

# Värdeutlåtande

**Kommun**                      **Ludvika**

**Objekt**                        **Klenshyttan 4:9**

**Värdetidpunkt**            **2026-01-28**



Foto taget utvändigt på värderingsobjektets tomtmark och lagerbyggnad.  
Gråmålad träpanel och snötäckta markytor belamrade med lösöre.

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](http://www.properate.se)  
[norra@properate.se](mailto:norra@properate.se)

## Innehållsförteckning

<b>1 UPPDRAGET .....</b>	<b>1</b>
1.1 Uppdragsgivare	1
1.2 Syfte och ändamål	1
1.3 Värdetidpunkt	1
1.4 Särskilda förutsättningar	1
<b>2 VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING .....</b>	<b>2</b>
2.1 Värderingsobjekt	2
2.2 Allmän beskrivning	2
2.3 Ekonomiska förhållanden	2
2.4 Marknadsvärde	3
<b>3 VÄRDERINGSUNDERLAG .....</b>	<b>4</b>
3.1 Sakuppgifter	4
3.2 Besiktning	4
<b>4 HÅLLBARHET .....</b>	<b>5</b>
4.1 Energideklaration	5
4.2 Miljöcertifiering	5
4.3 Miljöbelastningar	5
<b>5 BESKRIVNING FASTIGHET .....</b>	<b>6</b>
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 alternativ användning	8
5.7 Underhållsbehov och investeringar	8
5.8 Servitut, inskrivningar	8
<b>6 VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER .....</b>	<b>9</b>
6.1 Begreppet marknadsvärde	9
6.2 Värderingsmetod	9
6.3 Värderingsstandard	10
<b>7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN .....</b>	<b>11</b>
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
<b>8 MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING .....</b>	<b>14</b>
8.1 Marknadsanalys	14
8.2 Områdesbeskrivning	16
8.3 Fastighets- och hyresmarknad	17
<b>9 ORTSPRISMETOD .....</b>	<b>18</b>
9.1 Ortsprisanalys	18
9.2 Areametod	19
9.3 Nettokapitaliseringsmetod, direktavkastning	19
9.4 Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod	20
<b>10 AVKASTNINGSMETOD .....</b>	<b>21</b>
10.1 Förutsättningar och antaganden	21
10.2 Driftnetto prognos	21
10.3 Kalkylränta	21
10.4 Avkastningsbaserat marknadsvärde	22

<b>11</b>	<b>SAMMANFATTANDE VÄRDEBEDÖMNING.....</b>	<b>23</b>
11.1	<i>Bruttokapitaliseringsmetod</i>	23
11.2	<i>Sammanfattande värdebedömning</i>	23
<b>12</b>	<b>SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING.....</b>	<b>24</b>

## Bilagor

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

## **1 UPPDRAGET**

### **1.1 Uppdragsgivare**

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

### **1.2 Syfte och ändamål**

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

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

### **1.3 Värdetidpunkt**

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-01-27.

### **1.4 Särskilda förutsättningar**

I värderingen förutsätts lämnade uppgifter från uppdragsgivare.

Bedömda hyror för egenanvändare förutsätts i värderingen och bedöms marknadsmissiga.

## 2 VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING

### 2.1 Värderingsobjekt

<i>Registerbeteckning</i>	Klenshyttan 4:9
<i>Adress</i>	Blötbergsvägen 100
<i>Kommun</i>	Ludvika
<i>Område</i>	Klenshyttan
<i>Upplåtelseform</i>	Äganderätt
<i>Lagfart</i>	F-2526-25-20
<i>Nybyggnadsår</i>	Okänt
<i>Värdeår</i>	Okänt
<i>Användning</i>	Industrienhet, byggnadsvärde under 50 000 kr (414)

### 2.2 Allmän beskrivning

Värderingsobjektet, som tidigare används som sågverk, är beläget i Klenshyttan ca 9,3 km väster om Ludvika centrum. Omgivande bebyggelse utgörs av skog och industri. På fastigheten står flera byggnader, varav 2st. bedöms uthyrningsbara. Äldre byggnader uppförda i 1 plan. Plintgrund. Fasad av träpanel och yttertak av plåt. Fönster, 2-glas. Sammanlagd uthyrningsbar area uppgår till 240 kvm. Lokalerna bedöms ha en sämre alternativanvändningsförmåga utifrån dess skick och lokalsammansättning. Uppvärmning med luftluftvärmepump. Tomtarealen uppgår till 22 515 kvm. Objektets obebyggda delar var belamrat med diverse lösöre och upplag. Snötäckt vid besiktningstillfället.

### 2.3 Ekonomiska förhållanden

Hysesintäkter uppgår till 98 Tkr/år, motsvarande 406 kr/kvm LOA. Hyran bedöms marknadsmässig och avser kallhyra inkl. fastighetsskatt och markytor. Drift- och underhållskostnaderna uppskattas till ca 25 Tkr/år, motsvarande ca 104 kr/kvm och avser löpande drift och underhållskostnader samt periodiserat underhåll. Fastighetsskatten uppgår till 5 Tkr. Vakansrisken bedöms långsiktigt till 7,0% (se avsnitt 7.3) vilket beaktas i driftnettoprognosen (11.2). Direktavkastningen bedöms till 8,6%.

## 2.4 Marknadsvärde

Marknadsvärde per januari 2026  
700 000 KRONOR  
Sjuhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall  
595 tkr - 805 tkr

### Nyckeltal

Kr/m <sup>2</sup> uthyrbar area:	2 917
Kr/m <sup>2</sup> areal:	31
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	0,78
<u>Direktavkastning 2026 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	8,6%
Mot bedömt driftnetto:	9,7%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2026</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	7,18

---

## **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 2026-01-27 av Amanda Karlborg. 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

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.

Vi har varit i kontakt med Surahammar kommun och det finns inget miljöföreläggande på fastigheten. De informerade även om att det från början varit ett sågverk på platsen och att det därför skulle kunna finnas en viss risk för förorenad mark. Vidare har vi granskat Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade områden och där finns värderingsobjektet ej registrerat. Källa: Metria



Riskklass/Preciserad status efter åtgärd

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

---

## 5 BESKRIVNING FASTIGHET

### 5.1 Planförhållanden

Ej planlagt område

Information avseende bygglov har ej erhållits.

### 5.2 Tomt

Tomtareal uppgår till 22 515 kvm. Fastigheten är ansluten till eget vatten (grävd brunn) och eget avlopp (vidare teknisk undersökning rekommenderas).

### 5.3 Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar

Ingen inskriven information hittades

### 5.4 Försäkring

Information saknas

### 5.5 Byggnadsbeskrivning

#### *Personalbyggnad med garage i 1 plan*

Byggnadsår	Ej känt
Grundläggnings- förfarande	Plintgrund
Bärande stomme	Trä
Taklag	Trä
Fasader	Träpanel
Fönster	2-glas, vita
Dörrar	Trä

---

Yttertak	Plåt
Portar	Saknas
Invändiga golvbeläggningar	Plastmatta
Invändiga takbeklädnader	Träpanel
Invändiga väggbeklädnader	Träpanel
Köksstandard	Normal standard, äldre skick
Uppvärmning	Via LVP, Luftburen
Hygienutrymmen	Wc/dusch md tvättställ. Golv: Plastmatta, Vägg: Våtrumstapet
Ventilation	Självdrag
Anslutning	Allmänna nät
Övrigt	Altan i sämre skick. Garage med grusat golv utan port.
<b>Övrig byggnad</b>	Äldre lagerbyggnad i sämre skick såväl ut som invändigt. Låg standard. Anslutningar saknas.

## 5.6 Areor, beskrivning och alternativanvändning

OBS! Nedanstående areauppgifter baseras på uppskattade ytor utifrån kartunderlag och okulärbesiktning. 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.

Personal och garage	150 kvm
Kallager	90 kvm
<b><u>Summa uthyrningsbar LOA:</u></b>	<b><u>240 kvm</u></b>

Därutöver finns några enklare byggnader i mycket eftersatt underhåll, vilka bedöms ej uthyrningsbara utifrån dess nuvarande skick. Dessa beaktas ej i värdebedömningen.

## 5.7 Underhållsbehov och investeringar

Byggnationen bedöms vara i sämre, men funktionellt skick, skick såväl ut- som invändigt. Några kostnader utöver avsättning för sedvanligt periodiskt underhåll har inte beaktats i kalkylen.

## 5.8 Servitut, inskrivningar

Avtalsservitut. Akt: 20-IM4-81/1158.1, Ändamål: Kraftledning, last

Ledningsrätt. Akt: 2085-1907.1, Ändamål: Starkström, last

Någon särskild servitutsutredning har inte utförts.

I fastigheten finns 1 st. pantbrev uttagna till ett sammanlagt belopp av 100 000 kr.

Någon särskild pantbrevs utredning har inte utförts.

---

## 6 VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER

### 6.1 Begreppet marknadsvärde

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

### 6.2 Värderingsmetod

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

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

### **6.3 Värderingsstandard**

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

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

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

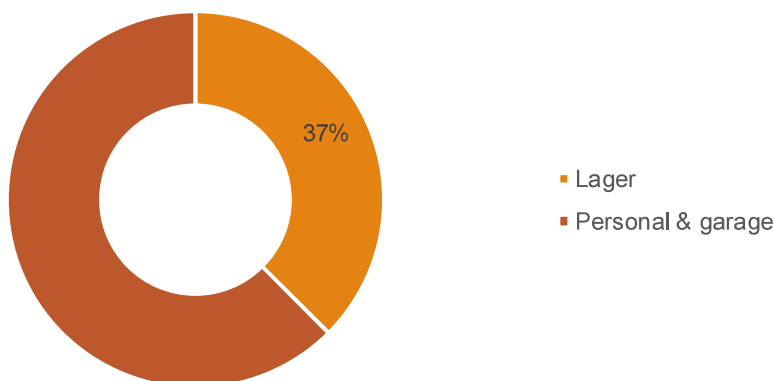
## 7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

### 7.1 Kontraktssammansättning

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

Hyresgäst	Areatyp	Uthyrbar area [m <sup>2</sup> ]	Hyra [kr/m <sup>2</sup> ]	Kontrakterat/vakant t.o.m [mmm-åå]	Uppsägningstid [mån]	Förlängning [år]	Index [%]	Tillägg för moms utgår [ja/nej]
Egenanvändare	Personal & garage	150	500		9 mån	1 år	100	ja
Egenanvändare	Lager	90	256		9 mån	1 år	100	ja

### Uthyrbara areatyper



### 7.2 Areor och hyror

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

Areatyp	Uthyrbar area [m <sup>2</sup> ]	Utgående hyra 2026		Marknadsmässig hyra	
		[tkr]	[kr/m <sup>2</sup> ]	[tkr]	[kr/m <sup>2</sup> ]
Lager	90	23	256	23	250
Personal & garage	150	75	500	75	500
<b>Summa/snitt</b>	<b>240</b>	<b>98</b>	<b>408</b>	<b>98</b>	<b>406</b>

### 7.3 Vakanser och hyresförluster

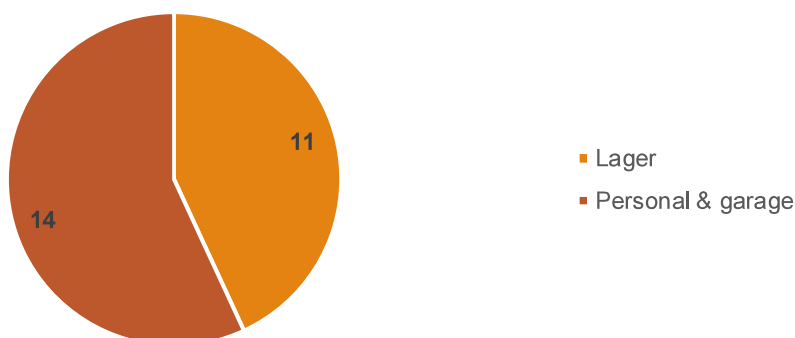
Med tanke på fastighetens läge och lokalernas utformning bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som högre än normalt. Vakansen bedöms långsiktigt till 7,0% och beaktas i driftnettoprognosen (10.2).

### 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 25 tkr/år och bedöms följa inflations-takten.

Areatyp	Area [m <sup>2</sup> ]	Faktisk [tkr]	Faktiskt [kr/m <sup>2</sup> ]	Bedömd [tkr]	Bedömd [kr/m <sup>2</sup> ]	Varav löpande DoU (kr/m <sup>2</sup> )	Varav periodisk underhåll (kr/m <sup>2</sup> )
Lager	90	0	0	11	120	30	90
Personal & garage	150		0	14	95	30	65
Summa/snitt	240	0	0	25	104		

Fördelning bedömd DoU [tkr]



## 7.5 Taxeringsvärde

Taxeringsvärden redovisas i nedanstående tabell.

Typkod	414
Värdeår	-

	Bostäder [tkr]	Lokaler [tkr]	Industri [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	0	0	0	0
Mark	0	0	900	900
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>900</b>	<b>900</b>

Industrienhet, byggnadsvärde under 50 000 kr

-  
-

## 7.6 Fastighetsskatt

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

Areatyp	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Industri</b>					
Fastighetsskattesats [%]	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Uppräkning av taxeringsvärde [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Bedömt taxeringsvärde [tkr]	900	909	918	927	937
Fastighetsskatt [tkr]	5	5	5	5	5
<b>Summa fastighetsskatt [tkr]</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

## 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.

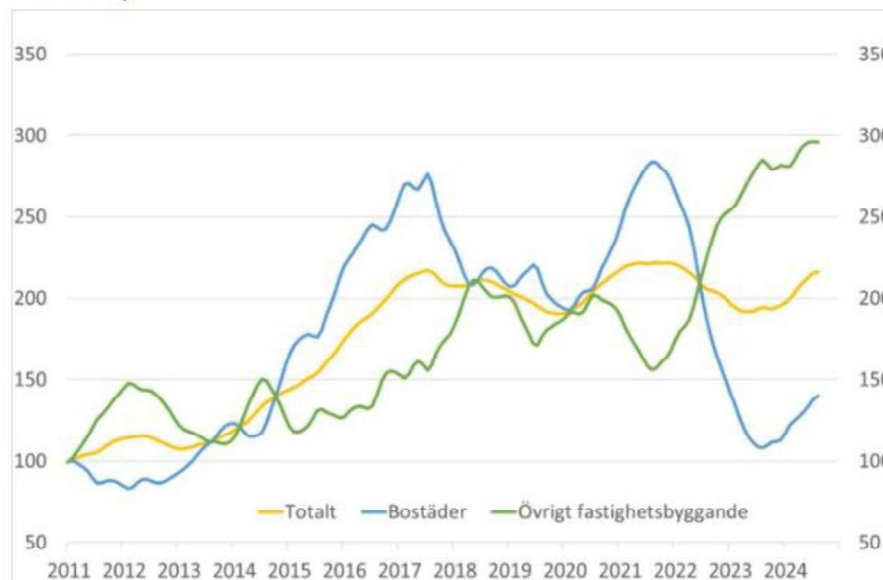
#### Fastighetsmarknaden

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)

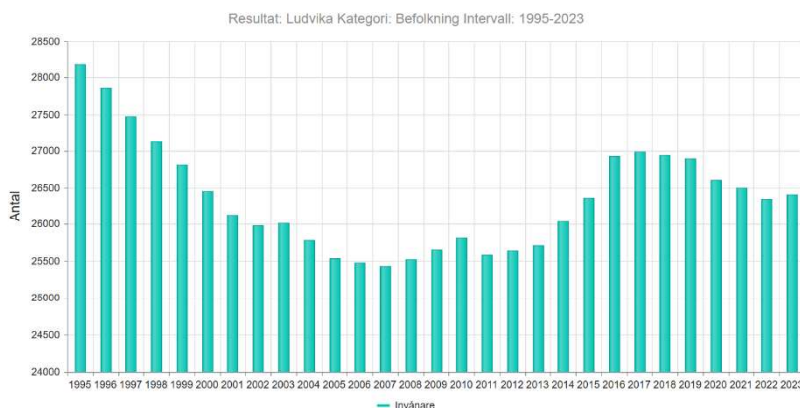


Källa: Byggfakta

## 8.2 Områdesbeskrivning

### Geografi och befolkning:

Ludvika kommun ligger i Dalarnas län, vid sjön Väsman, och är känd för sin industrihistoria och natursköna omgivningar. Kommunen består av en blandning av tätorter, mindre samhällen och stora skogsområden, vilket skapar en attraktiv miljö för både boende och besökare. Centralorten Ludvika är kommunens största tätort och administrativt centrum, medan andra viktiga orter inkluderar Grängesberg, Smedjebacken (delvis), Fredriksberg och Nyhammar. Kommunen har en befolkning på cirka 26 400 personer (2023, MSC1), där en majoritet bor i Ludvika stad, medan resterande är utspridda i de mindre orterna och på landsbygden. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



### Förbindelser och vägnät:

Ludvika är väl ansluten till både det regionala och nationella transportnätet. Riksväg 50 och Riksväg 66 går genom kommunen och skapar viktiga vägförbindelser till Borlänge, Örebro och Västerås.

Ludvika har en järnvägsstation på Bergslagspendeln, som erbjuder tågförbindelser till bland annat Borlänge, Västerås och Stockholm. Kommunen har också ett omfattande bussnät som drivs av Dalatrafik och förbinder centralorten med mindre orter i kommunen och grannkommunerna.

Närmaste flygplatser är Dala Airport i Borlänge (ca 40 timme med bil) och Stockholm Arlanda, som ligger cirka 2,5 timmar bort.

### Näringsliv:

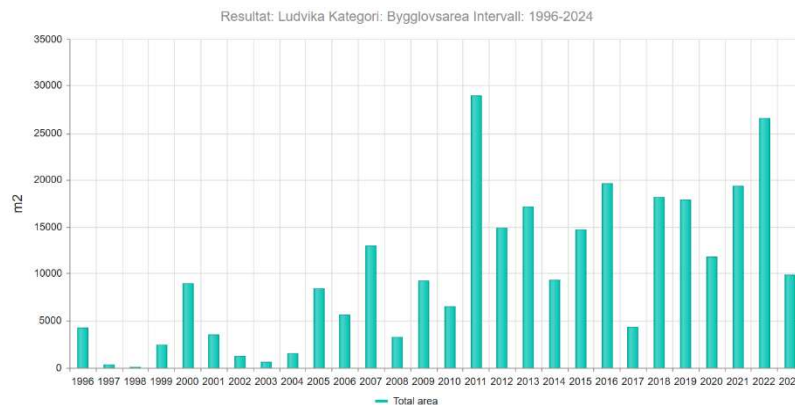
Ludvika har en stark industriprofil med många företag inom teknik, energi och produktion. Kommunen är känd för att vara en viktig plats för kraftöverföring och elektrifiering, med globala företag som Hitachi Energy (tidigare ABB) och Spendrups Bryggeri i Grängesberg.

Kommunen har totalt cirka 1 200 registrerade företag, där småföretag och entreprenörskap också spelar en viktig roll. De största arbetsgivarna inkluderar Ludvika kommun, Region Dalarna och ABB Power Grids Sweden AB.

Turism och friluftsliv är också viktiga näringar i kommunen, med populära besöksmål som Säfsen Resort i Fredriksberg, Grängesbergs gruvmuseum och sjön Väsman. Naturturism, skidåkning, fiske och vandring lockar många besökare året runt.

### Byggande i kommunen:

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat närmare 5000 m<sup>2</sup> (2017) och över 27 000 m<sup>2</sup> (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:



### 8.3 Fastighets- och hyresmarknad

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

Hyran för industrilokaler belägna likt värderingsobjektet 1968 bedöms ligga i intervallet 350 till 750 kr per kvm, medel på 550 kr per kvm och utgör varmhyra inklusive fastighetsskatt.

Direktavkastningen för industrifastigheter bedöms ligga i intervallet 7,0 till 8,5 % och medel på 7,75 % 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 Ludvika Kommun under perioden 2021-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod inom 400 serien samt en köpeskilling som överstiger halva taxeringsvärdet och har en lokalyta under 1 000 kvm. Sökningen genererade 14 transaktioner efter gallring. Materialet har ett medelvärde på 3 386 kr/kvm. Medeltalet för K/T ligger på 2,75.

Datum	Fastighetsbeteckning	Kommun	Distrikt	Area (m <sup>2</sup> )	Areal (m <sup>2</sup> )	Värde SEK/m <sup>2</sup>	K/T	Typkod	
2025-09-22	BRAGE 3	Ludvika	Ludvika	359	1 088	1964	2 155	1,21	431 Repar
2025-04-22	SÖDRA STRANDEN 10	Ludvika	Ludvika	160	1 100	1929	10 000	6,61	432 Lager
2024-12-15	MALMEN 2	Ludvika	Ludvika	746	5 321	1975	3 217	1,77	426 Annan t
2024-05-17	MÅLARBACKEN 3	Ludvika	Ludvika	382	1 667	1989	13 089	6,91	423 Metall-
2023-06-01	SAXHYTTAN 173:2	Ludvika	Grängärde	400	7 659	1978	875	1,04	432 Lager
2023-04-01	BYKVARNEN 1	Ludvika	Ludvika	486	5 121	1977	1 358	0,75	431 Repar
2022-09-19	KÄLLFALLET 1:19	Ludvika	Grängesber	151	1 194	1963	1 986	3,09	431 Repar
2022-06-02	KÄLLFALLET 1:12	Ludvika	Grängesber	210	1 430	1956	3 333	5,34	431 Repar
2022-05-31	KONTROLLANTEN 1	Ludvika	Ludvika	750	7 570	1976	1 305	0,53	431 Repar
2021-04-26	SÖRVIK 30:4	Ludvika	Ludvika	239	3 718	1969	5 857	7,14	423 Metall-
						<b>Medel 4 318</b>	<b>3,44</b>		

Sålda industrifastigheter (bebyggda) i Ludvika. Källa: MSCI

Med tanke på byggnadernas låga standard/ sämre skick, så har även obebyggda industritomter undersökts under samma tidsperiod. Sökningen genererade 5 transaktioner efter gallring. Materialet har ett medelvärde på 64 kr/kvm. Medeltalet för K/T ligger på 1,11. Priserna har varierat mellan 34 och 114 kr/kvm, där den högst betalda avser en tomt i centrala delar av Ludvika.

Datum	Fastighetsbeteckning	Kommun	Distrikt	Areal (m <sup>2</sup> )	SEK/m <sup>2</sup> areal	K/T	Typkod
2025-09-19	GONÅS 1:155	Ludvika		10 171	63	0,64	411 Tomtr
2024-04-30	SÄFSEN 3:17	Ludvika	Säfsnäs	4 432	45	1,82	414 Tomtr
2024-04-01	ÖRABERGET 11:94	Ludvika	Grängesber	5 201	34	0,87	411 Tomtr
2024-02-15	LORENTSBERGA 14:4	Ludvika	Ludvika	3 926	63	0,80	411 Tomtr
2023-10-31	LUDVIKA BY 2:24	Ludvika	Ludvika	5 475	114	1,43	411 Tomtr
				<b>Medel</b>	<b>5 841</b>	<b>64</b>	<b>1,11</b>

Sålda industrifastigheter typkod 414 och 411 i Ludvika. 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 <sup>2</sup> ]	Delvärde	
		[kr/m <sup>2</sup> ]	[tkr]
Lager	90	1 000	90
Personal & garage	150	3 500	525
<b>Summa/snitt</b>	<b>240</b>	<b>2 563</b>	<b>615</b>
Areametoden			615

## 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 [tkr]	Fgh-skatt [tkr]	Bedömt driftnetto		Nettokap. [%]	Delvärde [tkr]
	[tkr]	[kr/m <sup>2</sup> ]			[tkr]	[tkr]		
Lager	23	250	11	1	11	118	10,0	107
Personal & garage	75	500	14	3	57	382	8,5	674
<b>Summa/snitt</b>	<b>98</b>	<b>406</b>	<b>25</b>	<b>5</b>	<b>68</b>	<b>283</b>	<b>8,7</b>	<b>781</b>
Nettokapitaliseringsmetoden								781

#### 9.4 Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod

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

Värderingsobjektets driftnetto samt standard medför att värderingsobjektet bedöms ligga i den nedre nivån för ortsprismaterialet med motsvarande 8,7 % nettokapitalisering.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten enligt ortsprismetoden uppgår till motsvarande 2 907 kr/kvm LOA, 31 kr/kvm areal och 0,78 K/T. För tilllägg och justeringar se Sammanfattande värdebedömning (9.2).

Värderingsmodell	[tkr]
Areametod	615
Nettokapitaliseringsmetod	781
<b>Sammanvägt värde ortsprismetoden</b>	<b>698</b>

## 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
<b>Utveckling [%]</b>	<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)	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0
<b>Intäkter och kostnader [tkr]</b>					
Hyra	98	100	102	104	106
Vakans- och hyresförlust	7	7	7	7	7
Drift och underhåll	26	26	26	27	27
Fastighetsskatt	5	5	5	5	5
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
<b>Driftnetto</b>	<b>60</b>	<b>63</b>	<b>64</b>	<b>66</b>	<b>67</b>

### 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 11,2 %, år 5 till 10,7 och för restvärdesberäkning bedöms kalkylräntan uppgå till 8,7 %.

#### 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 [%]	11,2	10,7	10,7	10,7	10,7
Nettokapitalisering för restvärberäkn [%]					8,7
Driftnetto [tkr]	60	63	64	66	67

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	
Nuvärde av driftnetton	236
Nuvärde av restvärde vid kalkylperiodens slut	469
Avkastningsbaserat marknadsvärde	706

## 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	615
Nettokapitaliseringsmetod	781
<b>Sammanvägt värde ortsprismetoden</b>	<b>698</b>
<u>Justeringar</u>	
Tillägg hyra p-plats, förråd m.m.:	0
Tillägg mark:	0
Avdrag medelvakans:	0
Omreglering av tomträttsavgäld	0
Renovering	0
<b>Bedömt värde ortsprismetoden, efter justeringar</b>	<b>698</b>
<b>Bedömt värde avkastningsmetoden</b>	<b>706</b>

Värderingsobjektets geografiska läge och standard 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 15 %. Osäkerhetsintervallet är större än normalt med tanke på objektets sämre skick.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, aktuell vakansgrad, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten uppgår till motsvarande 700 000 Kr och med ett värdeintervall mellan 595 000 Kr och 805 000 Kr.

## 12 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

### Förutsättningar

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

Marknadsvärde per januari 2026  
700 000 KRONOR  
Sjuhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall  
595 tkr - 805 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 <sup>2</sup> uthyrbar area:	2 917
Kr/m <sup>2</sup> areal:	31
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	0,78
<u>Direktavkastning 2026 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	8,6%
Mot bedömt driftnetto:	9,7%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2026</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	7,18

Gävle, 2026-01-28

**VärderingsInstitutet Norra AB**



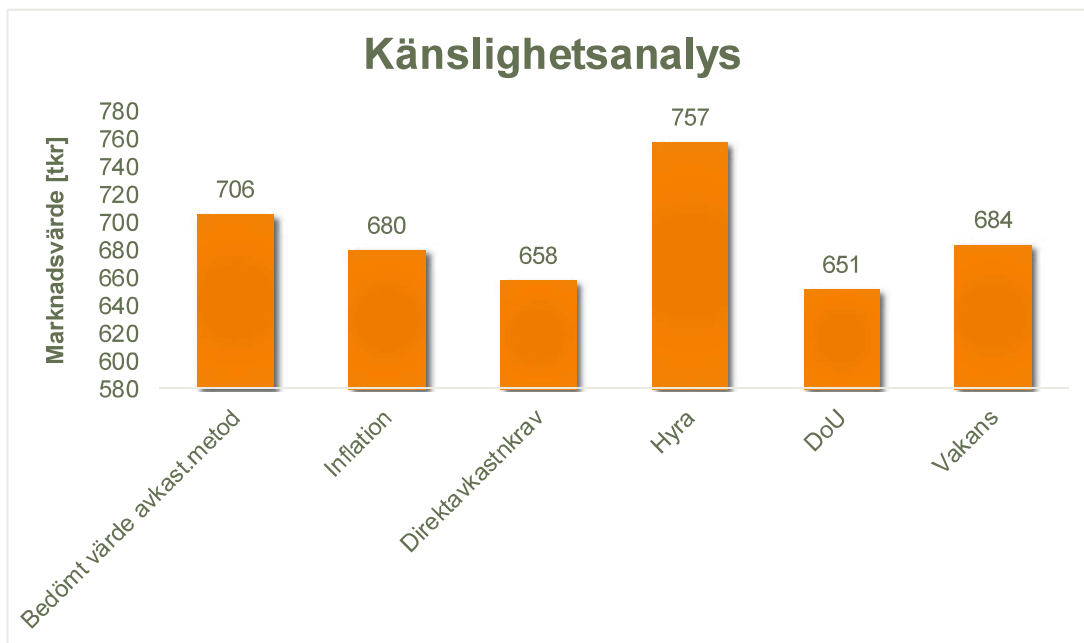
**Amanda Karlborg**  
Masterekonom

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**

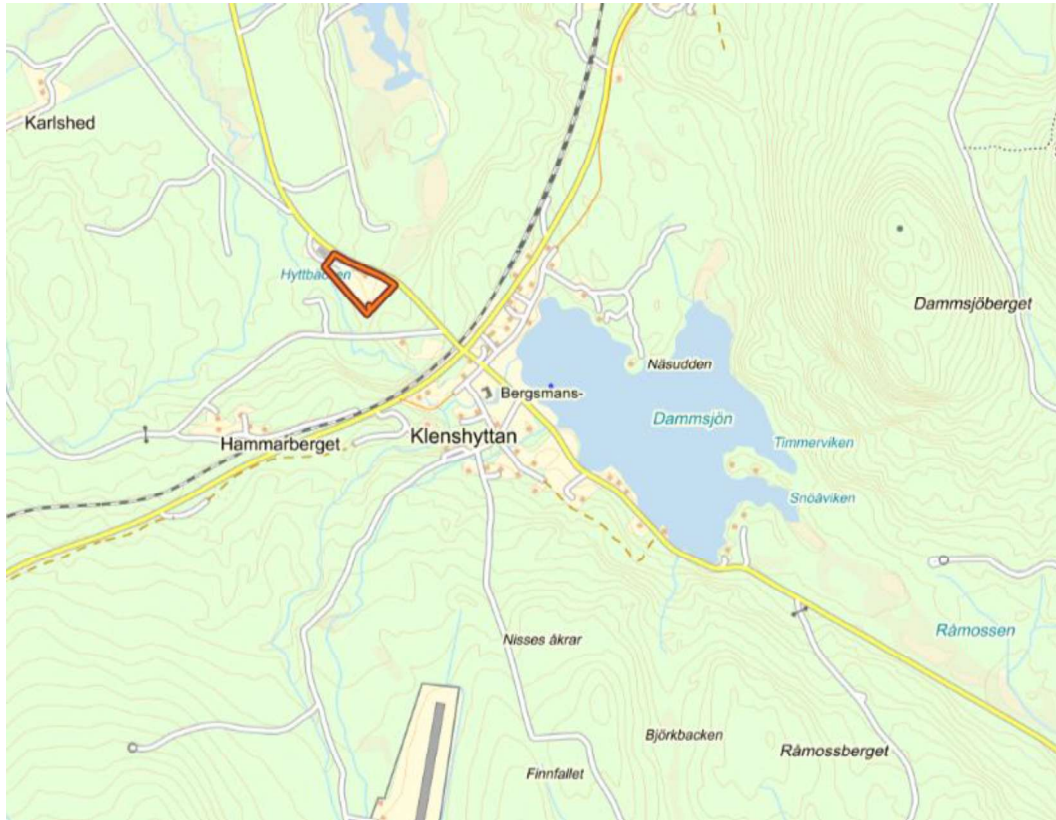
## BILAGA I KÄNSLIGHETSANALYS

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 -48 Tkr. Om drifts- och underhållskostnaderna ökar med 20 kr/kvm förändras värdet med -7,7%, medan om vakansgraden ökar med 2% kommer värdet att förändras med -22 Tkr vilket motsvarar -3,1%.

5 ÅR	+/-	Alt värde	Diff Tkr	Diff %
Inflation [%]	1	680	-26	-3,7%
Direktavkastningskrav [%]	1	658	-48	-6,8%
Hyra [kr/m <sup>2</sup> ]	20	757	52	7,3%
DoU [kr/m <sup>2</sup> ]	20	651	-54	-7,7%
Vakans [%]	2	684	-22	-3,1%



## BILAGA II      KARTA



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

**BILAGA III**

**FOTOGRAFIER**



Foto utvändigt



Foto tomtmark

## Beteckningar

<b>Beteckning</b> Ludvika Klenshyttan 4:9	<b>UUID</b> 909a6a79-a027-90ec-e040- ed8f66444c3f	<b>Fastighetsnyckel</b> 200174205	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 2010-10-13
<b>Län- och kommunkod</b> 2085	<b>Distrikt</b> Ludvika Socken: ludvika	<b>Distriktskod</b> 217003	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2025-10-20
			<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2026-01-23

## Adress

## Adress

Blötbergsvägen 100  
771 94 Ludvika

## Inskrivningsinformation

## Lagfart

<b>Ägare</b> 19470726-0016 Inga Gerry Persson Oxbrovägen 3 772 70 Saxdalen	<b>Andel</b> 1/1	<b>Inskrivningsdag</b> 2024-11-12	<b>Akt</b> D-2024- 00379463:1
<b>Berört fäng</b> D-2024-00379463:1, andel 1/1 Köp (inklusive transportköp) 2024-11-05 Köpeskillning: 125 000 SEK (avser hela fastigheten)			

## Anteckningar

<b>Innehåll</b> Utmätning 2025-10-15, 892 133 sek, beslutsnummer 12255075058	<b>Inskrivningsdag</b> 2025-10-17	<b>Akt</b> D-2025-00376908:1
Utmätning 2025-10-15, 892 133 sek, beslutsnummer 12255074986	2025-10-17	D-2025-00376905:1

## Anmärkningar

Avser inteckning 93/8609

## Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1  
Totalt belopp: 100 000 SEK

<b>Nr</b> 2	<b>Belopp</b> 100 000 SEK	<b>Inskrivningsdag</b> 1993-11-30	<b>Akt</b> 93/8609
----------------	------------------------------	--------------------------------------	-----------------------

## Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

<b>Nr</b>	<b>Inskrivningar</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
1	Avtals servitut Övrigt ändamål: kraftledning	1981-02-25	81/1158

Ajourförande inskrivningsmyndighet

<b>Myndighet</b> Lantmäteriet	<b>Kontorbeteckning</b> Mora
<b>Telefonnummer</b> 0771-63 63 63	<b>E-mail</b> fastighetsinskrivning@lm.se

## Rättigheter

Rättigheter

<b>Ändamål</b> Kraftledning	<b>Rättsförhållande</b> Last	<b>Rättighetstyp</b> Avtals servitut	<b>Beteckning</b> 20-IM4-81/1158.1
--------------------------------	---------------------------------	---	---------------------------------------

### Beskrivning

Kraftledning

#### Övrig berörkrets, med rättsförhållande

##### Förmån

Ludvika Ludvika 3:8

##### Last

Ludvika Klenshyttan 4:9

<b>Ändamål</b> Starkström	<b>Rättsförhållande</b> Last	<b>Rättighetstyp</b> Ledningsrätt	<b>Beteckning</b> 2085-1907.1
------------------------------	---------------------------------	--------------------------------------	----------------------------------

### Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

### Beskrivning

Ledningsrätt för starkströmskabel

#### Övrig berörkrets, med rättsförhållande

##### Förmån

Västerbergslagens Elnät AB

##### Last

Ludvika Finnäset 14:10

Ludvika Gonäs 1:35

Ludvika Klenshyttan 4:1,9,11-12, 6:15,22, 11:3

Ludvika Ludvika Gård 1:395, 8:2,29

## Taxeringsenheter

Industritaxeringsenhet

<b>Typkod</b> Industrienhet, byggnadsvärde under 50 000 kr (414) Industritillbehör saknas	<b>Taxeringsenhetsnummer</b> 385155-4	<b>Samtaxerad</b> Nej	<b>Typ av fastighet</b> Fastighet
<b>Taxeringsår</b> 2025	<b>Taxeringsvärde</b> 900 000 SEK	<b>därav byggnadsvärde</b>	<b>därav markvärde</b> 900 000 SEK

Taxerade ägare  
470726-0016  
Parsson, Inga Gerry

Andel  
1/1

Juridisk form  
Fysisk person

Skattade ägare  
Öxbovägen 3  
77270 Saxdalen

Ändel

Juridisk form

### Värderingsenhet industri tomtmark 19162455 (2025)

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Tomtareal</b>	<b>Riktvärde tomtareal</b>
900 000 SEK	2085900	22 515 kvm	40 SEK/kvm

### Allmänna delen

#### Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Fastighetsreglering	1988-06-17	2085-185
Ledningsrättsåtgärd	2010-10-13	2085-1907

#### Ursprung

Ludvika Klenshyttan 4:1

#### Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6663116.8	505127.1



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

#### Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	22 515 m <sup>2</sup>	22 515 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

#### Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
W-Ludvika Klenshyttan 4:9	1992-11-25	2085-611

Källa: Lantmäteriet

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