



Värdeutlåtande

Kommun Ljusnarsberg
Objekt Klockargården 8
Värdetidpunkt 2026-03-19



Foto taget utvändigt på värderingsobjektets.

Företag
Adress

Värderingsinstitutet Norra AB
c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB
Vämbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

Telefon
Hemsida
E-post

026-10 29 04
www.properate.se
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	8
6	VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER	9
6.1	Begreppet marknadsvärde	9
6.2	Värderingsmetod	9
6.3	Värderingsstandard	10
7	EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN	11
7.1	Kontraktssammanställning	11
7.2	Areor och hyror	11
7.3	Vakanser och hyresförluster	12
7.4	Drift- och underhåll, hyresgästanpassning	12
7.5	Taxeringsvärde	13
7.6	Fastighetsskatt	13
8	MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING	14
8.1	Marknadsanalys	14
8.2	Områdesbeskrivning	15
8.3	Fastighets- och hyresmarknad	17
9	ORTSPRISMETOD	18
9.1	Ortsprisanalys	18
9.2	Areametod	18
9.3	Nettokapitaliseringsmetod, direktavkastning	19
9.4	Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod	19
10	AVKASTNINGSMETOD	20
10.1	Förutsättningar och antaganden	20
10.2	Driftnettoprognos	20
10.3	Kalkylränta	20
10.4	Avkastningsbaserat marknadsvärde	21

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

Bilagor

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

1 UPPDRAGET

1.1 Uppdragsgivare

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

1.2 Syfte och ändamål

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

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

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-03-19.

1.4 Särskilda förutsättningar

I värderingen förutsätts lämnade uppgifter från fastighetsägaren.

Faktiska hyror förutsätts i värderingen och bedöms marknadsmässiga.

2 VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING

2.1 Värderingsobjekt

<i>Registerbeteckning</i>	Klockargården 8
<i>Adress</i>	Fasegatan 5, 7 och Kyrkogårdsgatan 13 A-C
<i>Kommun</i>	Ljusnarsberg
<i>Område</i>	Kopparberg
<i>Upplåtelseform</i>	Äganderätt
<i>Lagfart</i>	F-2816-25-18
<i>Nybyggnadsår</i>	Okänt och 1990
<i>Värdeår</i>	1990
<i>Användning</i>	Hyreshusenhet, Bostäder och lokaler (Typkod 321)

2.2 Allmän beskrivning

Värderingsobjektet är beläget i centralt i Kopparberg i Ljusnarsbergs kommun med närhet till järnvägsstation och bussförbindelser. Omgivande bebyggelse utgörs av hyreshus och villor. Byggnaderna är uppförd i olika etapper, del från ca 1600-tal och 2 st från 1990 enligt taxering (annexen från ca 1600-tal) i 2 plan med källare delvis inredd vind i ena byggnaden. Källargrund av betong och betongplatta. Fasad av träpanel och yttertak av plåt och betongtegel. Fönster, 2-glas kopplade och 2-glas ISO. Sammanlagd uthyrningsbar area uppgår till 1 250 kvm. Uppvärmning med fjärrvärme. Tomtarealen uppgår till 6 261 kvm. Grusad innergård med grönytor.

2.3 Ekonomiska förhållanden

Hyresintäkter uppgår till 1 640 Tkr/år, motsvarande 1 312 kr/kvm BOA. Hyran bedöms marknadsmässig och avser varmhyra inkl. fastighetsskatt. Ett värdetillägg för övriga intäkter (parkering, garage, förråd, etc.) motsvarande 60 tkr per år beaktas i driftnettoprognosen (10.2) samt Sammanfattande värdebedömningen (11.2) med bruttokapitaliseringsfaktor 6,40. Drift- och underhållskostnaderna uppskattas till ca 775 Tkr/år, motsvarande ca 620 kr/kvm och avser löpande drift och underhållskostnader samt periodiserat underhåll. Fastighetsskatten uppgår till 14 Tkr. Vakansrisken bedöms långsiktigt till 5,0% (se avsnitt 7.3) och beaktas i driftnettoprognosen (9.2). Direktavkastningen bedöms till 8,1% inklusive tillägg och justeringar.

2.4 Marknadsvärde

Marknadsvärde per mars 2026
10 500 000 KRONOR
Tiomiljonerfemhundrausen kronor

Bedömt värdeintervall
9 975 tkr - 11 025 tkr

Nyckeltal

Kr/m ² uthyrbar area:	8 400
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	2,33
<u>Direktavkastning 2026 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	7,7%
Mot bedömt driftnetto:	8,1%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2026</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	6,40

3 VÄRDERINGSUNDERLAG

3.1 Sakuppgifter

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

3.2 Besiktning

Fastigheten besiktigades 2026-03-19 av Erik Laurén. Vid besiktningen deltog representant från fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägoslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

4 HÅLLBARHET

4.1 Energideklaration

Fastigheten saknar giltig energideklaration.

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: Klockargården 1958-09-26

Nuvarande användningsområde överensstämmer med värderingsobjektet gällande bestämmelser.

5.2 Tomt

Tomtareal uppgår till 6 261 kvm. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

5.3 Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar

Ingen inskriven information hittades

5.4 Försäkring

Försäkringbolag: IF enligt lämnad uppgift från fastighetsägaren.

5.5 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	3 byggnader har okänt byggår. De 2 röda byggnader är från 1990
Grundläggningsförfarande	Källargrund av betong, betongplatta
Grundmur	Gjuten betong, sten
Bärande stomme	Trä, timmer
Källarbjälklag	Trä, timmer
Mellanbjälklag	Trä, timmer
Vindsbjälklag	Trä

Taklag	Trä
Fasader	Träpanel
Fönster	2-glas koppat, 2-glas ISO
Portar	Garageport 1 st.
Dörrar	Glas/trä
Yttertak	Betongtegel, plåt
Invändiga golvbeläggningar	Parkett, Plastmatta, Laminat
Invändiga takbeklädnader	Målat, undertakskivor
Invändiga väggbeklädnader	Målat, tapet
Köksstandard	Normal standard
Uppvärmning	Via Fjärrvärme, Vattenburen, radiator
Hygienutrymmen	Normal standard
Tvättstuga	2 TM och 1 st TM. Torkskåp. Golv: Plastmatta Vagg: Målat
Ventilation	Självdrag, FTX i de röda byggnaderna

Anslutning	Allmänna nät. samt fiber
Övrigt	9 st balkongar. 1 uteplats. Förråd finns och separat förråd i miljöhus.

5.6 Areor, beskrivning och alternativanvändning

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

18 st. bostadslägenheterna har en medellägenhetsyta av 69,44 kvm.

Lgh fördelade enligt nedan:

Summa uthyrningsbar BOA: 1 250 kvm

20 st p-platser

5.7 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.

5.8 Servitut, inskrivningar

Någon särskild servitutsutredning har inte utförts.

I fastigheten finns 9 st. pantbrev uttagna till ett sammanlagt belopp av 12 812 000 kr.

Någon särskild pantbrevs utredning har inte utförts.

6 VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER

6.1 Begreppet marknadsvärde

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

6.2 Värderingsmetod

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

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

6.3 Värderingsstandard

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

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

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

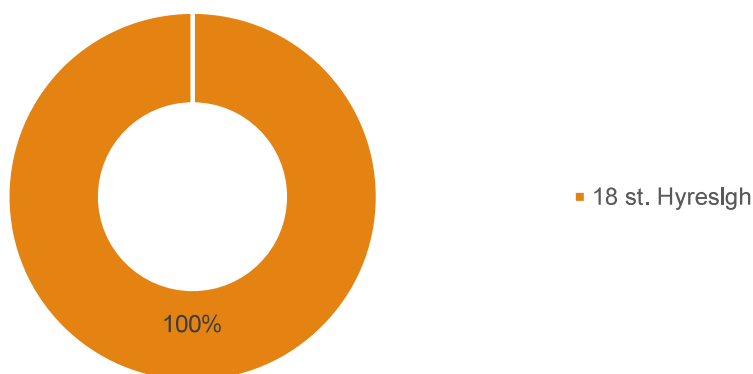
7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

7.1 Kontraktssammanställning

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

Hyresgäst	Areatyp	Uthyrbar area [m ²]	Hyra [kr/m ²]	Kontrakterat /vakant t.o.m [mmm-åå]	Uppsägningstid [mån]	Förlängning [år]	Index [%]	Tillägg för moms utgår [ja/nej]
Hyresgäst	18 st. Hyreslgh	1250	1312	jun-26	3 mån	0 år	100	nej

Uthyrbara areatyper



7.2 Areor och hyror

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

Areatyp	Uthyrbar area [m ²]	Utgående hyra 2026		Marknadsmässig hyra	
		[tkr]	[kr/m ²]	[tkr]	[kr/m ²]
18 st. Hyreslgh	1250	1640	1312	1640	1312
Summa/snitt	1 250	1 640	1 312	1 640	1 312

7.3 Vakanser och hyresförluster

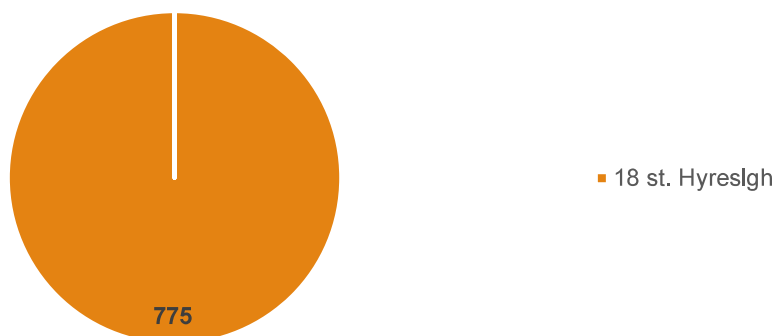
Med tanke på fastighetens läge och lokalernas utformning bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som låga. Vakansen bedöms långsiktigt till 5,0% och beaktas i driftnettoprognosen (10.2).

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 775 tkr/år och bedöms följa inflationstakten.

Areatyp	Area [m ²]	Faktisk [tkr]	Faktiskt [kr/m ²]	Bedömd [tkr]	Bedömd [kr/m ²]	Varav	
						Löpande DoU (kr/m ²)	Varav periodisk underhåll (kr/m ²)
18 st. Hyreslgh	1 250	0	0	775	620	400	220
Summa/snitt	1 250	0	0	775	620		

Fördelning bedömd DoU [tkr]



7.5 Taxeringsvärde

Taxeringsvärden redovisas i nedanstående tabell.

Typkod	320
Värdeår	1989, 1990

	Bostäder [tkr]	Lokaler [tkr]	Industri [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	3723	0	0	3723
Mark	777	0	0	777
Taxeringsvärde	4500	0	0	4500

Hyreshusenhet, bostäder

-
-

7.6 Fastighetsskatt

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

Areatyp	2026	2027	2028	2029	2030
<u>Bostäder</u>					
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]	4500	4545	4590	4636	4683
Fastighetsskatt [tkr]	14	14	14	14	14
Summa fastighetsskatt [tkr]	14	14	14	14	14

8 MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING

8.1 Marknadsanalys

Omvärld och svensk marknad

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

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

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

Svensk ekonomi

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

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

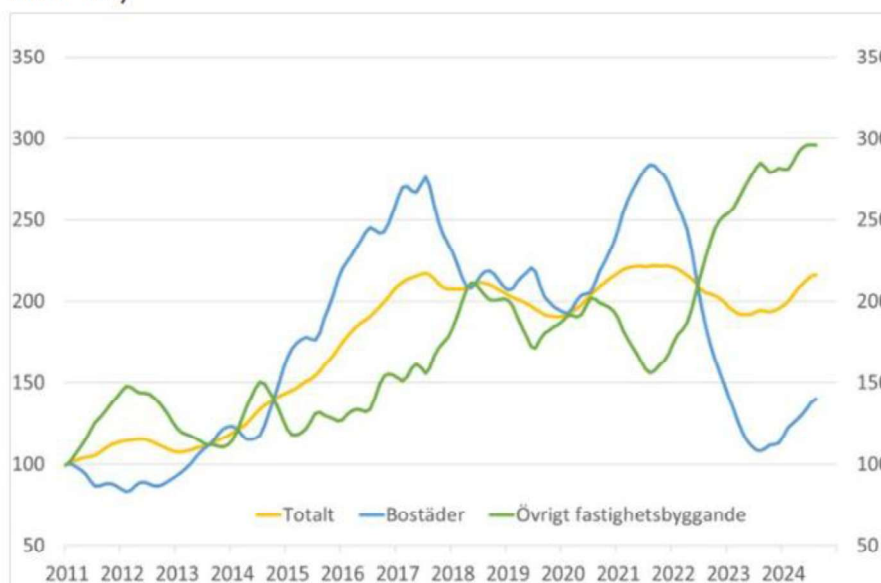
Fastighetsmarknaden

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

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

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

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

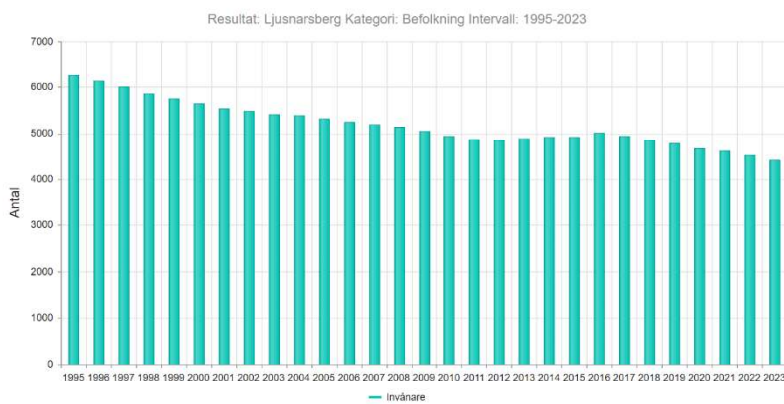


Källa: Byggfakta

8.2 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning:

Ljusnarsbergs kommun ligger i den nordvästra delen av Örebro län och gränsar till både Dalarna och Västmanland. Kommunen präglas av skogsbeklädda höjder, sjöar och bergsmansbygd med en stark historisk koppling till gruvnäringen. Centralorten är Kopparberg, som är den största tätorten, medan mindre orter som Ställdalen och Bångbro också har en betydande befolkning. Kommunen har en befolkning på cirka 4 400 personer (2023, MSCI), varav majoriteten bor i Kopparberg. Resten av befolkningen är fördelad över de mindre orterna och den omgivande landsbygden. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät:

Ljusnarsbergs kommun har goda väg- och järnvägsförbindelser.

Riksväg 50 passerar genom kommunen och kopplar samman Kopparberg med Lindesberg och Örebro i söder samt Ludvika i norr.

Kopparbergs järnvägsstation är en viktig hållplats längs Bergslagsbanan, vilket ger tågförbindelser till bland annat Örebro, Borlänge och Göteborg.

Bussförbindelserna, som tillhandahålls av Länstrafiken Örebro, knyter samman centralorten med mindre orter och närliggande kommuner.

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

Näringsliv:

Ljusnarsbergs näringsliv har traditionellt präglats av gruv- och skogsindustri, men idag domineras ekonomin av småföretag inom tillverkning, handel och turism. Kommunen har cirka 300 registrerade företag, där många är verksamma inom skogsbruk, byggsektorn och tjänstenäringen.

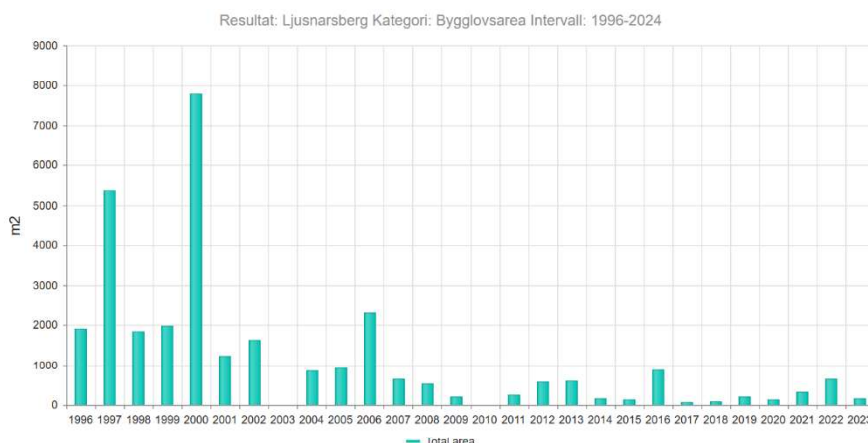
Bland de största arbetsgivarna finns Ljusnarsbergs kommun, som ansvarar för verksamheter inom vård, skola och omsorg, samt Kopparbergs Bryggeri AB.

Besöksnäringen är en växande sektor, med attraktioner som Bångbro herrgård och de vidsträckta skogsområdena som erbjuder möjligheter till friluftsliv, fiske och jakt. Kopp-

arbergs marknad är en av Sveriges största marknader och lockar varje år tusentals besökare. Kommunen satsar på att utveckla turismen och näringslivet genom stöd och rådgivning till företagare.

Byggnad i kommunen:

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varit betydande liten, men nådde knappt 1000 m² år 2016.



8.3 Fastighets- och hyresmarknad

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

Hyran belägna likt värderingsobjektet samt värdeår innan 1990 bedöms ligga i intervallet 893 till 1 143 kr per kvm, medel på 1 024 kr per kvm och utgör varmhyra inklusive fastighetsskatt.

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

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 2022-03-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 320, 321 samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 11 transaktioner efter gallring. Materialet har ett medelvärde på 3 890 kr/kvm. Medeltalet för K/T ligger på 1,33.

Antal	Datum	Fastighetsbeteckning	Kommun	Köpeskilling (kSEK)	Överlåte- Iseform	Area (m ²)	Area boa	Area loa	Köpeskilling/ area (SEK/m ²)	Areal Typ- (m ²) kod	K/T- Värde år
1	2025-12-29	BÅNGBRO 4:20	Ljusnarsberg	1 045	Lagfart	274	274		3 813	4 147 320	1,60 1951
1	2025-04-01	STÄLLDALEN 1:50	Ljusnarsberg	795	Lagfart	380	380		2 092	2 746 320	1,20 1969
1	2025-03-07	KONSTBACKEN VÄSTRA 3	Ljusnarsberg	1 400	Lagfart	390	300	90	3 589	536 321	0,83 1991
1	2023-02-10	BROVRETN SÖDRA 6	Ljusnarsberg	1 850	Lagfart	461	461		4 013	1 502 320	1,33 1988
1	2023-01-02	BANARBETAREN 7	Ljusnarsberg	899	Lagfart	189	189		4 756	1 009 320	1,38 1987
1	2022-12-02	BROVRETN SÖDRA 7	Ljusnarsberg	800	Lagfart	314	314		2 547	955 320	0,80 1989
4	2022-09-01	BANARBETAREN 3 (+)	Ljusnarsberg	5 900	Lagfart	1 411	1 411		4 181	3 789 320	1,53 1991
1	2022-09-01	KOPPARBERG 1:11	Ljusnarsberg	900	Lagfart	256	256		3 515	768 320	1,21 1984
1	2022-06-15	HAMMARTÄPPAN NORRA 11	Ljusnarsberg	1 200	Lagfart	301	301		3 986	982 320	1,07 1991
1	2022-05-30	KONSTBACKEN VÄSTRA 27	Ljusnarsberg	1 725	Lagfart	684	189	495	2 521	1 655 321	1,21 1977
1	2022-03-25	HÖRSÄLVSHAGE 1	Ljusnarsberg	2 350	Lagfart	302	302		7 781	2 185 320	2,45 1989
Medel:									3 890		1,33

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]
18 st. Hyreslgh	1250	7 000	8 750
Summa/snitt	1 250	7 000	8 750
Areametoden		8 750	

9.3 Nettokapitaliseringsmetod, direktavkastning

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

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

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

Areatyp	Bedömd marknadshyra		Bedömd DoUh	Fgh-skatt	Bedömt driftnetto		Netto-kap.	Delvärde
	[tkr]	[kr/m ²]			[tkr]	[kr/m ²]		
18 st. Hyreslgh	1640	1312	775	14	852	681	7,8	10 992
Summa/snitt	1 640	1 312	775	14	852	681	7,8	10 992
Nettokapitaliseringsmetoden								10 992

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 7,8 % nettokapitalisering.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten enligt ortsprismetoden uppgår till motsvarande 7 897 kr/kvm BOA och 2,19 K/T. För tillägg och justeringar se Sammanfattande värdebedömning (11.2).

Värderingsmodell	[tkr]
Areametod	8 750
Nettokapitaliseringsmetod	10 992
Sammanvägt värde ortsprismetoden	9 871

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)	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Intäkter och kostnader [tkr]					
Hyra	1640	1673	1707	1741	1776
Vakans- och hyresförlust	82	84	85	87	89
Drift och underhåll	794	791	806	822	839
Fastighetsskatt	14	14	14	14	14
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0
Akut underhåll	0	0	0	0	0
Tillägg övriga intäkter (P-platser, förråd m.m.)	60	61	62	64	65
Driftnetto	810	847	864	881	899

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 inflationsanpassat direktavkastningskrav. För detta objekt har kalkylräntan bedömts år 1 till 9,8 %, år 5 till 9,8 och för restvärdesberäkning bedöms kalkylräntan uppgå till 7,8 %.

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 [%]	9,8	9,8	9,8	9,8	9,8
Nettokapitalisering för restvärberäkn [%]					7,8
Driftnetto [tkr]	810	847	864	881	899

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	
Nuvärde av driftnetton	3 267
Nuvärde av restvärde vid kalkylperiodens slut	7 432
Avkastningsbaserat marknadsvärde	10 698

11 SAMMANFATTANDE VÄRDEBEDÖMNING

11.1 Bruttokapitaliseringsmetod

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

11.2 Sammanfattande värdebedömning

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

Värderingsmodell	[tkr]
Areametod	8 750
Nettokapitaliseringsmetod	10 992
Sammanvägt värde ortsprismetoden	9 871
<u>Justeringar</u>	
Tillägg hyra p-plats, förråd m.m.: 60 tkr x 6,40 BKF	384
Tillägg mark:	0
Avdrag medelvakan:	0
Omreglering av tomträttsavgäld	0
Renovering	0
Bedömt värde ortsprismetoden, efter justeringar	10 255
Bedömt värde avkastningsmetoden	10 698

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 10 500 000 Kr och med ett värdeintervall mellan 9 975 000 Kr och 11 025 000 Kr.

12 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

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

Marknadsvärde per mars 2026
10 500 000 KRONOR
Tiomiljonerfemhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall
9 975 tkr - 11 025 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:	8 400
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	2,33
<u>Direktavkastning 2026 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	7,7%
Mot bedömt driftnetto:	8,1%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2026</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	6,40

Örebro 2026-03-19

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Laurén

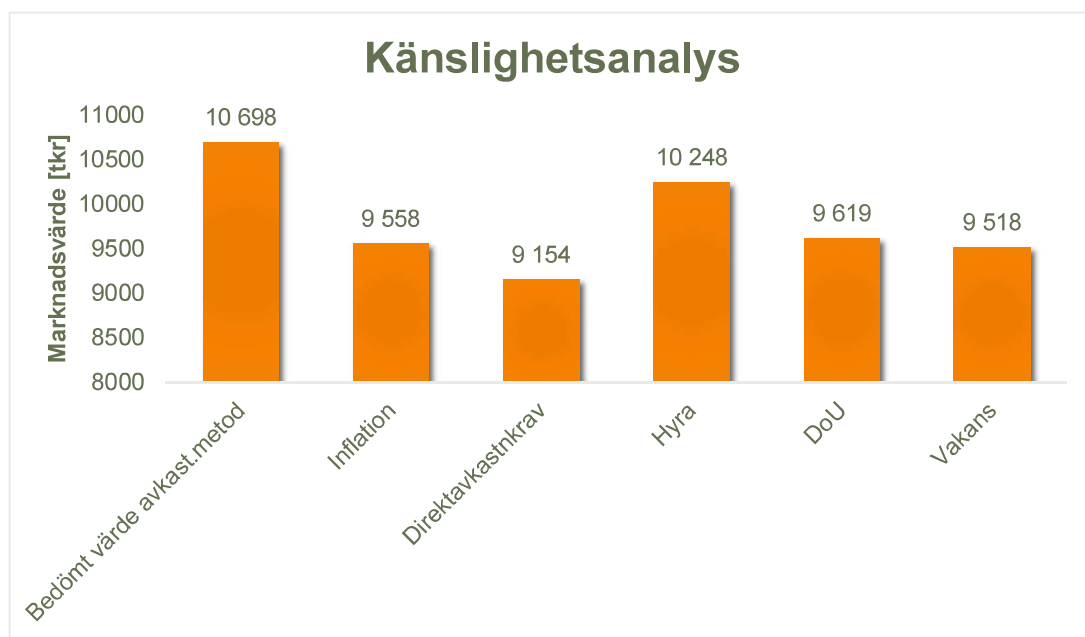
Ekonom/Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

BILAGA I KÄNSLIGHETSANALYS

Det avkastningsbaserade marknadsvärdet har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell och diagram. Det bör betonas att avkastningskalkylen endast utgör en av bedömningsmetoderna i utlåtandet. Känslighetstestet visar bland annat att om direktavkastningskravet ökar med 1 % kommer det avkastningsbaserade värdet att förändras med -1 545 Tkr. Om drifts- och underhållskostnaderna ökar med 20 kr/kvm förändras värdet med -10,1%, medan om vakansgraden ökar med 2% kommer värdet att förändras med -1 180 Tkr vilket motsvarar -11,0%.

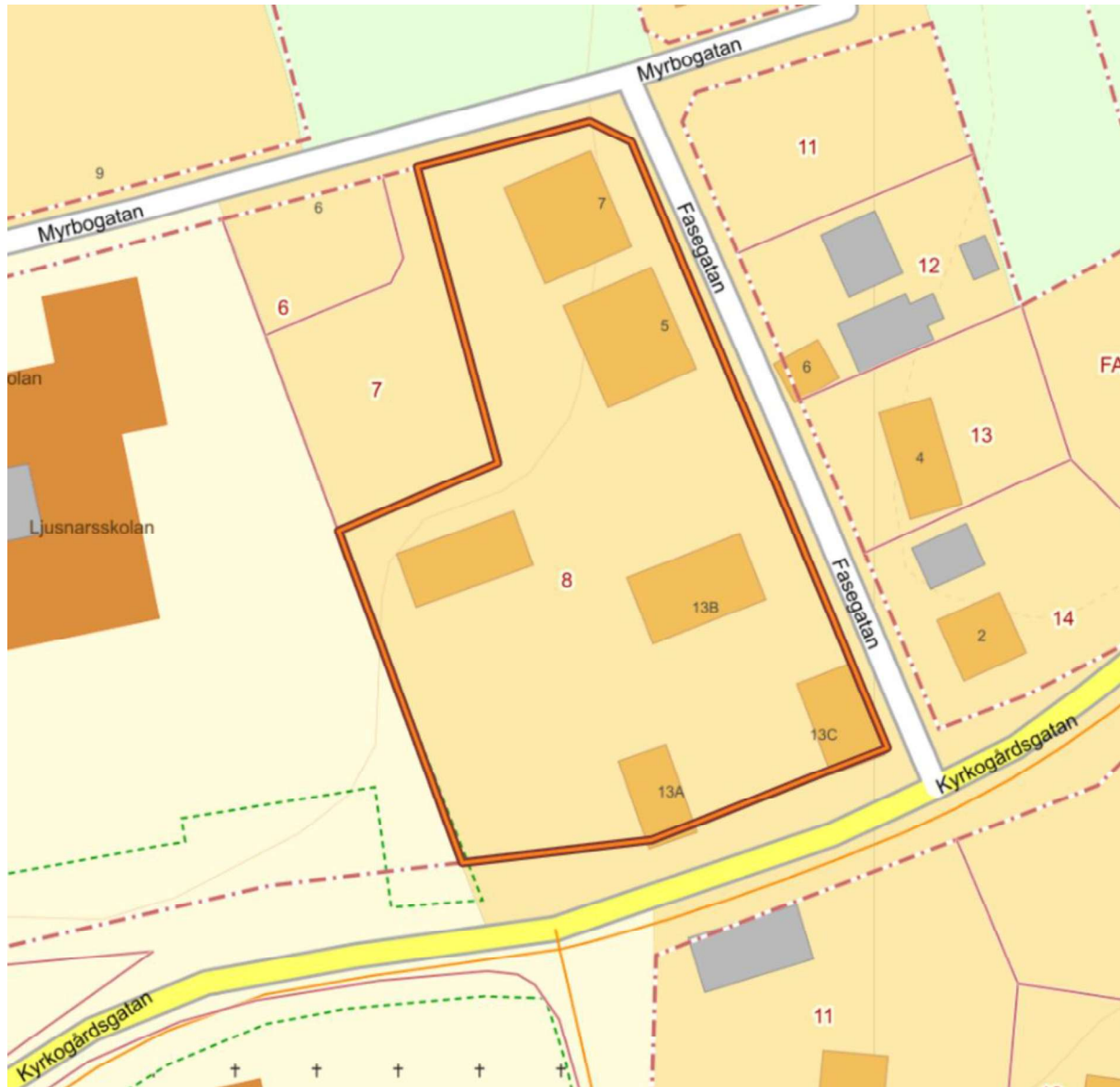
5 ÅR	+/-	Alt värde	Diff Tkr	Diff %
Inflation [%]	1	9 558	-1140	-10,7%
Direktavkastningskrav [%]	1	9 154	-1545	-14,4%
Hyra [kr/m2]	20	10 248	-450	-4,2%
DoU [kr/m2]	20	9 619	-1079	-10,1%
Vakans [%]	2	9 518	-1180	-11,0%



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

Beteckningar

Beteckning Ljusnarsberg Klockargården 8	UUID 909a6a75-1dec-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 180139510	Senaste ändringen i allmänna delen 1988-11-23
Län- och kommunkod 1864	Distrikt Ljusnarsberg	Distriktskod 214058	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-07-04
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-03-16

Adress

Adress

Fasegatan 5, 7
714 35 Kopparberg

Bergsmansgården
Kyrkogårdsgatan 13 A, 13 B, 13 C
714 35 Kopparberg

Inskrivningsinformation

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-06-16, 1 926 464 sek, beslutsnummer 12253740760	2025-06-18	D-2025-00215980:1

Anmärkningar

Avser inteckning 90/4443A

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9
Totalt belopp: 12 812 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	707 000 SEK	1990-05-08	90/4437
3	1 057 000 SEK	1990-05-08	90/4439

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4	2 833 000 SEK	1990-05-08	90/4441
5	2 400 000 SEK	1990-05-08	90/4443A
Anmärkningar Utbyte D-2021-00176691:1			
6	1 234 000 SEK	1990-05-08	90/4443B
Anmärkningar Utbyte D-2021-00176691:1			
7	569 000 SEK	1990-05-08	90/4445A
Anmärkningar Utbyte D-2021-00134551:1			
8	2 369 000 SEK	1990-05-08	90/4445B
Anmärkningar Utbyte D-2021-00134551:1			
9	1 143 000 SEK	1990-05-08	90/4447
10	500 000 SEK	1991-03-26	91/3761

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: vattenledning	1975-01-22	75/428

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 Klockargården	1958-09-26	18-KOR-32
Anmärkningar		
Genomförandetiden har utgått		

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig			
Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vattenledning	Last	Avtalsservitut	18-IM2-75/428.1
Beskrivning			

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Ljusnarsberg Finnhyttan 1:6

Last

Ljusnarsberg Klockargården 8

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Utrymme	Last	Officialservitut	18-KOR-165.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Ljusnarsberg Klockargården GA:1

Last

Ljusnarsberg Klockargården 8

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder (320)	442194-5	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	4 500 000 SEK	3 723 000 SEK	777 000 SEK

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 51507382 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
437 000 SEK	1864002	875 kvm	499 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 51509382 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
340 000 SEK	1864002	680 kvm	500 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
2			

Värderingsenhet hyreshus bostad 51506382 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
2 058 000 SEK	1864002	706 kvm	706 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1929	1989	1989
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 51508382 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
1 665 000 SEK	1864002	544 kvm	571 000 SEK/år

Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1990	Tillbyggnadsår	Värdeår 1990
Tillhör byggnad 2			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	1988-11-23	1864-88/18

Ursprung

Ljusnarsberg Klockargården 4-5

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6637819.6	499950.1

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	6 261 m ²	6 261 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet