

VÄRDEUTLÅTANDE

Skansbacken 53:18

I Vansbro kommun

2025-06-16

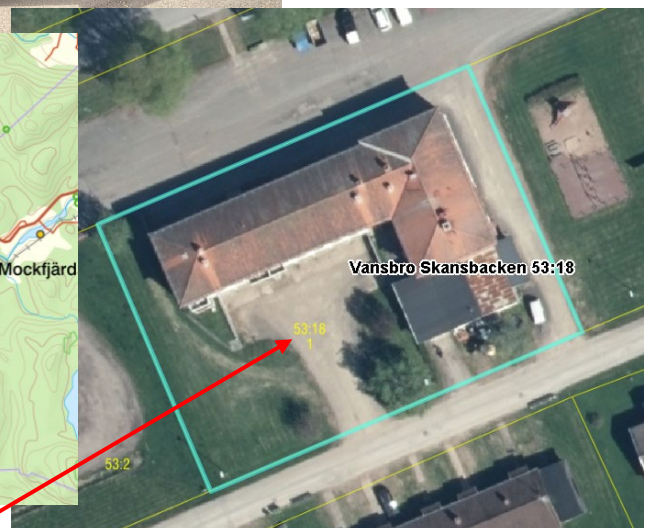


SAMMANFATTNING

Värderingsobjekt:	Vansbro Skansbacken 53:18
Uppdragsgivare:	SRESG AB genom Monika Gämperle.
Uppdrag:	Bedömning av värderingsobjektets marknadsvärde.
Syfte:	Underlag inför finansiering.
Värderare:	Ida Bröms
Värdetidpunkt:	Juni 2025
Marknadsvärde:	2 500 000 kr
Rapport utförd:	2025-06-16

Nyckeltal

kr/kvm total yta	1 576
kr/kvm uthyrbar area	2 110





INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	FÖRUTSÄTTNINGAR	1
1.1	Uppdraget	1
1.2	Underlag	1
2	OBJEKTSBESKRIVNING	2
2.1	Allmänna uppgifter	2
2.2	Beskrivning	2
3	MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR	3
3.1	Allmänt	3
3.2	Hyresmarknaden.....	4
3.3	Fastighetsmarknaden.....	4
4	EKONOMISKA DATA	4
4.1	Hyresbetalningar och kontraktsförhållanden.....	4
4.2	Drift och underhåll, hyresgäst Anpassningar, investeringar.....	5
4.3	Taxeringsvärde och fastighetsskatt	5
5	VÄRDEBEDÖMNING.....	5
5.1	Redovisning	5
5.2	Marknadsvärdebedömning via marknadsanpassat avkastningsvärde - kassaflödesmetod	6
5.3	Ortsprismetod	6
6	SAMMANFATTNING.....	7

BILAGOR

EKONOMISKA DATA OCH VÄRDEBEDÖMNING	Bilaga 1
UTDRAG UR FASTIGHETSDATAREGISTREN	Bilaga 2
ORTSPRIS	Bilaga 3



1 FÖRUTSÄTTNINGAR

1.1 Uppdraget

- Uppdragsgivare:** SRESG AB genom Monika Gämperle.
- Uppdrag:** Bedömning av värderingsobjektets marknadsvärde. Värderingen ska ligga till grund inför finansiering.
- Värdetidpunkt:** Juni 2025.
- Förutsättningar:** Med begreppet marknadsvärde avses det mest sannolika priset för en fastighet vid en tänkt försäljning vid en viss angiven värdetidpunkt på en fri och öppen marknad. Ett marknadsvärde kan inte bestämmas utan endast bedömas.
- Areauppgifter till grund för värdebedömningen har hämtats från fastighetsägaren. Någon areauppmätning har inte gjorts på plats. Värdebedömningen förutsätter att erhållna areauppgifter är korrekta.
- Föreliggande värdebedömning gäller under förutsättning att tillhandahållen information från uppdragsgivaren eller av denne anvisade kontaktpersoner är korrekt. Skulle det i något fall visa sig att den information som erhållits, såväl skriftlig som muntlig, varit felaktig, ofullständig eller i övrigt irrelevant, gäller ej denna värdering för aktuellt objekt.
- Se bilaga med allmänna villkor.

1.2 Underlag

- Handlingar:**
- Utdrag ur fastighetsregistret
 - Fastighetsägarens sammanställning av hyror, ytor och driftskostnader
- Besiktning:** Fastigheten har besiktigats av Ida Bröms vid Norrbryggan AB den 6 maj 2025 tillsammans med, av fastighetsägaren utsedd vaktmästare.
- Besiktningen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljares upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.*



2 OBJEKTSBESKRIVNING

2.1 Allmänna uppgifter

Lagfaren ägare:	Sresg AB, org.nr: 559172-0056.
Areal:	2 573 m ²
Adress:	Närsjövägen 2 i Nås.
Planförhållanden:	Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan.
Nyttjanderätter: (arrende, servitut)	Se bilagt FDS-utdrag. Någon ytterligare utredning har inte företagits.
Miljö:	Värdebedömningen gäller endast under förutsättning att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering vad avser miljöskador. Vidare förutsätts att pågående verksamhet inom värderingsobjektet kan fortsätta bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande och framtida miljölagstiftning.

2.2 Beskrivning

Läge, omgivning:	Värderingsobjektet ligger i Nås, en småort i Vansbro kommun, belägen ca 2 mil sydost om centralorten Vansbro. Nås ligger längs med både Västerdalälven samt väg E16, som passerar orten vidare till Sälen.
Mark:	Fastigheten har en areal om 2 573 m ² . Tomten är till största del bebyggd. Den obebyggda delen består till viss del av asfalterad köryta som leder till garage på baksidan samt viss grönyta.
Byggnader:	På fastigheten finns en byggnad från 1964 i två plan med delvis källare. Byggnaden innehåller en variation av bostadslägenheter och lokaler. Det finns totalt 6st bostadslägenheter. I övrigt finns både butikslokaler, kontor, lagerytor, större konferens-sal samt breda trapphus och gemensamhetsytor. I källaren/souterrängplanet finns bl.a. förråd, garage, tvättstuga och teknikutrymmen. Total yta på fastigheten är ca 1 586 m² men av dessa bedöms 1 185 m² vara uthyrbar area. Några av lokalerna har entré från utsidan medan andra har sin entré från insidan. Huset har generellt putsfasad och tak av tegel. 2-glasfönster. Uppvärmning via vattenburet system kopplat till bergvärme med tillskott av olja vid behov. Kommunalt vatten och avlopp. Utvändigt finns sättningar, sprickor och putssläpp som delvis åtgärdats men har ett ytterligare behov av renovering/åtgärd. Det utvändiga skicket bedöms som något eftersatt men normalt. Invändigt bedöms skick och standard vara normalt. Hiss finns i trapphuset.

Uthyrningsbar area:

Total yta på fastigheten är ca 1 586 m² men av dessa har hela ca 400 m² bedömts utgöras av trapphus- och gemensamhetsytor, dvs ej uthyrningsbara areor.

Typ	Antal	Uthyrbar area, kvm		
		Totalt	Därav outh.	%
Kontor	4	442		
Butik	2	146		
Lager, förråd eller arkiv	2	211		
Parkerings- och garageplatser m.m.	1			
Bostäder inkl. gruppboheter	6	386	79	20.5
Fritid eller hantverk	1	401	401	100.0
Summa	16	1 586	480	30.3

3 MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

3.1 Allmänt

Under 2024 sjönk inflationen (KPIF) tillbaka ned till och under Riksbankens långsiktiga mål om 2 %. Som en följd av detta har Riksbanken, i linje med marknadens förväntningar, sänkt styrräntan från 4,00 till 2,25 % under perioden maj 2024 - januari 2025. Styrräntan lämnades dock oförändrad under mars 2025, med hänsyn till oroligheter i omvärlden och en stigande inflation under årets början. De flesta prognosinstitut förutspår likväl fortsatt att inflationen (KPI) under helåret 2025 blir omkring eller lägre än 1 %.

Aktiekurserna för noterade fastighetsbolag indikerar fortsatt att indirekta investeringar i de flesta bolag ger mer fastighet för pengarna än direkta förvärv. Det gäller i synnerhet bolag med inriktning mot bostadsfastigheter. Stockholmsbörsens fastighetsindex (OMX Stockholm Real Estate GI index) var i slutet av mars ca 45 % lägre jämfört med november 2021. Kursutvecklingen visade en positiv trend från och med fjärde kvartalet 2023, sannolikt kopplat till förväntningar om kommande räntesänkningar. Trenden bröts i oktober 2024 med ett indexfall omkring 20 % under oktoberdecember. Möjligen kopplat till presidentvalet i USA och dess effekter på förväntningarna kring utvecklingen för räntor med längre löptider. Under 2024 stabiliserades statslåneräntan inom intervallet 2, 1 - 2,3 %. Även under inledningen av 2025 låg statslåneräntan inom intervallet men i mars ökade den med närmare 0,2 procentenheter.

Efter en trög höst på transaktionsmarknaden avslutades 2024 med ett antal större affärer innebärande transaktionsvolymen för helåret 2024 ökade med 28 % jämfört med 2023. Uppgifter från Newsec visar att den totala transaktionsvolymen under Q1 2025 i Sverige uppgick till ca 35 miljarder kronor. Detta att jämföra med samma period under 2024 som landade kring 27 miljarder kronor.

I de kvartalsvisa konsensusprognoser som publiceras av The Swedish Property Research Forum (SEPREF) har respondenterna bedömt att avkastningskraven för moderna kontor i centrala Stockholm, Göteborg och Malmö är oförändrade under första kvartalet 2025 jämfört

motsvarande period under 2024. Majoriteten av de svarande förväntar sig oförändrade avkastningskrav under det kommande året.

2024 avslutades med ett antal större affärer som gav en indikation om att köpare och säljare sakteligen börjat mötas om en prisnivå. Transaktionsvolymen under årets första kvartal indikerar att trenden hor kvarstått. Med ökade oroligheter i omvärlden och stigande inflation under årets inledning återstår det att se hur transaktionsmarknaden ställer sig till denna ovisshet under årets andra kvartal.

3.2 Hyresmarknaden

Hyresnivån på bostäder i normalt skick, storlek och standard bedöms i området ligga på nivån 800 – 1 200 kr/m² varmhyra. Hyra för butik och kontor bedöms ligga i nivån 400 – 900 kr/m² varmhyra. Lager och förråd på nivån ca 200 – 400 kr/m².

3.3 Fastighetsmarknaden

Värdebedömning med hjälp av ortsprismetoden görs i en perfekt värld genom en analys av sålda fastigheter som är jämförbara med värderingsobjektet. Köpeskillingen hittas då i normalfallet via lagfartsregistret.

En stor del av alla fastighetsförvärv sker numera i bolagsform vilket innebär att köpeskillingen inte blir offentlig via lagfarten. Vid försäljning via sk paketering, dvs försäljning via dotterbolag, säljes fastigheten i normalfallet in i dotterbolaget till fastighetens bokförda värde. Det blir då detta, i huvuddelen av fallen låga bokförda värde som avviker från fastighetens åsatta pris, som kommer att återfinnas i lagfartsregistret. Vidare sker många fastighetsförvärv i portföljform, dvs köpen innehåller flera fastigheter. Detta innebär att information om köpeskillingar för de enskilda fastigheterna och bolagen/portföljerna får sökas direkt från initierade parter eller andra tillförlitliga källor.

Direktavkastningarna för värderingsobjektets bostadsyta har bedömts ligga i nivån 6 - 7% och lokalerna i nivån 9 - 11%, detta för värderingsobjektet ger ett genomsnittligt direktavkastningskrav på ca 9%.

4 EKONOMISKA DATA

4.1 Hyresbetalningar och kontraktsförhållanden

Fastigheten nyttjas idag av 13 externa hyresgäster. I tabellen nedan redovisas utgående hyra samt bedömd marknadsmässig hyra. Samtliga hyror redovisas som sk varmhyra. Ett antagande har gjorts om bedömda marknadsmässiga kontraktslängder på lokalhyresgästerna.

Fastighetsägaren har utöver taxebundna kostnader även kostnader för administration, skötsel, försäkring och yttre underhåll. Kostnaden inkluderar såväl löpande som periodiskt underhåll.



Typ ¹	Lokalnr	Hyresgäst	Area	Löptid	Hyres-regl ²	Moms	Tillägg ³								Kontr. inbet. ⁴		Markn.hyra ⁵	
							1	2	3	4	5	6	7	8	tkr	kr/kvm	tkr	kr/kvm
1	1001	Outhyr (LGH 2B - 1001)	79	2025-12													71	900
1	1002	2B - 1101	67	2025-09	F										70	1 048	70	1 048
1	1003	2B - 1102	67	2025-09	F										64	952	64	952
1	1004	2D - 1001	54	2025-09	F										58	1 077	58	1 077
1	1005	2D - 1101	65	2025-09	F										58	899	58	899
1	1006	2D - 1102	54	2025-09	F										54	1 006	54	1 006
2	1101	Vansbrohem Stiftelse	95	2026-05	F	Ja									41	429	41	429
8	1102	Hembygdsföreningen - Arkiv	51	2026-05	F	Ja									22	434	22	434
3	1103	Kanazawa Fastigheter	65	2028-05	F	Ja									38	577	38	577
2	1104	Sal - Lena Leo - Hundträning	151	2026-05	F	Ja									36	238	83	550
3	1105	Limnell & Co KB	81	2026-12	F	Ja									40	489	40	489
2	1106	Modellflyg	51	2026-05	F	Ja									18	353	33	650
2	1107	Hagströms i Nås AB	145	2028-05	F	Ja									120	828	120	828
8	1201	Hagström Linjetrafik - förr...	160	2028-05	F	Ja									47	296	47	296
12	1202	GeoOr		2026-05	F	Ja									21		21	
7	1203	Outhyr (Övrig outhyrbar area)	401	2025-12														
Summa			1 586												687	433	821	517

¹ 1=Bostäder inkl. gruppboheter 2=Kontor 3=Butik 7=Fritid eller hantverk 8=Lager, förråd eller arkiv 12=Parkerings- och garageplatser m.m.

² %=Indexerad hyra F%=Fast procentuell höjning F=Fast hyra O=Omsättningshyra

³ 1=Fastighetsskatt 2=Värme 3=Kyla 4=VA 5=El 6=Övrigt 7=Ombyggnadstillägg 8=Rabatt

⁴ Hyra inklusive tillägg, ombyggnadstillägg samt rabatter

⁵ Hyra inklusive tillägg, exklusive ombyggnadstillägg samt rabatter

4.2 Drift och underhåll, hyresgäst Anpassningar, investeringar

Redovisade hyror är sk varmhyror vilket innebär att fastighetsägaren står för de taxebundna kostnaderna så som värme, sophantering, vatten och avlopp. I tabellen nedan redovisas dessa faktiska kostnader.

Som utgångspunkt för värdebedömningen läggs även en schablon på bostadsyta om 300 kr/m², på kontor-/butiksyta om 175 kr/m² och på lager- och gemensamhetsytor om 85 kr/m², vilket ger ett genomsnitt på ca 170 kr/m², för övriga kostnader som administration, skötsel, försäkring och yttre underhåll. I kostnaderna ingår avsättning till både löpande och långsiktigt periodiskt underhåll och behövs för att hålla fastighetens skick och standard över tid.

Benämning	Bedömd kostnad	
	kr/kvm	Summa (tkr)
Taxebundna kostnader	165	262
DoU-kostnader	170	270
Summa	335	531

4.3 Taxeringsvärde och fastighetsskatt

Värderingsobjektet är taxerad som hyreshusenhet, bostäder och lokaler med typkod 321. Taxeringsvärdet för år 2022 uppgår till 1 523 tkr där markvärdet avser 420 tkr och resterande del byggnadsvärde, se vidare bilaga 2, utdrag ur fastighetsregistret.

Fastighetsskatten antas ingå i hyran. Utgående fastighetsskatt redovisas i bilaga 1.

5 VÄRDEBEDÖMNING

5.1 Redovisning

Fullständig redovisning av ekonomiska data och antagande gällande värdebedömning redovisas i värderingskalkyl i bilaga 1.

5.2 Marknadsvärdebedömning via marknadsanpassat avkastningsvärde - kassaflödesmetod

Som värderingsmetod genomförs en värdebedömning enligt en sk marknadssimulering, vilket innebär en avkastningsbaserad metod. Metoden innebär en analys och värdering av de betalningsströmmar fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till under en viss tid.

På följande sidor redovisas en tioårig kassaflödesanalys för att kunna illustrera driftnetto- och likviditetskonsekvenser utifrån ovan redovisade hyror och kostnader, samt ett avkastningsvärde som bygger på ovan redovisade parametrar. Värdet beräknas som summan av nuvärdet av de driftnetton som tillfaller totalt kapital under innehavsperioden samt nuvärde av frigjort totalt kapital vid periodens slut, det sk restvärdet.

Vid utnyttjandet av avkastningsmetoden är det viktigt att återspegla marknadens synsätt på värdegrundade parametrar som inflation, hyresutveckling, utveckling av drift- och underhållskostnader, direktavkastningskrav, kalkylränta m m som bedöms föreligga vid värdetidpunkten.

I avkastningsvärdeberäkningen nuvärdesberäknas framtida in- och utbetalningar till värdetidpunkten. Kalkylen grundar sig på redovisade kassaflöden, utan beaktande av lån, dvs erhållna driftnetton. Restvärdet i avkastningskalkylen utgörs av marknadsvärdet som fastigheten bedöms ha i slutet av kalkylperioden. Restvärdet bedöms genom att dividera det prognostiserade driftnettot året efter kalkylperiodens slut med ett bedömt direktavkastningskrav.

För att kunna utföra en nuvärdeberäkning av driftnettot för respektive år av kassaflödet och restvärdet vid kalkylperiodens slut är det nödvändigt att använda sig av en kalkylränta. Avkastningskalkylen görs utan hänsyn tagen till belåning, varför kalkylräntekravet således utgör ett räntekrav på totalt kapital. Kalkylräntan kan definitionsmässigt sägas bestå av följande inbyggda parametrar, riskfri realränta + risk + värdeförändring/inflation. Den riskfria realräntan ligger åtminstone historiskt sett nära 3 %, risken beror på rådande marknadssituation, fastighetstyp och läge och varierar i Sverige mellan 1 och 15 %. I Sverige har Riksbanken ett långsiktigt mål att hålla inflationen på en nivå kring 2 % per år. Kalkylräntan kan mycket förenklat definieras som direktavkastningskravet + värdeförändring/ inflationen.

Till grund för värdebedömningen har antagits ett marknadsmässigt direktavkastningskrav på 9 % vid bedömning av restvärdet i avkastningskalkylen. Kalkylräntekravet på totalt kapital, den sk diskonteringsräntan, uppskattas utifrån definitionen ovan till ca 11 %. Det bedömda marknadsanpassade avkastningsvärdet är ca 2 500 000 kr. Detta värde har byggts upp av summan av nuvärde driftnetton ca 1 500 000 kr och nuvärde restvärde ca 1 000 000 kr.

5.3 Ortsprismetod

Värdebedömning med hjälp av ortsprismetoden görs genom en jämförelse av sålda hyreshusenheter i Vansbro kommun.

Ortspriset har gallrats från köp som bedöms innehålla uppenbar intressegemenskap. Sedan januari 2020, efter ovanstående gallring, återstår 12 objekt som går att jämföra med värderingsobjektet. Fastigheterna har sålts mellan ca 600 – 4 300 kr/m², med ett genomsnitt på ca 2 400 kr/m² och en genomsnittlig bruttoarea på ca 600 m².



I Nås, där själva värderingsobjektet är beläget, har det genomförts två köp. Det senaste är ett pensionat innehållande över 3 hektar mark. Detta såldes i juni 2024 för 1 600 000 kr, vilket motsvarar ca 3 400 kr/m² uthyrbar area. I och med den stora markarealen och en relativt låg bruttoarea, bedöms kvadratmeterpriset för byggnaderna ligga högre än för värderingsobjektet.

Skansbacken 90:1 såldes i augusti 2023 för 600 000 kr, vilket motsvarar ca 1 400 kr/m². Denna fastighet har också en betydligt lägre bruttoarea, dock bestående av enbart bostadsyta, men bedöms ligga på en mer jämförbar nivå med värderingsobjektet.

Resterande köp i ortspriset ligger mer centralt i Vansbro.

Flertalet kommersiella fastigheter ligger idag ute till försäljning i Vansbro. Fastigheterna har legat ute på annons en längre tid och efterfrågan i nuläget bedöms som relativt låg på objekt innehållande främst lokaler. De annonserade priserna ligger i nivå med ortspriset.

Sammanfattningsvis bedöms värderingsobjektet, med hänsyn till stor bruttoarea varav relativt stor andel lokal- och gemensamhetsyta, ligga i nivå under genomsnittet i ortspriset. Inom bedömt intervall 1 000 – 2 000 kr/m², vilket motsvarar ett marknadsvärde om ca 1 600 000 – 3 200 000 kr. Detta ligger i nivå med fastighetens avkastningsvärde.

6 SAMMANFATTNING

Med utgångspunkt från det underlag och den tillämpade värderingsmetodik som redovisas i bilaga 1, samt de överväganden i övrigt som framgår av detta utlåtande, bedöms värderingsobjektets marknadsvärde per värdetidpunkten juni 2025 till:

2 500 000 kr
TVÅMILJONERFEMHUNDRATUSEN
KRONOR

Falun den 16 juni 2025

Norrbryggan AB

Ida Bröms

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



EKONOMISKA DATA OCH VÄRDEBEDÖMNING

SRESG AB				Marknadsvärdebedömning		
Objekt:	1 Skansbacken 53:18		Markareal:	2 573 kvm	Värdetidpunkt:	2025-06-16
Kommun:	Vansbro		Nybyggnadsår:	1964	Rapportdatum:	2025-06-16
Adress:	Närsjövägen 2, Nås				Besiktning:	2025-05-06
Ägare:	559172-0056 SRESG AB				Värdering utförd av:	IB

Kontrakt (helårsvärden per kalkylstart 2025-06-01)

Typ ¹	Lokalnr	Hyresgäst	Area	Löptid	Hyres-regl ²	Moms	Tillägg ³								Kontr. inbet. ⁴		Markn.hyra ⁵	
							1	2	3	4	5	6	7	8	tkr	kr/kvm	tkr	kr/kvm
1	1001	Outhyrd (LGH 2B - 1001)	79	2025-12													71	900
1	1002	2B - 1101	67	2025-09	F										70	1 048	70	1 048
1	1003	2B - 1102	67	2025-09	F										64	952	64	952
1	1004	2D - 1001	54	2025-09	F										58	1 077	58	1 077
1	1005	2D - 1101	65	2025-09	F										58	899	58	899
1	1006	2D - 1102	54	2025-09	F										54	1 006	54	1 006
2	1101	Vansbrohem Stiftelse	95	2026-05	F	Ja									41	429	41	429
8	1102	Hembygdsföreningen - Arkiv	51	2026-05	F	Ja									22	434	22	434
3	1103	Kanazawa Fastigheter	65	2028-05	F	Ja									38	577	38	577
2	1104	Sal - Lena Leo - Hundträning	151	2026-05	F	Ja									36	238	83	550
3	1105	Limnell & Co KB	81	2026-12	F	Ja									40	489	40	489
2	1106	Modellflyg	51	2026-05	F	Ja									18	353	33	650
2	1107	Hagströms i Nås AB	145	2028-05	F	Ja									120	828	120	828
8	1201	Hagström Linjetrafik - förrö...	160	2028-05	F	Ja									47	296	47	296
12	1202	GeoOr		2026-05	F	Ja									21		21	
7	1203	Outhyrd (Övrig outhyrbar area)	401	2025-12														
		Summa	1 586												687	433	821	517

¹ 1=Bostäder inkl. gruppboföresk. 2=Kontor 3=Butik 7=Fritid eller hantverk 8=Lager, förråd eller arkiv 12=Parkerings- och garageplatser m.m.

² % = Indexerad hyra F=Fast procentuell höjning F=Fast hyra O=Omsättningshyra

³ 1=Fastighetsskatt 2=Värme 3=Kyla 4=VA 5=El 6=Övrigt 7=Ombyggnadstillägg 8=Rabatt

⁴ Hyra inklusive tillägg, ombyggnadstillägg samt rabatter

⁵ Hyra inklusive tillägg, exklusive ombyggnadstillägg samt rabatter

Hyror (helårsvärden per kalkylstart 2025-06-01)

Ekonomisk uthyrningsgrad 83.8 %

Typ	Antal	Uthyrbar area, kvm			Kontrakterade inbetalningar, tkr			Bedömd markn.hyra	
		Totalt	Därav outh.	%	Hyror	Tillägg	Totalt	kr/kvm ¹	kr/kvm ²
Kontor	4	442			215		215	486	627
Butik	2	146			77		77	528	528
Lager, förråd eller arkiv	2	211			69		69	329	329
Parkerings- och garageplatser m.m.	1				21		21		
Bostäder inkl. gruppboföresk.	6	386	79	20.5	305		305	993	974
Fritid eller hantverk	1	401	401	100.0					
Summa	16	1 586	480	30.3	687		687	622	517

¹ Uthyrbar area

² Total area

Taxeringsvärden

Värderingsenhet	Värdeår	Taxeringsvärde (tkr)		
		Mark	Byggnad	Summa
Hyreshusenhet - bostäder	1964	133	700	833
Hyreshusenhet - lokaler	1964	287	403	690
Summa		420	1 103	1 523

Bedömda normaliserade drift- och underhållskostnader

Benämning	Bedömd kostnad	
	kr/kvm	Summa (tkr)
Taxebundna kostnader	165	262
DoU-kostnader	170	270
Summa	335	531

Marknadsinformation

Marknadssegment: Kontor Objektkvalitet: Normal Långsiktig ekonomisk vakans:¹ 6.97 %

¹ Antagen genomsnittlig ekonomisk vakansgrad efter kalkylperiodens slut.



Kassaflödesanalys fr o m 2025-06

Antaganden (%/år)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	(2035-)
Inflation	1.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
Hysesutveckling - Bostäder	1.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
Hysesutveckling - Kontor	1.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
Hysesutveckling - Butik	1.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
Hysesutveckling - Industri	1.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
Kostnadsutveckling DoUh	1.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	
Ekonomisk vakansgrad	9.89	2.82	4.30	5.87	6.97	6.97	6.97	6.97	6.97	6.97	6.97
Andel kontrakterade hyresinbet.	73.40	37.76	24.40	9.95							
Kassaflöde, tkr	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	(2035-)
+ Hyror	442	800	839	858	880	897	915	933	952	971	991
+/- Tillägg och rabatter											
= Bruttohyra	442	800	839	858	880	897	915	933	952	971	991
- Vakans/Hyresförluster	-44	-23	-36	-50	-61	-63	-64	-65	-66	-68	-69
- Drift och underhåll	-310	-539	-553	-567	-581	-595	-610	-625	-641	-657	-673
- Fastighetskatt/fastighetsavgift	-5	-9	-9	-10	-10	-10	-11	-11	-11	-11	-11
= Driftnetto	83	228	241	231	228	229	231	232	234	235	237
= Betalnetto	83	228	241	231	228	229	231	232	234	235	237

Avkastningsvärde

Förutsättningar	
Kalkylränta, betalnetton	10.00 %
Kalkylränta, restvärde	10.00 %
Direktavk, restvärde	9.00 %
Beräknat restvärde	2 632 tkr
Beräkningar	
Nuvärde av betalnetto	1 497 tkr
Nuvärde av restvärde	1 039 tkr
Avkastningsvärde	2 536 tkr
Avrundning	-36 tkr
Bed. marknadsvärde	2 500 tkr

Nyckeltal

kr/kvm uthyrbar area	1 576 kr
Initial direktavkastning	5.87 %
Direktavk, full uthyrning	11.20 %
Markn.värde/tax.värde	1.64
Återstående kontraktstid	1.33 år



metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2025-05-06

Fastighet

Beteckning Vansbro Skansbacken 53:18	UUID: ad0a8c92-e71e-603a-e040-ed8f664451fc	Senaste ändringen i allmänna delen 2011-09-19
Nyckel: 200380448	Län- och kommunkod 2021	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2018-10-15
Distrikt Nås Socken: Nås	Distriktskod 217015	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-05-05

Adress

Adress
Närsjövägen 2, 2A-D
786 93 Nås

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6701703.4	471480.2

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 573 kvm	2 573 kvm	
1	2 573 kvm	2 573 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
559172-0056	1/1	2018-10-01	D-2018-00479474:1
Sresg AB			
Johannisholm 3			
792 92 Mora			

Inskrivet ägarnamn: Nicmon Fastigheter AB

Köp (även transportköp): 2018-09-25
Köpeskilling: 2.000.000 SEK, avser hela fastigheten.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 2.092.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	600.000 SEK	2011-10-24	11/26061

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Bilaaga 2
Anmärkning: Beviljad 11/30276				
2	480.000 SEK	2011-10-24	11/26062	
Anmärkning: Beviljad 11/30277				
3	1.012.000 SEK	2016-05-04	D-2016-00199280:1	

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

723289-0

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	1.523.000 SEK	1.103.000 SEK	420.000 SEK

Taxerad Ägare

559172-0056
Nicmon Fastigheter AB
Johannisholm 3
792 92 Mora

Andel

1/1

Juridisk form

Aktiebolag

Ägandetyp

Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 300941051.

Taxeringsvärde 133.000 SEK	Riktvärdeområde 2021900
Byggrätt ovan mark 486 kvm	Riktvärde byggrätt 275 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 300941053.

Taxeringsvärde 287.000 SEK	Riktvärdeområde 2021900
Byggrätt ovan mark 1 435 kvm	Riktvärde byggrätt 200 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 300924347.

Taxeringsvärde 700.000 SEK	Bostadsyta 389 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 322.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1964	Tillbyggnadsår	Värdeår 1964

Värderingsenhet lokaler 300924348.

Taxeringsvärde 403.000 SEK	Lokalyta 1 196 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 234.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1964	Tillbyggnadsår	Värdeår 1964

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt	Bilaaga 2
Avstyckning	2011-09-19	2021-1479	
Ursprung			
Vansbro Skansbacken 53:3			
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Mora		
	Telefon: 0771-63 63 63		

Källa: Lantmäteriet

Ortspris: Hyreshus i Vansbro kommun. Köp sedan januari 2020.

Fastigheter	Typkod	Datum	Pris (tkr)	Pris (kr / m2)	K/T	BOA	LOA Lokaler	BRA	Byggår	Taxeringsvärde	Tomtareal	Adressplatser
SKANSBACKEN 75:2, SKANSBACKEN 75:3	322	2024-06-07	1600	3418	1,84	90	468	558	1909	871	31578	Skansbacken 218, mfl
STINSEN 3, STINSEN 4	325	2024-01-05	1944	1796	0,74	0	1082	1082	1968	2615	2657	Järnväggsgatan 27
FÄBODEN 21	325	2024-01-02	2000	2157	1,77	0	927	927	1992	1127	9903	Bergslagsvägen 1
BAGAREN 4	325	2023-09-07	1950	4295	2,11	0	454	454	1929	923	749	Järnväggsgatan 44
SKANSBACKEN 90:1	320	2023-08-14	600	1428	1,26	420	0	420	1929	478	6200	Källeborg 7
BAGAREN 2	321	2023-01-16	1850	3297	1,01	458	103	561	1929	1836	930	Järnväggsgatan 40, mfl
SKOMAKAREN 3, VANSBRO 26:1	325	2022-06-03	3370	2053	1,44	0	1641	1641	1976	2336	4734	Bryggaregatan 2, mfl
TRE LÄNKAR 15	325	2021-12-01	450	1814	1,7	0	248	248	1929	265	888	Järnväggsgatan 66, mfl
KLAMPAREN 12	325	2021-09-03	500	2475	1,2	0	202	202	1927	416	1125	Järnväggsgatan 11
URMAKAREN 5	321	2021-05-06	200	625		200	120	320	1912		1296	Järnväggsgatan 28
BOKTRYCKAREN 15	321	2020-08-27	900	1836		120	370	490	1929		1509	Järnväggsgatan 62
SALTVIK 56:2	321	2020-05-04	1050	4117		60	195	255	1935		790	Saltviksvägen 1, mfl
		Medeltal:		2443				597				

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2023-04-06 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.
- 3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
 - Brister i de delar som ej besiktats

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.
- 7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.



KONTAKT

Norrbryggan AB

Kyrkbacksvägen 8
SE-791 33 Falun
Telefon: 023-125 00
E-post: norr@bryggan.se

Bryggan Fastighetsekonomi är ett nätverk av erfarna konsulter med unika fastighetsrelaterade specialistkunskaper inom ekonomi, juridik och värdering av kommersiella fastigheter. Bryggan Fastighetsekonomi består av totalt fyra fristående företag med kontor belägna för att bevaka hela Sverige.

Kontakta gärna våra kollegor i de andra Brygganföretagen vid frågor som rör övriga svenska regioner.

Stockholmsbryggan Fastighetsekonomi AB

Vasagatan 46, 5 tr
SE-111 20 Stockholm
Telefon: 08-545 259 90
E-post: stockholm@bryggan.se

Göteborgsbryggan Fastighetsekonomi KB

Askims Verkstadsväg 17
SE-436 34 Göteborg
Telefon: 031-15 35 00
E-post: goteborg@bryggan.se

Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB

Norra Vallgatan 60
SE-211 22 Malmö
Telefon: 040-17 09 49
E-post: malmo@bryggan.se