

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Smedjebacken

Fastighetsbeteckning

Stenbocken 2

Värdetidpunkt

Juni 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Gråmålad träpanel/gult tegel, pergola, vita detaljer samt grusad uppfart till garage.

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 Stenbocken 2	Lagfaren ägare	F-922-25-20
Objektets adress	Stenvägen 21 777 33 Smedjebacken	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Juni 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-06-11

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1973. Uppförd i 2 våningar varav 1 våning i souterräng.
Boarea	136 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 6 rum och kök
Biarea	32 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	697 kvm markareal. Obebyggda delar utgörs av trädgård med gräsmatta, dammar, buskar och träd
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 2 km från Smedjebackens centrum och ca 16 km från Ludvika, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av villor och skogspartier i sluttande terräng. Förskola, skola och hälsocentral finns i Smedjebacken. Ytterligare utbud med service finns i Ludvika.
Övrigt	Det finns även en förrådsbyggnad på tomtmarken.

Marknadsvärde

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

1 200 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 100 000 – 1 300 000 kronor

Kr/kvm Boarea	8 824 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,09
---------------	--------------	------------------------------------	------

Sandviken 2025-06-19

Värderingsinstitutet Norra AB



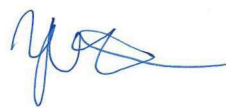
Peder Lindblom

Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



Johan Hernblom

Civilingenjör och Fastighetsvärderare

Bilaga 1 Foton och kartor m.m.

Bilaga 1 Foton och kartor m.m.

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 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
Vatten	Kommunalt vatten
Avlopp	Kommunalt avlopp
Bredband (fiber)	Ja
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 2 våningar med källare i suterräng
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1973
Byggteknik	Grund	Källargrund i suterräng
	Stomme	Trä/betong
	Fasad	Träpanel/tegel
	Fönster	2-glas (isolerglas). Vita
	Yttertak	Tjärpapp
	Värme	Vattenburen via radiatorer, luft/vatten värmepump, samt äldre vedpanna (avställd).
	Ventilation	Självdraagsventilation
	Övrigt	
Planlösning	Våning 1	Suterrängvåning med allrum med utgång till altan, tre sovrum, tvätt/pannrum samt wc/dusch
	Våning 2	Entréplan med hall, kök med utgång till altandäck, vardagsrum med utgång till balkong, ett sovrum samt wc/dusch.
Kök	Utformning	Vinkelkök med matplats. Bra skick. Normal standard
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spis (okänt märke), kolfilterfläkt (IKEA), kyl/frys (Siemens), diskmaskin (okänt märke) samt ugn (okänt märke) och micro i arbetshöjd
Hygienrum 1	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch
Hygienrum 2	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch
Tvättstuga	Utrustning	TM och TT
Invändiga ytskikt	Golv	Laminat
	Vägg	Tapet
	Tak	Träpanel/vitmålade skivor
Övrigt		Beträffande eldstäder, kontakta närmaste sotningsdistrikt för status kring brandskyddskontroll och sotning.
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard i till synes gott skick. Renoverat under senare tid, bl a nya laminatgolv båda våningarna, nytt kök (ca 2015), kaklade väggar och klinkergolv i båda hygienrummen samt nytt yttertak (tjärpapp, ej garagedelen). Visst eftersatt utvändigt underhåll, t ex målning trädetaljer m.m. Värmepumpen är äldre och planerad att bytas ut (enligt fastighetsägare).

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Förrådsbyggnad	Byggnad med träfasad och betongtegeltag. Ansluten till el. Frostvakter. Nyttjas för vinterförvaring av perenner. Normal standard. Normalt skick. Byggnadsarea ca 8 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 1 101 000 kr, varav byggnad 915 000 kr, varav mark 186 000 kr. Tax.år: 2024
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 2 st pantbrevsinteckningar om totalt 663 600 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades
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	Försäkringbolag Folksam enligt lämnad uppgift från fastighetsägare.
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaden normalt möblerad 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 närområdet kring värderingsobjektet från 2023-06-30 och framåt med en boarea mellan 109 och 169 kvm och med en tomtareal mellan 696 och 996 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet 440 000 – 2 050 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan 3 235 – 15 983 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan 0,6 – 2,0, med en genomsnittlig nivå på 1,10 den senaste tiden (taxeringsår 2024).

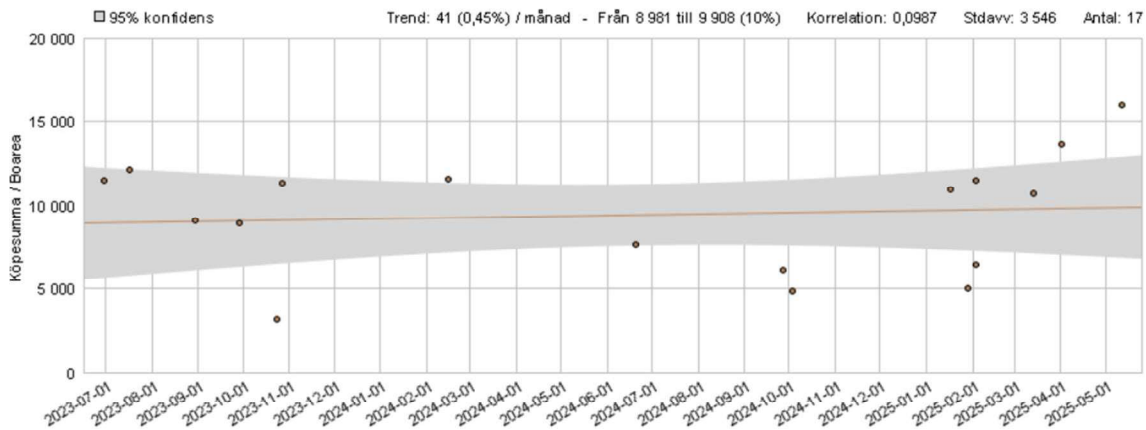


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett för orten normalt läge. Byggnaden med normal standard i till synes gott skick. Renoverat i omgångar de senaste 5-15 åren. Begynnande underhållsbehov av trädetaljer utvändigt.

Sammantaget bedöms värdet därav återfinnas i den mellersta jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad, entréside, pergola och gräsmatta.



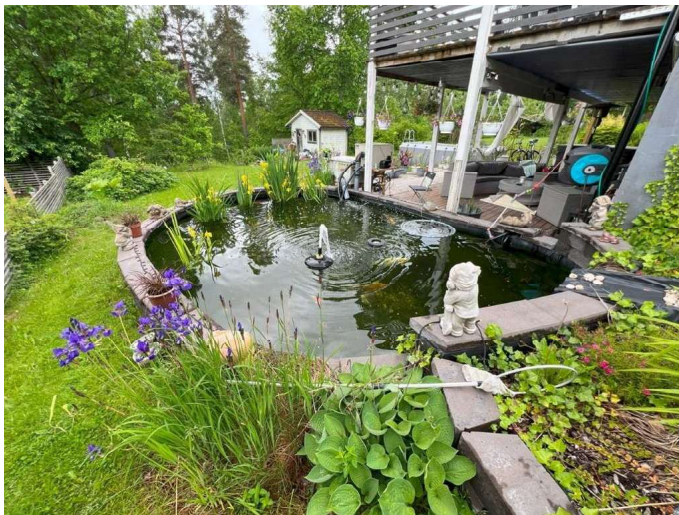
Foto, huvudbyggnad, baksida, altaner och gräsmatta.



Foto, huvudbyggnad, altandäck



Foto, förrådsbyggnad för vinterförvaring av växter.



Foto, trädgård med fiskdamm, planteringar/rabatter.

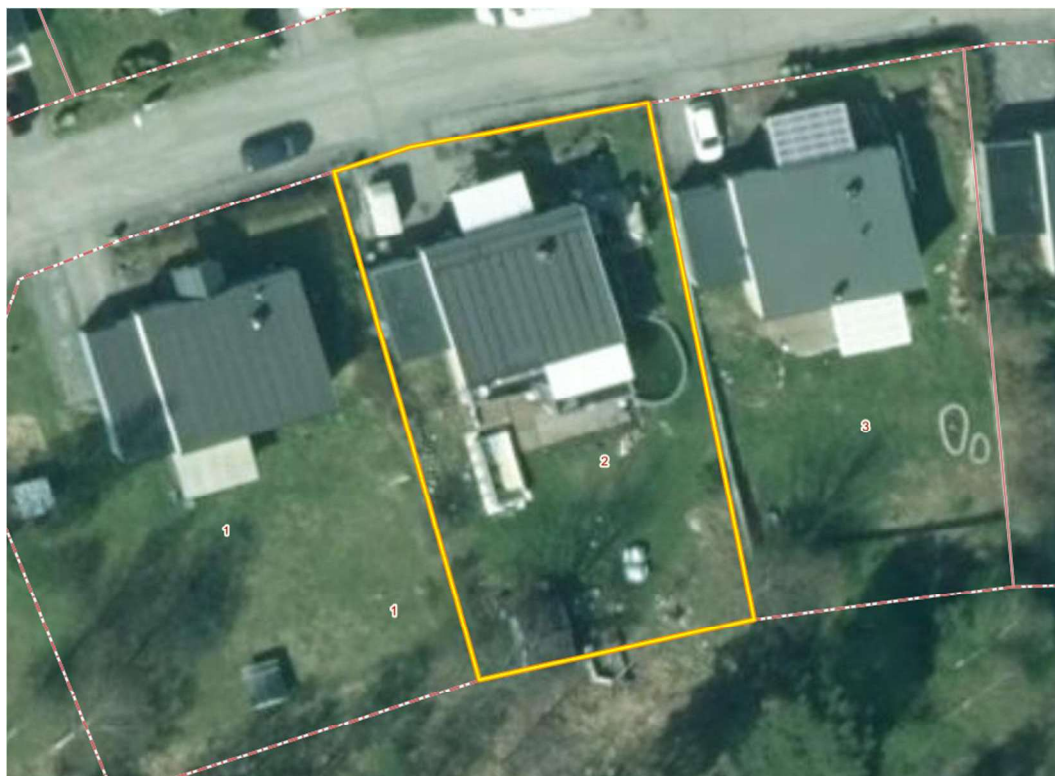
Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

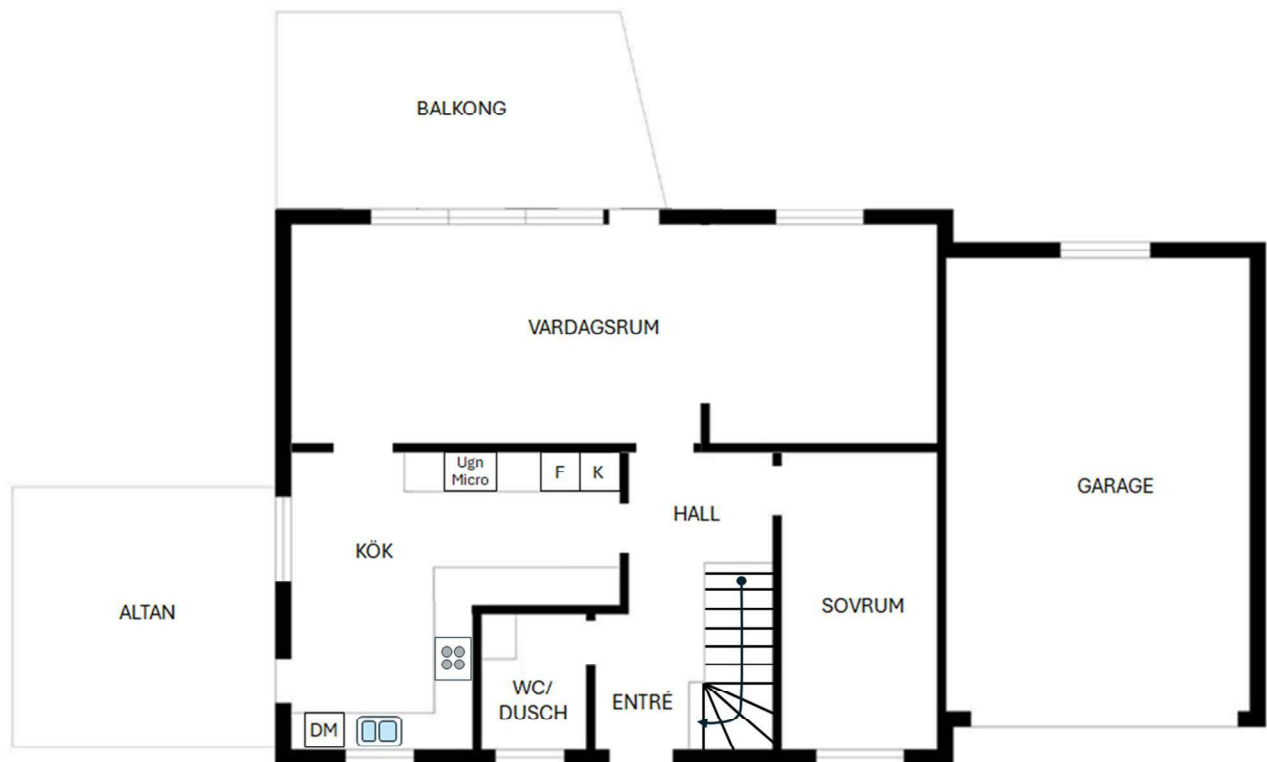


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

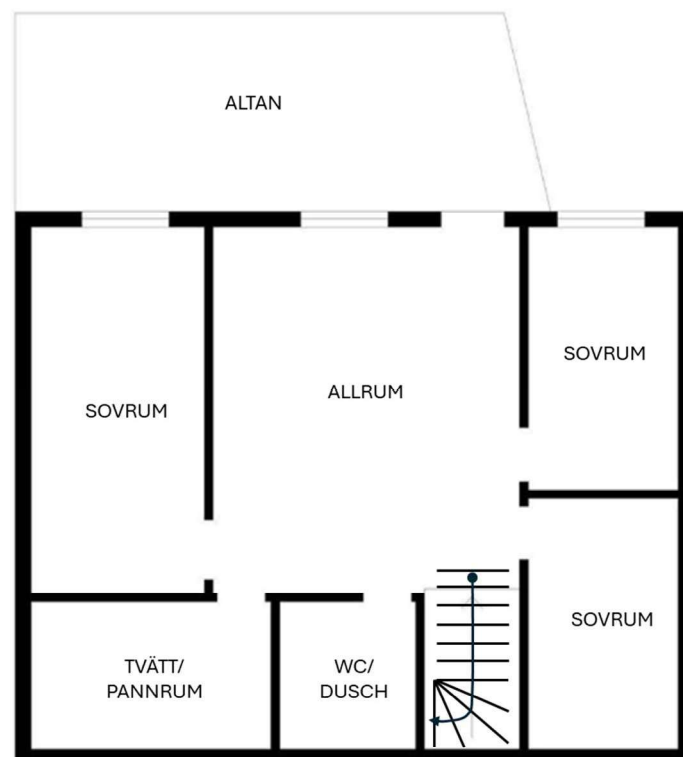


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning. Entrévåning. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.



Planritning. Suterrängvåning. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-06-10

Fastighet

Beteckning Smedjebacken Stenbocken 2	UUID: 909a6a7a-6426-90ec-e040- ed8f66444c3f	
Nyckel: 200224380	Län- och kommunkod 2061	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-04-07
Distrikt Norrbärke Socken: Norrbärke	Distriktskod 217004	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-06-10

Adress

Adress Stenvägen 21 777 33 Smedjebacken	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6668299.1	522726.5	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	697 kvm	697 kvm		

Lagfart

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-04-02, 759 644 sek, beslutnummer 12251023706	2025-04-04	D-2025-00118933:1
Anmärkningar: Avser inteckning 97/5074 Avser inteckning 97/5076		
Utmätning 2025-04-02, 759 644 sek, beslutnummer 12251023797	2025-04-04	D-2025-00118932:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 663.600 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	450.000 SEK	1997-08-01	97/5074
2	213.600 SEK	1997-08-01	97/5076

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Öhmans hage	1973-03-23	20-SMS-870 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
388434-4				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde				
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2024	1.101.000 SEK	915.000 SEK	186.000 SEK	
Värderingsenhet småhusmark 026548455.				
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden		
186.000 SEK	2061004	Självständig		
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp		
	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m			
697 kvm	Antal lika			
	1			
Värderingsenhet småhusbyggnad 026549455.				
Bebyggelsetyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng		
Friliggande	915.000 SEK	32		
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta		
136 kvm	32 kvm	142 kvm		
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår		
1973		1973		
Under Byggnad	Antal lika			
Nej	1			

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1972-12-15	20-NOR-1541 Akt

Ursprung

Smedjebacken By och Bengtsgård 1:60

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
W-Norrbärke By Och Bengtsgård 1:70	1992-11-25	2085-611 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet