

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Smedjebacken

Fastighetsbeteckning

Björsjö Skog 1:28

Värdetidpunkt

Maj 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Rödmålad träpanel med vita detaljer samt högbevuxen trädgård.

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	Smedjebacken Björnsjö Skog 1:28	Lagfaren ägare	F-971-25-20
Objektets adress	Björnsjö Älgberget 1 771 90 Ludvika	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Maj 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-05-15

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1920. Uppförd i 1 1/2 våning.
Boarea	59 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 2 rum och kök.
Biarea	56 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	9 496 kvm markareal. Obebyggda delar utgörs av trädgård och naturmark.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 1,6 mil från Smedjebacken och 2 mil från Ludvika, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av skog, sjöar, byar och mindre lantbruk. Förskola, skola, hälsocentral och service finns närmast i Smedjebacken och Ludvika.
Övrigt	Byggnaden saknar huvudsakligen inredning/ytskikt invändigt. Renoveringsprojekt som avstannat. Det finns även två större förrådslängor på tomten.

Marknadsvärde

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

150 000 kronor

Bedömt värdeintervall 125 000 – 200 000 kronor

Kr/kvm Boarea	2 542 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,45
---------------	--------------	------------------------------------	------

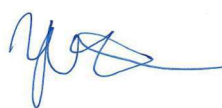
Sandviken 2025-05-30

Värderingsinstitutet Norra AB



Peder Lindblom
Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Johan Hernblom
Civilingenjör och 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	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. 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.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). 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 höri 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 3. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Johan Hernblom i närvaro av personal från kronofogden och utan närvaro av fastighetsägaren. 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.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning	
Planbestämmelser	Fastigheten är belägen inom planlagt område, se bilaga 2.
Bygglov	Information ej erhållits.
El	El ansluten till allmänt nät, avstängt vid besiktningstillfället.
Vatten	Kommunalt/Enskilt sommarvatten, enligt taxeringen. Teknisk undersökning rekommenderas.
Avlopp	Enskilt avlopp. Teknisk undersökning rekommenderas.
Bredband (fiber)	Information ej erhållits.
Övrigt	Naturvårdsbestämmelser gäller på fastigheten och i omgivande område: Naturvårdsområde Malingsbo-kloten.
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 1/2 våning.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1920
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Torpargrund Trä Träpanel 1-glas. Äldre. Vita Plåt Direktverkande el och vedspis. Självdraagsventilation För status kring brandskyddskontroll och sotning, kontakta närmaste sotningsdistrikt.
Planlösning	Våning 1	Entréplan med hall, garderob, förråd, hygienrum, ett stort rum, samt ett stort kök
	Våning 2	Övervåning ej besiktningsbar, golv saknas delvis.
Kök	Utformning	Helt utrivet. Golv saknas. Litet gulmålat vägghängt skåp.
	Utrustning	Vedspis och diskho.
Hygienrum	Ytskikt	Helt utrivet. Golv med plastmatta delvis uppsågat. Vägg med målade skivor/vitt kakel.
	Utrustning	Saknas
Tvättstuga	Utrustning	Saknas
Invändiga ytskikt	Golv	Trä/plastmatta (på kvarvarande golv)
	Vägg	Målade skivor/vitt kakel/ytskikt saknas
	Tak	Vitmålade skivor/ytskikt saknas
Övrigt		
Standard/skick		Äldre byggnad med renoveringsprojekt som avstannat. Huvudsakligen bortrivna golv, frilagd torpargrund. Delvis frilagda ytterväggar invändigt. Relativt nyligen omlagt plåttak. Några fönsterrutor är trasiga.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Byggnad 1	Förrådslänga, mestadels i två plan, med flera förrådsdelar. Träfasad och tegeltak. Ansluten till el. Nyttjas som förråd. Sämre skick. Vissa mindre takåsstättningar och saknade tegelpannor. Byggnadsarea ca 125 kvm.
Byggnad 2	Förrådslänga, på sluttande tomtmark, delvis i två plan, med flera förrådsdelar. Träfasad och tegeltak. Ansluten till el. Nyttjas som förråd. Sämre skick. Vissa takåsstättningar och saknade tegelpannor. Byggnadsarea ca 175 kvm.

Ekonomiska data

Taxering	Typkod	220 Småhusenhet, bebyggd
	Taxeringsvärde/år	336 000 kr, varav byggnad 226 000 kr, varav mark 110 000 kr. Tax.år: 2024
Pantbrev		Fastigheten belastas av 1 st pantbrevsinteckningar om totalt 531 250 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Smedjebacken Björnsjö GA:4. Ändamål: Vägar
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Officialservitut. Akt: 2061-1637.1, Ändamål: Väg, förmån.
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	Information saknas.
Handräckning	Vid besikten var bostadsbyggnaden utan möbler och övriga byggnader samt tomtmark belamrad med diverse saker. 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 tomt. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2022-01-01 och framåt med en boarea mellan 41 och 121 kvm samt tomtareal mellan 1 460 och 4 930 kvm. Materialet har rensats från småhus med strandnära lägen, byggår under de senaste 20 åren samt höga standardpoäng (30 eller högre).

Köpeskillingarna återfinns i intervallet 310 000 – 1 290 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan 3 421 – 16 923 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan 0,6 – 2,4, med en genomsnittlig nivå på 1,4 under perioden.

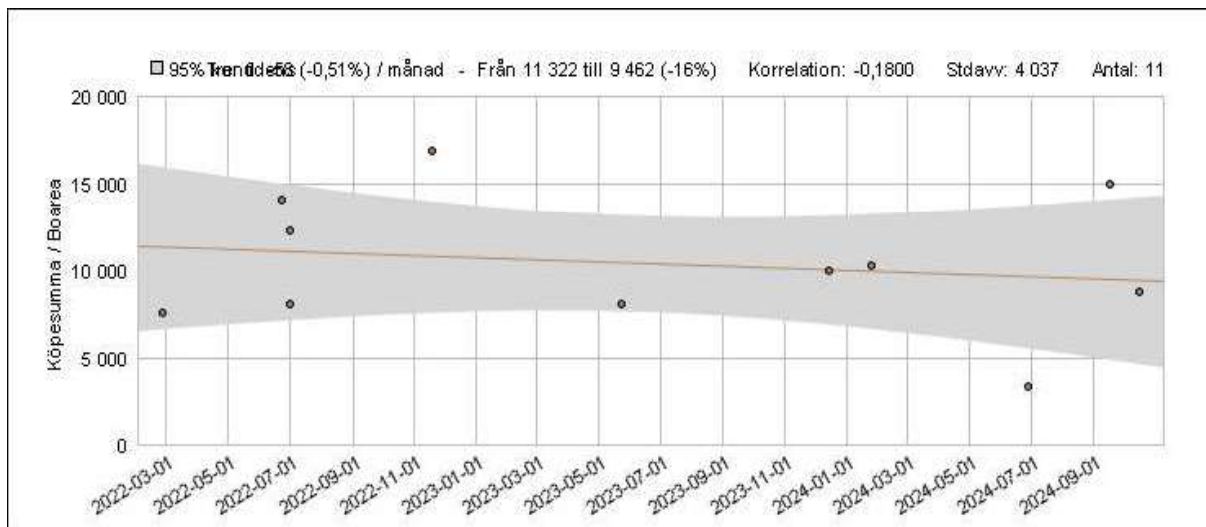


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett avskilt läge vid slutet av grusväg, ca 2 km från landsväg. Renoveringsprojekt som avstannat. Ofärdigt skick. Ytskikt saknas i stora delar bostaden och golven har tagits bort. Stor tomt.

Sammantaget bedöms värdet därav återfinnas i den nedre jämförelsenivån, strax över marknadsvärdet för marken.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad, kortsida, rödmålad träfasad



Foto, huvudbyggnad, pågående projekt.



Foto, huvudbyggnad, långsida, rödmålad träfasad.



Foto, huvudbyggnad, kortsida, rödmålad träfasad



Foto, Övrig byggnad 1, förrådslänga.

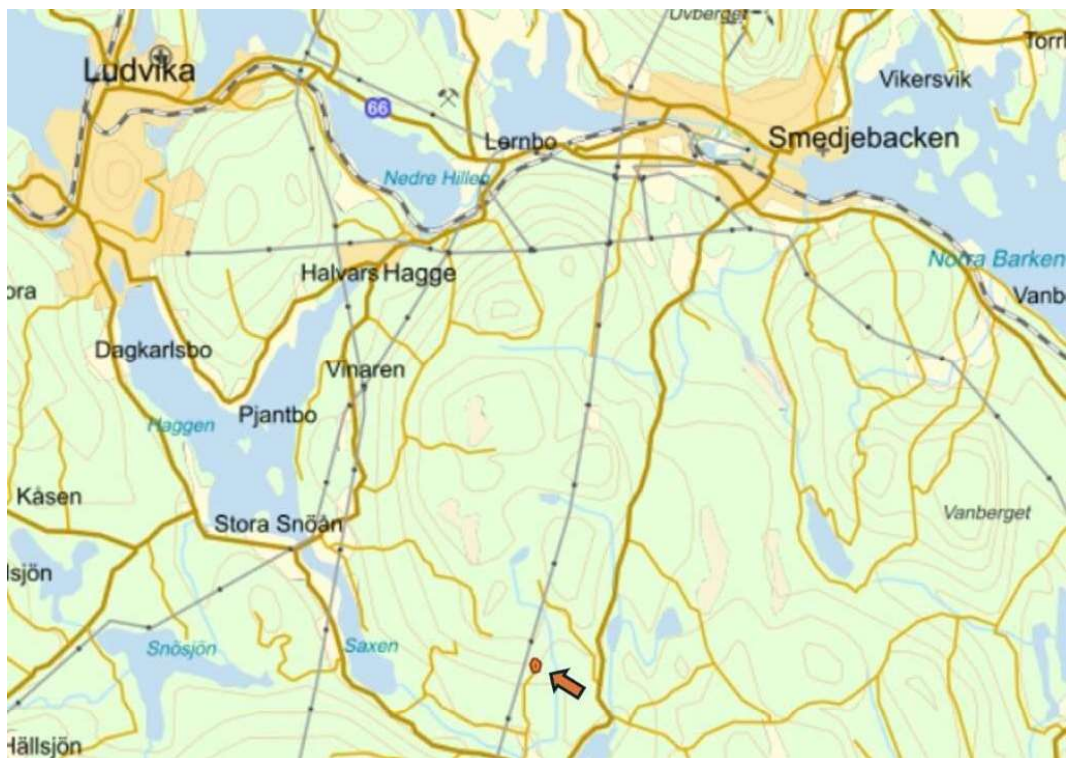


Foto, Övrig byggnad 2, förrådslänga.

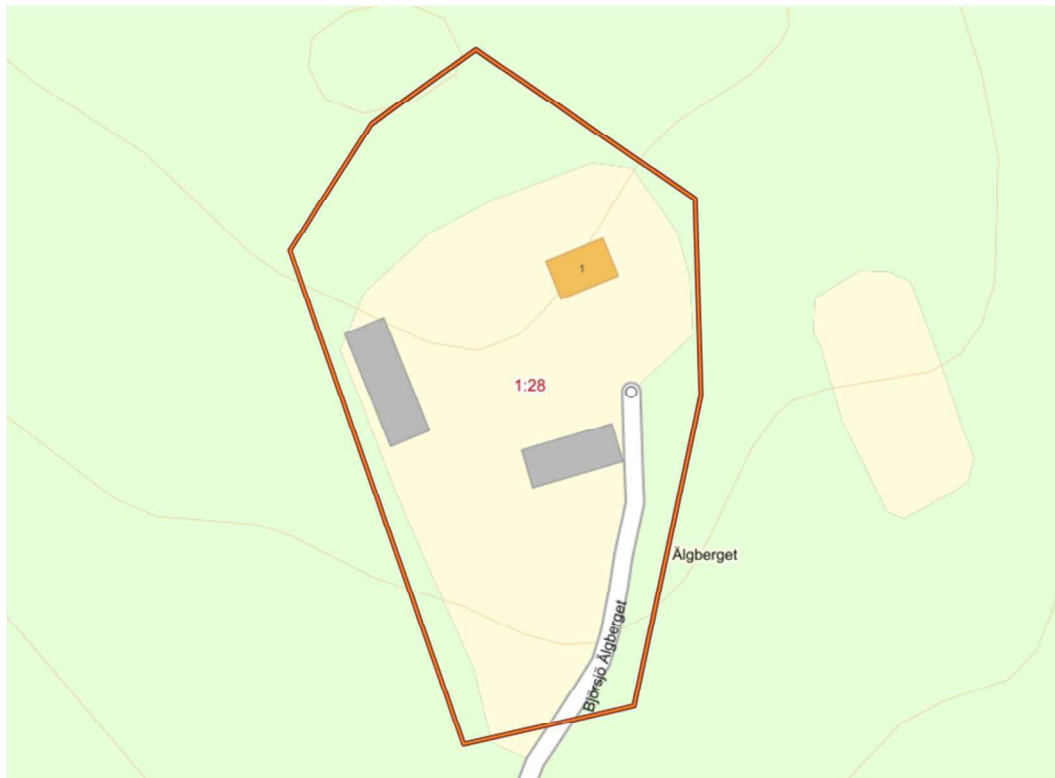


Foto, tomtmark och diverse saker.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

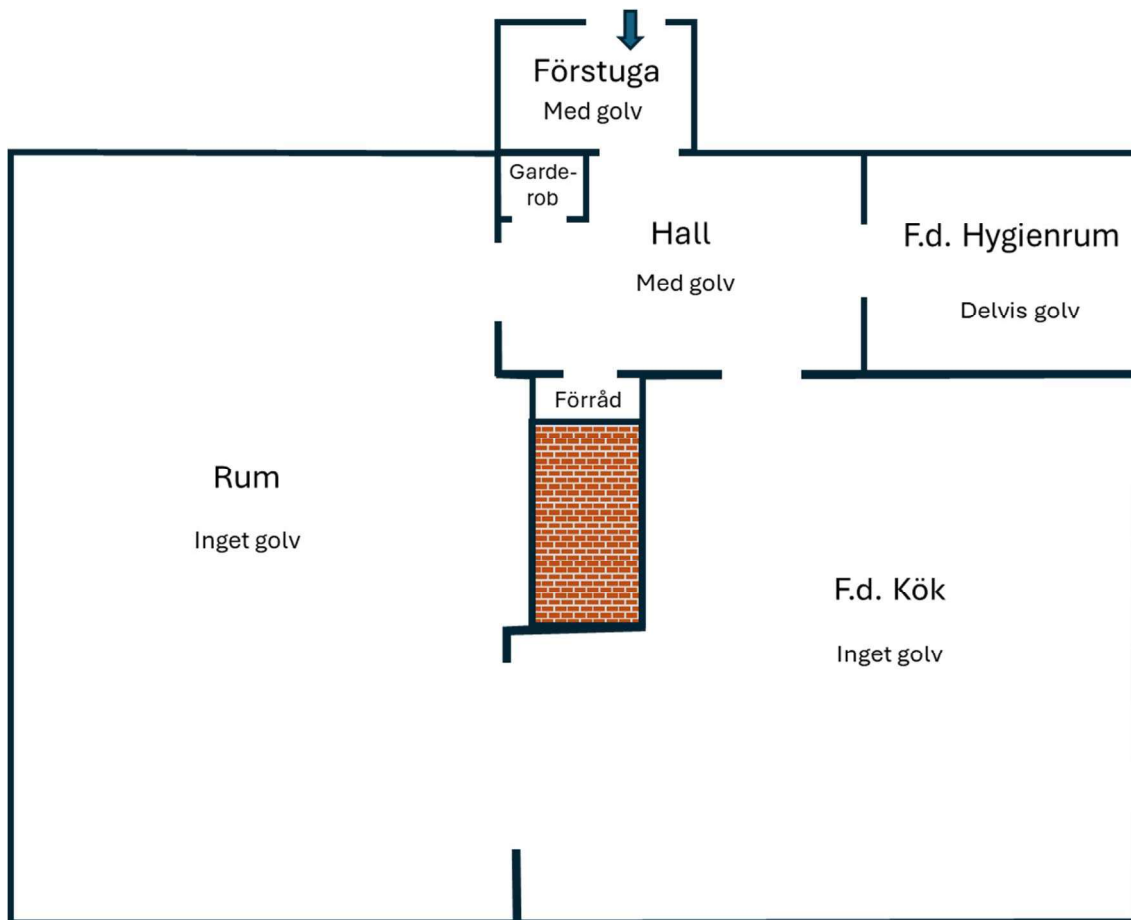


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, Entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-05-23

Fastighet

Beteckning Smedjebacken Björnsjö Skog 1:28	UUID: 1176e408-e029-7665-e053- 7e44ed8fab4f	Senaste ändringen i allmänna delen 2015-03-18
Nyckel: 200382987	Län- och kommunkod 2061	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-02-27
Distrikt Norrbärke Socken: Norrbärke	Distriktskod 217004	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-05-23

Adress

Adress Björnsjö Älgberget 1 771 90 Ludvika	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6657598.6	518313.3	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	9 496 kvm	9 496 kvm		
1	9 496 kvm	9 496 kvm		

Lagfart

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2025-02-25, 439 528 sek jämte ränta och kostnader (01-102248-25)	Inskrivningsdag 2025-02-26	Akt D-2025-00067712:1
Anmärkningar: Avser inteckning d-2015-00177819:2		

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 1

Totalt belopp: 531.250 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	531.250 SEK	2015-05-04	D-2015-00177819:2

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	2061-1637.1 Akt
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
	Beskrivning: Rätt att använda befintlig utfartsväg enligt köpekontrakt		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Naturvårdsbestämmelser	Datum	Akt
Naturvårdsområde: Malingsbo-kloten	1981-11-16 Laga kraft: 1981-12-07	2061-P19 Akt Länsstyrelsen i Dalarnas län
Plananmärkning: Malingsbo-kloten		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
732500-1			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	336.000 SEK	226.000 SEK	110.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 301255315.		
Taxeringsvärde 110.000 SEK	Riktvärdeområde 2061902	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 9 496 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt/enskilt sommarvatten Enskilt avlopp
	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 301304676.		
Bebyggelse Friliggande	Taxeringsvärde 226.000 SEK	Total standardpoäng 22
Bostadsyta 59 kvm	Biutrymmesyta 56 kvm	Värdeyta 70 kvm
Nybyggnadsår 1920	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar
Smedjebacken Björnsjö GA:4

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2015-03-18	2061-1637 Akt

Ursprung

Smedjebacken Björnsjö Skog 1:2

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontor Kontorbeteckning: Mora Telefon: 0771-63 63 63
--------------	---

Källa: Lantmäteriet