PROPERATE

VÄRDEN ÄR GLOBALA. VÄRDERINGAR ÄR LOKALA.

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	**LJUSNARSBERG**
Fastighetsbeteckning	**REPSLAGAREN 8**
Värdetidpunkt	**2026-08-27**



Flerbostadshus med tegelfasad och vildvuxen gräsyta

Företag	VärderingsInstitutet Norra AB	Telefon	026-10 29 04
Adress	c/o A. Sundqvist AB	E-post	norra@properate.se
	Värmbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm	Hemsida	www.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 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 18
9 ORTSPRISMETOD 19
9.1 Ortsprisanalys 19
9.2 Areametod 20
9.3 Nettokapitaliseringsmetod, direktavkastning 20
9.4 Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod 20
10 AVKASTNINGSMETOD 22
10.1 Förutsättningar och antaganden 22
10.2 Driftnettoprognos 22
10.3 Kalkylränta 22
10.4 Avkastningsbaserat marknadsvärde 23

11 SAMMANFATTANDE VÄRDEBEDÖMNING 24
11.1 Bruttokapitaliseringsmetod 24
11.2 Sammanfattande värdebedömning 24
12 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING 25

Bilagor

Känslighetsanalys
Fotografier utvändigt
Karta
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 2026-08-27.

1.4 Särskilda förutsättningar

I värderingen förutsätts lämnade uppgifter från uppdragsgivare.

Bedömda hyror för externa hyresgäster och vakanta lägenheter förutsätts i värderingen.

2 VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	Repslagaren 8
Adress	Ställdalsvägen 5
Kommun	Ljusnarsberg
Område	Kopparberg
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfart	F-229-26-18
Nybyggnadsår	1950
Värdeår	1950
Användning	Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (Typkod 321)

2.2 Allmän beskrivning

Värderingsobjektet är beläget i Ljusnarsbergs kommun ca 1 km från centralorten Kopparberg. Omgivande bebyggelse utgörs av blandad bebyggelse med villor, sportanläggning samt naturmark/skog. Byggnaden är uppförd ca 1950 i 2 plan samt källare och vind. Betongplatta på mark. Fasad av tegel och yttertak med betongpannor. Fönster, i huvudsak 2-glas kopplade. Sammanlagd uthyrningsbar area uppgår till ca 330 kvm bostad fördelat på 6 lägenheter. Lokalyta i källaren är till stor del utrivna och/eller ej färdigställda. Uppvärmning med bergvärme. Tomtarealen uppgår till 1 225 kvm och utgörs i huvudsak av ovårdad trädgård med gräs, träd och infart.

2.3 Ekonomiska förhållanden

Bedömda hyresintäkter uppgår till 396 Tkr/år, motsvarande ca 1 200 kr/kvm BOA. Hyran avser varmhyra inkl. fastighetsskatt. Drift- och underhållskostnaderna uppskattas till ca 201 Tkr/år, motsvarande ca 610 kr/kvm och avser löpande drift och underhållskostnader samt periodiserat underhåll. Fastighetsskatten uppgår till 9 Tkr. Aktuell vakans har uppskattats till ca 13 % och vakansrisken bedöms långsiktigt till 5,0% (se avsnitt 7.3) vilket beaktas i driftnettoprognosen (11.2). Direktavkastningen bedöms till ca 13,0% inklusive tillägg och justeringar.

2.4 Marknadsvärde

Marknadsvärde per augusti 2026
1 425 000 KRONOR
Enmiljonetthundratusenkronor

Bedömt värdeintervall
1 200 tkr - 1 625 tkr

Nyckeltal	
Kr/m² uthyrbar area:	4 318
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	0,83
Direktavkastning 2026 (totalt kapital)	
Mot utgående driftnetto:	-36,3%
Mot bedömt driftnetto:	13,0%
Bruttokapitaliseringsfaktor 2026	
Mot marknadsmässig hyra:	3,60

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 2026-08-20 av Emil Larsson. Vid besiktningen deltog ej fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastighetens 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. Besiktningen har genomförts översiktligt i 4 av 6 lägenheter samt i delar av öppna genonsamma utrymmen i källaren. Två lägenheter samt pannrum och ett okänt utrymme i källare var ej tillgängliga vid platsbesöket.

4 HÅLLBARHET

4.1 Energideklaration

Fastigheten saknar giltig energideklaration.

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

4.2 Miljöcertifiering

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

Fastigheten saknar giltig byggnadscertifiering.

4.3 Miljöbelastningar

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

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

5 BESKRIVNING FASTIGHET

5.1 Planförhållanden

Stadsplan: 18-KOR-14 1942-09-04

Information avseende bygglov har ej erhållits. För ytterligare information kontakta kommunen.

Det finns krav från samhällsbyggnadsförvaltningen att vidta åtgärder på fastigheten. Dessa avser bl.a. att schakta bort eller plana ut jordhögar, sortera avfall och hålla tomten i vårdat skick. I annat fall avser nämnden att förelägga om rättelser.

5.2 Tomt

Tomtareal uppgår till 1225 kvm. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

5.3 Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar

Ingen inskriven information hittades

5.4 Försäkring

Information saknas

5.5 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1950
Grundläggnings-förfarande	Källargrund av betong
Stomme	Troligen murad
Fasader	Tegel
Fönster	2-Glas kopplat
Yttertak	Betongpannor
Invändiga golvbeläggningar	Klinker, parkett, betong

Invändiga takbeklädnader	I huvudsak målat och skivor
Invändiga väggbeklädnader	I huvudsak målat
Köksstandard	Normal standard
Uppvärmning	Via Bergvärme. Radiatorer och delvis golvvärme Uppgift kommer från boende i huset (ej verifierat då pannrummet ej var tillgängligt).
Hygienutrymmen	Golv: Klinker, Plastmatta Vägg: Kakel, Plastmatta
Tvättstuga	Saknas/Ej lokaliserad
Ventilation	Självdrag
Anslutning	Allmänna nät. Ej fiber
Övrigt	2 Balkonger

5.6 Areor, beskrivning och alternativanvändning

OBS! Taxerade ytor synens vara något felaktiga. Nedanstående areauppgifter baseras på en grov uppskattning vid platsbesöket. Ytorna 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 uppskattas ha en medellägenhetsyta av ca 54 kvm.

Lgh är till synes fördelade enligt nedan:

3 st.	3 rok	(74kvm x 3)	222 kvm
1 st.	1 rok	(35 kvm x 1)	35 kvm
1 st.	1 rok	(20 kvm x 1)	20 kvm
1 st.	2 rok	(53 kvm x1)	53 kvm

Summa uthyrningsbar BOA: 330 kvm

5.7 Underhållsbehov och investeringar

Huvudsakligen normal standard i lägenheterna. Viss modernisering invändigt avseende lägenheter, värmesystem och hygienrum har är till synes gjord på senare tid. Pannrummet var dock ej tillgängligt och har ej besökts. Färgsläpp på källarväggar, utrivna och/eller ej färdigställda ytor finns i källaren. Eftersatt underhåll utvändigt. Till synes ej färdigställd dräneringsarbete runt byggnaden. Enstaka fönsterglas krossade. Vissa till synes bristfälliga elinstallationer noterades. På vinden har viss ombyggnation påbörjats men avstannat. Utöver avsättning för sedvanligt periodiskt underhåll har ytterligare underhåll på ca 650 tkr kalkylerats år 1. Ytterligare teknisk undersökning av byggnaden bör göras.

5.8 Servitut, inskrivningar

Inskrivna servitut hittades ej i fastighetsutdraget.

Någon särskild servitutsutredning har inte utförts.

I fastigheten finns 6 st. pantbrev uttagna till ett sammanlagt belopp av 2 300 000 kr.

Någon särskild pantbrevsutredning 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).

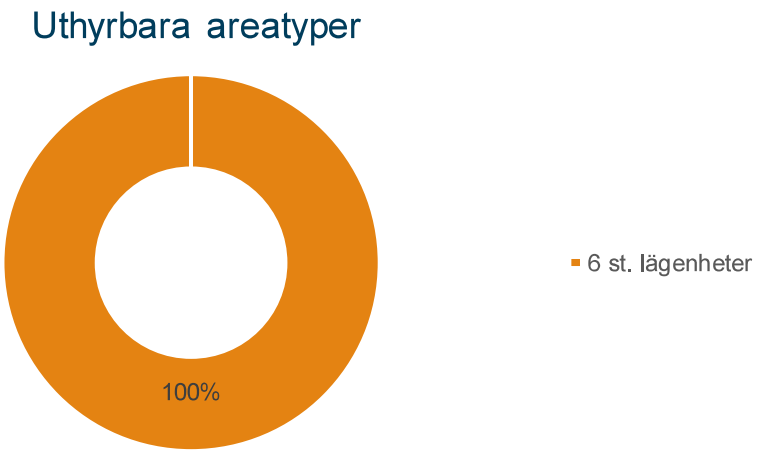
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. Värderingsinstitutet anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella 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 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	6 st. lägenheter	330	606	tillsv	3 mån	0 år	100	nej



7.2 Areor och hyror

Nedan visas en sammanställning av areorna och bedömda marknadsmässiga hyror. Hyrorna avser varmhyra inkl. fastighetsskatt. Moms tillkommer för verksamheter som är momspliktiga. Inre och yttre samt tekniskt löpande underhåll bekostas av fastighetsägaren. Underlag som faktiska hyreskontrakt etc. har ej erhållits. Vid platsbesöket fanns hyresgäster i 4-5 av 6 lägenheter.

Areatyp	Uthyrbar area [m²]	Utgående hyra 2026 [tkr]	[kr/m²]	Marknadsmässig hyra [tkr]	[kr/m²]
6 st. lägenheter	330	200	606	396	1200
Summa/snitt	330	200	606	396	1 200

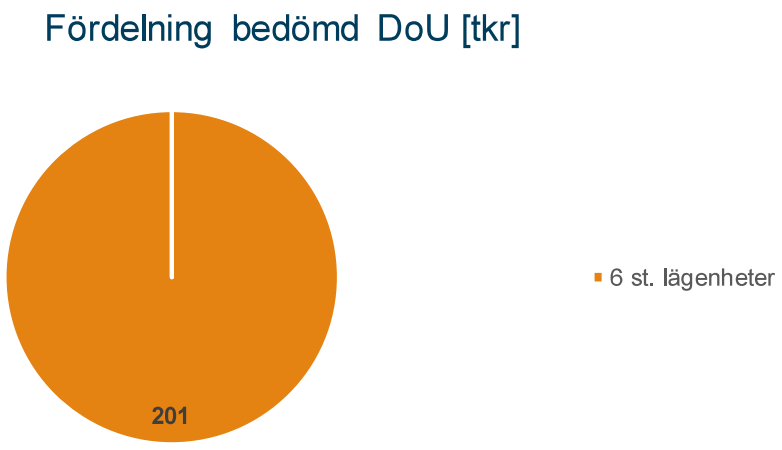
7.3 Vakanser och hyresförluster

Med tanke på fastighetens läge och lokalernas utformning bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som normala. Vakansen bedöms initialt som förhöjd och långsiktigt till 5,0% vilket beaktas i driftnettoprognosen (10.2).

7.4 Drift- och underhåll, hyresgästanpassning

Nedan redovisas bedömda drift- och underhållskostnader som belastar fastighetsägarna. Uppgift om faktiska kostnader har ej erhållits. 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 201 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)
6 st. lägenheter	330	0	0	201	610	390	220
Summa/snitt	330	0	0	201	610		



7.5 Taxeringsvärde

Taxeringsvärden redovisas i nedanstående tabell.

Typkod	321
Värdeår	1950

	Bostäder [tkr]	Lokaler [tkr]	Industri [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	898	456	0	1354
Mark	277	82	0	359
Taxeringsvärde	1175	538	0	1713

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler

-

-

7.6 Fastighetsskatt

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

Areatyp	Area[m²]	Delvärde [kr/m²]	Delvärde [tkr]
6 st. lägenheter	330	5 500	1 815
Summa/snitt	330	5 500	1 815
	Areametoden		1 815

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. Guldet har varit bland de starkaste råvarorna och nådde rekordnivåer under första kvartalet 2026.

Under 2026 förväntas den globala ekonomiska aktiviteten dämpas pga konflikten USA/Iran gällande Hormuzsundet. Höjda tullar och ökad inflationsrisk 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. Aktiebörsen har haft en positiv utveckling under 2026 och har under första kvartalet 2026 med osäkert omvärldsläge haft en uppgång på ca 8,5 % hittills i år (OMX 30) men med hög volatilitet.

Svenska hushåll är mer räntekänsliga än hushåll i andra länder till följd av hög belåningsgrad och korta räntebindningstider. Hushållens konsumtion steg till 3,2% på årsbasis under våren 2026. Hushållens reala disponibla inkomster förväntas stärkas successivt under 2026. 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. De direkta effekterna på svensk BNP av kriget i Mellanöstern är dessutom ytterst begränsade eftersom Sveriges handel med Iran och övriga Mellanöstern utgör en mycket liten andel av svensk utrikeshandel. BNP-tillväxten i Sverige har reviderats ner med 0,5 procent enheter för 2026. Nedrevideringen är främst en följd av att tillgänglig statistik och indikatorer tyder på att tillväxten blir betydligt lägre det första och det andra kvartalet i år än vad som förutsågs i december. Kriget i Mellanöstern har därutöver viss negativ effekt på BNP-tillväxten. Prognosen för arbetslösheten är att den kommer att sjunka under 2026 till 8,5 % och återhämtningen på arbetsmarknaden beräknas ta längre tid och det dröjer till slutet av 2027 innan arbetslösheten har minskat till en ungefär normal nivå. Antalet konkurser fortsätter att vara hög under början av 2026 och ingen avmattning ses, enligt Konjunkturinstitutet.

Riksbanken prognostiserar en stabil inflation nära inflationsmålet, och styrräntan har varit 1,75 procent sedan Riksbanken i september förra året. Räntan förväntas höjas under

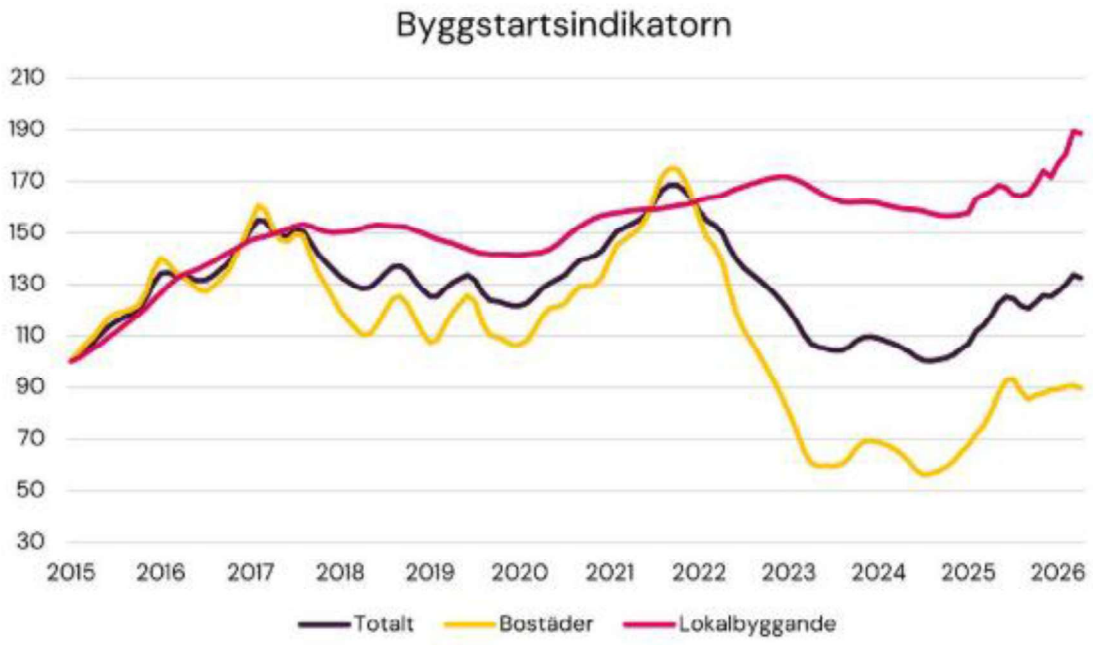
slutet på 2026. Det aktuella marknadsläget medför att osäkerheten i prognoserna bedöms som ovanligt stor.

Fastighetsmarknaden

Den svenska fastighetsmarknaden påverkas fortsatt av flera osäkerhetsfaktorer. Byggkostnaderna är fortsatt höga, energipriserna är volatila och finansieringskostnaderna ligger fortfarande på en relativt hög nivå även om ränteläget har sjunkit något efter Riksbankens räntesänkningar. Tendenser finns att vakansgraden börjar öka för hyresrätter.

Hållbarhetsfrågor fortsätter att vara en viktig faktor. 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.

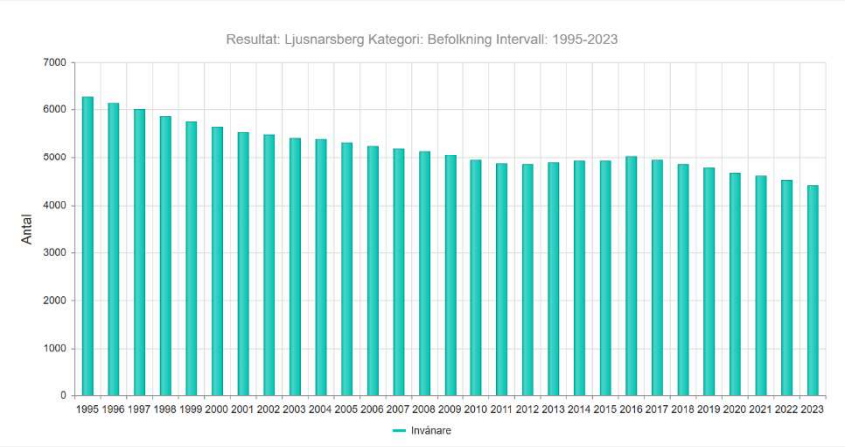
Vad gäller byggstarter för nyproduktionsprojekt skedde en viss återhämtning under 2024, efter den tidigare kraftiga nedgången. Under 2025 har utvecklingen varit positiv. Jämfört med samma månad i fjol var förändringen + 12,8% i april 2026. Byggstarterna har dock avtagit något under våren 2026.



8.2 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning:

Ljusnarsbergs kommun ligger i den nordvästra delen av Örebro län och gränsar till både Dalarnas och Västmanlands län. Kommunen präglas av skogsbeklädda höjder, sjöar och en historisk bergsmansbygd med stark koppling till gruv- och bergshanteringen. Centralorten är Kopparberg, medan Ställdalen och Bångbro är andra större tätorter i kommunen. Kommunen har en befolkning på cirka 4 300 personer, varav majoriteten bor i Kopparberg, medan övriga invånare är fördelade mellan kommunens mindre tätorter och den omgivande landsbygden. Befolkningsutvecklingen har. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen från år 1995 till år 2023 (2023, MSCI).



Förbindelser och vägnät:

Ljusnarsbergs kommun har regionala väg- och järnvägsförbindelser som knyter kommunen samman med såväl Örebro län som Dalarna och övriga Bergslagen. Riksväg 50 passerar genom kommunen och utgör en viktig nord–sydlig förbindelse mellan bland annat Lindesberg och Örebro i söder samt Ludvika och Borlänge i norr. Riksväg 63 utgör ytterligare en viktig vägförbindelse i kommunen.

Kopparbergs station är en del av Bergslagsbanan och trafikeras av Tåg i Bergslagen. Stationen erbjuder bland annat tågförbindelser mot bl.a. Gävle, Örebro, Mjölby och andra orter längs Bergslagsbanan.

Närmaste flygplats är Örebro Airport, cirka 90 km från Kopparberg, med både inrikes- och utrikesflyg.

Näringsliv:

Ljusnarsbergs näringsliv har historiskt präglats av gruv- och skogsnäring, men består idag av ett varierat näringsliv med många små och medelstora företag. Kommunens aktuella näringslivsregister omfattar ca 525 aktiva företag och organisationer. Företagsstrukturen är tydligt småskalig, samtidigt som det finns större verksamheter inom bland annat tillverkning och dryckesproduktion.

En av kommunens viktigaste privata arbetsgivare är Kopparbergs Bryggeri AB med omkring 200 anställda. Koncernen producerar och distribuerar bland annat cider, öl, vin, spritdrycker, läsk och vatten.

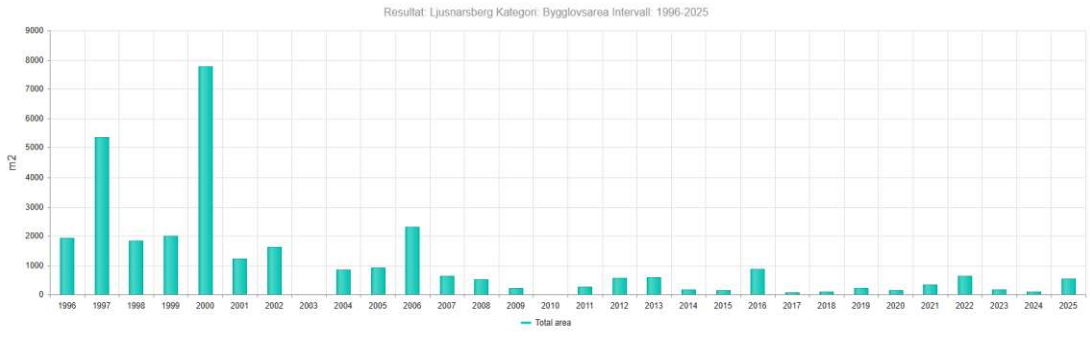
Ljusnarsbergs kommun är samtidigt en betydande arbetsgivare genom verksamheter inom bland annat vård, omsorg, skola och andra kommunala tjänster. Kommunen arbetar aktivt för att förbättra förutsättningarna för företagande genom företagslots, rådgivning, stöd och samverkan med det lokala näringslivet. I Svenskt näringslivs kommunranking av företagsklimat 2026 hamnar Ljusnarsberg på plats 112.

Besöksnäringen är en viktig del av kommunens utvecklingspotential. Ljusnarsberg erbjuder natur- och kulturmiljöer med möjligheter till friluftsliv, fiske, jakt och andra naturupplevelser. Bångbro Herrgård är en etablerad hotell- och konferensanläggning medan Finngruvorna och Ställbergs gruva är exempel på besöksmål med koppling till Bergslagens industri- och gruvhistoria

Kopparbergs marknad är fortsatt ett av kommunens stora återkommande evenemang. Marknaden har anor från 1800-talet och arrangeras under två dagar i september. Kommunen beskriver den som en av Sveriges största och mest välbesökta marknader.

Byggande i kommunen:

Sedan 2007 har bygglovsarean varit betydande liten, nådde knappt 570 m^2 år 2025. Bl.a. pågår ett sanerings- och utvecklingsprojekt av området Krokfors.



8.3 Fastighets- och hyresmarknad

Fastighetsmarknaden för äldre flerbostadshus med bostäder i Kopparberg, bedöms som tämligen svag.

Hyran för hyresrätter/industrilokaler/lokaler belägna likt värderingsobjektet och liknande värdeår bedöms ligga i intervallet ca 1 025 – 1 250 kr per kvm och utgör varmhyra inklusive fastighetsskatt.

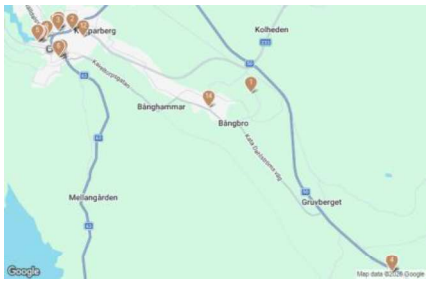
Direktavkastningen för flerbostadshus med bostäder bedöms ligga i intervallet ca 7,0 till 9,0 %.

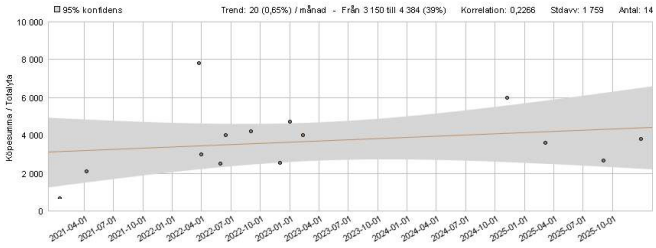
9 ORTSPRISMETOD

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 Ljusnarsbergs kommun under perioden 2022 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 320, 321. Sökningen genererade 13 transaktioner efter viss gallring. Köpeskillingen per kvadratmeter återfinns med en spridning mellan ca 2 100 – 7 800 kr/kvm och med tyngdpunkten omkring ca 4 000 kr/kvm. Materialet har ett medelvärde på 3 921 kr/kvm och medeltalet för K/T ligger på ca 1,5. Bland de lägre nivåerna finns vissa till synes äldre/slita byggnader samt vissa objekt med en större andel lokalyta.





Beteckning	Datum	Typkod	BOA	LOA	Byggår	Köpesumma	Kvmpris	K/T
BÅNGBRO 4:20	2025-12-29	320	274		1920	1 045 000	3 813	1,6
KÖPMANNEN 1	2025-09-04	321	450	300	1898	2 000 000	2 666	1,0
KONSTBACKEN VÄSTRA 3	2025-03-07	321	300	90	1929	1 400 000	3 589	0,8
KÄLLBÄCKEN 1:6	2024-11-07	322		250	1929	1 500 000	6 000	4,4
BROVRETEN SÖDRA 6	2023-02-10	320	461		1929	1 850 000	4 013	1,3
BANARBETAREN 7	2023-01-02	320	189		1944	899 000	4 756	1,4
BROVRETEN SÖDRA 7	2022-12-02	320	314		1929	800 000	2 547	0,8
BANARBETAREN 3 m.f.	2022-09-01	320	1 411		1929	5 900 000	4 181	1,5
HAMMARTÄPPAN NORRA 11	2022-06-15	320	301		1929	1 200 000	3 986	1,1
KONSTBACKEN VÄSTRA 27	2022-05-30	321	189	495	1913	1 725 000	2 521	1,2
KÖPMANNEN 1	2022-04-01	321	450	300	1898	2 250 000	3 000	1,4
HÖRKSÄLVSHAGE 1	2022-03-25	320	302		1941	2 350 000	7 781	2,5
KONSTBACKEN VÄSTRA 27	2021-04-08	321	189	495	1913	1 450 000	2 119	1,0
			403				3 921	1,5

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]	
6 st. lägenheter	330	5 500	1 815
Summa/snitt	330	5 500	1 815
	Areametoden		1 815

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]
6 st. lägenheter	396	1200	201	9	186	563	8,0	2 322
Summa/snitt	396	1 200	201	9	186	563	8,0	2 322
					Nettokapitaliseringsmetoden			2 322

9.4 Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod

Mot bakgrund av värderingsobjektets bedömda driftnetto och standard bedöms vissa av referensobjekten som jämförbara.

Värderingsobjektets driftnetto samt geografiska läge medför att värderingsobjektet bedöms ligga omkring ca 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 6 269 kr/kvm BOA och 1,21 K/T. För ytterligare tillägg och justeringar se Sammanfattande värdebedömning (9.2).

Värderingsmodell	[tkr]
Areametod	1 815
Nettokapitaliseringsmetod	2 322
Sammanvägt värde ortsprismetoden	2 069

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	0,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Vakans- o hyresförlustgrad (Vid full uthyrning)	12,5	5,0	5,0	5,0	5,0
Intäkter och kostnader [tkr]					
Hyra	396	404	412	420	429
Vakans- och hyresförlust	50	20	21	21	21
Drift och underhåll	205	205	209	214	218
Fastighetsskatt	9	9	9	9	9
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0
Akut underhåll	650	0	0	0	0
Tillägg övriga intäkter (P-platser, förråd m.m.)	0	0	0	0	0
Driftnetto	-518	169	173	177	180

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 10,5 %, 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 [%]	2,5	2,0	2,0	2,0	2,0
Kalkylränta					
Nominellt [%]	10,5	10,0	10,0	10,0	10,0
Nettokapitalisering för restväberäkn [%]					8,0
Driftnetto [tkr]	-518	169	173	177	180

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	
Nuvärde av driftnetton	32
Nuvärde av restvärde vid kalkylperiodens slut	1 420
Avkastningsbaserat marknadsvärde	1 452

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.

Marknadsvärde per augusti 2026
1 425 000 KRONOR
Enmiljonetthundratusenkronor

Bedömt värdeintervall
1 200 tkr - 1 625 tkr

Äldre byggnader i sämre skick genererar oftare en lägre köpeskilling räknat per kvadratmeter vilket tillsammans med värderingsobjektets geografiska läge avspeglas i jämförelse med ortsprismaterialet.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, aktuell vakansgrad, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten uppgår till motsvarande ca 1 425 000 Kr och med ett värdeintervall mellan 1 200 000 Kr och 1 625 000 Kr.

12 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

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

Marknadsvärde per augusti 2026
1 425 000 KRONOR
Enmiljonetthundratusenkronor

Bedömt värdeintervall
1 200 tkr - 1 625 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:	4 318
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	0,83
Direktavkastning 2026 (totalt kapital)	
Mot utgående driftnetto:	-36,3%
Mot bedömt driftnetto:	13,0%
Bruttokapitaliseringsfaktor 2026	
Mot marknadsmässig hyra:	3,60

Katrineholm 2026-08-28

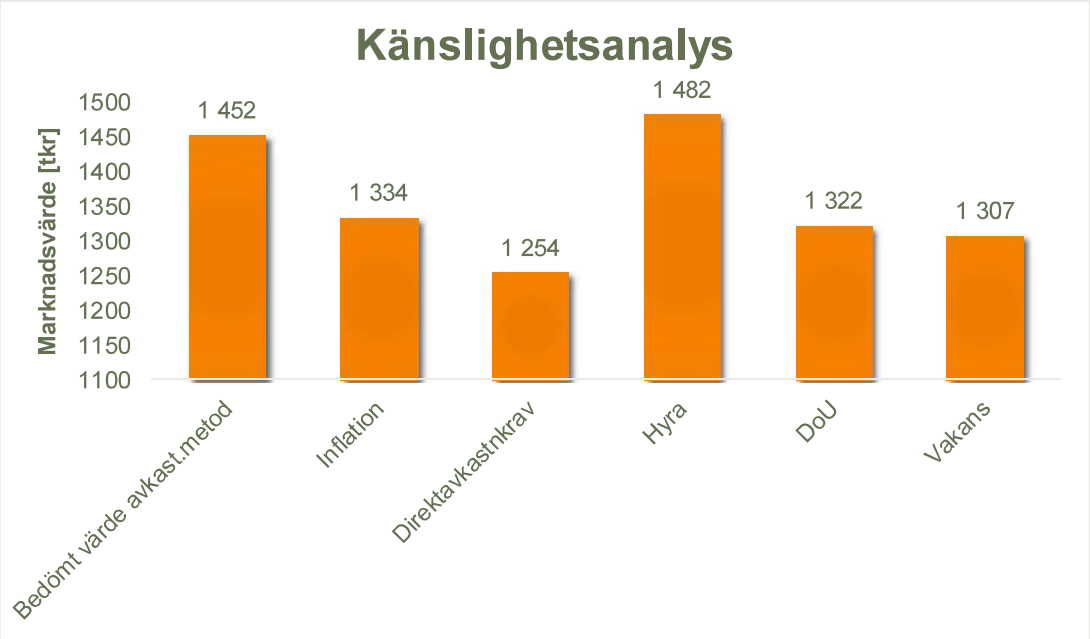
VärderingsInstitutet Norra AB

Emil Larsson
Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare
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 -147 Tkr. Om drifts- och underhållskostnaderna ökar med 20 kr/kvm förändras värdet med -5,6%, medan om vakansgraden ökar med 2% kommer värdet att förändras med -93 Tkr vilket motsvarar -6,6%.

5 ÅR	+/-	Alt värde	Diff Tkr	Diff %
Inflation [%]	1	1 334	-67	-4,8%
Direktavkastningskrav [%]	1	1 254	-147	-10,5%
Hyra [kr/m2]	20	1 482	81	5,8%
DoU [kr/m2]	20	1 322	-78	-5,6%
Vakans [%]	2	1 307	-93	-6,6%



Bilaga I Foton utvändigt



Flerbostadshus med tegelfasad och vildvuxen gräsyta



Flerbostadshus med tegelfasad samt vildvuxen gräsyta och träd



Flerbostadshus med tegelfasad och vildvuxen trädgård



Grusad infart och flerbostadshus med tegelfasad



Flerbostadshus med tegelfasad, entré och grusad infart

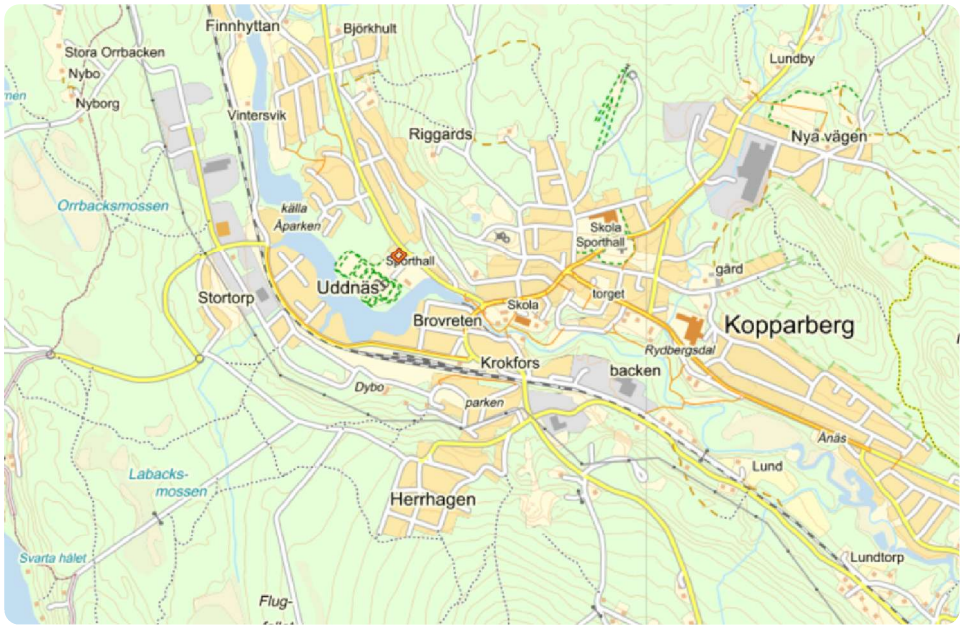


Detaljbild grund

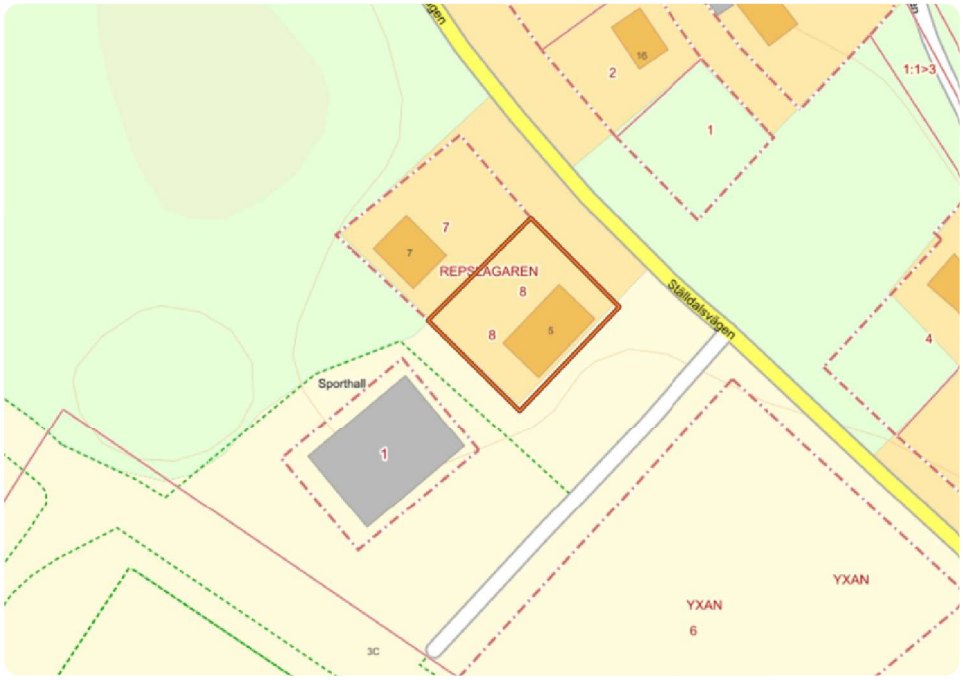


Vy från en av balkongerna

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Fastighetsutdrag

metria | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Ljusnarsberg Repslagaren 8	909a6a74-23c0-90ec-e040-ed8f66444c3f	180075407	1992-04-06
Län- och kommunkod	**Distrikt**	**Distriktskod**	**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
1864	Ljusnarsberg	214058	2026-02-16
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-08-07

Adress

Adress

Ställdalsvägen 5
714 34 Kopparberg

Inskrivningsinformation

Lagfart maskad

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Föreläggande om att ställa dit tillräckligt många kärl till hushållsavfall,tillse att hushållsavfall hämtas varje vecka samt att fastigheterna hålls fria från hushållsavfall	2016-07-01	D-2016-00309791:1
Notera Belastar Ljusnarsberg Klastorp 26		
Konkurs	2026-01-02	D-2026-00001922:1
Notera Belastar Örebro Stensötan 5		
Exekutiv försäljning begärd av konkursförvaltaren	2026-02-13	D-2026-00051694:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 2 300 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	54 000 SEK	1988-01-22	88/604
2	260 000 SEK	1988-01-22	88/606
3	511 000 SEK	1990-10-01	90/11075
4	125 000 SEK	1991-06-27	91/7943
5	250 000 SEK	1992-04-28	92/3822
6	1 100 000 SEK	2022-08-04	D-2022-00324733:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Eksjö

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Kopparbergs köping(del av)	1942-09-04	18-KOR-14

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	442295-5	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	1 713 000 SEK	1 354 000 SEK	359 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
maskad		

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 61855382 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
82 000 SEK	1864002	206 kvm	398 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 51755382 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
277 000 SEK	1864002	555 kvm	499 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus lokal 61854382 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
456 000 SEK	1864002	258 kvm	240 000 SEK/år
Under uppförande	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
Nej	1950	2023	1950
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 51754382 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
898 000 SEK	1864002	444 kvm	480 000 SEK/år
Under uppförande	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
Nej	1950	2023	1950
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1948-10-29	1864K-510
Införd i tomtboken	1971-12-31	1864K-20/1971

Ursprung

Ljusnarsberg Kopparberg 3:109

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6637686.2	499017.1

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 225 m^2	1 225 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
T-Kopparberg Repslagaren:8	1987-11-04	1885-87/32

Källa: Lantmäteriet

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