



Värdeutlåtande

Kommun Lindesberg
Objekt Ramshyttan 4:36
Värdetidpunkt 2025-03-19



Foto taget utvändigt på värderingsobjektets huvudbyggnad.
Gulmålad träpanel med vita detaljer samt trädgård.

Företag
Adress

Värderingsinstitutet Norra AB
c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB
Värmbolsvägen 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	9
5.8	Servitut, inskrivningar	9
6	VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER	10
6.1	Begreppet marknadsvärde	10
6.2	Värderingsmetod	10
6.3	Värderingsstandard	11
7	EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN	12
7.1	Kontraktssammanställning	12
7.2	Areor och hyror	12
7.3	Vakanser och hyresförluster	13
7.4	Drift- och underhåll, hyresgästanpassning	13
7.5	Taxeringsvärde	14
7.6	Fastighetsskatt	14
8	MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING	15
8.1	Marknadsanalys	15
8.2	Områdesbeskrivning	16
8.3	Fastighets- och hyresmarknad	18
9	ORTSPRISMETOD	19
9.1	Ortsprisanalys	19
9.2	Areametod	20
9.3	Nettokapitaliseringsmetod, direktavkastning	20
9.4	Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod	21
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	<i>Bruttokapitaliseringsmetod</i>	24
11.2	<i>Sammanfattande värdebedömning</i>	24
12	SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING.....	25

Bilagor

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

1 UPPDRAGET

1.1 Uppdragsgivare

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

1.2 Syfte och ändamål

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

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

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-03-19.

1.4 Särskilda förutsättningar

I värderingen förutsätts lämnade uppgifter från uppdragsgivare.

Bedömda hyror för egenanvändare/extern hyresgäst förutsätts i värderingen och bedöms marknadsmässiga.

2 VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING

2.1 Värderingsobjekt

<i>Registerbeteckning</i>	Ramshyttan 4:36
<i>Adress</i>	Finnvägen 6
<i>Kommun</i>	Lindesberg
<i>Område</i>	Ramsberg
<i>Upplåtelseform</i>	Äganderätt
<i>Lagfart</i>	F-595-25-18
<i>Nybyggnadsår</i>	1889
<i>Värdeår</i>	1929
<i>Användning</i>	Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (typkod 321)

2.2 Allmän beskrivning

Värderingsobjektet är beläget i Ramsberg i Lindesbergs kommun och ca 26 km norr om Lindesbergs centralstation. Omgivande bebyggelse utgörs av villor. Byggnaden är uppförd 1889 i 2 plan med källare och vind. Betongplatta på mark, delvis källare. Fasad av träpanel och yttertak av tegel. Fönster, 2-glas kopplade. Sammanlagd uthyrningsbar area uppgår till 998 kvm varav 800 kvm lokaler. Uppvärmning med vedpanna och direktverkande el. Tomtarealen uppgår till 15 793 kvm. Grusade körytor och gräsytor samt gott om plats för parkeringsplatser.

2.3 Ekonomiska förhållanden

Hysesintäkter uppgår till 798 Tkr/år, motsvarande 1 000 kr/kvm BOA och 750 kr/kvm LOA. Hyran bedöms marknadsmässig och avser varmhyra inkl. fastighetsskatt. Ett medelvakansavdrag för tomställda ytor (lägenheter, lokaler.) motsvarande -321 tkr år 1 beaktas i driftnettoprognosen (10.2) samt Sammanfattande värdebedömningen (11.2) med bruttokapitaliseringsfaktor 2,76. Drift- och underhållskostnaderna uppskattas till ca 494 Tkr/år, motsvarande ca 495 kr/kvm och avser löpande drift och underhållskostnader samt periodiserat underhåll. Fastighetsskatten uppgår till 14 Tkr. Aktuell vakans uppgår till 85 % och vakansrisken bedöms långsiktigt till 5,0% (se avsnitt 7.3) vilket beaktas i driftnettoprognosen (11.2). Direktavkastningen bedöms till 13,2% inklusive tillägg och justeringar.

2.4 Marknadsvärde

Marknadsvärde per mars 2025
2 200 000 KRONOR
Tvåmiljontvåhundrausenkronor

Bedömt värdeintervall
2 090 tkr - 2 310 tkr

Nyckeltal

Kr/m ² uthyrbar area:	2 204
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	1,24
<u>Direktavkastning 2025 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	-18,2%
Mot bedömt driftnetto:	13,2%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2025</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	2,76

3 VÄRDERINGSUNDERLAG

3.1 Sakuppgifter

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

3.2 Besiktning

Fastigheten besiktigades 2025-03-19 av Erik Laurén. Vid besiktningen deltog 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

Energideklaration utförd: 2016-01-12, giltigt tom 2026-01-12, Energiklass F Källa: Boverket.

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

4.2 Miljöcertifiering

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

Fastigheten saknar giltig byggnadscertifiering.

4.3 Miljöbelastningar

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

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

5 BESKRIVNING FASTIGHET

5.1 Planförhållanden

Ej planlagt område

Nuvarande användningsområde överensstämmer med värderingsobjektet gällande bestämmelser.

5.2 Tomt

Tomtareal uppgår till 15 793 kvm. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

5.3 Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar

Ingen inskriven information hittades

5.4 Försäkring

Försäkringbolag Länsförsäkringar enligt lämnad uppgift från fastighetsägare

5.5 Byggnadsbeskrivning

Huvudbyggnad

Byggnadsår	1889
Grundläggningsförfarande	Gjuten betongplatta, delvis källare
Grundmur	Gjuten betong
Bärande stomme	Trä
Källarbjälklag	Gjuten betong
Mellanbjälklag	Trä
Vindsbjälklag	Trä
Taklag	Trä

Fasader	Träpanel
Fönster	2-Glas kopplat
Dörrar	Trä
Yttertak	Betongtegel
Invändiga golvbeläggningar	Massivt trägolv, Plastmatta , Textil
Invändiga takbeklädnader	Målat
Invändiga väggbeklädnader	Målat , Tapet
Köksstandard	Normal standard
Uppvärmning	Via Vedpanna, Vattenburen,radiator, värmepump luft/luft (el). Kamin (teknisk undersökning rekommenderas)
Hygienutrymmen	5 st dusch/duschkabin, wc samt ett förberett badrum ej färdig- ställt Golv: Plastmatta Vägg: Målat
Tvättstuga	TM/TT
Ventilation	Mekanisk frånluft, självdrag
Anslutning	Allmänna nät

Övrigt

21 st rum

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.

Flygel 1

Byggnad: 2 plan med källare

Byggnadsår: 1889

Byggnadssätt:

Grundläggningsförfarande: Källargrund

Stomme: Trä

Fasad: Trä

Yttertak: Plegeltak-06/07. Ny papp/läkt

Vatten: Kommunalt vatten, kommunalt avlopp.

Uppvärmningssystem: Luftvärmepump. Äldre vattenburet system ej i bruk.

Vatten: Kommunalt vatten, kommunalt avlopp.

Flygel inrymmande 1 st lägenhet om 3 rok, nytt kök 2022, ca 78 kvm wc/dusch ej färdigställt.

Ytterligare 1 st lägenhet under uppbyggnad.

Vidare finns möjlighet att göra ytterligare två lägenheter på övervåningen.

Källare med förrådsrum samt garage.

Flygel 2

Byggnads: 2 plan

Byggnadsår: 1889

Byggnad: Grund: Torpargrund/Källargrund

Stomme: Sten

Fasad: Puts

Yttertak: Plåt

Vatten: Kommunalt vatten, kommunalt avlopp.

Uppvärmning: Luftvärmepump samt kamin (teknisk undersökning rekommenderas)

Vatten: Kommunalt vatten, kommunalt avlopp.

Flygel inrymmande 3,5 rok, wc/dusch. Nytt kök 2020. Kyl/frys, elspis. Kamin (teknisk undersökning rekommenderas). Luftvärmepump 2022. Nyare el i lägenheten (enligt fastighetsägaren).

Delvis källare. Fd pannrum. Vedbod. Maskinhall/ vindskydd för hästar.

Magasin/festlokal

Byggnadstyp: 2- plan med delvis källare

Byggnad: Enkupigt tegel. Delvis renoverat. Stomme: trä. Fasad: träpanel.

Vatten: Saknas i denna byggnad.

Vatten: Saknas i denna byggnad.

Magasin/festlokal. Uppförd i 2-plan med stora utrymmen, källarvalv under hela byggnaden som har brukats som festlokal.

Bostadslägenheterna har en medellägenhetsyta av 99 kvm.

Lgh fördelade enligt nedan:

1 st.	3 rok	(78,0 kvm x 1)	78,0 kvm
(Badrum ej färdigställd vakant)			

1 st.	3,5 rok	(120 kvm x 1)	120,0 kvm
-------	---------	---------------	-----------

Summa uthyrningsbar BOA: 198 kvm

Lokaler - 21 rum och allmänna ytor

Summa uthyrningsbar LOA: 800 kvm

Gott om P-Platser

5.7 Underhållsbehov och investeringar

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

5.8 Servitut, inskrivningar

Officialservitut. Akt: 18-IM2-46/142.1, Ändamål: Kraftledning, last

Någon särskild servitutsutredning har inte utförts.

I fastigheten finns 14 st. pantbrev uttagna till ett sammanlagt belopp av 2 206 000 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).

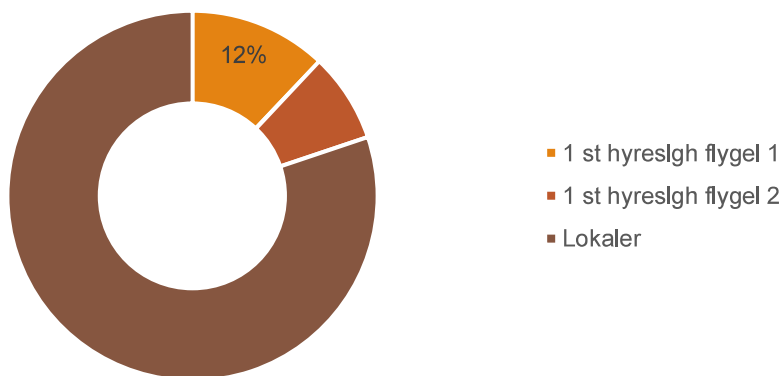
7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

7.1 Kontraktssammanställning

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

Hyresgäst	Areatyp	Uthyrbar area [m ²]	Hyra [kr/m ²]	Kontrakterat /vakant		Uppsägningstid [mån]	Förlängning [år]	Index [%]	Tillägg för moms utgår [ja/nej]
				t.o.m [mmm-åå]					
Vakant	Lokaler	800	750	-		-	-	100	ja
Hyresgäst	1 st hyreslgh flyge	120	1000	-		-	-	100	ja
Vakant	1 st hyreslgh flyge	78	1000	-		-	-	100	ja

Uthyrbara areatyper



7.2 Areor och hyror

Nedan visas en sammanställning av areorna och bedömda marknadsmässiga hyror. Hyrorna avser varmhya 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 2025		Marknadsmässig hyra	
		[tkr]	[kr/m ²]	[tkr]	[kr/m ²]
1 st hyreslgh flygel 1	120	120	1000	120	1000
1 st hyreslgh flygel 2	78	78	1000	78	1000
Lokaler	800	600	750	600	750
Summa/snitt	998	798	800	798	800

7.3 Vakanser och hyresförluster

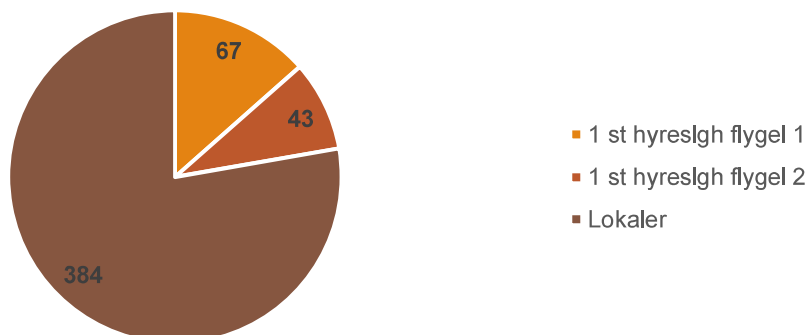
Med tanke på fastighetens läge och lokalernas utformning bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som låga. Vakansen bedöms långsiktigt till 5,0% och beaktas i driftnettoprognosen (10.2).

7.4 Drift- och underhåll, hyresgäst Anpassning

Nedan redovisas bedömda drift- och underhållskostnader som belastar fastighetsägarna. Underhållskostnader avser såväl löpande som avsättning för periodiskt underhåll utjämnade över tiden. Driftkostnaderna är redovisade inklusive moms för bostäder. Drift- och underhållskostnaderna kan på årsbasis skifta relativt kraftigt, orsakat av en rad olika faktorer såsom väderlek, omflyttningstakt, underhållsinsatser och användning. Med beaktande av fastighetens skick, standard, installationstäthet och användningsområde antas D&U kostnaderna initialt ligga på ca 494 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)
1 st hyreslgh flygel 1	120	0	0	67	555	365	190
1 st hyreslgh flygel 2	78	0	0	43	555	365	190
Lokaler	800	0	0	384	480	290	190
Summa/snitt	998	0	0	494	495		

Fördelning bedömd DoU [tkr]



7.5 Taxeringsvärde

Taxeringsvärden redovisas i nedanstående tabell.

Typkod
Värdeår

321
1929

	Bostäder [tkr]	Lokaler [tkr]	Industri [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	448	906	0	1354
Mark	146	281	0	427
Taxeringsvärde	594	1187	0	1781

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler

-
-

7.6 Fastighetsskatt

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

Areatyp	2025	2026	2027	2028	2029
<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]	594	600	606	612	618
Fastighetsskatt [tkr]	2	2	2	2	2
<u>Lokaler</u>					
Fastighetsskattesats [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Uppräkning av taxeringsvärde [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Bedömd utv taxeringsvärde [tkr]	1187	1199	1211	1223	1235
Fastighetsskatt [tkr]	12	12	12	12	12
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 lågkonjunktureren 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.

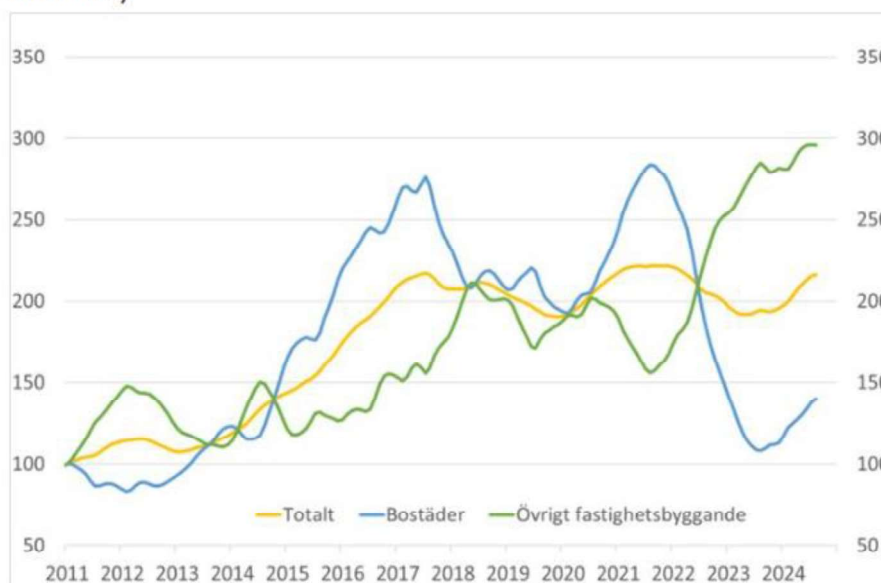
Fastighetsmarknaden

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)

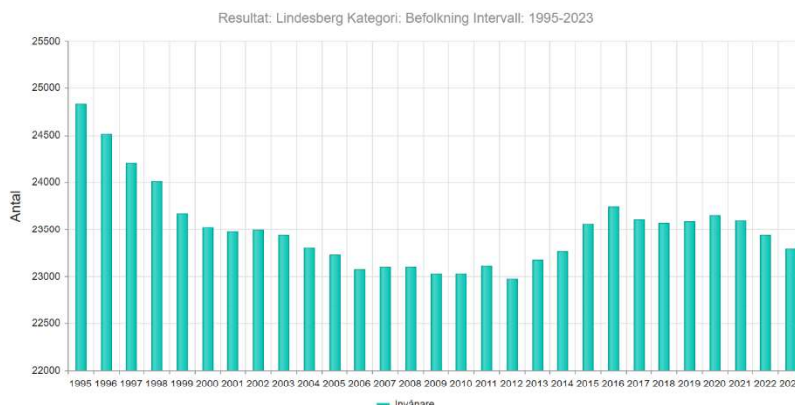


Källa: Byggfakta

8.2 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning:

Lindesbergs kommun ligger i den norra delen av Örebro län och präglas av ett kuperat landskap med skogar, sjöar och vattendrag. Kommunens största tätort är Lindesberg, som också fungerar som centralort. Andra viktiga orter i kommunen är Frövi, Fellingsbro, Storå och Guldsmidshyttan. Kommunen har en befolkning på cirka 23 300 personer (2023, MSCI), varav en stor del bor i centralorten Lindesberg. Resterande befolkning är spridd över de mindre orterna och landsbygden. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät:

Lindesbergs kommun har goda kommunikationer med både väg- och järnvägsförbindelser.

Riksväg 50 passerar genom kommunen och knyter samman Lindesberg med Örebro i söder och Borlänge i norr.

Lindesbergs järnvägsstation erbjuder tågförbindelser till Örebro och vidare mot Stockholm och Göteborg.

Busstrafiken, som tillhandahålls av Länstrafiken Örebro, förbinder centralorten med mindre orter och närliggande kommuner.

Närmaste flygplats är Örebro Airport, cirka 50 km söder om Lindesberg, med reguljära inrikes- och utrikesflyg.

Näringsliv:

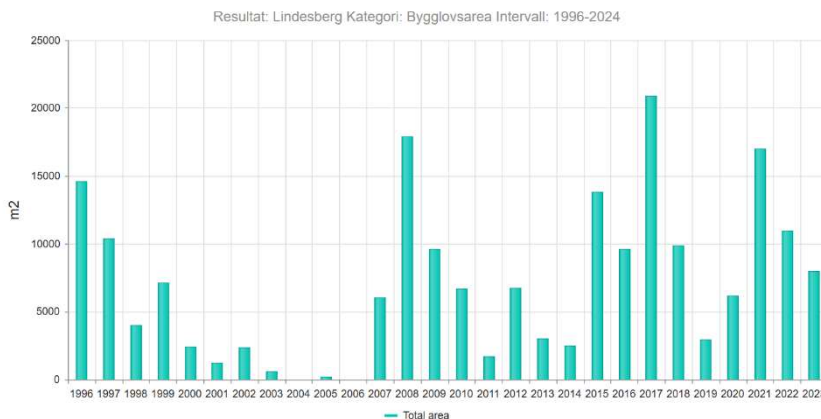
Lindesbergs näringsliv har en lång tradition av industri och hantverk, men även handel, vård och besöksnäring är viktiga sektorer. Kommunen har cirka 1 400 registrerade företag, där både små och medelstora företag spelar en viktig roll i den lokala ekonomin. Bland de största arbetsgivarna finns Meritor AB, som är en stor aktör inom fordonsindustrin, samt Lindesbergs lasarett, som är en viktig del av Region Örebro läns sjukvårdsverksamhet. Kommunen själv är också en av de största arbetsgivarna, främst inom skola, vård och omsorg.

Besöksnäringen är en växande sektor, med attraktioner som Lindesbergs golfklubb, Siggebohyttans bergsmansgård och Lindessjön. Friluftsliv, vandring och fiske är populära aktiviteter, och kommunen arbetar aktivt för att utveckla turism och företagsklimat

genom stöd och rådgivning till företagare.

Byggande i kommunen:

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan cirka 3000 m² (år 2019) och över 20 000 m² (år 2017) (MSCI). Se diagram nedan:



8.3 Fastighets- och hyresmarknad

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

Hyran för hyresrätter belägna likt värderingsobjektet samt värdeår 1929 bedöms ligga i intervallet 1 000 till 1 150 kr per kvm, medel på 1 100 kr per kvm och utgör varmhyra inklusive fastighetsskatt. Hyran för lokaler belägna likt värderingsobjektet samt värdeår 1929 bedöms ligga i intervallet 650 till 900 kr per kvm, medel på 750 kr per kvm och utgör varmhyra inklusive fastighetsskatt.

Direktavkastningen för flerbostadshus bedöms ligga i intervallet 5,0 till 7,0 % och medel på 6,0 % med en långsiktig vakansnivå mellan 1-3 %. Direktavkastningen för lokaler bedöms ligga i intervallet 8,0 till 10,0 % och medel på 9,0 % med en långsiktig vakansnivå mellan 10-12 %.

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 Lindesbergs Kommun under perioden 2021-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 320, 321 och 325 samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 32 transaktioner efter gallring. Materialet har ett medelvärde på 5 234 kr/kvm. Medeltalet för K/T ligger på 1,84.

Antal	Datum	Fastighetsbeteckning	Distrikt	Köpeskilling (kSEK)	Överlåtelseform	Area (m²)	Area boa	Area loa	Köpeskilling/area (SEK/m²)	Typ- Areal	K/T- kod	Värde år
5	2025-01-31	TORP 17:1 (+)	Näsby	32 600	Lagfart	14 725	12 635	2 090	2 213	8 527	321	2,95
1	2024-12-04	GULDSMEDSHYTAN 68:1	Guldsmedshyttan	1 400	Lagfart	267	267		5 243	4 011	320	2,36
1	2024-10-31	TREDINGEN 5:12	Lindesberg	2 900	Lagfart	320	320		9 062	979	320	1,47
1	2024-10-25	GULDSMEDSHYTAN 8:22	Guldsmedshyttan	1 005	Lagfart	430	430		2 337	4 329	320	1,00
1	2024-03-01	HAGA 11:17	Lindesberg	3 050	Lagfart	253	253		12 055	981	320	1,88
1	2023-06-29	ÅNGEBY 7:6	Fellingsbro	2 000	Lagfart	264	264		7 575	1 799	320	3,04
1	2022-12-08	VEDEVÅG 1:24	Lindesberg	893	Lagfart	490	490		1 822	3 330	321	0,85
1	2022-11-16	BRODALEN 11:1	Lindesberg	5 117	Lagfart	1 216	1 216		4 208	2 474	320	0,61
1	2022-09-28	KYRKBERGET 19:8	Lindesberg	1 800	Lagfart	187		187	9 625	1 136	325	3,70
1	2022-09-27	KORRVIKE 7:1	Fellingsbro	1 750	Lagfart	364	364		4 807	1 384	320	2,93
1	2022-09-15	SNÄCKAN 10	Lindesberg	2 800	Lagfart	400		400	7 000	565	325	2,57
1	2022-08-01	KYRKBERGET 17:4	Lindesberg	3 700	Lagfart	248	248		14 919	1 019	320	2,79
1	2022-05-12	STORÅ 13:33	Guldsmedshyttan	2 150	Lagfart	233	233		9 227	2 015	320	3,70
2	2022-04-01	ÅNGEBY 14:1 (+)	Fellingsbro	4 214	Lagfart	2 272	2 272		1 854	3 044	320	1,35
1	2022-03-09	KORRVIKE 1:102	Fellingsbro	1 300	Lagfart	208	208		6 250	5 724	320	3,45
1	2022-03-07	ÅNGEBY 14:8	Fellingsbro	1 120	Lagfart	252	252		4 444	1 132	320	2,20
1	2021-12-30	TORP 23:9	Näsby	15 586	Lagfart	2 121	722	1 399	7 348	2 194	321	2,18
1	2021-12-30	BOTTNARNA 5	Lindesberg	19 481	Lagfart	6 231	2 632	3 599	3 126	5 582	321	0,46
8	2021-12-29	GUSSELBY 2:34 (+)	Lindesberg (+)	10 000	Lagfart	3 401	3 179	222	2 940	25 694	320	0,95
1	2021-12-28	HÖGEN 2	Lindesberg	6 700	Lagfart	1 400		1 400	4 785	2 044	325	2,96
1	2021-10-06	KÅRBERGET 4:83	Ramsberg	2 000	Lagfart	1 220	894	326	1 639	4 610	321	0,83
1	2021-09-01	LEJONET 17	Lindesberg	4 125	Lagfart	815		815	5 061	1 523	325	1,04
1	2021-09-01	TORP 17:10	Näsby	12 000	Lagfart	1 167	1 167		10 282	3 948	320	2,80
1	2021-07-15	VEDEVÅG 1:131	Lindesberg	632	Lagfart	478	478		1 322	6 736	320	0,61
1	2021-06-21	RAMSHYTAN 7:9	Ramsberg	811	Lagfart	641	641		1 265	3 317	320	0,64
1	2021-06-21	RAMSHYTAN 4:25	Ramsberg	615	Lagfart	294	294		2 091	2 070	320	1,00
1	2021-06-09	ORION 3	Lindesberg	4 000	Lagfart	1 103	275	828	3 626	791	321	1,00
1	2021-04-30	TORP 22:7	Näsby	4 750	Lagfart	1 828		1 828	2 598	5 743	325	1,14
1	2021-03-19	STORÅ 6:6	Guldsmedshyttan	675	Lagfart	460		460	1 467	616	325	1,23
1	2021-03-12	KVASTA 10:7	Fellingsbro	3 246	Lagfart	1 022	872	150	3 176	1 366	321	1,38
1	2021-01-29	SKÖNDAL 9:9	Lindesberg	2 700	Lagfart	310	310		8 709	982	320	1,65
1	2021-01-29	LINDESHYTAN 7:3	Lindesberg/Ramsberg	7 598	Lagfart	1 401		1 401	5 423	4 084	325	2,23
Medel:									5 234			1,84

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]
1 st hyreslgh flygel 1	120	4 500	540
1 st hyreslgh flygel 2	78	4 500	351
Lokaler	800	2 000	1 600
Summa/snitt	998	2 496	2 491
Areametoden			2 491

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]		
1 st hyreslgh flygel 1	120	1000	67	2	51	428	6,3	822
1 st hyreslgh flygel 2	78	1000	43	1	33	428	6,3	534
Lokaler	600	750	384	10	206	257	9,5	2 166
Summa/snitt	798	800	494	14	290	291	8,2	3 521
Nettokapitaliseringsmetoden								3 521

9.4 Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod

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

Värderingsobjektets driftnetto, andel LOA samt geografiska läge medför att värderingsobjektet bedöms ligga något under medel för ortsprismaterialet med motsvarande 8,2 % nettokapitalisering.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten enligt ortsprismetoden uppgår till motsvarande 3 012 kr/kvm BOA/LOA och 1,69 K/T. För tillägg och justeringar se Sammanfattande värdebedömning (11.2).

Värderingsmodell	[tkr]
Areametod	2 491
Nettokapitaliseringsmetod	3 521
Sammanvägt värde ortsprismetoden	3 006

10 AVKASTNINGSMETOD

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

10.1 Förutsättningar och antaganden

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

10.2 Driftnettoprognos

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5
Utveckling [%]	<i>12 mån</i>				
Drift- och underhållsutveckling	2,5	2,0	2,0	2,0	2,0
Hyresutveckling	0,0	2,5	2,0	2,0	2,0
Vakans- o hyresförlustgrad (Vid full uthyrning)	85,0	50,0	20,0	5,0	5,0
Intäkter och kostnader [tkr]					
Hyra	798	818	834	851	868
Vakans- och hyresförlust	678	409	167	43	43
Drift och underhåll	506	504	514	524	535
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.)	0	0	0	0	0
Driftnetto	-400	-108	140	270	276

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 10,7 %, år 5 till 10,2 och för restvärdesberäkning bedöms kalkylräntan uppgå till 8,2 %.

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 [%]	10,7	10,2	10,2	10,2	10,2
Nettokapitalisering för restvärberäkn [%]					8,2
Driftnetto [tkr]	-400	-108	140	270	276

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	
Nuvärde av driftnetton	5
Nuvärde av restvärde vid kalkylperiodens slut	2 086
Avkastningsbaserat marknadsvärde	2 091

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	2 491
Nettokapitaliseringsmetod	3 521
Sammanvägt värde ortsprismetoden	3 006
<u>Justeringar</u>	
Tillägg hyra p-plats, förråd m.m.:	0
Tillägg mark:	0
Avdrag medelvakans: -231 tkr x BKF	-637
Omreglering av tomträttsavgäld	0
Renovering	0
Bedömt värde ortsprismetoden, efter justeringar	2 369
Bedömt värde avkastningsmetoden	2 091

Mindre byggnader genererar oftare en högre köpeskilling räknat per kvadratmeter vilket tillsammans med värderingsobjektets geografiska läge, andel vakans 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 2 200 000 Kr och med ett värdeintervall mellan 2 090 000 Kr och 2 310 000 Kr.

12 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

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

Marknadsvärde per mars 2025
2 200 000 KRONOR
Tvåmiljontvåhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall
2 090 tkr - 2 310 tkr

Observera att marknadsvärdet avser motsvara det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett stort antal upprepade försäljningar av fastigheten på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

Nyckeltal

Kr/m ² uthyrbar area:	2 204
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	1,24
<u>Direktavkastning 2025 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	-18,2%
Mot bedömt driftnetto:	13,2%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2025</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	2,76

Örebro 2025-03-31

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom

Jägmästare/Civilekonom



Erik Laurén

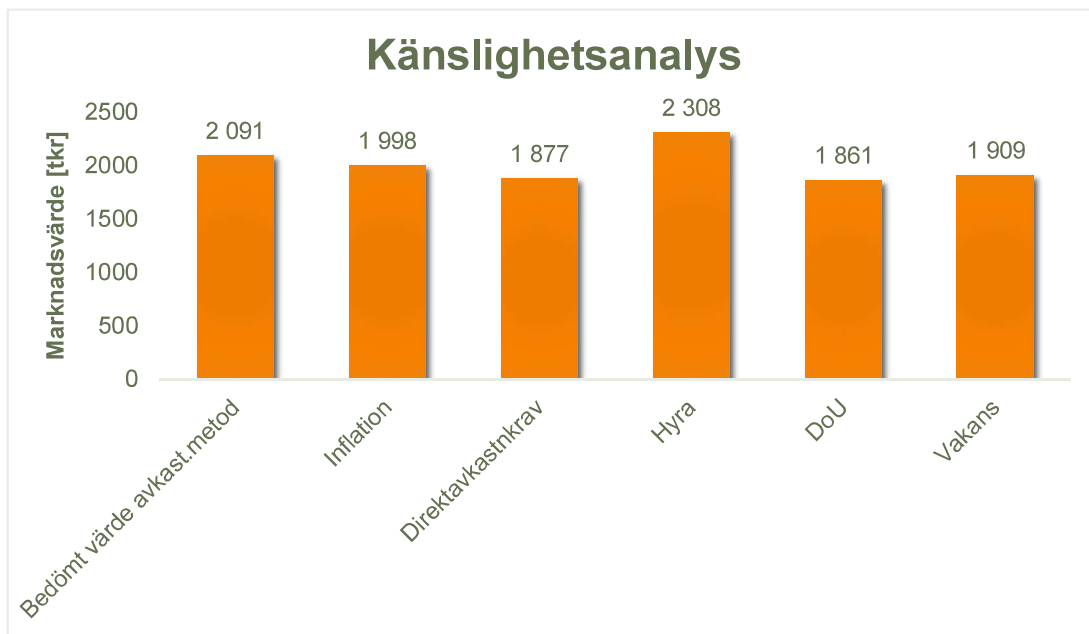
Ekonom/Fastighetsvärderare

**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 -214 Tkr. Om drifts- och underhållskostnaderna ökar med 20 kr/kvm förändras värdet med -11,0%, medan om vakansgraden ökar med 2% kommer värdet att förändras med -182 Tkr vilket motsvarar -8,7%.

5 ÅR	+/-	Alt värde	Diff Tkr	Diff %
Inflation [%]	1	1 998	-93	-4,4%
Direktavkastningskrav [%]	1	1 877	-214	-10,3%
Hyra [kr/m ²]	20	2 308	217	10,4%
DoU [kr/m ²]	20	1 861	-230	-11,0%
Vakans [%]	2	1 909	-182	-8,7%



BILAGA II FASTIGHETSDATAUTDRAG

038 Allmän+Taxering 2025-03-19

Fastighet

Beteckning Lindesberg Ramshyttan 4:36	UUID: 909a6a73-fdd1-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2000-08-30
Nyckel: 180065696	Län- och kommunkod 1885	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-01-21
Distrikt Ramsberg Socken: Ramsberg	Distriktskod 214046	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-01

Adress

Finnvägen 6
711 98 Ramsberg

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6626671.9	516151.6	Stor fastighetskartaLiten fastighetskartaFastighetskartaOrtofoto

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 5793 kvm	1 5793 kvm	

Anteckningar

Anmärkningar:

Avser inskrivet ägande 80a48bb9-F6A7-4F0C-8BAB-0898B15340FC
Avser inteckning 68/1273
Avser inteckning 69/112
Avser inteckning 69/113
Avser inteckning 69/114
Avser inteckning 69/115
Avser inteckning 69/1312
Avser inteckning 69/1313
Avser inteckning 69/1314
Avser inteckning 69/1315
Avser inteckning 86/15279
Avser inteckning 89/9454
Avser inteckning d-2015-00268112:2
Avser inteckning d-2015-00268112:3
Avser inteckning d-2021-00396103:1

Utmätning 2024-10-22, 540 253 sek, 12245362806.	2024-10-23	D-2024-00352385:1
---	------------	-------------------

Anmärkningar:

Avser inskrivet ägande 80a48bb9-F6A7-4F0C-8BAB-0898B15340FC

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 14

Totalt belopp: 2.206.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	30.000 SEK	1968-04-03	68/1273
2	30.000 SEK	1969-01-15	69/112
3	10.000 SEK	1969-01-15	69/113
4	10.000 SEK	1969-01-15	69/114
5	5.000 SEK	1969-01-15	69/115
6	5.000 SEK	1969-04-16	69/1312
7	10.000 SEK	1969-04-16	69/1313
8	10.000 SEK	1969-04-16	69/1314
9	5.000 SEK	1969-04-16	69/1315
10	140.000 SEK	1986-11-26	86/15279
11	195.000 SEK	1989-07-28	89/9454
12	600.000 SEK	2015-06-23	D-2015-00268112:2
13	600.000 SEK	2015-06-23	D-2015-00268112:3
14	556.000 SEK	2021-09-10	D-2021-00396103:1

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Kraftledning	Last	Officialservitut	18-IM2-46/142.1
	Bildningsåtgärd: Expropriation		

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)				
434635-5				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
Taxeringsår				
2022	1.781.000 SEK	1.354.000 SEK	427.000 SEK	

Värderingsenhet bostadsmark 064260382.

Taxeringsvärde 23.000 SEK	Riktvärdeområde 1885118
-------------------------------------	-----------------------------------

Byggrätt ovan mark 77 kvm	Riktvärde byggrätt 300 SEK/kvm
-------------------------------------	--

Värderingsenhet bostadsmark 301711853.

Taxeringsvärde 123.000 SEK	Riktvärdeområde 1885118
--------------------------------------	-----------------------------------

Byggrätt ovan mark 412 kvm	Riktvärde byggrätt 300 SEK/kvm
--------------------------------------	--

Värderingsenhet lokalmark 301711781.

Taxeringsvärde 146.000 SEK	Riktvärdeområde 1885118
--------------------------------------	-----------------------------------

Byggrätt ovan mark 587 kvm	Riktvärde byggrätt 250 SEK/kvm
--------------------------------------	--

Värderingsenhet lokalmark 064261382.

Taxeringsvärde 135.000 SEK	Riktvärdeområde 1885118
--------------------------------------	-----------------------------------

Byggrätt ovan mark 540 kvm	Riktvärde byggrätt 250 SEK/kvm
--------------------------------------	--

Värderingsenhet bostäder 064050382.

Taxeringsvärde 90.000 SEK	Bostadsyta 62 kvm
-------------------------------------	-----------------------------

Årtal för hyresnivå	Hyra 54.000 SEK/år	Under byggnad Nej
----------------------------	------------------------------	-----------------------------

Nybyggnadsår 1889	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
-----------------------------	-----------------------	------------------------

Värderingsenhet bostäder 301699064.

Taxeringsvärde 358.000 SEK	Bostadsyta 330 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 214.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1889	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929

Värderingsenhet lokaler 064051382.

Taxeringsvärde 390.000 SEK	Lokalyta 450 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 195.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1889	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929

Värderingsenhet lokaler 301635530.

Taxeringsvärde 516.000 SEK	Lokalyta 470 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 258.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1889	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1968-01-25	18-RAM-720 Akt
Fastighetsreglering	1992-08-21	1885-92/73 Akt

Ursprung

Lindesberg Ramshyttan 4:1

Tidigare Beteckning

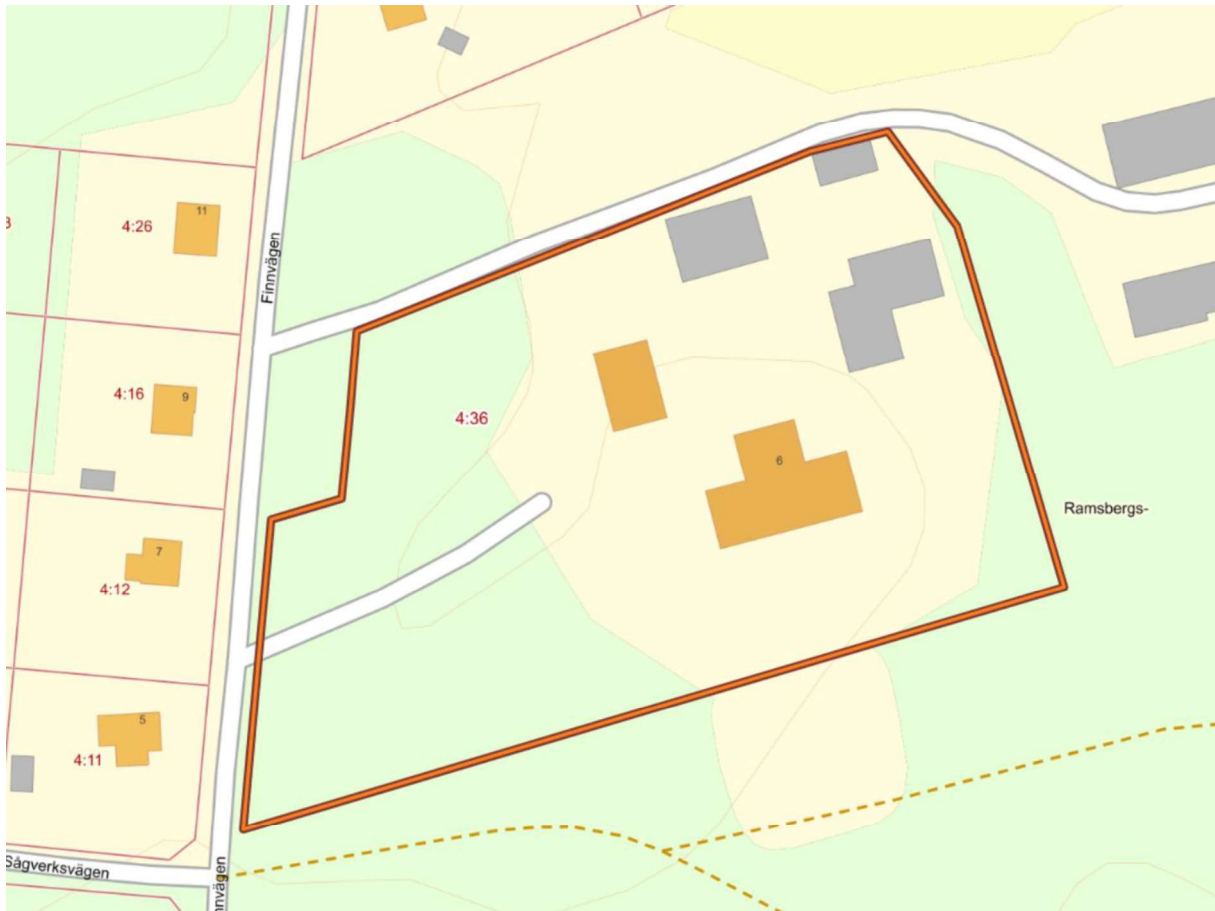
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
T-Ramsberg Ramshyttan 4:36	1987-11-04	1885-87/32	Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet **Kontorbeteckning:** Eksjö
 Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

BILAGA IV

FOTOGRAFIER



