. avkastningsberäkningsmetoden 26558456 (2025)

Taxeringsvärde 252 000 SEK	Riktvärdeområde 2034008	Yta 370 kvm	Standardklass Enkla
Nybyggnadsår 1970	Värdeår 1970	Återstående ekonomisk livslängd Mer än 10 år	Justeringsorsak
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet industrilager värderat enl. avkastningsberäkningsmetoden 26560456 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Yta	Standardklass
1 362 000 SEK	2034008	1 330 kvm	Normala
Nybyggnadsår	Värdeår	Återstående ekonomisk livslängd	Justeringsorsak
1989	1989	Mer än 10 år	
Tillhör byggnad			
2			

Värderingsenhet industrilager värderat enl. avkastningsberäkningsmetoden 301860007 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Yta	Standardklass
355 000 SEK	2034008	200 kvm	Mycket enkla
Nybyggnadsår	Värdeår	Återstående ekonomisk livslängd	Justeringsorsak
2022	2022	Mer än 10 år	
Tillhör byggnad			
3			

Värderingsenhet produktionslokal värderad enl. avkastningsberäkningsmetoden 26556456 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Yta	Standardpoäng
3 734 000 SEK	2034008	3 800 kvm	27
Nybyggnadsår	Värdeår	Återstående ekonomisk livslängd	Justeringsorsak
1970	1970	Mer än 10 år	
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet industri tomtmark 26555456 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Tomtareal	Riktvärde tomtareal
2 490 000 SEK	2034008	24 908 kvm	100 SEK/kvm

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1965-06-24	20-OSJ-2917
Legaliseringsäganderättsutredning	1980-07-18	20-1980/780
Fastighetsreglering	1989-02-03	2034-232
Ledningsrättsåtgärd	1993-03-05	2062-1071

Ursprung

Orsa Orsa Kyrkby 19:5

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6776628.7	480002.0



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	24 908 m ²	24 908 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
W-Orsa Kyrkbyn 19:11	1994-06-08	2062-1200

Källa: Lantmäteriet