

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Örebro

Fastighetsbeteckning

Garphyttan 5:134

Värdetidpunkt

September 2023



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Rödmålad träpanel med vita detaljer samt infart och trädgård med gräsmatta och träd.

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

www.properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Örebro Garphyttan 5:134	Lagfaren ägare	F-1404-23-18
Objektets adress	Lannaforsvägen 4 719 41 Garphyttan	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	September 2023
		Besiktningstidpunkt	2023-09-26

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1924 enligt taxeringen. Uppförd i 1 ½ våning
Boarea	90 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 3-4 rum och kök
Biarea	9 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	3 405 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av infart och trädgård med gräsmatta, buskar, träd
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Garphyttan, ca 1,9 mil från Örebro, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av glesare bebyggelse, natur och åkermark. Förskola, skola finns inom ca 1,2 km. Vårdcentral finns i Örebro inom ca 1,6 mil.
Övrigt	Det finns även 3 uthus/förråd och en lekstuga på fastigheten

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

1 275 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 050 000 – 1 500 000 kronor

Kr/kvm Boarea	14 167 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,2
---------------	---------------	------------------------------------	-----

Södertälje 2023-09-29

Värderingsinstitutet Norra AB



Emil Larsson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & 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 exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	<p>Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer.</p> <p>Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av lagförda transaktioner för likartade fastigheter på regional och lokal delmarknad, så kallade jämförelseobjekt. Referensobjekten är sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. I detta utlåtande har normering främst skett till bostadsarea, tomtareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.</p>
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	<p>Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se).</p> <p>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 Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.</p> <p>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.</p>

Värderingsunderlag	
Sakuppgifter	<p>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 bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall enligt bilaga 3.</p> <p>Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.</p>
Besiktning	<p>Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Emil Larsson utan närvaro av fastighetsägaren.</p> <p>Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt mark och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.</p>
Miljöaspekter	<p>Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.</p>

Fastighetsbeskrivning	
Planbestämmelser	Fastigheten är belägen utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt vatten enligt taxeringen.
Avlopp	Kommunalt avlopp enligt taxeringen.
Bredband (fiber)	Information ej erhållits
Övrigt	
<p>Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.</p>	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 ½ våningar
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1924 enligt taxeringen
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Krypgrund/torpargrund Troligen trä/timmer Träpanel 2-glas. Äldre. Vita betongpannor Vattenburen via radiatorer. Äldre panna (troligen vedpanna) i vidbyggt teknikutrymme på baksidan. Okänd funktion Luft/luftvärmepump Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Entréplan med hall, inre hall, kök, vardagsrum och litet wc- rum Våning 1 trappa med hall med balkong, badrum, 2 sovrum, förrådsrum och div. mindre ytor i sidovindar.
Kök	Utformning Utrustning	Kök med matplats. Grå skåpluckor. Laminatbänkskiva som stänkskydd. Häll (okänt märke), ugn (okänt märke), diskmaskin (Asko), kyl/frys (Electrolux)
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre WC. Målad vägg. Golv med klinker Tvättställ, toalett
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre WC/bad. Vägg med halvkakel/målat. Golv med klinker Tvättställ, toalett och dusch/bad
Tvättstuga	Utrustning	
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Laminat/klinker Tapet/målade Målat/skivor/spännväv/panel
Övrigt		Altan/trädäck vid byggnadens gavel.
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard. Huvudsakligen effersatt underhåll och varierande renoveringsbehov både in- och utvändigt.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Uthus	Äldre byggnad med träfasad och plåttak. Inrymmer div. förrådsutrymmen. Ca 40 kvm.
Uthus	Byggnad med träfasad och plåttak. Inrymmer redskapsbod/mindre verkstad. Ca 25 kvm.
Förråd	Enklare, mindre förrådsbyggnad i sämre skick
Lekstuga	

Ekonomiska data	
Taxering	<p>Typkod Taxeringsvärde/år</p> <p>220 Småhusenhet, bebyggd 1 080 000 kr, varav byggnad 748 000 kr, Tax.år: 2021 varav mark 332 000 kr.</p>
Pantbrev	<p>Fastigheten belastas av 3 st pantbrevsinteckningar om totalt 484 500 kr.</p> <p>Inteckningshavare Se fastighetsutdrag i bilaga 2</p>
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar	Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.	<p>Officialservitut. Akt: 18-VIN-673.4, Ändamål: Vatten- och avloppsledning, förmån</p> <p>Ledningsrätt. Akt: 1880-93/74.1, Ändamål: Starkström, last</p>
Övrigt	
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.	

Övrigt	
Energideklaration	<p>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).</p>
Försäkring	Information saknas
Handräckning	<p>Vid besiktningen var byggnaderna möblerade/vissa utrymmen belamrade med diverse saker</p> <p>Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända dig till Kronofogden och begära hjälp med handräckning (avhysning). En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när den behövs för tillträde till bostad på fastighet eller till lös egendom (t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt). Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som t.ex. vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat t.ex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomten. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.</p>

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet/Garphyttan från 2021-01-01 och framåt med en boarea mellan ca 70 – 160 kvm.

Köpeskillingarna återfinns huvudsakligen i intervallet ca 1,15 – 3,6 Mkr med enstaka objekt över och under. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 11 000 – 38 000 kr/kvm, huvudsakligen mellan 15 000 – 30 000kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,9 – 3,0. Prisutvecklingen för materialet har varit negativ, dock är försäljningarna efter 2022 tämligen få. Genomsnittspris efter 2022 ca 1,85 Mkr, 19 540 kr/kvm och K/T 1,35.

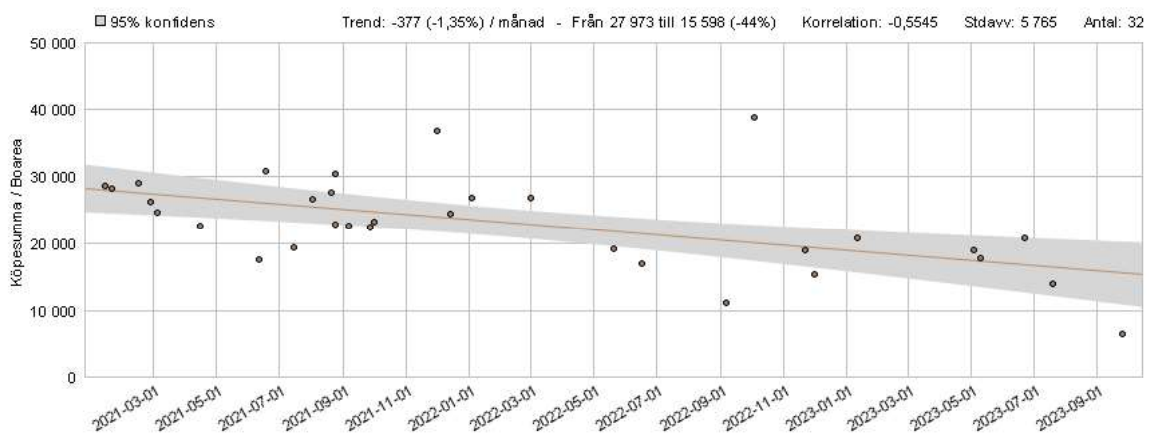


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt/bra läge. Byggnaden är äldre med normal standard. Dock med eftersatt underhåll in- och utvändigt och renoveringsbehov finns. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad. Rödmålad träpanel med vita detaljer samt infart och trädgård med gräsmatta och träd.



Foto, huvudbyggnad. Rödmålad träpanel med vita detaljer samt trädgård med gräsmatta



Foto, vy från balkong



Foto, huvudbyggnad. Rödmålad träpanel med vita detaljer samt trädgård med gräsmatta



Foto, uthus. Byggnad med rödmålad träpanel samt trädgård med gräsmatta och träd

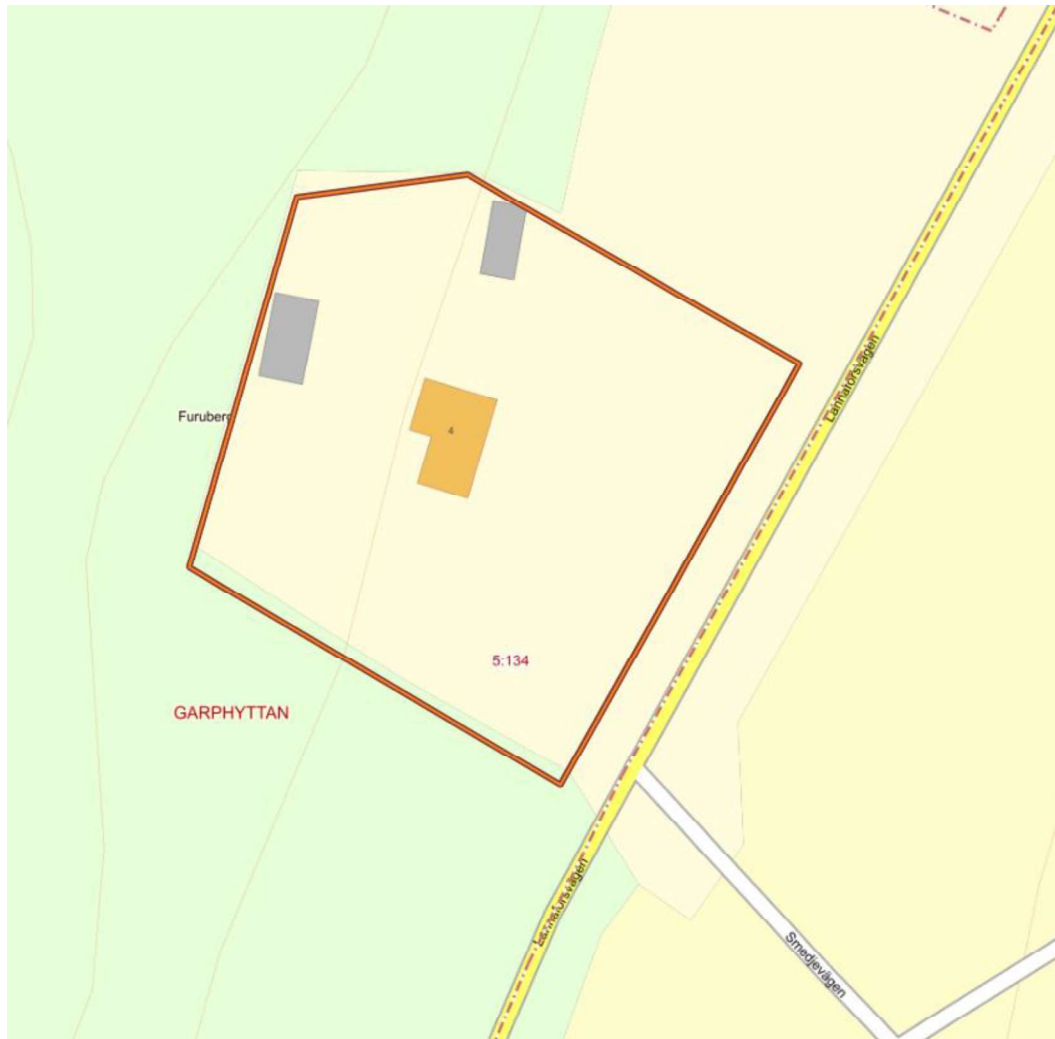


Foto, uthus. Byggnad med rödmålad träpanel samt trädgård med gräsmatta och träd

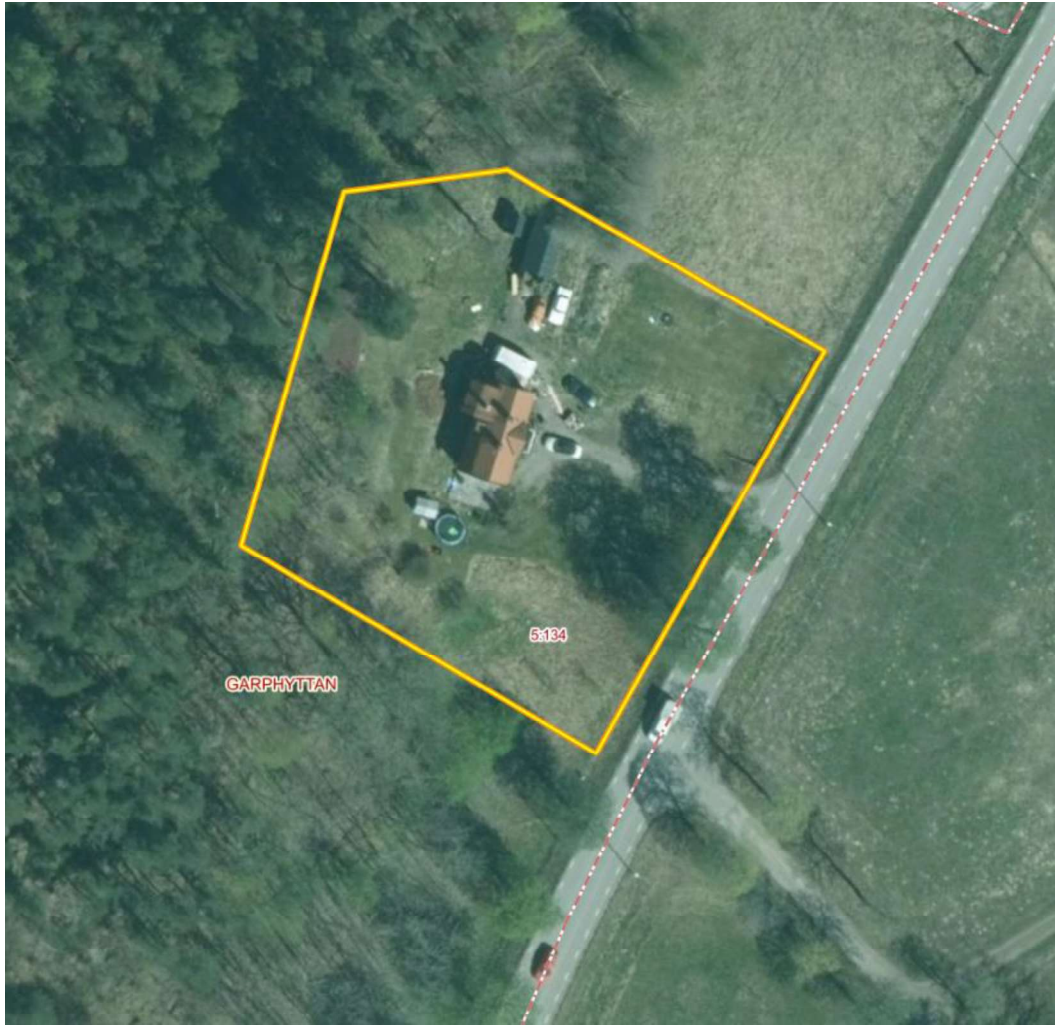
Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2023-09-26

Fastighet

Beteckning Örebro Garphyttan 5:134	UUID: 909a6a73-29e7-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 1993-10-20
Nyckel: 180011424	Län- och kommunkod 1880	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2023-09-20
Distrikt Tysslinge Socken: Tysslinge	Distriktskod 211034	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2023-09-25

Adress

Adress	
Lannaforsvägen 4 719 41 Garphyttan	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6573847.5	496299.5	Stor fastighetskartaLiten fastighetskartaFastighetskartaOrtofoto

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	3 405 kvm	3 405 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Köp (även transportköp): 2013-09-06 Köpeskilling: 570.000 SEK, avser hela fastigheten.			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2023-09-15 2 639 794 sek beslutsnr: 12234503501	2023-09-19	D-2023-00292372:1
Anmärkningar: Avser inteckning 13/16154 Avser inteckning 79/5543 Avser inteckning 79/5544		
Utmätning 2023-09-15 525 665 sek beslutsnr: 12234503527	2023-09-19	D-2023-00292397:1

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar: Avser inteckning 13/16154 Avser inteckning 79/5543 Avser inteckning 79/5544		
Utmätning 2023-09-15 2 639 794 sek beslutsnr: 12234503865	2023-09-19	D-2023-00292396:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 1b1bdad5-6B93-4569-B99F-10D57F3053CE		
Utmätning 2023-09-15 525 665 sek beslutsnr: 12234503881	2023-09-19	D-2023-00292375:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 0d56328f-a8ef-40f8-AD20-9DA9AC7C7CBD		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 484.500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	120.000 SEK	1979-06-27	79/5543
2	24.000 SEK	1979-06-27	79/5544
3	340.500 SEK	2013-09-24	13/16154

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Vatten-och avloppsledning	Förmån	Officialservitut	18-VIN-673.4 Akt
Starkström	Last	Ledningsrätt	1880-93/74.1 Akt
Anmärkningar: Ytterligare kartblad:10447,10448,10456,10457,10406,10550,10459,10449,10540 10428,10439,10438,10416,10427,10426,10406,10436,10417,10437, 1055002,1055011-12,1055020-23,1055030-33,1055040- 42,6041520,6041522,60415421040667,1040677,1040657,1040666,1040676 Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd			

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet
Småhusenhet, bebyggd (220)

184312-4
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2021	1.080.000 SEK	748.000 SEK	332.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp

Värderingsenhet småhusmark 067794379.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
332.000 SEK	1880900	Självständig

Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp
3 405 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Enskilt avlopp

Antal lika
1

Värderingsenhet småhusbyggnad 067795379.

Bebyggelsestyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Friliggande	748.000 SEK	34

Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta
90 kvm	9 kvm	92 kvm

Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1924		1929

Under Byggnad	Antal lika
Nej	1

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1978-12-15	18-TYS-765 Akt
Ledningsåtgärd	1993-10-20	1880-93/74 Akt

Ursprung

Örebro Garphyttan 5:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
T-Tysslinge Garphyttan 5:134	1986-09-03	1880-86/55	Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Copyright © 2023 Metria Källa: Lantmäteriet