

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Skinnskatteberg

Fastighetsbeteckning

Vätterskoga 4:464

Värdetidpunkt

April 2026



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Del av tomt med sly och träd, vy från vägen.

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	Skinnskatteberg Vätterskoga 4:464	Lagfaren ägare	F-253-26-19
		Uppdragsgivare	Kronofogden
Objektets adress	Kompassvägen 10 739 31 Skinnskatteberg	Värdetidpunkt	April 2026
		Besiktningstidpunkt	2026-04-22

Allmän beskrivning

Tomtmark	Totalt 958 kvm areal, varav 958 kvm landareal (enligt Metria). Utgöres i huvudsak av tomtmark bevuxen med sly.
Byggnad	Obebyggt
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 2 km från centrala delarna av Skinnskatteberg, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av bostadsområde med småhus och sportanläggning. Fastigheten har viss sjöutsikt. Förskola finns i närheten, skola finns inom ca 2 km.
Övrigt	På fastigheten noterades byggmaterial och viss bråte

Marknadsvärde

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

50 000 kronor

Bedömt värdeintervall 30 000 – 75 000 kronor

Kr/kvm Tomtareal	52 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,4
------------------	-----------	------------------------------------	-----

Södertälje 2026-04-29

Värderingsinstitutet Norra AB



Emil Larsson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1 Foton och kartor m.m.

Bilaga 2 Fastighetsutdrag

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	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 kunnigt, insiktsfullt och utan tvång. 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 tomtareal samt taxeringsuppgifter. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	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. 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.

Värderingsunderlag	
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 bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall enligt bilaga 2. Land samt vattenarealer, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Emil Larsson utan närvaro av fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheten 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.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

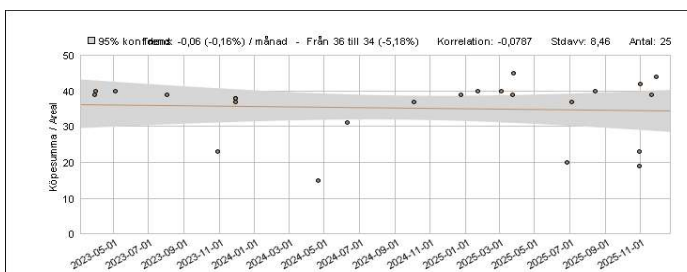
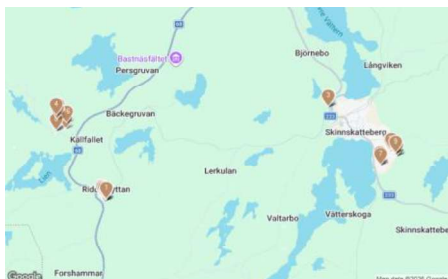
Fastighetsbeskrivning	
Planbestämmelser	Fastigheten är belägen inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	För information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
El	Saknas
Vatten	Anslutningsavgift ej betald enligt uppgift från kommunen.
Avlopp	Anslutningsavgift ej betald enligt uppgift från kommunen.
Bredband (fiber)	Saknas
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	210 Småhusenhet, tomtmark 122 000 kr, varav mark 122 000 kr som beaktats i värderingen. Tax.år: 2025
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas ej av pantbrevsinteckningar Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningarna Skinnskatteberg Vätterskoga GA:5
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades
Övrigt		
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

Övrigt	
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).
Försäkring	Uppgift om försäkring saknas
Handräckning	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.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhusmark och småhusfastigheter, typkod 210 har gjorts i delar av kommunen de senaste åren. Sökningar har gjorts avseende fastigheter i objektets närområden, se karta.



Karta och diagram över köpesumma/areal. Källa: UCBV

Materialet har gallrats från enstaka objekt som trots typkoden bedöms kan ha varit bebyggda. Köpeskillingen återfinns med spridning på ca 30 000 – 60 000 kr med ett fåtal objekt över. Priserna per kvadratmeter varierar enligt diagrammet, med en betydande andel omkring 40 kr/kvm areal. Flera av objekten har överlåtits av kommunen. Tidigare har dessa sålts till ett subventionerat pris och en förutsättning att de börjar bebyggas inom 2 år. Även vissa affärer där kommunen till synes har köpt tillbaka småhustomter finns i materialet. Värderingsobjektet självt såldes av kommunen för 38 000 kr (2023) och senare privat för 38 000 kr (2024). Ett antal tomter finns till salu på öppna marknaden i kommunen, de flesta i liknade prisnivåer, för objekt utan speciella strandlägen.

Materialet nedan visar försäljningar från 2024 och framåt. Priserna varierar enligt tabellen med ett genomsnittspris på ca 46 000 kr och 35 kr/kvm. K/T varierar mellan ca 0,1 – 0,8.

Beteckning	Datum	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
SKILÅN 3:14	2024-04-21	6 289	100 000	16	0,7
SKILÅN 3:55	2024-06-10	1 576	50 000	32	0,5
VÄTTERSKOGA 4:611	2024-10-03	913	34 000	37	0,3
VÄTTERSKOGA 4:464	2024-12-24	958	38 000	40	0,3
VÄTTERSKOGA 4:607	2025-01-23	888	36 000	41	0,3
ÖVRE UGGELFORS 3:63	2025-03-04	990	40 000	40	0,6
ÖVRE UGGELFORS 3:65	2025-03-24	1 046	41 000	39	0,6
VÄTTERSKOGA 4:607	2025-03-26	888	40 000	45	0,3
SKILÅN 3:73	2025-06-26	2 234	46 000	21	0,1
VÄTTERSKOGA 4:466	2025-07-04	1 040	39 000	38	0,3
ÖVRE UGGELFORS 3:67	2025-08-14	1 417	57 000	40	0,8
SKILÅN 3:48	2025-10-30	1 286	30 000	23	0,2
SKILÅN 3:32	2025-10-30	1 563	30 000	19	0,2
ÄMTHYTAN 4:23	2025-10-31	1 400	59 000	42	0,4
ÖVRE UGGELFORS 3:74	2025-11-20	1 080	43 000	40	0,6
ÖVRE UGGELFORS 3:69	2025-11-28	1 316	58 000	44	0,8
			46 313	35	0,4

Tabell sålda objekt. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett för området normalt läge. Anslutningar saknas. Värdet bedöms sammantaget återfinnas omkring den mellersta jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, mark med sly.



Vy från tomten, blandad bebyggelse och viss sjöutsikt.

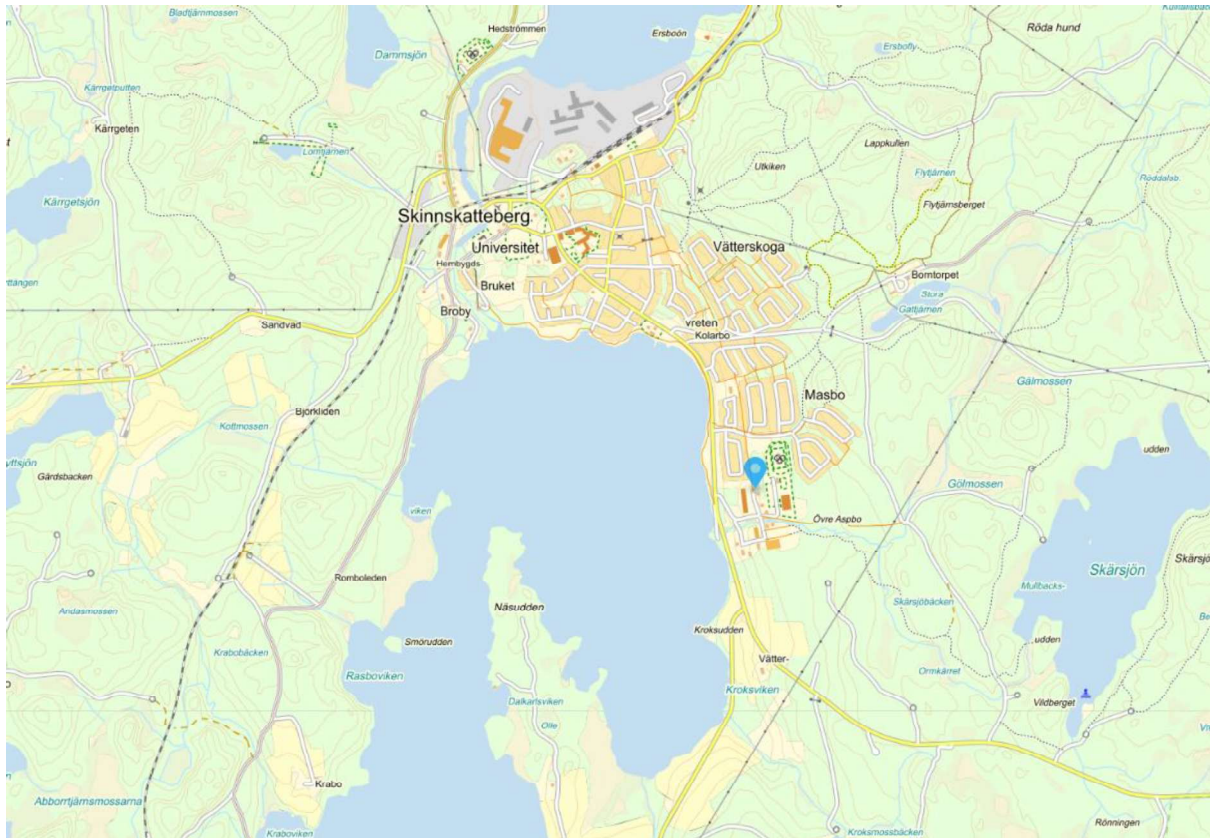


Foto, mark med sly och buskar.



Foto, mark med sly och bråte.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Beteckningar

Beteckning Skinnskatteberg Vätterskoga 4:464	UUID 909a6a76-3ca5-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 190071062	Senaste ändringen i allmänna delen 2000-03-24
Län- och kommunkod 1904	Distrikt Skinnskatteberg Socken: skinnskatteberg	Distriktskod 214054	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2026-02-16
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-04-21

Adress

Adress

Kompassvägen 10
739 31 Skinnskatteberg

Inskrivningsinformation

Lagfart **maskad**

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2026-02-11, 308 619 sek, beslutsnummer 1226412037	Inskrivningsdag 2026-02-13	Akt D-2026-00051682:1
Ajourförande inskrivningsmyndighet		
Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Mora	
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar
Skinnskatteberg Vätterskoga GA:5

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan Byggnadsplan Idrottsplatsen,skinnskatteberg,del av		Datum 1977-05-03	Akt 19-SKI-906
Taxeringsenheter			
Småhustaxeringsenhet			
Typkod Småhusenhet, tomtmark (210)	Taxeringsenhetsnummer 480477-1	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 122 000 SEK	därav byggnadsvärde	därav markvärde 122 000 SEK
Taxerade ägare maskad		Andel	Juridisk form
Värderingsenhet småhus tomtmark 14612402 (2025)			
Taxeringsvärde 122 000 SEK	Riktvärdeområde 1904001	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 958 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak Trädgårdsanläggning saknas helt
Allmänna delen			
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder Avstyckning		Datum 1977-10-28	Akt 19-SKI-917
Ursprung			
Skinnskatteberg Vätterskoga 4:2			
Läge, Karta			
Område 1	Typ Markområde	N (SWEREF99 TM) 6631187.3	E (SWEREF99 TM) 539574.6
Areal			
Område Total	Totalareal 958 m ²	Därav landareal 958 m ²	Därav vattenareal 0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning U-Skinnskatteberg Vätterskoga 4:464		Omregistreringsdatum 1988-10-26	Akt 19-ARJ-388

Källa: Lantmäteriet