PROPERATE

VÄRDEN ÄR GLOBALA. VÄRDERINGAR ÄR LOKALA.

Värdeutlåtande

Kommun	**Ovanåker**
Objekt	**Runemo 21:1 & 21:8**
Värdetidpunkt	**2026-01-14**

Foto taget utvändigt på värderingsobjektets byggnader.
Rödmålad träpanel med vita detaljer, gulmålade balkonger och snötäckta markytor.

Företag	Värderingsinstitutet Norra AB	Telefon	026-10 29 04
Adress	c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB	Hemsida	www.properate.se
	Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm	E-post	norra@properate.se

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 9
6 VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER 10
6.1 Begreppet marknadsvärde 10
6.2 Värderingsmetod 10
6.3 Värderingsstandard 11
7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN 12
7.1 Kontraktssammanställning 12
7.2 Areor och hyror 12
7.3 Vakanser och hyresförluster 13
7.4 Drift- och underhåll, hyresgästanpassning 13
7.5 Taxeringsvärde 14
7.6 Fastighetsskatt 14
8 MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING 15
8.1 Marknadsanalys 15
8.2 Områdesbeskrivning 16
8.3 Fastighets- och hyresmarknad 18
9 ORTSPRISMETOD 19
9.1 Ortsprisanalys 19
9.2 Areametod 19
9.3 Nettokapitaliseringsmetod, direktavkastning 20
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 Bruttokapitaliseringsmetod 23
11.2 Sammanfattande värdebedömning 23
12 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING 24

Bilagor

Bilaga I *Känslighetsanalys*
Bilaga II *Karta*
Bilaga III *Fotografier*
Bilaga IV *Fastighetsdatautdrag*

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 2026-01-14.

1.4 Särskilda förutsättningar

I värderingen förutsätts lämnade uppgifter från uppdragsgivare.

Faktiska/Bedömda hyror för externa hyresgäster/vakanta lägenheter förutsätts i värderingen och bedöms marknadsmässiga.

2 VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	Runemo 21:1 & 21:8
Adress	Kasernvägen 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27
	822 92 Alfta
Kommun	Ovanåker
Område	Runemo
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfart	F-2374-25-21
Nybyggnadsår	1940
Värdeår	1940
Användning	Hyreshusenhet, bostäder (320)

2.2 Allmän beskrivning

Värderingsobjektet är beläget i Runemo och ca 3,5 km öster om Alfta centrum. Omgivande bebyggelse utgörs av bostadsbebyggelse. 2st. huvudbyggnader uppförda 1940 i 2 plan med vind. Krypgrund med grundmur av sten. Fasad av träpanel och yttertak av plåt. Fönster, 2-glas. Sammanlagd uthyrningsbar area uppgår till 530 kvm. Lägenheterna bedöms vara väl anpassade för nuvarande användningsområde. Därtill finns 2st. äldre förrådsbyggnad i eftersatt underhåll, varav den ena bedöms ej vara brukningsbar i dagsläget. Uppvärmning med direktverkande el och ved. Tomtarealen uppgår till 4 480 kvm. Grusade parkeringsplatser och trädgård av gräsmatta, träd och buskar.

2.3 Ekonomiska förhållanden

Hyresintäkter uppgår till 407 Tkr/år, motsvarande 767 kvm BOA. Hyran bedöms marknadsmässig och avser kallhyra inkl. fastighetsskatt och parkering. Drift- och underhållskostnaderna uppskattas till ca 223 Tkr/år, motsvarande ca 420 kr/kvm och avser löpande drift och underhållskostnader samt periodiserat underhåll. Fastighetsskatten uppgår till 6 Tkr. Aktuell vakans uppgår till ca 38 % och vakansrisken bedöms långsiktigt till 5,0% (se avsnitt 7.3) vilket beaktas i driftnettoprognosen (11.2). Direktavkastningen bedöms till 8,5% inklusive tillägg och justeringar.

2.4 Marknadsvärde

Marknadsvärde per januari 2026
2 100 000 KRONOR
Tvåmiljonetthundratusenkronor

Bedömt värdeintervall
1 890 tkr - 2 310 tkr

Nyckeltal	
Kr/m² uthyrbar area:	3 962
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	1,05
Direktavkastning 2026 (totalt kapital)	
Mot utgående driftnetto:	1,1%
Mot bedömt driftnetto:	8,5%
Bruttokapitaliseringsfaktor 2026	
Mot marknadsmässig hyra:	5,17

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 kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Fastigheten besiktigades 2026-01-12 av Amanda Karlborg utan närvaro av fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader, markägoslag samt ett urval av lägenheterna och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

Interiört besiktigades trapphus, vind och lägenheterna nr 3, 7 och 17. Konkursförvaltare har även kompletterat med interiöra bilder på tvättstuga och tomställd lägenhet.

Skicket på samtliga byggnaders yttertak var svårdömt med anledning av snömängder.

4 HÅLLBARHET

4.1 Energideklaration

Energideklaration utförd: 2016-09-07, giltigt tom 2026-09-07, Energiklass C Källa: Boverket

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

Riskklass/Preciserad status efter åtgärd

- 1 Mycket stor risk
- 2 Stor risk
- 3 Måttlig risk
- 4 Liten risk
- E Ej riskklassade
- KM Känslig Markanvändning
- MKM Mindre Känslig Markanvändning

5 Beskrivning Fastighet

5.1 Planförhållanden

Ingen inskriven information gällande planbestämmelser hittades i fastighetsregistret.

Information avseende bygglov har ej erhållits.

5.2 Tomt

Tomtarealen uppgår till 4 480 kvm. Grusade parkeringsplatser och trädgård av gräsmatta, träd och buskar. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

5.3 Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar

Ingen inskriven information hittades.

5.4 Försäkring

Försäkringbolag Trygg Hansa enligt lämnad uppgift från Konkursförvaltare.

5.5 Byggnadsbeskrivning

2st. byggnader uppförda i 2 plan med vind

Byggnadsår	1940
Grundläggnings-förfarande	Krypgrund
Grundmur	Sten
Bärande stomme	Trä
Mellanbjälklag	Trä
Vindsbjälklag	Trä
Taklag	Trä
Fasader	Träpanel

Fönster	2-glas
Dörrar	Trä
Yttertak	Plåt
Invändiga golvbeläggningar	Plastmatta, Laminat , Parkett
Invändiga takbeklädnader	Målat
Invändiga väggbeklädnader	Målat , Tapet
Köksstandard	Normal standard, äldre skick.
Uppvärmning	Via Direktverkande el, Radiatorer. Ved. Godkänd funktion av rökkanaler är ej verifierat.
Hygienutrymmen	Toalett, tvättställ och dusch. Golv: Plastmatta Vägg: Våtrumstapet
Tvättstuga	TM, TT och tvättbänk med tvättställ. Golv: Plastmatta Vägg: Målat
Ventilation	Självdrag
Anslutning	Allmänna nät. samt fiber
Övrigt	Rymlig vind med lägenhetsförråd. Byggnad genomgående i äldre skick.

Hyresgästerna informerar om bristfälligt underhåll såsom problem med varmvatten, mindre mögelpåväxt i badrum och bristfällighet i tätning av ytterdörr/fönster. Vidare undersökning rekommenderas.

Övriga byggnader

2st. förrådsbyggnader i eftersatt underhåll. Uppförd i trä under yttertak av tegel. Den ena bedöms ej brukningsbar i dagsläget.

5.6 Areor, beskrivning och alternativanvändning

OBS! Nedanstående areauppgifter baseras på uppgifter lämnade av konkursförvaltaren. Förrådsbyggnadens storlek har uppskattats utifrån okulärbesiktning. 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.

Bostadslägenheterna har en medellägenhetsyta av 66,25 kvm.
Lgh fördelade enligt nedan:

4 st.	2 rok	(64+52+52+51 kvm)	219 kvm
3 st.	3 rok	(78+70+73 kvm)	221 kvm
1 st.	4 rok		90 kvm
Summa uthyrningsbar BOA:			**530 kvm**

Förrådsbyggnad (varav den ena ej brukningsbar)

2x 120 kvm	240 kvm
Summa uppskattad byggnadsyta:	**240 kvm**

P-Platser

5.7 Underhållsbehov och investeringar

Byggnationen bedöms vara i äldre skick såväl ut- som invändigt. Ett något förhöjt periodiskt underhåll än normalt har därmed beaktats i kalkylen.

5.8 Servitut, inskrivningar

Avtalsservitut. Akt: D201500299584:1.1, Ändamål: Elledning,elektrisk nätstation, last

Officialservitut. Akt: 2121-03/2.2, Ändamål: Väg, last

Officialservitut. Akt: 2121-03/2.1, Ändamål: Väg, förmån

Avtalsservitut. Akt: 21-IM2-91/9374.1, Ändamål: Kraftledning, last

Avtalsservitut. Akt: 21-IM2-69/512.1 , Ändamål: Ledning mm, förmån

Avtalsservitut. Akt: 21-IM2-69/1592.1, Ändamål: Ledning mm, förmån

Avtalsservitut. Akt: 21-IM2-68/3149.1, Ändamål: Ledning mm, förmån

Avtalsservitut. Akt: 21-IM2-68/3146.1, Ändamål: Vattenledning, förmån

Avtalsservitut. Akt: 21-IM2-68/3145.1, Ändamål: Vattenledning mm, förmån

Avtalsservitut. Akt: 21-IM2-68/2926.1, Ändamål: Vattenledning mm, förmån

Avtalsservitut. Akt: 21-IM2-68/2919.1, Ändamål: Vattenledning mm, förmån

Avtalsservitut. Akt: 21-IM2-68/2913.1, Ändamål: Vattenledning mm, förmån

Avtalsservitut. Akt: 21-IM2-68/2041.1, Ändamål: Vattenledning mm, förmån

Avtalsservitut. Akt: 21-IM2-68/2027.1, Ändamål: Vattenledning mm, förmån

Avtalsservitut. Akt: 21-IM2-68/2025.1, Ändamål: Vattenledning mm, förmån

Avtalsservitut. Akt: 21-IM2-68/2022.1, Ändamål: Vattenledning mm, förmån

Avtalsservitut. Akt: 21-IM2-68/2021.1, Ändamål: Vattenledning mm, förmån

Avtalsservitut. Akt: 21-IM2-68/2020.1, Ändamål: Vattenledning mm, förmån

Avtalsservitut. Akt: 21-IM2-68/2019.1, Ändamål: Vattenledning mm, förmån

Avtalsservitut. Akt: 21-IM2-68/2018.1, Ändamål: Vattenledning mm, förmån

Avtalsservitut. Akt: 21-IM2-68/2017.1, Ändamål: Vattenledning mm, förmån

Någon särskild servitutsutredning har inte utförts.

I fastigheten finns 7 st. pantbrev uttagna till ett sammanlagt belopp av 2 600 000 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 kunnigt, 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 motsvararande 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).

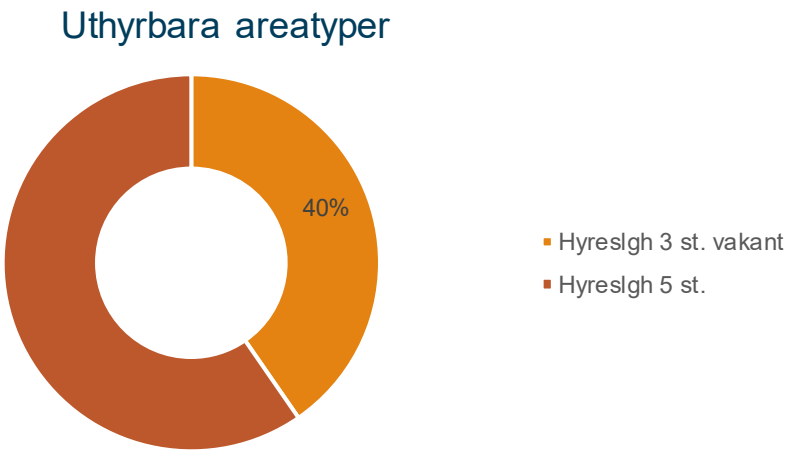
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. Värderingsinstitutet anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella 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 [m²]	Hyra [kr/m²]	Kontrakterat/ vakant t.o.m [mmm-åå]	Uppsägningstid [mån]	Förlängning [år]	Index [%]	Tillägg för moms utgår [ja/nej]
Hyresgäst	Hyreslgh 5 st.	316	797	Tills vidare	3 mån			Nej
Vakant	Hyreslgh 3 st. vakant	214	723	Tills vidare	3 mån			Nej



7.2 Areor och hyror

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

Areatyp	Uthyrbar area [m²]	Utgående hyra 2026 [tkr]	[kr/m²]	Marknadsmässig hyra [tkr]	[kr/m²]
Hyreslgh 3 st. vakant	214	155	723	155	723
Hyreslgh 5 st.	316	252	797	252	797
Summa/snitt	530	407	767	407	767

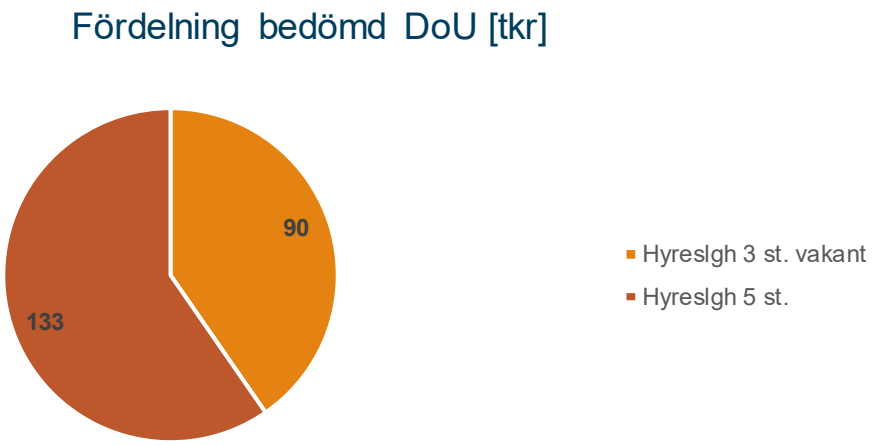
7.3 Vakanser och hyresförluster

Med tanke på fastighetens läge och lokalernas utformning bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster i den övre nivån. Vakansen bedöms långsiktigt till 5,0% och beaktas i driftnettoprognosen (10.2).

7.4 Drift- och underhåll, hyresgästanpassning

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 223 tkr/år och bedöms följa inflationstakten.

Areatyp	Area [m²]	Faktisk [tkr]	Faktiskt [kr/m²]	Bedömd [tkr]	Bedömd [kr/m²]	Varav löpande DoU (kr/m2)	Varav periodisk underhåll (kr/m2)
Hyreslgh 3 st. vakant	214	0	0	90	420	200	220
Hyreslgh 5 st.	316		0	133	420	200	220
Summa/snitt	530	0	0	223	420		



7.5 Taxeringsvärde

Taxeringsvärden redovisas i nedanstående tabell.

Typkod	320
Värdeår	1940

	Bostäder [tkr]	Lokaler [tkr]	Industri [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	1249	0	0	1249
Mark	756	0	0	756
Taxeringsvärde	2005	0	0	2005

Hyreshusenhet, bostäder

-

-

7.6 Fastighetsskatt

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

Areatyp	2026	2027	2028	2029	2030
Bostäder					
Fastighetsskattesats [%]	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Uppräkning av taxeringsvärde [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Bedömd utv taxeringsvärde [tkr]	2005	2025	2045	2066	2086
Fastighetsskatt [tkr]	6	6	6	6	6
Summa fastighetsskatt [tkr]	6	6	6	6	6

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. Aktiebörsen 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 lågkonjunkturen 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.

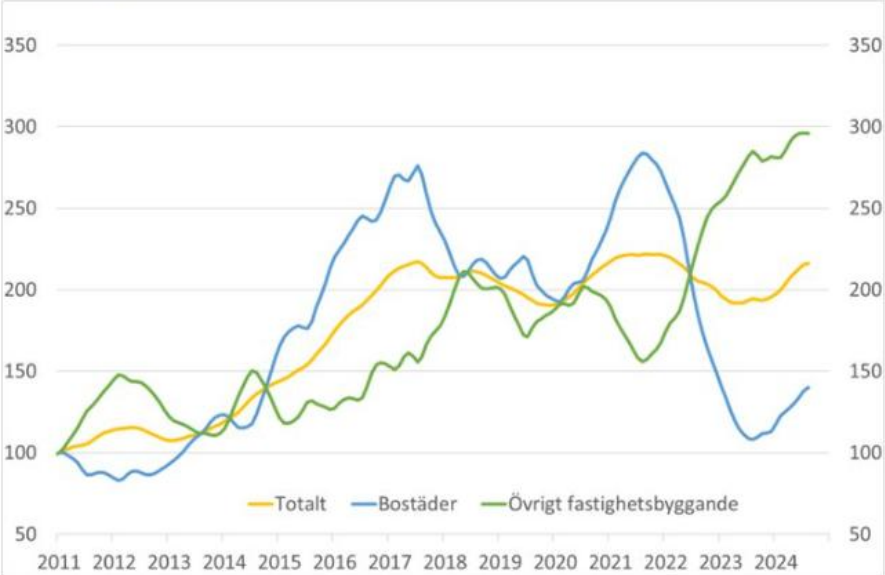
Fastighetsmarknaden

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 byggstarter 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)

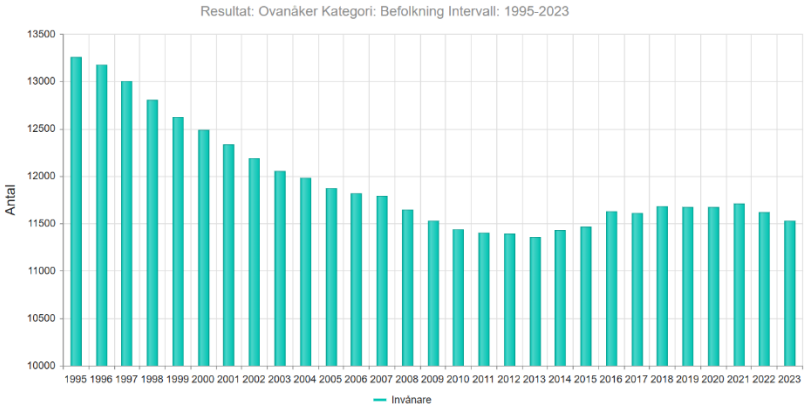


Källa: Byggfakta

8.2 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning:

Ovanåkers kommun ligger i västra Hälsingland, i Gävleborgs län, och präglas av skog, sjöar och älvdalar. Ljusnan, som rinner genom kommunen, är en viktig del av landskapet och har historiskt haft stor betydelse för både industri och friluftsliv. Centralorten är Edsbyn, där en stor del av kommunens invånare bor. Den näst största orten är Alfta, och utöver dessa finns flera mindre byar och samhällen spridda i landskapet. Kommunen har en befolkning på cirka 11 500 personer (2023, MSCI), med en stadig fördelning mellan tätorter och landsbygd. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät:

Ovanåkers kommun är ansluten till det regionala vägnätet via Riksväg 50, som förbinder kommunen med Bollnäs i öster och Dalarna i väster.

Länsväg 301 löper genom kommunen och knyter samman Edsbyn och Alfta med närliggande orter i Hälsingland och Dalarna.

Bussförbindelser inom kommunen och till närliggande städer som Bollnäs och Gävle tillhandahålls av X-trafik, vilket gör det möjligt att pendla för arbete och studier.

Närmaste järnvägsstation finns i Bollnäs, cirka 30 km från Edsbyn, där tåg går vidare till Gävle, Stockholm och norra Sverige.

Näringsliv:

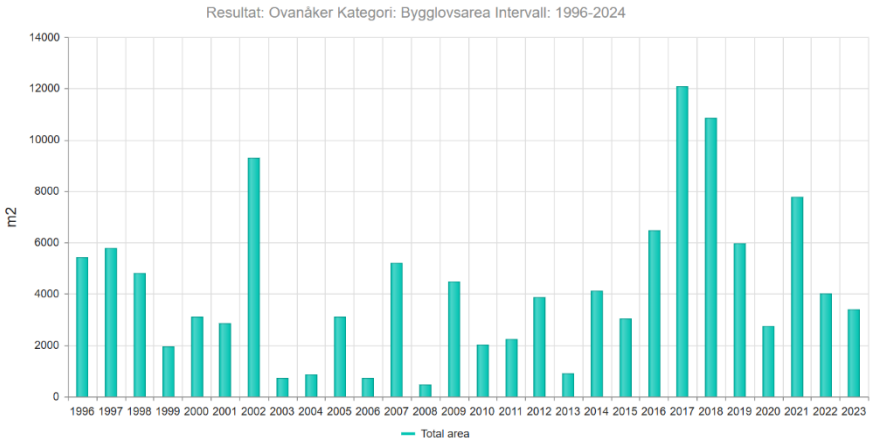
Näringslivet i Ovanåkers kommun har sina rötter i skogsindustrin, träförädling och tillverkningsindustrin. Stora arbetsgivare inkluderar Svenska Fönster AB och Ovanåkers kommun, där många arbetar inom vård, skola och omsorg.

Småföretagande är viktigt för kommunen, och det finns flera företag inom hantverk, service och turism. Det finns ungefär 750 registrerade företag i kommunen.

Besöksnäringen är också betydande, med sevärdheter som Hälsingegårdarna, Voxnan älvdal och Edsbyns skidstadion, vilket lockar både kultur- och friluftsintresserade besökare.

Byggande i kommunen:

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat närmare 3000 m^2 (2020) och cirka 12 000 m^2 (år 2017) (MSCI). Se diagram nedan:



8.3 Fastighets- och hyresmarknad

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

Hyran för hyresrätter belägna likt värderingsobjektet samt värdeår före 1975 bedöms ligga i intervallet 890 till 1140 kr per kvm, medel på 1000 kr per kvm och utgör varmhyra inklusive fastighetsskatt. Värderingsobjektets hyror avser kallhyra, varför en marknadsmässig hyra bedöms ligga något under denna nivå.

Direktavkastningen för flerbostadshus bedöms ligga i intervallet 5,75 till 7,75 % och medel på 6,75 % med en långsiktig vakansnivå mellan 2-5 %.

9 ORTSPRISMETOD

Ortsprismetoden baseras på försäljningar av likartade fastigheter, så kallade jämförelse-objekt. 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 Bollnäs och Ovanåker Kommun under perioden 2021-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 320 samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 13 transaktioner efter gallring. Materialet har ett medelvärde på 5 867 kr/kvm. Medeltalet för K/T ligger på 2,34

Datum	Fastighetsbeteckning	Kommun	Distrikt	Pris (kSEK)	Area (m²)	Areal (m²)	Värdeår	SEK/m²	K/T	Typkod
2025-09-22	NORRA EDSBYN 2:4	Ovanåker	Ovanåker	1 100	184	901	1940	5 978	1,63	320
2025-01-31	HEDEN 21:6	Bollnäs	Bollnäs	3 600	353	1 075	1991	10 198	1,55	320
2024-09-10	SÖDRA EDSBYN 13:126	Ovanåker	Ovanåker	1 846	350	3 185	1969	5 274	1,87	320
2024-09-02	NORRA EDSBYN 2:4	Ovanåker	Ovanåker	850	184	901	1940	4 619	1,71	320
2024-04-02	RÖSTE 1:22	Bollnäs	Bollnäs	2 570	361	5 070	1929	7 119	3,34	320
2024-03-26	NJUPAN 1:137	Ovanåker	Voxna	1 000	388	9 166	1945	2 577	2,58	320
2023-11-10	SIMEÅ 5:1 (+)	Bollnäs	Undersvik	2 875	407	6 700	1945	7 063	2,97	320
2023-05-31	ALFTA KYRKBY 9:28	Ovanåker	Alfta	1 900	390	4 080	1940	4 871	2,08	320
2022-06-02	SÖDRA EDSBYN 9:9	Ovanåker	Ovanåker	1 150	330	3 136	1945	3 484	2,41	320
2022-05-02	KILAFORS 22:4	Bollnäs	Hanebo	2 600	353	1 033	1951	7 365	2,72	320
2022-02-22	VOXNA 1:7 (+)	Ovanåker	Voxna	1 060	256	4 443	1930	4 140	3,08	320
2021-02-11	OMBUDSMANNEN 18	Bollnäs	Bollnäs	3 800	401	1 710	1988	9 476	2,08	320
2021-02-04	REN 2:28 (+)	Bollnäs	Bollnäs	2 600	632	5 258	1930	4 113	2,43	320
						Medel		**5 867**	**2,34**	

Källa: MSCI

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[m²]	Delvärde [kr/m²]	[tkr]
Hyreslgh 3 st. vakant	214	3 500	749
Hyreslgh 5 st.	316	4 000	1 264
Summa/snitt	530	3 798	2 013
	Areametoden		2 013

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 [tkr]	[kr/m²]	Bedömd DoUh [tkr]	Fgh-skatt [tkr]	Bedömt driftnetto [tkr]	[kr/m²]	Netto-kap. [%]	Delvärde [tkr]
Hyreslgh 3 st. vakant	155	723	90	2	63	292	6,7	934
Hyreslgh 5 st.	252	797	133	4	115	365	6,5	1 775
Summa/snitt	407	767	223	6	178	336	6,6	2 709
					Nettokapitaliseringsmetoden			2 709

9.4 Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod

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

Värderingsobjektets driftnetto samt standard medför att värderingsobjektet bedöms ligga något under medel för ortsprismaterialet med motsvarande 6,6 % nettokapitalisering.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten enligt ortsprismetoden uppgår till motsvarande 4 455 kr/kvm BOA och 1,18 K/T. För tillägg och justeringar se Sammanfattande värdebedömning (9.2).

Värderingsmodell	[tkr]
Areametod	2 013
Nettokapitaliseringsmetod	2 709
Sammanvägt värde ortsprismetoden	2 361

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 [%]	*12 mån*				
Drift- och underhållsutveckling	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Hyresutveckling	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Vakans- o hyresförlustgrad (Vid full uthyrning)	38,0	30,0	20,0	10,0	5,0
Intäkter och kostnader [tkr]					
Hyra	415	423	431	440	449
Vakans- och hyresförlust	158	127	86	44	22
Drift och underhåll	227	227	232	236	241
Fastighetsskatt	6	6	6	6	6
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	24	63	107	154	179

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 9,1 %, år 5 till 8,6 och för restvärdesberäkning bedöms kalkylräntan uppgå till 6,6 %.

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 [%]	9,1	8,6	8,6	8,6	8,6
Nettokapitalisering för restväberäkn [%]					6,6
Driftnetto [tkr]	24	63	107	154	179

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	
Nuvärde av driftnetton	387
Nuvärde av restvärde vid kalkylperiodens slut	1 838
Avkastningsbaserat marknadsvärde	2 225

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.

Värderingsmodell	[tkr]
Areametod	2 013
Nettokapitaliseringsmetod	2 709
Sammanvägt värde ortsprismetoden	2 361
Justeringar	
Tillägg hyra p-plats, förråd m.m.:	0
Tillägg mark:	0
Avdrag medelvakans: -87 Tkr x 5,17 BKF	-449
Omreglering av tomträttsavgäld	0
Renovering	0
Bedömt värde ortsprismetoden, efter justeringar	1 912
Bedömt värde avkastningsmetoden	2 225

Värderingsobjektets geografiska läge och standard 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 10 %.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, aktuell vakansgrad, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten uppgår till motsvarande 2 100 000 Kr och med ett värdeintervall mellan 1 890 000 Kr och 2 310 000 Kr.

12 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

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

Marknadsvärde per januari 2026
2 100 000 KRONOR
Tvåmiljonetthundratusenkronor

Bedömt värdeintervall
1 890 tkr - 2 310 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/m² uthyrbar area:	3 962
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	1,05
Direktavkastning 2026 (totalt kapital)	
Mot utgående driftnetto:	1,1%
Mot bedömt driftnetto:	8,5%
Bruttokapitaliseringsfaktor 2026	
Mot marknadsmässig hyra:	5,17

Gävle 2026-01-16

VärderingsInstitutet Norra AB

Amanda Karlborg
Masterekonom

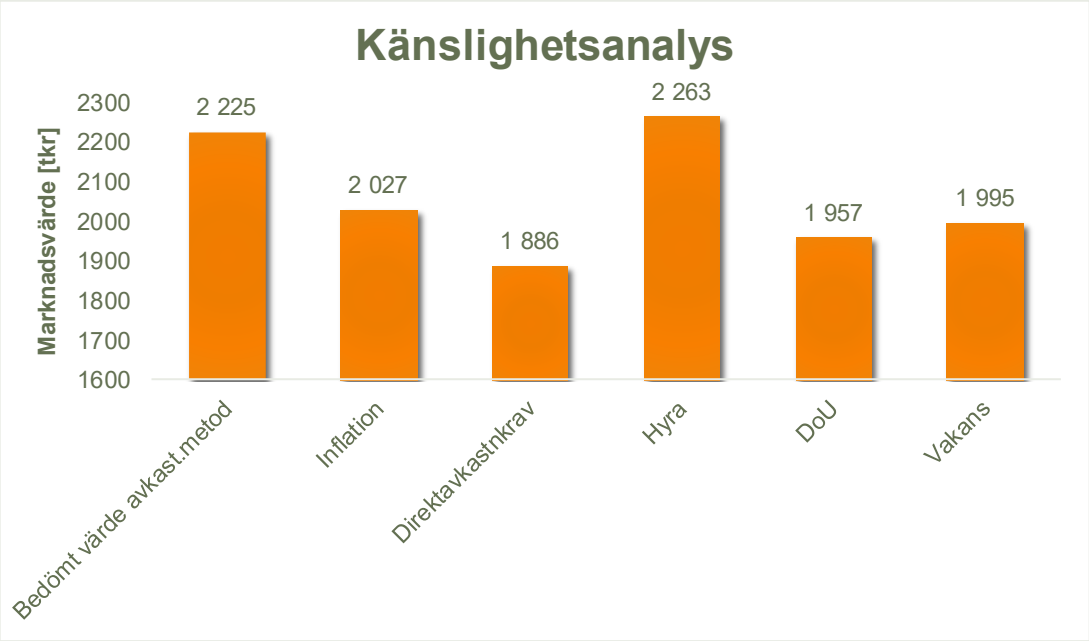
AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

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 -339 Tkr. Om drifts- och underhållskostnaderna ökar med 20 kr/kvm förändras värdet med -12,0%, medan om vakansgraden ökar med 2% kommer värdet att förändras med -231 Tkr vilket motsvarar -10,4%.

5 ÅR	+/-	Alt värde	Diff Tkr	Diff %
Inflation [%]	1	2 027	-198	-8,9%
Direktavkastningskrav [%]	1	1 886	-339	-15,2%
Hyra [kr/m2]	20	2 263	38	1,7%
DoU [kr/m2]	20	1 957	-268	-12,0%
Vakans [%]	2	1 995	-231	-10,4%



BILAGA II KARTA

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

Foto översiktsbild över värderingsobjektet. Parkeringar, huvudbyggnad och förrådsbyggnad ses i bild.

Foto huvudbyggnadens entrésida. Byggnad i 2 plan samt vind.

Foto förrådsbyggnad med rödmålad träpanel och vita samt gröna detaljer.

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Ovanåker Runemo 21:1	909a6a7d-992a-90ec-e040-ed8f66444c3f	210055053	2015-08-20
Län- och kommunkod	**Distrikt**	**Distriktskod**	**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
2121	Alfta Socken: alfta	318006	2025-10-14
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-01-14

Adress

Adress

Kasernvägen 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13
822 92 Alfta

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556074-2966 Säkerhetsmatch Fastighetsförsäkringsfond AB Köpe: 556074-2966 106 31 Stockholm Inskrivet ägarnamn: Om Fastigheter Och Fastighetsservice Alfta AB	1/1	2016-09-21	D-2016-[illegible]

Berört fång:
D-2016-00430231:1 - andel 1/1
köp (publiceras transaktion)
2016-09-15
Köpeskilling: 1 500 000 SEK
Köpare: Avsn. ostran fastighet
Ovanåker Runemo 21:8

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Exekutiv försäljning begärd av konkursförvaltaren	2025-10-13	D-2025-00368953:1

Anmärkningar

Belastar Ovanåker Runemo 21:8

Konkurs	2024-12-10	D-2024-00418392:1

Anmärkningar

Belastar Ovanåker Faran 1:16, Ovanåker Norra Edsbyn 2:4, Ovanåker Runemo 21:8

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7
Totalt belopp: 2 600 000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2		336 000 SEK	1999-10-20	99/5752

Anmärkningar

Belastar även: Ovanåker Runemo 21:8

Innehavare: 99/5753 Handelsbanken, Box 4, 822 21 Alfta

3		264 000 SEK	2004-03-17	04/5804

Anmärkningar

Belastar även: Ovanåker Runemo 21:8

Avsåg ursprungligen även: Ovanåker Runemo 21:8

4		100 000 SEK	2006-09-11	06/21633

Anmärkningar

Belastar även: Ovanåker Runemo 21:8

Avsåg ursprungligen även: Ovanåker Runemo 21:8

5		130 000 SEK	2007-07-02	07/15227

Anmärkningar

Belastar även: Ovanåker Runemo 21:8

Avsåg ursprungligen även: Ovanåker Runemo 21:8

6		145 000 SEK	2014-09-03	14/17294

Anmärkningar

Belastar även: Ovanåker Runemo 21:8

Avsåg ursprungligen även: Ovanåker Runemo 21:8

8		625 000 SEK	2016-09-21	D-2016-00430231:3

Anmärkningar

Belastar även: Ovanåker Runemo 21:8

Avsåg ursprungligen även: Ovanåker Runemo 21:8

9	Fastigheten har skriftligt pantbrev	1 000 000 SEK	2022-09-23	D-2022-00391357:1

Anmärkningar

Belastar även: Ovanåker Runemo 21:8

Avsåg ursprungligen även: Ovanåker Runemo 21:8

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 2

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: kraftledning	1991-06-24	91/9374
7	Avtalsservitut elledning Övrigt ändamål: elektrisk nätstation	2015-07-08	D-2015-00299584:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet	Kontorbeteckning
Lantmäteriet	Härnösand
Telefonnummer	**E-mail**
0771-63 63 63	fastighetsinskrivning@lm.se

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vattenledning mm	Förmån	Avtalsservitut	21-IM2-68/2017.1

Beskrivning
Vattenledning mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Ovanåker Runemo 21:1

Last
Ovanåker Runemo 17:5

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vattenledning mm	Förmån	Avtalsservitut	21-IM2-68/2018.1

Beskrivning
Vattenledning mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Ovanåker Runemo 21:1

Last
Ovanåker Runemo 17:8

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vattenledning mm	Förmån	Avtalsservitut	21-IM2-68/2019.1

Beskrivning
Vattenledning mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Ovanåker Runemo 21:1

Last
Ovanåker Runemo 17:11, 18:7

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vattenledning mm	Förmån	Avtalsservitut	21-IM2-68/2020.1

Beskrivning
Vattenledning mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Ovanåker Runemo 21:1

Last

Ovanåker Runemo 18:10

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vattenledning mm	Förmån	Avtalsservitut	21-IM2-68/2021.1

Beskrivning
Vattenledning mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Ovanåker Runemo 21:1

Last
Ovanåker Runemo 21:2

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vattenledning mm	Förmån	Avtalsservitut	21-IM2-68/2022.1

Beskrivning
Vattenledning mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Ovanåker Runemo 21:1

Last
Ovanåker Runemo 21:4

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vattenledning mm	Förmån	Avtalsservitut	21-IM2-68/2025.1

Beskrivning
Vattenledning mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Ovanåker Runemo 21:1

Last
Ovanåker Alfta Kyrkby 12:37

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vattenledning mm	Förmån	Avtalsservitut	21-IM2-68/2027.1

Beskrivning
Vattenledning mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Ovanåker Runemo 21:1

Last
Ovanåker Runemo 22:3

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vattenledning mm	Förmån	Avtalsservitut	21-IM2-68/2041.1

Beskrivning
Vattenledning mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Ovanåker Runemo 21:1

Last
Ovanåker Runemo 2:19

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vattenledning mm	Förmån	Avtalsservitut	21-IM2-68/2913.1

Beskrivning
Vattenledning mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Ovanåker Runemo 21:1

Last
Ovanåker Runemo 17:7

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vattenledning mm	Förmån	Avtalsservitut	21-IM2-68/2919.1

Beskrivning
Vattenledning mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Ovanåker Runemo 21:1

Last
Ovanåker Runemo 21:6

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vattenledning mm	Förmån	Avtalsservitut	21-IM2-68/2926.1

Beskrivning
Vattenledning mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Ovanåker Runemo 21:1

Last
Ovanåker Runemo 1:10

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vattenledning mm	Förmån	Avtalsservitut	21-IM2-68/3145.1

Beskrivning
Vattenledning mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Ovanåker Runemo 21:1

Last
Ovanåker Runemo 17:6

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vattenledning mm	Förmån	Avtalsservitut	21-IM2-68/3146.1

Beskrivning
Vattenledning mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Ovanåker Runemo 21:1

Last
Ovanåker Runemo 17:10

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Ledning mm	Förmån	Avtalsservitut	21-IM2-68/3149.1

Beskrivning
Ledning mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Ovanåker Runemo 21:1

Last
Ovanåker Runemo 1:17

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Ledning mm	Förmån	Avtalsservitut	21-IM2-69/1592.1

Beskrivning
Ledning mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Ovanåker Runemo 21:1

Last
Ovanåker Runemo 1:16

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Ledning mm	Förmån	Avtalsservitut	21-IM2-69/512.1

Beskrivning
Ledning mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Ovanåker Runemo 21:1

Last
Ovanåker Runemo 6:1

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Kraftledning	Last	Avtalsservitut	21-IM2-91/9374.1

Beskrivning
Kraftledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Bollnäs Forsön 1:5

Last
Ovanåker Runemo 21:1

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	2121-03/2.1

Bildningsåtgärd
Avstyckning

Beskrivning

Rätt att för utfart använda vägområdet x

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Ovanåker Runemo 21:1

Last
Ovanåker Runemo 21:8

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Last	Officialservitut	2121-03/2.2

Bildningsåtgärd
Avstyckning

Beskrivning
Rätt att för utfart använda vägområdet y

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Ovanåker Runemo 21:8

Last
Ovanåker Runemo 21:1

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Elledning,elektrisk nätstation	Last	Avtalsservitut	D201500299584:1.1

Beskrivning
Elledning,elektrisk nätstation

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Bollnäs Forsön 1:5

Last
Ovanåker Runemo 21:1

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder (320)	368522-4	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	811 000 SEK	493 000 SEK	318 000 SEK

Taxerande ägare	Andel	Juridisk form
556537-2280 Stiftelsen Fastigheter i Hofångerd AB Box 5520, L 2uh 114 85 Stockholm	27/27	Aktiebolag

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 43154446 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
318 000 SEK	2121006	796 kvm	399 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostad 43153446 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra

493 000 SEK	2121006	319 kvm	271 000 SEK/år
Under uppförande	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
Nej	1940		1940
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring KB	1901-11-23	21-ALF-AVS146
Fastighetsbestämning	1995-10-27	21-95:612

Ursprung

Ovanåker Alfta Kyrkby 12:3

Avskild mark

Ovanåker Runemo 21:8

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6802990.9	560106.8

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	2 432 m^2	2 432 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
X-Alfta Kyrkbyn 12:15	1980-06-01	21-80:510

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

Beteckningar

Beteckning
Ovanåker Runemo 21:8

UUID
909a6a7f-abd4-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
210191559

Senaste ändringen i allmänna delen
2003-03-05

Län- och kommunkod
2121

Distrikt
Alfta
Socken: alfta

Distriktskod
318006

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2025-10-14

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-01-14

Adress

Adress

Kasernvägen 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27
822 92 Alfta

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556074-2966 Sävsmjölnen Fastigheter Hofsäng AB	1/1	2016-09-21	D-2016-[illegible]

Lagen: 556074-2966
206 31 Malmö
Inskrivet ägarnamn: Om
Fastigheter Och Fastighetsservice
i Alfta AB

Senast fång:
D-2016-00430231:2 - andel 1/1
Köp (publiserad transaktion)
2016-09-15
Köpeskilling: 1 500 000 SEK
Köpare: Avser ombildandet (lagfart)

Omfattar även

Ovanåker Runemo 21:1

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Exekutiv försäljning begärd av konkursförvaltaren	2025-10-13	D-2025-00368953:1

Anmärkningar

Belastar Ovanåker Runemo 21:1

Konkurs	2024-12-10	D-2024-00418392:1

Anmärkningar

Belastar Ovanåker Faran 1:16, Ovanåker Norra Edsbyn 2:4, Ovanåker Runemo 21:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7
Totalt belopp: 2 600 000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		336 000 SEK	1999-10-20	99/5752

Anmärkningar

Belastar även: Ovanåker Runemo 21:1

Avsåg ursprungligen även: Ovanåker Runemo 21:1

Innehavare: 99/5753 Handelsbanken, Box 4, 822 21 Alfta

2		264 000 SEK	2004-03-17	04/5804

Anmärkningar

Belastar även: Ovanåker Runemo 21:1

Avsåg ursprungligen även: Ovanåker Runemo 21:1

3		100 000 SEK	2006-09-11	06/21633

Anmärkningar

Belastar även: Ovanåker Runemo 21:1

Avsåg ursprungligen även: Ovanåker Runemo 21:1

4		130 000 SEK	2007-07-02	07/15227

Anmärkningar

Belastar även: Ovanåker Runemo 21:1

Avsåg ursprungligen även: Ovanåker Runemo 21:1

5		145 000 SEK	2014-09-03	14/17294

Anmärkningar

Belastar även: Ovanåker Runemo 21:1

Avsåg ursprungligen även: Ovanåker Runemo 21:1

6		625 000 SEK	2016-09-21	D-2016-00430231:3

Anmärkningar

Belastar även: Ovanåker Runemo 21:1

Avsåg ursprungligen även: Ovanåker Runemo 21:1

7	Fastigheten har skriftligt pantbrev	1 000 000 SEK	2022-09-23	D-2022-00391357:1

Anmärkningar

Belastar även: Ovanåker Runemo 21:1

Avsåg ursprungligen även: Ovanåker Runemo 21:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Härnösand

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Last	Officialservitut	2121-03/2.1

Bildningsåtgärd
Avstyckning

Beskrivning
Rätt att för utfart använda vägområdet x

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Ovanåker Runemo 21:1

Last
Ovanåker Runemo 21:8

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	2121-03/2.2

Bildningsåtgärd
Avstyckning

Beskrivning
Rätt att för utfart använda vägområdet y

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Ovanåker Runemo 21:8

Last
Ovanåker Runemo 21:1

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder (320)	372356-4	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	756 000 SEK	438 000 SEK	318 000 SEK

Taxerad ägare	Andel	Juridisk form
556074-2905 Sävsjöhälsan Fastigheter I Höbingeland AB Kovra: 556074-2905 40644 SKÖVDE	1/1	Aktiebolag

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 300069745 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
318 000 SEK	2121006	796 kvm	399 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostad 300028499 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
438 000 SEK	2121006	284 kvm	241 000 SEK/år
Under uppförande	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
Nej	1940		1940
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2003-03-05	2121-03/2

Ursprung

Ovanåker Runemo 21:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6803045.4	560104.2

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	2 048 m^2	2 048 m^2	0 m^2

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige