

Värdeutlåtande

Kommun Ovanåker

Objekt Faran 1:16

Värdetidpunkt 2026-01-14



Foto taget utvändigt på värderingsobjektets huvudbyggnad.
Rödmålad träpanel med mörka detaljer samt snötäckta markytor

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</i>
Bilaga IV	<i>Fastighetsdatautdrag</i>

1 UPPDRAGET

1.1 Uppdragsgivare

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

1.2 Syfte och ändamål

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

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

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-01-14.

1.4 Särskilda förutsättningar

I värderingen förutsätts lämnade uppgifter från uppdragsgivare.

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

2 VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING

2.1 Värderingsobjekt

<i>Registerbeteckning</i>	Faran 1:16
<i>Adress</i>	Kolstigen 1 A, 1 B, 1 C 828 95 Viksjöfors
<i>Kommun</i>	Ovanåker
<i>Område</i>	Viksjöfors
<i>Upplåtelseform</i>	Äganderätt
<i>Lagfart</i>	F-2373-25-21
<i>Nybyggnadsår</i>	1929
<i>Värdeår</i>	1930
<i>Användning</i>	Hyreshusenhet, bostäder (320)

2.2 Allmän beskrivning

Värderingsobjektet är beläget i Viksjöfors och ca 800 m väster om centrum. Omgivande bebyggelse utgörs av hyreshus och villor. Byggnaden är uppförd 1929 i 1- 1 1/2 plan med delvis utgrävd källare. Krypgrund/källare/betongplatta. Fasad av träpanel och yttertak av plåt/takshingel. Fönster, 2-glas. Sammanlagd uthyrningsbar area uppgår till 344 kvm. Lokalerna bedöms vara väl anpassade för nuvarande användningsområde. Uppvärmning med fjärrvärme. Tomtarealen uppgår till 2 380kvm. Innergård med trädgård och asfalterade parkeringsplatser.

2.3 Ekonomiska förhållanden

Hyesintäkter uppgår till 285 Tkr/år, motsvarande 829 kr/kvm BOA. Hyran bedöms marknadsmässig och avser varmhyra inkl. fastighetsskatt. Drift- och underhållskostnaderna uppskattas till ca 191 Tkr/år, motsvarande ca 555 kr/kvm och avser löpande drift och underhållskostnader samt periodiserat underhåll. Fastighetsskatten uppgår till 2 Tkr. Aktuell vakans uppgår till 20 % och vakansrisken bedöms långsiktigt till 4,0% (se avsnitt 7.3) vilket beaktas i driftnettoprognosen (11.2). Direktavkastningen bedöms till 7,1% inklusive justeringar.

2.4 Marknadsvärde

Marknadsvärde per januari 2026
1 300 000 KRONOR
Enmiljontrehundratusenkronor

Bedömt värdeintervall
1 170 tkr - 1 430 tkr

Nyckeltal

Kr/m ² uthyrbar area:	3 779
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	1,60
<u>Direktavkastning 2026 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	2,7%
Mot bedömt driftnetto:	7,1%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2026</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	4,56

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

Interiört besiktigades garage med teknikrum och tvättstuga, källare, trapphus och lägenhet 1B. Hyresgästen i lägenhet 1B har bott i huset en längre tid och informerade om att hon varit inne i flera utav lägenheterna. Hon förklarade att dessa ska vara jämförbar standard/skick förutom den minsta lägenheten som är mer nyrenoverad. Konkursförvaltare har även kompletterat med interiöra bilder.

Med anledning av snömängderna kunde uthus/förrådsbyggnader ej öppnas och beträddas invändigt. Skicket på samtliga byggnaders yttertak var svårdömt med anledning av snömängder.

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



Riskklass/Preciserad status efter åtgärd

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

5 BESKRIVNING FASTIGHET

5.1 Planförhållanden

Byggplan. Akt: 21-OVÅ-700. Datum 1940-12-30

Information avseende bygglov har ej erhållits.

5.2 Tomt

Tomtarealen uppgår till 2 380kvm. Innergård med trädgård och parkeringsplatser. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

5.3 Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar

Ingen inskriven information hittades.

5.4 Försäkring

Försäkringbolag Trygg Hansa enligt lämnad uppgift från Konkursförvaltare.

5.5 Byggnadsbeskrivning

Huvudbyggnad i 1 – 1 ½ plan

Byggnadsår	1929
------------	------

Grundläggnings- förfarande	Krypgrund med delvis utgrävd källare Betongplatta
-------------------------------	--

Grundmur	Trä/murat
----------	-----------

Bärande stomme	Trä
----------------	-----

Källarbjälklag	Trä
----------------	-----

Mellanbjälklag	Trä
----------------	-----

Vindsbjälklag	Trä
---------------	-----

Taklag	Trä
Fasader	Träpanel
Fönster	2-glas
Dörrar	Trä
Yttertak	Plåt, takshingel
Portar	Slagport 1 st.
Invändiga golvbeläggningar	Plastmatta/Parkett/Laminat , Betong i garage, jordgolv i källare
Invändiga takbeklädnader	Målat, träpanel
Invändiga väggbeklädnader	Målat , Tapet, bröstpanel
Köksstandard	Normal standard/skick
Uppvärmning	Via Vedpanna. Vattenburen,radiator
Hygienutrymmen	Toalett, tvättställ, dusch. Golv: Plastmatta, Vagg: Våtrumstapet
Tvättstuga	TM, TT, tvättbänk och tvättställ Golv: Betong Vagg: Kakel
Ventilation	Självdrag

Anslutning	Allmänna nät. samt fiber
Övrigt	Garage sammanbyggd med bostadshuset.
Övriga byggnader	2st. äldre uthus/förrådsbyggnader uppförda i trästomme under plåttak. Eftersatt underhåll. Information om anslutningar saknas.

5.6 Areor, beskrivning och alternativanvändning

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

Bostadslägenheterna har en medellägenhetsyta av 68,8 kvm.

Lgh fördelade enligt nedan:

4 st.	2 rok	(54,55,59,76 kvm)	244 kvm
1 st.	4 rok	(100 kvm x 1)	100 kvm
Summa uthyrningsbar BOA:			344 kvm
Uthus/förråd 2st.			120 kvm
Summa uppskattad byggnadsyta:			120 kvm

P-Platser

5.7 Underhållsbehov och investeringar

Huvudbyggnadens bedöms vara i normal standard, normalt till äldre skick. Äldre värmepanna och eldragningar. Några kostnader utöver avsättning för sedvanligt periodiskt underhåll bedöms inte som nödvändigt de närmaste åren.

Förråd/uthus bedöms vara i eftersatt underhåll.

5.8 Servitut, inskrivningar

Inga inskrivna servitut hittades och förvaltare har ej informerat om några kända servitut.

I fastigheten finns 4 st. pantbrev uttagna till ett sammanlagt belopp av 1 020 000 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).

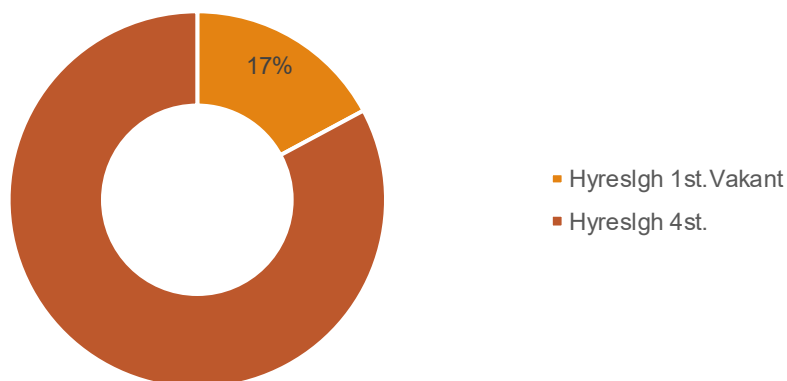
7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

7.1 Kontraktssammansättning

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

Hyresgäst	Areatyp	Uthyrbar area [m ²]	Hyra [kr/m ²]	Kontrakterat/ vakant t.o.m [mmm- åå]	Uppsäg ningstid [mån]	Förläng ning [år]	Index [%]	Tillägg för moms utgår [ja/nej]
Hyresgäst	Hyreslgh 4st.	285	786	Tillsvidare	3 mån			nej
Vakant	Hyreslgh 1st.Vakant	59	1034	Tillsvidare	3 mån			nej

Uthyrbara areatyper



7.2 Areor och hyror

Nedan visas en sammanställning av areorna, kontrakterade 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 2026		Marknadsmässig hyra	
		[tkr]	[kr/m ²]	[tkr]	[kr/m ²]
Hyreslgh 1st.Vakant	59	61	1034	61	1039
Hyreslgh 4st.	285	224	786	224	786
Summa/snitt	344	285	828	285	829

7.3 Vakanser och hyresförluster

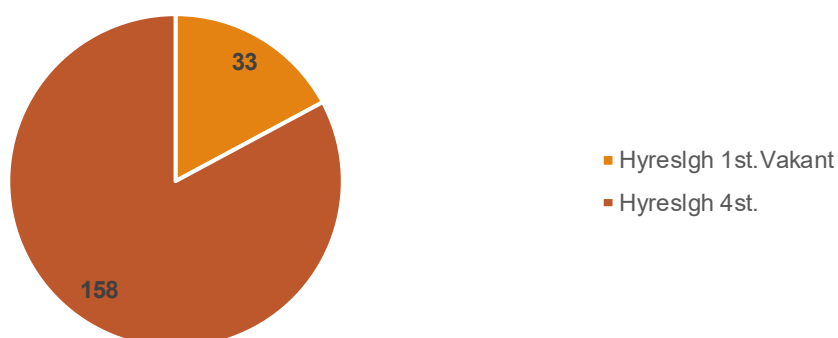
Med tanke på fastighetens läge och lokalernas utformning bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster i den övre nivån. Vakansen bedöms långsiktigt till 4,0% och beaktas i driftnettoprognosen (10.2).

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 191 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)
Hyreslgh 1st.Vakant	59	0	0	33	555	365	190
Hyreslgh 4st.	285		0	158	555	365	190
Summa/snitt	344	0	0	191	555		

Fördelning bedömd DoU [tkr]



7.5 Taxeringsvärde

Taxeringsvärden redovisas i nedanstående tabell.

Typkod	320
Värdeår	1930

	Bostäder [tkr]	Lokaler [tkr]	Industri [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	611	0	0	611
Mark	199	0	0	199
Taxeringsvärde	810	0	0	810

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]	810	818	826	835	843
Fastighetsskatt [tkr]	2	2	2	2	3
Summa fastighetsskatt [tkr]	2	2	2	2	3

8 MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING

8.1 Marknadsanalys

Omvärld och svensk marknad

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

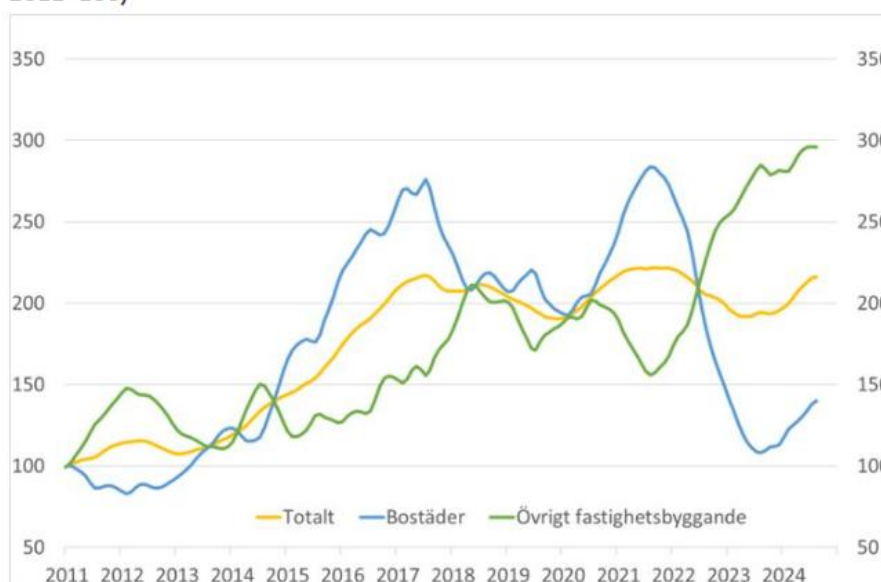
Fastighetsmarknaden

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)

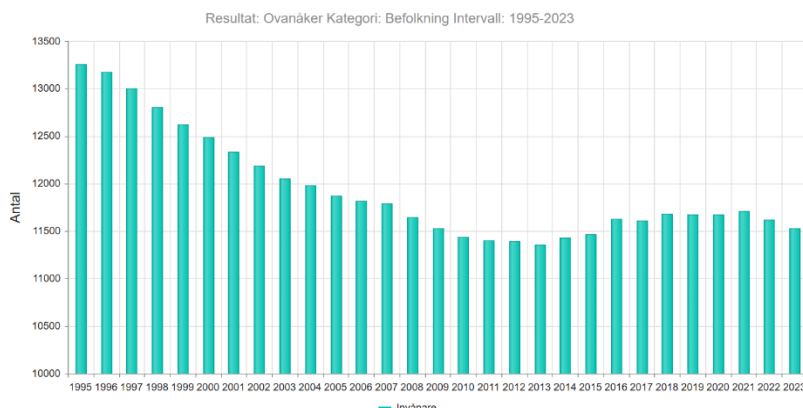


Källa: Byggfakta

8.2 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning:

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



Förbindelser och vägnät:

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

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

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

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

Näringsliv:

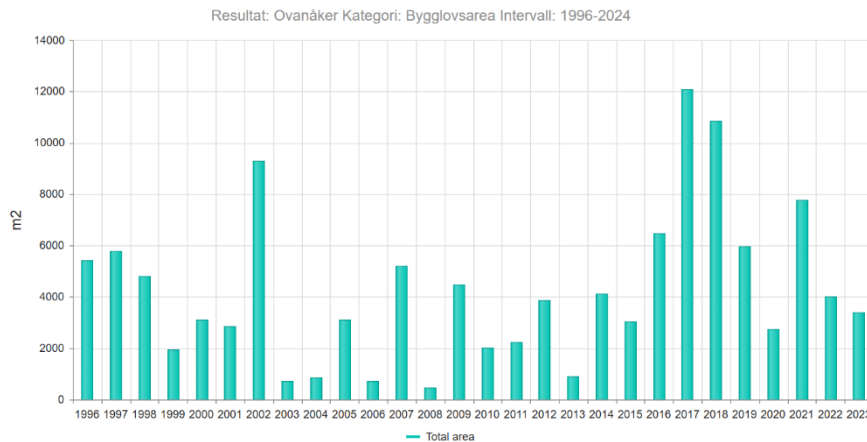
Näringslivet i Ovanåkers kommun har sina rötter i skogsindustrin, träförädling och tillverkningsindustrin. Stora arbetsgivare inkluderar Svenska Fönster AB och Ovanåkers kommun, där många arbetar inom vård, skola och omsorg.

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

Besöksnäringen är också betydande, med sevärigheter som Hälsingegårdarna, Voxnan älvdal och Edsbyns skidstadion, vilket lockar både kultur- och friluftsjälskare.

Byggnad i kommunen:

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat närmare 3000 m² (2020) och cirka 12 000 m² (år 2017) (MSCI). Se diagram nedan:



8.3 Fastighets- och hyresmarknad

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

Hyran för hyresrätter belägna likt värderingsobjektet samt värdeår före 1975 bedöms ligga i intervallet 890 till 1140 kr per kvm, medel på 1000 kr per kvm och utgör varmhya inklusive fastighetsskatt.

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

9 ORTSPRISMETOD

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

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

Källa: MSCI

9.2 Areametod

Med viss ledning av ortsprismaterialet, den allmänna fastighetsprisutvecklingen under perioden och mot bakgrund av värderingsobjektets förutsättningar och egenskaper bedöms objektet ha en värdenivå enligt nedan uppdelat på nedanstående areor.

Areatyp	Area[m ²]	Delvärde	
		[kr/m ²]	[tkr]
Hyreslgh 1st.Vakant	59	3 800	224
Hyreslgh 4st.	285	4 000	1 140
Summa/snitt	344	3 966	1 364
Areametoden		1 364	

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]		
Hyreslgh 1st.Vakant	61	1039	33	1	28	475	6,5	431
Hyreslgh 4st.	224	786	158	2	64	224	6,2	1 031
Summa/snitt	285	829	191	2	92	267	6,3	1 462
Nettokapitaliseringsmetoden								1 462

9.4 Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod

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

Värderingsobjektets driftnetto och geografiska läge medför att värderingsobjektet bedöms ligga under medel för ortsprismaterialet med motsvarande 6,3 % nettokapitalisering.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten enligt ortsprismetoden uppgår till motsvarande 4 108 kr/kvm BOA och 1,74 K/T. För tillägg och justeringar se Sammanfattande värdebedömning (9.2).

Värderingsmodell	[tkr]
Areametod	1 364
Nettokapitaliseringsmetod	1 462
Sammanvägt värde ortsprismetoden	1 413

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	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Hyresutveckling	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Vakans- o hyresförlustgrad (Vid full uthyrning)	20,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Intäkter och kostnader [tkr]					
Hyra	291	297	303	309	315
Vakans- och hyresförlust	58	12	12	12	13
Drift och underhåll	195	195	199	203	207
Fastighetsskatt	2	2	2	2	3
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0
Akut underhåll	0	0	0	0	0
Tillägg övriga intäkter (P-platser, förråd m.m.)	0	0	0	0	0
Driftnetto	36	88	90	91	93

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 8,8 %, år 5 till 8,3 och för restvärdesberäkning bedöms kalkylräntan uppgå till 6,3 %.

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 [%]	8,8	8,3	8,3	8,3	8,3
Nettokapitalisering för restvärdeberäkning [%]					6,3
Driftnetto [tkr]	36	88	90	91	93

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	
Nuvärde av driftnetton	306
Nuvärde av restvärde vid kalkylperiodens slut	1 011
Avkastningsbaserat marknadsvärde	1 317

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	1 364
Nettokapitaliseringsmetod	1 462
Sammanvägt värde ortsprismetoden	1 413
<u>Justeringar</u>	
Tillägg hyra p-plats, förråd m.m.:	0
Tillägg mark:	0
Avdrag medelvakans: 21 Tkr x 4,56 BKF	-96
Omgöring av tomträttsavgäld	0
Renovering	0
Bedömt värde ortsprismetoden, efter justeringar	1 318
Bedömt värde avkastningsmetoden	1 317

Värderingsobjektets geografiska läge i kombination med standard och skick avspeglas i jämförelse med ortsprismaterialet.

I det avkastningsbaserade marknadsvärdet för fastigheten med hänsyn tagen till bedömd utveckling av inflation, drift & underhåll, hyra samt vakans kan vi konstatera att bedömt marknadsvärde för den kommande femårsperioden ligger inom bedömt värdeintervall motsvarande 10 %.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, aktuell vakansgrad, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten uppgår till motsvarande 1 300 000 Kr och med ett värdeintervall mellan 1 170 000 Kr och 1 430 000 Kr.

12 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

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

Marknadsvärde per januari 2026

1 300 000 KRONOR

Enmiljontrehundratusenkronor

Bedömt värdeintervall

1 170 tkr - 1 430 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:	3 779
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	1,60
<u>Direktavkastning 2026 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	2,7%
Mot bedömt driftnetto:	7,1%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2026</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	4,56

Gävle 2026-01-16

VärderingsInstitutet Norra AB



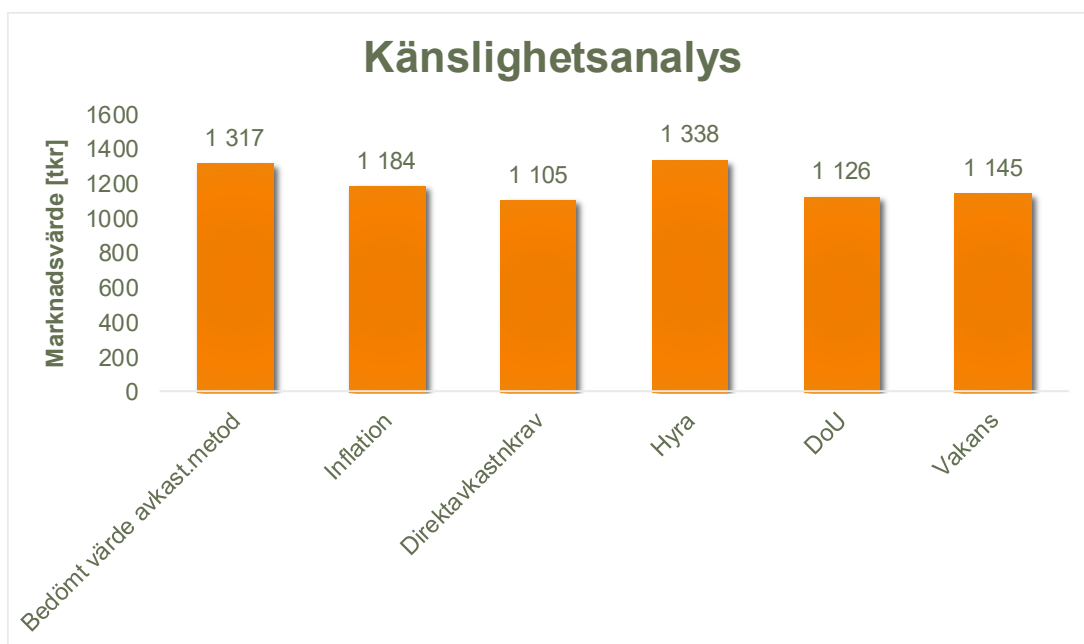
Amanda Karlborg
Masterekonom

**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 -212 Tkr. Om drifts- och underhållskostnaderna ökar med 20 kr/kvm förändras värdet med -14,5%, medan om vakansgraden ökar med 2% kommer värdet att förändras med -173 Tkr vilket motsvarar -13,1%.

5 ÅR	+/-	Alt värde	Diff Tkr	Diff %
Inflation [%]	1	1 184	-133	-10,1%
Direktavkastningskrav [%]	1	1 105	-212	-16,1%
Hyra [kr/m2]	20	1 338	21	1,6%
DoU [kr/m2]	20	1 126	-191	-14,5%
Vakans [%]	2	1 145	-173	-13,1%

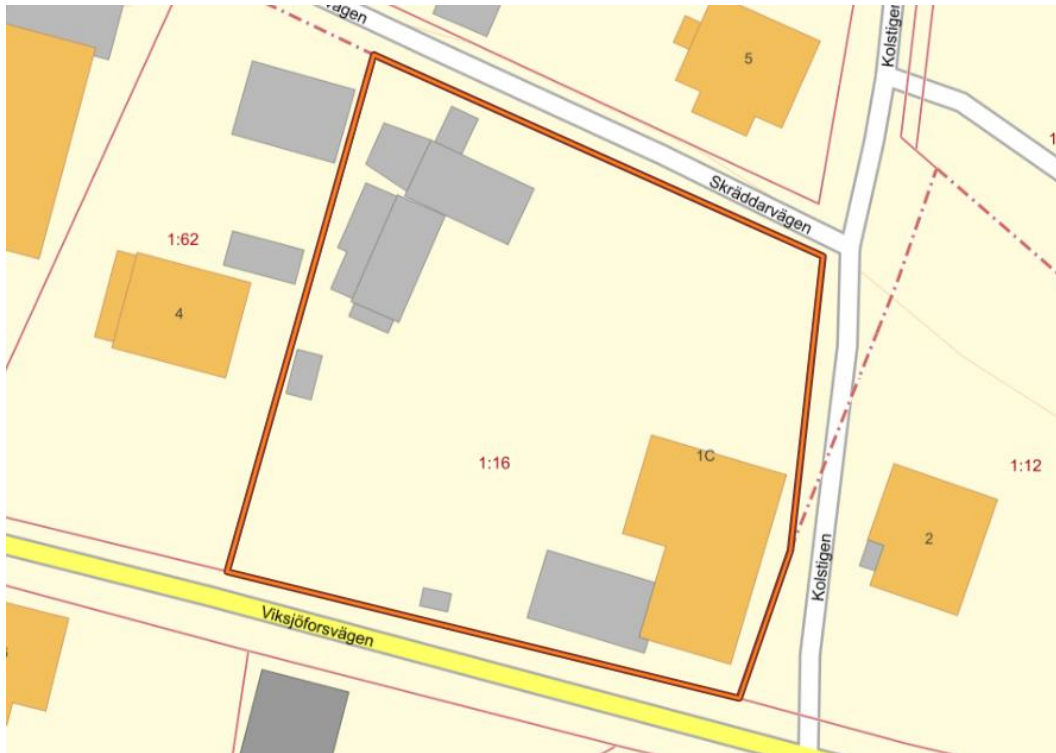


BILAGA II

KARTA



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

BILAGA III

FOTOGRAFIER



Foto huvudbyggnaden utvändigt. Rödmålad träpanel med mörka detaljer. Snötäckta markytor på innergården.



Foto huvudbyggnaden utvändigt från vägen. Rödmålad träpanel med mörka detaljer. Vita fönster.



Foto. Snötäckt tomtmark och förrådsbyggnaderna. Trä/timmerhus under snötäckt tak.

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Ovanåker Faran 1:16	909a6a7d-88c7-90ec-e040-ed8f66444c3f	210050858	-
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2121	Ovanåker Socken: ovanåker	318016	2025-10-14
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-01-14

Adress

Adress

Kolstigen 1 A, 1 B, 1 C
828 95 Viksjöfors

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
55074-2005	1/1	2019-07-05	D-2019-00307541:1
Silverbjörnen Fastigheter Inläggning AB Kvart 55074-2005 10500 Stockholm Inskriver namn: Silverbjörnen Fastigheter AB			
Sökt till D-2019-00307541:1, andel 1/1 Köp (inklusive transportköp) 2019-07-05 Köpskilling: 650 000 SEK (avser hela fastigheten)			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Exekutiv försäljning begärd av konkursförvaltaren	2025-10-13	D-2025-00368954:1
Konkurs	2024-12-10	D-2024-00418392:1

Anmärkningar

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

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4
Totalt belopp: 1 020 000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		350 000 SEK	1992-05-11	92/5578
2		100 000 SEK	1992-05-11	92/5580

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3		70 000 SEK	2019-07-08	D-2019-00307541:2
4	Fastigheten har skriftligt pantbrev	500 000 SEK	2022-09-23	D-2022-00391484:1

Anmärkningar

Rättat D-2022-00419319:1

Ajourföraende inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Härnösand

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Byggnadsplan	1940-12-30	21-OVÅ-700
Anmärkningar		
Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder (320)	363440-4	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	810 000 SEK	611 000 SEK	199 000 SEK
Information om hyreshuset 2025-2025 Byggnad/Markfastigheter i riktskatt 2025-2025 2025-2025			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 29757446 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
199 000 SEK	2121006	498 kvm	400 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 29756446 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
611 000 SEK	2121006	396 kvm	336 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1929		1930
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avsöndring KB

Datum

1906-10-26

Akt

21-OVÅ-AVS29

Ursprung

Ovanåker Faran 1:2

Avskild mark

Ovanåker Faran 1:62

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)

6800842.6

551041.7



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Total

Totalareal

2 380 m²

Därav landareal

2 380 m²

Därav vattenareal

0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

X-Ovanåker Faran 1:16

Omregistreringsdatum

1980-06-01

Akt

21-80:510

Källa: Lantmäteriet

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