

Värdeutlåtande

Kommun **Forshaga**

Objekt **Kvarntorp 2:9**

Värdetidpunkt **2026-02-11**



Foto taget utvändigt på värderingsobjektets huvudbyggnad.
Vitmålad träpanel med vita och detaljer samt plåttak samt inhägnat.

Innehållsförteckning

1	UPPDRAGET	1
1.1	<i>Uppdragsgivare</i>	1
1.2	<i>Syfte och ändamål</i>	1
1.3	<i>Värdetidpunkt</i>	1
1.4	<i>Särskilda förutsättningar</i>	1
2	VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING	2
2.1	<i>Värderingsobjekt</i>	2
2.2	<i>Allmän beskrivning</i>	2
2.3	<i>Ekonomiska förhållanden</i>	2
2.4	<i>Marknadsvärde</i>	3
3	VÄRDERINGSUNDERLAG	4
3.1	<i>Sakuppgifter</i>	4
3.2	<i>Besiktning</i>	4
4	HÅLLBARHET	5
4.1	<i>Energideklaration</i>	5
4.2	<i>Miljöcertifiering</i>	5
4.3	<i>Miljöbelastningar</i>	5
5	BESKRIVNING FASTIGHET	6
5.1	<i>Planförhållanden</i>	6
5.2	<i>Tomt</i>	6
5.3	<i>Byggnadsbeskrivning</i>	6
5.4	<i>Areor, beskrivning och alternativanvändning</i>	8
5.5	<i>Underhållsbehov och investeringar</i>	8
5.6	<i>Servitut, inskrivningar</i>	8
6	VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER	9
6.1	<i>Begreppet marknadsvärde</i>	9
6.2	<i>Värderingsmetod</i>	9
6.3	<i>Värderingsstandard</i>	10
7	EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN	11
7.1	<i>Kontraktssammanställning</i>	11
7.2	<i>Areor och hyror</i>	11
7.3	<i>Vakanser och hyresförluster</i>	12
7.4	<i>Drift- och underhåll, hyresgästanpassning</i>	12
7.5	<i>Taxeringsvärde</i>	13
7.6	<i>Fastighetsskatt</i>	13
8	MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING	14
8.1	<i>Marknadsanalys</i>	14
8.2	<i>Områdesbeskrivning</i>	16
8.3	<i>Fastighets- och hyresmarknad</i>	16
9	ORTSPRISMETOD	18
9.1	<i>Ortsprisanalys</i>	18
9.2	<i>Areametod</i>	18
9.3	<i>Nettokapitaliseringsmetod, direktavkastning</i>	19
9.4	<i>Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod</i>	20
10	AVKASTNINGSMETOD.....	21
10.1	<i>Förutsättningar och antaganden</i>	21
10.2	<i>Driftnettoprognos</i>	21
10.3	<i>Kalkylränta</i>	21
10.4	<i>Avkastningsbaserat marknadsvärde</i>	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>Karta</i>
Bilaga III	<i>Fotografier</i>
Bilaga IV	<i>Fastighetsdatautdrag</i>

1 UPPDRAGET

1.1 Uppdragsgivare

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

1.2 Syfte och ändamål

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

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

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-02-11.

1.4 Särskilda förutsättningar

I värderingen förutsätts lämnade uppgifter från uppdragsgivare.

Bedömda hyror för egenanvändare förutsätts i värderingen och bedöms marknadsmässiga.

2 VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING

2.1 Värderingsobjekt

<i>Registerbeteckning</i>	Kvarntorp 2:9
<i>Adress</i>	Traktorgatan 2
<i>Kommun</i>	Forshaga
<i>Område</i>	Nedre Ullerud
<i>Upplåtelseform</i>	Äganderätt
<i>Lagfart</i>	F-2603-25-17
<i>Nybyggnadsår</i>	2021
<i>Värdeår</i>	2021
<i>Användning</i>	Typkod 431

2.2 Allmän beskrivning

Värderingsobjektet är beläget i Forshaga och ca 4 km norr om Forshaga centrum. Omgivande bebyggelse utgörs av industrifastigheter. Byggnaden är uppförd 2021 i 1 plan. Betongplatta på mark. Fasad av träpanel. Yttertak av plåt. Fönster, 3-glas ISO. Sammanlagd uthyrningsbar area uppgår till 100 kvm. Uppvärmning med LVP. Tomtarealen uppgår till 3 762 kvm med hårdgjorda ytor med plats för parkeringsplatser.

2.3 Ekonomiska förhållanden

Hysesintäkter uppgår till 95 Tkr/år, motsvarande 950 kr/kvm LOA. Hyran bedöms marknadsmässig och avser kallhyra inkl. fastighetsskatt. Drift- och underhållskostnaderna uppskattas till ca 10 Tkr/år, motsvarande ca 95 kr/kvm och avser löpande drift och underhållskostnader samt periodiserat underhåll. Fastighetsskatten uppgår till 3 Tkr. Vakansrisken bedöms långsiktigt till 7,0% (se avsnitt 7.3) och beaktas i driftnettoprognosen (10.2). Direktavkastningen bedöms till 8,3% inklusive tillägg och justeringar.

2.4 Marknadsvärde

Marknadsvärde per februari 2026
1 000 000 KRONOR
Enmiljonkronor
Bedömt värdeintervall
950 tkr - 1 050 tkr

Nyckeltal

Kr/m ² uthyrbar area:	10 000
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	1,97
<u>Direktavkastning 2026 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	7,6%
Mot bedömt driftnetto:	8,3%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2026</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	10,53

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 i bilagor 2. Land samt vattenarealer, markägslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Fastigheten besiktigades utvändigt 2026-02-11 av Håkan Bennetoft. Vid besiktningstillfället närvarade fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägslag 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.

4.2 Miljöcertifiering

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

Fastigheten saknar giltig byggnadscertifiering.

4.3 Miljöbelastningar

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

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

5 BESKRIVNING FASTIGHET

5.1 Planförhållanden

Detaljplan: Kvarntorp 2:7,klarälvsvan 1:2 och visterud 3:1 delar av 1996-09-25

Nuvarande användningsområde överensstämmer med värderingsobjektet gällande bestämmelser

5.2 Tomt

Tomtareal uppgår till 3 762 kvm. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

5.3 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2021
Grundläggningsförfarande	Gjuten betongplatta
Bärande stomme	Trä
Taklag	Trä
Fasader	Träpanel
Fönster	3-glas ISO
Dörrar	Glas/trä
Yttertak	Plåt
Portar	Garageport 1 st.
Invändiga golvbeläggningar	Betong, Laminat

Invändiga takbeklädnader	Målat
Invändiga väggbeklädnader	Målat
Köksstandard	1 st. pentry
Uppvärmning	Via LVP, Vattenburen i platta
Hygienutrymmen	Wc 1 st Golv: Klinker Vagg: Kakel
Ventilation	Självdreg
Anslutning	Allmänna nät
Övrigt	Grind och inhägnat

5.4 Areor, beskrivning och alternativanvändning

OBS! Nedanstående areauppgifter baseras på uppgifter lämnade av uppdragsgivaren. Ytorna har ej kontrollmätts och bör därför ej ligga till grund för försäljning av fastigheten.

Lokaler	100 kvm
<u>Summa uthyrningsbar LOA:</u>	<u>100 kvm</u>

5.5 Underhållsbehov och investeringar

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

5.6 Servitut, inskrivningar

Någon särskild servitutsutredning har inte utförts.

I fastigheten finns 3 st. pantbrev uttagna till ett sammanlagt belopp av 750 000 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, alternativ användning, kontraktvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar. Kalkylräntan kan sägas utgöra ett inflationsanpassat 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).

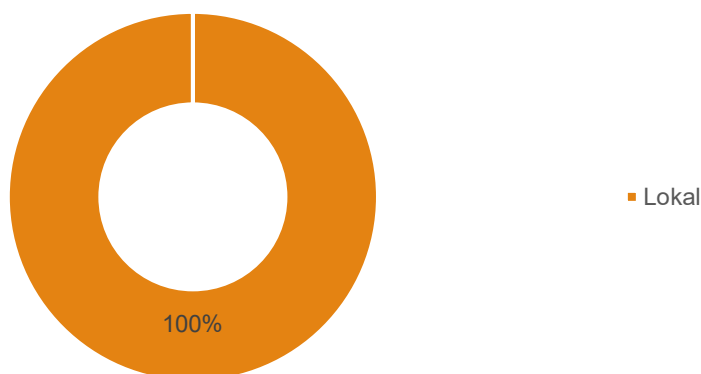
7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

7.1 Kontraktssammansättning

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

Hyresgäst	Areatyp	Uthyrbar area [m ²]	Hyra [kr/m ²]	Kontrakterat /vakant t.o.m [mmm-åå]	Uppsägningstid [mån]	Förlängning [år]	Index [%]	Tillägg för moms [ja/nej]
Hyresgäst	Lokal	100	950	-	-	-	100	ja

Uthyrbara areatyper



7.2 Areor och hyror

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

Areatyp	Uthyrbar area [m ²]	Utgående hyra 2026		Marknadsmässig hyra	
		[tkr]	[kr/m ²]	[tkr]	[kr/m ²]
Lokal	100	95	950	95	950
Summa/snitt	100	95	950	95	950

7.3 Vakanser och hyresförluster

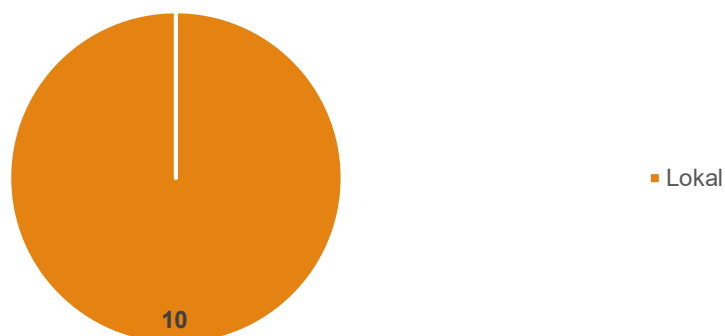
Med tanke på fastighetens läge och lokalernas utformning bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som låga. Vakansen bedöms långsiktigt till 7,0% och beaktas i driftnettoprognosen (10.2).

7.4 Drift- och underhåll, hyresgästpassning

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 10 tkr/år och bedöms följa inflations-takten.

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)
Lokal	100	0	0	10	95	30	65
Summa/snitt	100	0	0	10	95		

Fördelning bedömd DoU [tkr]



7.5 Taxeringsvärde

Taxeringsvärden redovisas i nedanstående tabell.

Typkod	431
Värdeår	2021

	Bostäder [tkr]	Lokaler [tkr]	Industri [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	0	0	282	282
Mark	0	0	225	225
Taxeringsvärde	0	0	507	507

Industrienhet, reparationsverkstad

-
-

7.6 Fastighetsskatt

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

Areatyp	2026	2027	2028	2029	2030
<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]	507	512	517	522	528
Fastighetsskatt [tkr]	3	3	3	3	3
Summa fastighetsskatt [tkr]	3	3	3	3	3

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 första kvartalet 2025.

Under 2025 förväntas den globala ekonomiska aktiviteten dämpas av bland annat USA:s handelspolitik. Höjda tullar kan bidra till ett ökat globalt pristryck på varor.

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 under 2024 och har under första kvartalet 2025 med osäkert omvärldsläge haft en nedgång på ca 9,5 % hittills i år (OMX 30).

Svenska hushåll är mer räntekänsliga än hushåll i andra länder till följd av hög belåningsgrad och korta räntebindningstider. Hushållens konsumtion steg det fjärde kvartalet 2024 med 0,7 procent. Hushållens reala disponibla inkomster förväntas stärkas successivt under 2025. De högre inkomsterna skapar utrymme för hushållen att antingen spara eller konsumera mer.

Svensk ekonomi

Den svenska kronan har stärkts betydande under inledningen av året samtidigt som den svenska exportmarknaden växer långsamt. Svensk BNP ökade 0,8% under det sista kvartalet 2024 jämfört med samma period året före, men de initiala siffrorna för 2025 pekar på att BNP försvagas något under första halvan av året. Konjunkturinstitutet bedömer att lågkonjunkturen består och att arbetslösheten är tydligt förhöjs under 2025 jämfört med föregående år. Prognosen är att arbetslösheten kommer att uppgå till 8,9 % under de närmaste åren. Antalet konkurser fortsätter att vara hög under början av 2025 och ingen avmattning ses, enligt Konjunkturinstitutet.

Riksbanken prognostiserar en stabil inflation nära inflationsmålet, vilket gör att räntan förväntas ligga omkring 2,25% under 2025 och 2026. Det aktuella marknadsläget medför att osäkerheten i prognoserna bedöms som ovanligt stor.

Fastighetsmarknaden

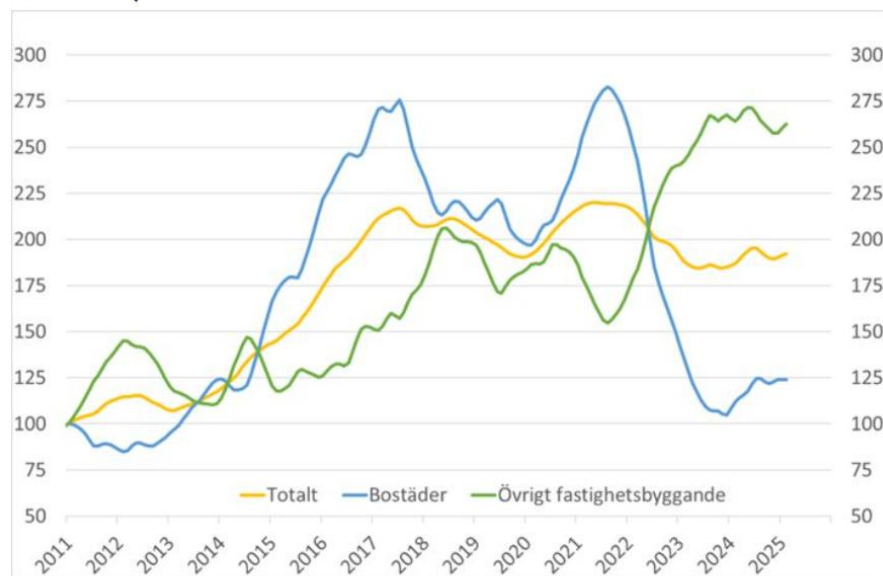
Den svenska fastighetsmarknaden påverkas fortsatt av flera osäkerhetsfaktorer. Höga byggkostnader, energipriserna och osäkerhet kring den gröna omställningen och kostnaderna för finansiering har börjar återhämta sig och kronan har stärkts. Dessa faktorer

har medfört att investerare i högre grad riktar sig mot fastigheter som kan erbjuda högre avkastning för att kompensera för riskerna. Tendenser finns att vakansgraden börjar öka för nyproducerade hyresrätter.

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 byggstarterna varit mer eller mindre oförändrade det senaste halvåret. Jämfört med samma månad i fjol var årstakten +2,8 procent i februari.

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

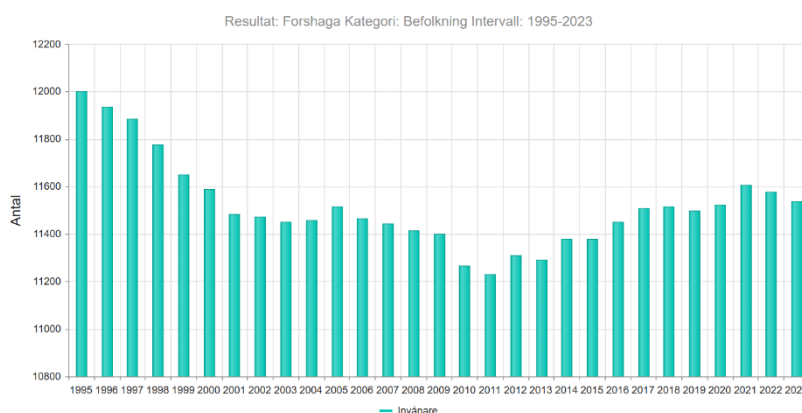


Källa: Byggfakta

8.2 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning:

Forshaga kommun ligger i den centrala delen av Värmlands län och genomkorsas av Klarälven, som är en viktig natur- och kulturrensurs. Kommunen har en blandning av skogs- och jordbrukslandskap, med tätorter och landsbygd. De största orterna är centralorten Forshaga samt Deje, som är den näst största tätorten i kommunen. Kommunen har en befolkning på cirka 11 500 personer (2023, MSCI), där en majoritet bor i Forshaga och Deje. Resterande invånare är fördelade på mindre byar och landsbygden. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät:

Forshaga kommun har goda vägförbindelser, där riksväg 62 löper genom kommunen och förbinder Karlstad i söder med Hagfors och Malung i norr.

Tågtrafik saknas för passagerare, men bussförbindelserna är väl utbyggda genom Värmlandstrafik, med regelbundna linjer till Karlstad och andra närliggande orter.

Närmaste flygplats är Karlstad Airport, som ligger cirka 20 km söder om kommunen och erbjuder inrikes- och utrikesflyg.

Näringsliv:

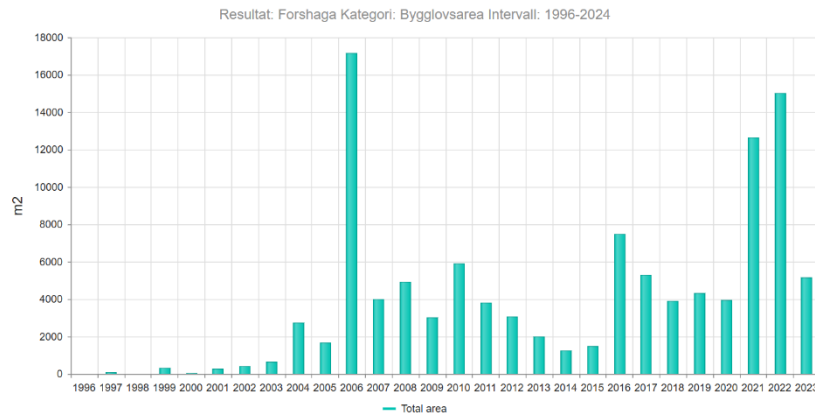
Forshaga kommun har ett näringsliv som domineras av industri, handel och tjänstesektor. Kommunen har cirka 500 registrerade företag, varav många är småföretag inom service och hantverk.

Bland de största arbetsgivarna finns Stora Enso pappers- och förpackningsindustrin, samt Forshaga kommun, som har många anställda inom vård, skola och omsorg.

Turismen är också en viktig näring, där sportfiske längs Klarälven lockar besökare från hela Sverige och Europa. Forshagaakademien, som erbjuder utbildning inom sportfiske och viltvård, bidrar till kommunens profil som en plats för naturupplevelser och friluftsliv.

Byggande i kommunen:

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan ca 1000 m² (år 2014) och närmare 15 000 m² (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:



8.3 Fastighets- och hyresmarknad

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

Hyran för industrifastigheter bedöms ligga i intervallet 450 till 1 000 kr per kvm, medel på 650 kr per kvm och utgör kallhyra inklusive fastighetsskatt.

Direktavkastningen för flerbostadshus bedöms ligga i intervallet 7,75 till 11,75 % och medel på 9,5 % med en långsiktig vakansnivå mellan 7-12 %.

9 ORTSPRISMETOD

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

9.1 Ortsprisanalys

I vår ortsprisanalys ser vi på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i Kristinehamn perioden 2020-03-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 400-serien samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 9 transaktioner efter gallring. Materialet har ett medelvärde på 4 822 kr/kvm. Medeltalet för K/T ligger på 2,28.

Antal	Datum	Fastighets- beteckning	Kommun	Köpare	Köpeskilling (kSEK)	Överlåt- elseform	Area (m ²)	Area loa	Area ind	Köpeskilling/ area (SEK/m ²)	Areal kod	Typ-	K/T- Värde	Värde- år
1	2025-12-09	PASSADVINDEN 4	Karlstad	PASSADVINDEN AB	32 500	Lagfart	2 600	86	2 514	12 500	6 374	426	3,36	2004
1	2025-07-01	SANNERUD 1:870	Kil	AKTIEBOLAGET RENWAL - SAI	751	Lagfart	173	43	130	4 341	179	431	2,83	1976
1	2025-04-28	SANNERUD 2:155	Kil	KILSMONTÖREN FÖRVALTNIN	5 500	Lagfart	2 015	325	1 690	2 729	13 488	423	1,17	1996
1	2025-04-01	GRÄSFRÖET 3	Karlstad	LECAB B2 AB	6 825	Lagfart	595	292	303	11 470	2 201	326	2,25	1986
1	2024-11-15	NORRA MON 2:12	Forshaga	JOHANSSON & BYLOCK FASTI	1 500	Lagfart	330	110	220	4 545	5 127	423	4,56	1953
1	2024-11-01	HÄLLEKIL 1:75	Forshaga	HAUGE, TOR KJETIL	970	Lagfart	345		345	2 811	2 742	433	3,19	1988
1	2024-09-06	STORA BÅRUM 1:208	Karlstad	LARSSON, OSKAR SIMON (+)	375	Lagfart	244	50	194	1 536	829	431	1,28	1984
1	2024-09-01	VÄSTRA TORP 1:93	Karlstad	KARLSTAD VÄSTRA TORP 1:93	3 897	Lagfart	2 085	235	1 850	1 869	7 369	432	1,01	1992
1	2024-07-19	ALSTRUM 6:3	Karlstad	DALERUM KARLSTAD AB	10 000	Lagfart	5 247	250	4 997	1 905	11 072	433	4,36	1954
1	2024-03-28	RENNSTAD 1:88	Kil	OTTERSTEN, LINDA ELINOR	700	Lagfart	346		346	2 023	2 304	432	3,83	1929
1	2023-12-28	ILANDA 1:42	Karlstad	KUNOSSON, JOHN PATRIK	700	Lagfart	238	15	223	2 941	401	431	1,43	1986
1	2023-12-22	SANNERUD 2:91	Kil	CJ FASTIGHETER AB	7 434	Lagfart	1 890	290	1 600	3 933	13 929	423	2,33	1975
1	2023-12-20	SANNERUD 1:870	Kil	RENWAL AB	430	Lagfart	173	43	130	2 485	179	431	2,39	1976
1	2023-11-02	VÅSE-LUND 6:2	Karlstad	GUSTAVSSON, BERNT LAGE	1 003	Lagfart	400		400	2 507	3 005	433	1,45	2011
1	2023-10-26	TIMMERSPELET 5	Forshaga	LÖVED, NILS LENNART (+)	350	Lagfart	129		129	2 713	1 011	433	1,27	1992
1	2023-09-04	ENÄSEN 4	Forshaga	HEIKKILÄ, JOHNNY ROBERT K	500	Lagfart	130	130		3 846	1 625	431	1,55	1974
1	2023-08-30	HÄRDEN 7	Karlstad	NP13 FASTIGHETER SPÄRREN	19 000	Lagfart	2 320	544	1 776	8 189	3 509	426	2,90	1970
1	2023-08-30	KOKSET 1	Karlstad	HOJDENS HOLDING AB	900	Lagfart	95		95	9 473	483	432	3,09	2009
1	2023-07-15	SANNERUD 1:879	Kil	JÅ ENTREPRENAD AB	650	Lagfart	170		170	3 823	446	431	3,57	1976
1	2023-06-14	RATTEN 6	Karlstad	4HUNDRA 15 AB	34 956	Lagfart	5 000	1 300	3 700	6 991	13 444	431	1,00	2016
1	2023-01-05	SÖDRA RÅDOM 3:192	Karlstad	RÅDOM INVEST AB	1 500	Lagfart	393		393	3 816	4 587	423	3,50	1982
1	2022-12-14	ILANDA 1:26	Karlstad	NORTRADE AKTIEBOLAG	3 089	Lagfart	1 787	155	1 632	1 728	8 739	433	0,87	1987
1	2022-12-14	VÄSTRA TORP 1:93	Karlstad	NEÅ FÖRVALTNING AB	3 733	Lagfart	2 085	235	1 850	1 790	7 369	432	0,97	1992
1	2022-10-04	LERSÄTTER 1:422	Kil	FORDONSTJÄNST I KIL FASTI	7 900	Lagfart	1 612	140	1 472	4 900	14 494	420	1,66	2001
1	2022-08-31	ILANDA 1:45	Karlstad	ILANDA 1:45 AB	921	Lagfart	260	30	230	3 542	1 540	431	1,24	1988
1	2022-08-31	SKRAPAN 14	Karlstad	HEDJÄMNAN FASTIGHETS AB	1 689	Lagfart	600		600	2 815	1 612	433	0,82	2014
1	2022-08-31	ILANDA 1:36	Karlstad	ILANDA 1:36 AB	23 406	Lagfart	2 767	1 086	1 681	8 458	61 385	433	1,12	1986
1	2022-08-31	ILANDA 1:28	Karlstad	ILANDA 1:28 AB	2 561	Lagfart	399	63	336	6 418	3 574	431	2,36	1977
2	2022-08-31	ILANDA 1:42 (+)	Karlstad	ILANDA 1:70 AB	21 404	Lagfart	2 187	197	1 990	9 786	10 910	431	1,88	1998
1	2022-08-11	LERSÄTTER 1:91	Kil	ANDREAS HULTS BYGG & MON	575	Lagfart	168		168	3 422	7 958	431	0,76	1940
1	2022-07-11	SANNERUD 2:173	Kil	HANTVERKSHUSET I KIL AKTII	1 607	Lagfart	899		899	1 787	3 096	433	0,82	1999
1	2022-06-13	STENÄSEN 1:318	Kil	ARVHU FASTIGHETS FÖRVALT	750	Lagfart	200		200	3 750	1 473	432	2,33	1984
1	2022-05-02	ILANDA 1:32	Karlstad	TRANSPORTTEKNIK I NYBRO /	11 000	Lagfart	699	229	470	15 736	4 845	432	3,28	2011
1	2022-04-29	ILANDA 1:13	Karlstad	ANKARHAGEN ILANDA AB	18 000	Lagfart	3 735	70	3 665	4 819	10 627	426	2,47	1998
2	2022-03-22	SKRAPAN 1 (+)	Karlstad	FPAC KARLSTAD AB	23 250	Lagfart	3 978	137	3 841	5 844	27 473	433	1,83	2006
1	2022-03-22	SKRAPAN 6	Karlstad	FPAC KARLSTAD AB	7 750	Lagfart	1 503	60	1 443	5 156	8 994	432	1,64	2015
Medelt:											4 800		2,12	

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]
Lokal	100	10 000	1 000
Summa/snitt	100	10 000	1 000
	Areametoden		1 000

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, alternativ användning, 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 [tkr]	Fgh-skatt [tkr]	Bedömt driftnetto		Nettokap. [%]	Delvärde [tkr]
	[tkr]	[kr/m ²]			[tkr]	[tkr]		
Lokal	95	950	10	3	83	830	8,0	1 037
Summa/snitt	95	950	10	3	83	830	8,0	1 037
							Nettokapitaliseringsmetoden	1 037

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 över medel för ortsprismaterialet med motsvarande 8,0 % nettokapitalisering.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten enligt ortsprismetoden uppgår till motsvarande 10 185 kr/kvm BOA och 2,01 K/T. För tillägg och justeringar se Sammanfattande värdebedömning (11.2).

Värderingsmodell	[tkr]
Areametod	1 000
Nettokapitaliseringsmetod	1 037
Sammanvägt värde ortsprismetoden	1 019

10 AVKASTNINGSMETOD

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

10.1 Förutsättningar och antaganden

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

10.2 Driftnettoprognos

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5
Utveckling [%]					
	<i>12 mån</i>				
Drift- och underhållsutveckling	2,5	2,0	2,0	2,0	2,0
Hyresutveckling	0,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Vakans- o hyresförlustgrad (Vid full uthyrning)	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0
Intäkter och kostnader [tkr]					
Hyra	95	97	99	101	103
Vakans- och hyresförlust	7	7	7	7	7
Drift och underhåll	10	10	10	10	10
Fastighetsskatt	3	3	3	3	3
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	76	78	79	81	83

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 10,0 %, år 5 till 10,0 och för restvärdesberäkning bedöms kalkylräntan uppgå till 8,0 %.

10.4 Avkastningsbaserat marknadsvärde

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5
Inflation [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Kalkylränta					
Nominellt [%]	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Nettokapitalisering för restvärberäkn [%]					8,0
Driftnetto [tkr]	76	78	79	81	83

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	
Nuvärde av driftnetton	300
Nuvärde av restvärde vid kalkylperiodens slut	655
Avkastningsbaserat marknadsvärde	955

11 SAMMANFATTANDE VÄRDEBEDÖMNING

11.1 Bruttokapitaliseringsmetod

Metoden beräknar fastighetens pris per hyreskrona och erhålls genom att dividera jämförelseobjektets 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	1 000
Nettokapitaliseringsmetod	1 037
Sammanvägt värde ortsprismetoden	1 019
<u>Justeringar</u>	
Tillägg hyra p-plats, förråd m.m.:	0
Tillägg mark:	0
Avdrag medelvakans:	0
Omreglering av tomträttsavgäld	0
Renovering	0
Bedömt värde ortsprismetoden, efter justeringar	1 019
Bedömt värde avkastningsmetoden	955

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

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

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, aktuell vakansgrad, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten uppgår till motsvarande 1 000 000 Kr och med ett värdeintervall mellan 950 000 Kr och 1 050 000 Kr.

12 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

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

Marknadsvärde per februari 2026
1 000 000 KRONOR
Enmiljonkronor

Bedömt värdeintervall
950 tkr - 1 050 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:	10 000
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	1,97
<u>Direktavkastning 2026 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	7,6%
Mot bedömt driftnetto:	8,3%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2026</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	10,53

Forshaga 2026-02-17

VärderingsInstituttet A. Sundqvist AB



Erik Laurén

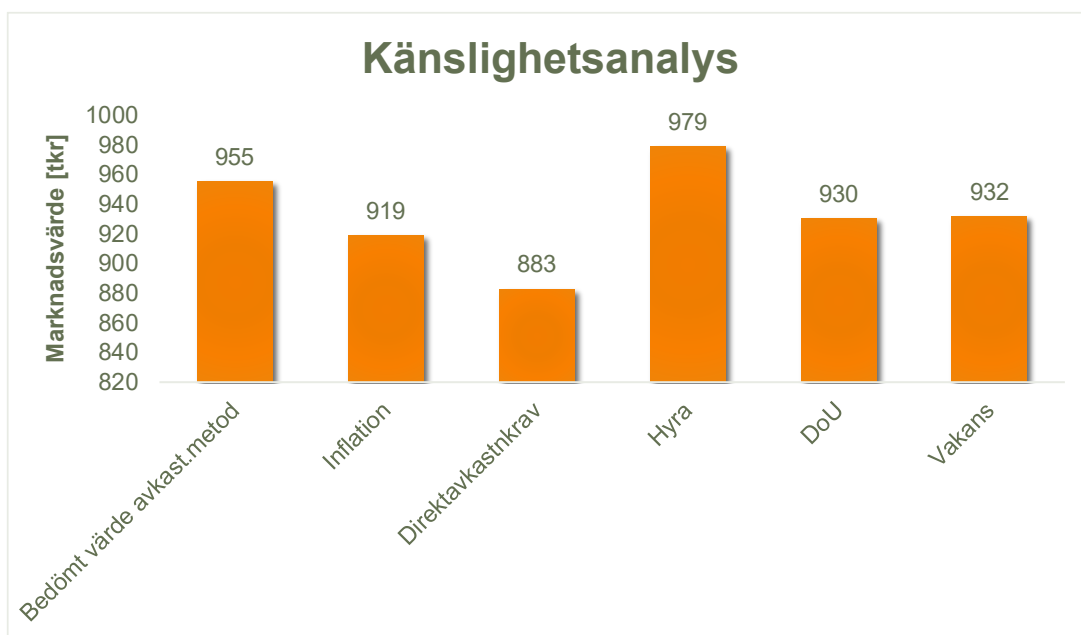
Ekonom/Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

BILAGA I KÄNSLIGHETSANALYS

Det avkastningsbaserade marknadsvärdet har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell och diagram. Det bör betonas att avkastningskalkylen endast utgör en av bedömningsmetoderna i utlåtandet. Känslighetstestet visar bland annat att om direktavkastningskravet ökar med 1 % kommer det avkastningsbaserade värdet att förändras med -73 Tkr. Om drifts- och underhållskostnaderna ökar med 20 kr/kvm förändras värdet med -2,6%, medan om vakansgraden ökar med 2% kommer värdet att förändras med -24 Tkr vilket motsvarar -2,5%.

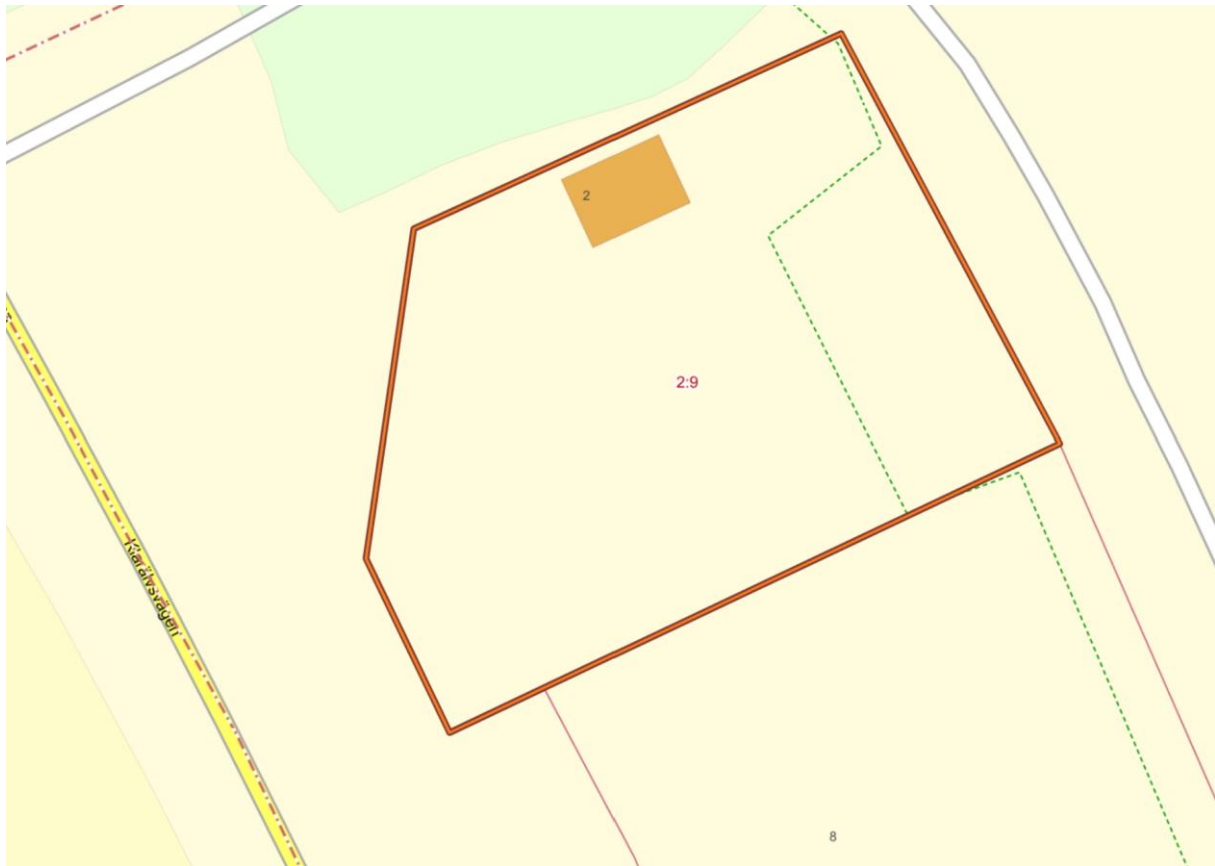
5 ÅR	+/-	Alt värde	Diff Tkr	Diff %
Inflation [%]	1	919	-36	-3,8%
Direktavkastningskrav [%]	1	883	-73	-7,6%
Hyra [kr/m ²]	20	979	23	2,5%
DoU [kr/m ²]	20	930	-25	-2,6%
Vakans [%]	2	932	-24	-2,5%



BILAGA II KARTA



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

BILAGA III FOTOGRAFIER



Foto utvändigt

Beteckningar

Beteckning Forshaga Kvarnorp 2:9	UUID 5c5a54ac-3e3b-2286-e053-7e44ed8f01ad	Fastighetsnyckel 170232466	Senaste ändringen i allmänna delen 2017-10-26
Län- och kommunkod 1763	Distrikt Nedre Ullerud Socken: nedre ullerud	Distriktskod 213052	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2026-02-09 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-02-18

Adress

Adress

Traktorgatan 2
667 31 Forshaga

Inskrivningsinformation

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-10-16, 715 609 sek. beslutsnr 12255128584	2025-10-20	D-2025-00379304:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 750 000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		450 000 SEK	2022-04-21	D-2022-00165848:2

Anmärkningar

Beviljad: D-2022-00222975:2

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	Fastigheten har skriftligt pantbrev	150 000 SEK	2023-08-04	D-2023-00243170:1
3	Fastigheten har skriftligt pantbrev	150 000 SEK	2023-08-04	D-2023-00243170:2

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning

Uddevalla

Telefonnummer

0771-63 63 63

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Detaljplan
Kvarnorp 2:7,klarälvsbanan 1:2 och visterud 3:1 delar av

Datum

1996-08-27
Genomf. start: 1996-09-26
Genomf. slut: 2006-09-25
Laga kraft: 1996-09-25

Akt

1763-P96/1

Taxeringsenheter

Industritaxeringsenhet

Typkod

Industrienhet, reparationsverkstad
(431)

Taxeringsenhetsnummer

741814-3

Samtaxerad

Nej

Typ av fastighet

Fastighet

Industritillbehör saknas

Taxeringsår

2025

Taxeringsvärde

507 000 SEK

därav byggnadsvärde

282 000 SEK

därav markvärde

225 000 SEK

Värderingsenhet industrikontor värderat enl. avkastningsberäkningsmetoden 301766908 (2025)

Taxeringsvärde

282 000 SEK

Riktvärdeområde

1763030

Yta

100 kvm

Standardklass

Högklassiga

Nybyggnadsår

2021

Värdeår

2021

Återstående ekonomisk livslängd

Mer än 10 år

Justeringsorsak

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet industri tomtmark 301460927 (2025)

Taxeringsvärde

225 000 SEK

Riktvärdeområde

1763030

Tomtareal

3 762 kvm

Riktvärde tomtareal

60 SEK/kvm

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

2017-10-26

Akt

1763-2017/14

Ursprung

Forshaga Kvarntorp 2:7

Läge, Karta**Område****Typ****N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)**

1	Markområde	6603980.8	414140.2
---	------------	-----------	----------



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal**Område****Totalareal****Därav landareal****Därav vattenareal**

1	3 762 m ²	3 762 m ²	0 m ²
Total	3 762 m ²	3 762 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige