

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Katrineholm

Fastighetsbeteckning

Sköldinge-Valla 3:32

Värdetidpunkt

Mars 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Vitmålad träpanel med gråa detaljer, grusad yta samt gräsbeväxt 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	Sköldinge-Valla 3:32	Lagfaren ägare	F-258-25-04
		Uppdragsgivare	Kronofogden
Objektets adress	Bergdala 1 641 62 Valla	Värdetidpunkt	Mars 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-03-04

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1909. Uppförd i 2 våningar
Boarea	178 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 3 rum och kök
Biarea	12 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	2873 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av trädgård och grusad yta.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i utkanten av Valla, ca 9 km från centrala Katrineholm, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av skog och åkermark. Förskola, skola (åk 1-6) finns i Valla, hälsocentral finns i Katrineholm ca 9 km bort.
Övrigt	Det finns även Jordkällare samt garage, ombyggt till mindre slakteri

Marknadsvärde

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

1 600 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 520 000 – 1 680 000 kronor

Kr/kvm Boarea	9 270 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,85
---------------	--------------	------------------------------------	------

Katrineholm 2025-03-17

Värderingsinstitutet Norra AB


Erik Hernblom


Dennis Gunnar
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	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 Dennis Gunnar 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	Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt vatten.
Avlopp	Enskilt avlopp. Ej godkänt. Nyttjandeförbud föreligger, se bilaga 2.
Bredband (fiber)	Nej
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 2 våningar
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1909 / 1974-tillbyggnad lågdel fastighetens noröstra sida.
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Betongplatta Trä Träpanel 2-glas kopplade, äldre, delvis slitna. Vita Plåt & Betongpannor Bergvärme, vattenburen via radiatorer. Kompletterande luftvärmepump. Eldstad, godkänd funktion av rökanaler ej verifierad, vidare teknisk undersökning rekommenderas. Självdraagsventilation Elektrisk varmvattenberedare i jordkällare. Kylanläggning entréplan installerad ca 2023. Balkong
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Entréplan med ett sovrum, tvättstuga, förråd, badrum, flera allrum, kök, vardagsrum Våning 1 trappa med allrum, wc samt två sovrum
Kök	Utformning Utrustning	Vinkelkök med köksö samt matplats. Bra skick normal standard. Vita skåpluckor. Spishäll, diskmaskin, fläkt & ugn IKEA, kyl/frys Beko/Whirlpool
Hygienrum Entré	Ytskikt Utrustning	Äldre WC/duschrum. Vägg med kakel, ej godkänt tätskikt. Golv med Målad yta Tvättställ, WC, duschkabin, tvättmaskin, torktumlare
Hygienrum 1 vån	Ytskikt Utrustning	Vägg med tapet, golv med plastmatta WC, tvättställ
Tvättstuga	Utrustning	Nyttjas som förråd. Äldre duschutrymme
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Laminat/plastmatta Tapet Målade skivor & träpanel
Övrigt		WC & Tvättstuga entréplan delvis utrivet, nyttjas som förråd
Standard/skick		Byggnad med normal standard. Entréplan delvis renoverade ytskikt och nyare kök. Påbörjade renoveringar ej slutförda. Nyttjandeförbud föreligger avseende avlopp from 2025-02-28. Renoveringsbehov föreligger. Delvis eftersatt underhåll.
Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader		
Garage/Slakteri		Byggnad med trä fasad och plåttak. Ansluten till El och Vatten. Tidigare dubbelgarage, ombyggt till slakteri samt separat förråd med egen ingång. Normal standard, bra skick. Byggnadsarea ca 20 kvm.

Jordkällare/Pannrum	Jordkällare under husets sydvästra gavel. Tidigare nyttjats som pannrum med äldre oljepanna (ej i drift). Eldriven varmvattenberedare installerad, försörjer bostadsdel som komplement till bergvärme.
---------------------	--

Ekonomiska data

Taxering	Typkod	220 Småhusenhet, bebyggd
	Taxeringsvärde/år	1 935 000 000 kr, varav byggnad 1 500 000 kr, varav mark 435 000 kr. Tax.år: 2024
Pantbrev		Fastigheten belastas av 5 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 083 750 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Se bilaga 2
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 Sensor enligt lämnad uppgift från fastighetsägare
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna delvis utan möbler och delvis normalt möblerade 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 2023-01-01 och framåt med en boarea mellan 101 och 227, tomtareal 160 samt 1 379.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 800 000 – 3 000 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 6 800 – 20 500 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,96 – 2,84, med en genomsnittlig nivå på 1,54 den senaste tiden.

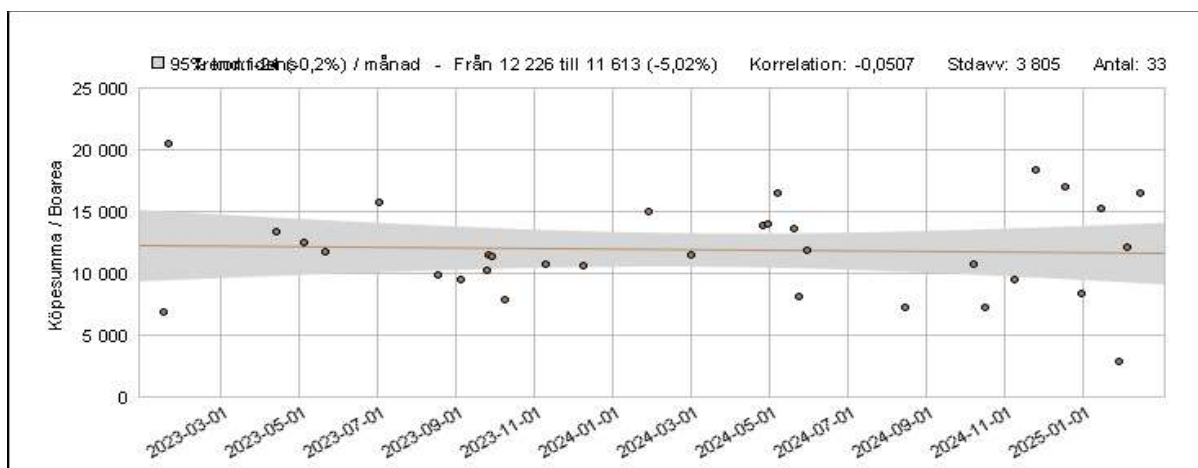


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge. Byggnad från tidigt 1900-tal med normal standard. Entréplan med delvis renoverade ytskikt och nyare kök. Påbörjade renoveringar ej slutförda (wc & tvättstuga entréplan). Nyttjandeförbud föreligger avseende avlopp from 2025-02-28. Renoveringsbehov föreligger. Delvis eftersatt underhåll. Värde bedöms därav återfinnas i den mellersta nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad samt garage/slakteri, vit fasad med grå detaljer, trädgård samt grusad yta



Foto, huvudbyggnad, baksida, vit fasad med grå detaljer samt trädgård.



Foto, Sidobyggnad, förråd & slakteri, vit fasad samt grusad yta



Foto, Jordkällare, väggar av sten med röd trädörr

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

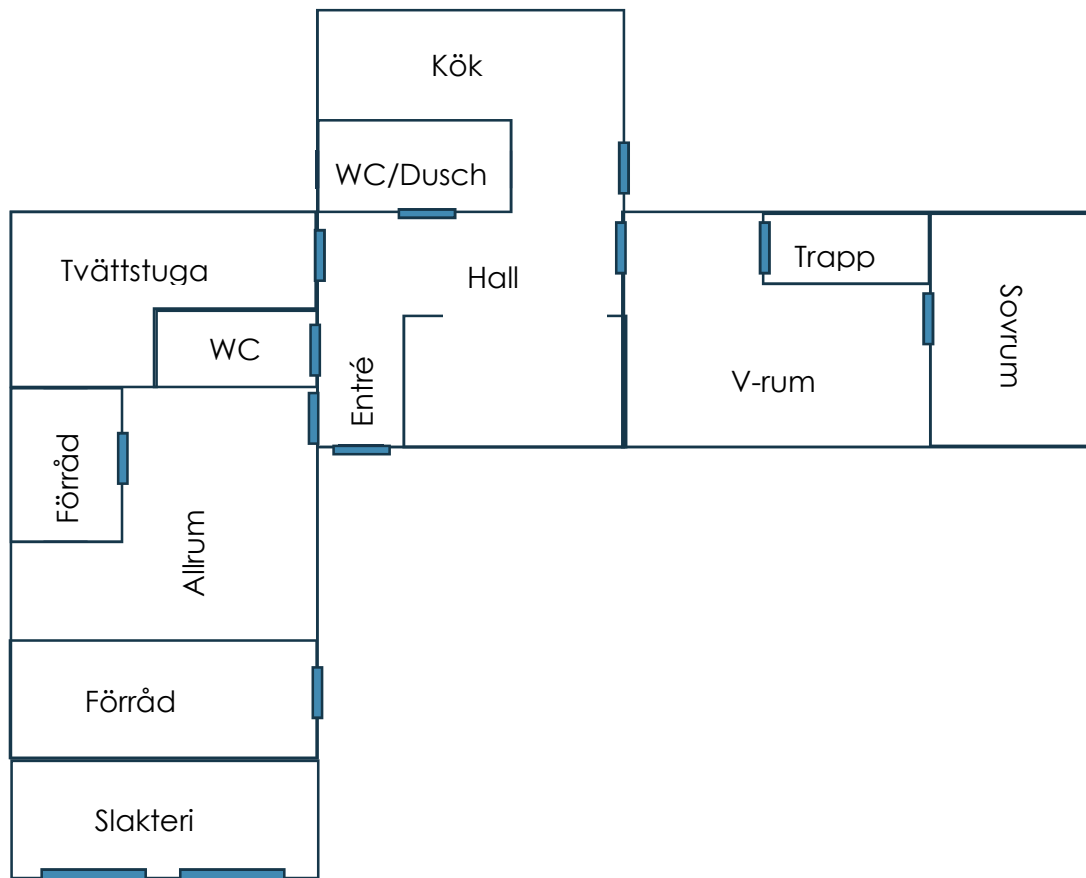


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

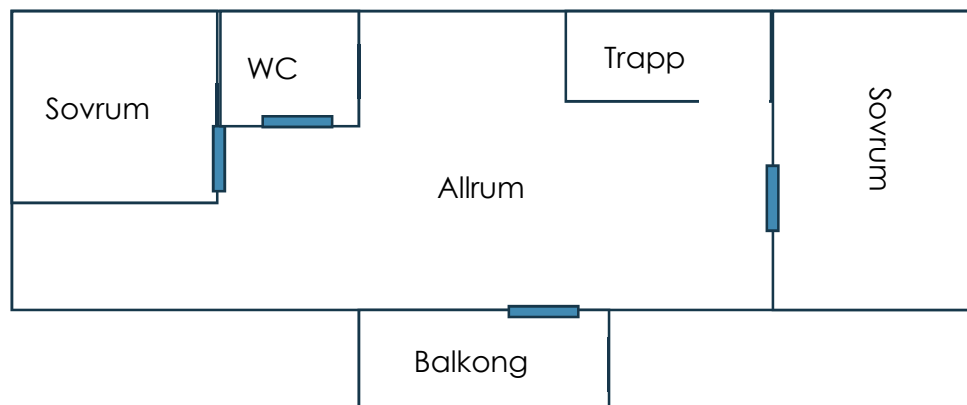


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, entrévåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, våning 1 trappa. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Katrineholm Sköldinge-Valla 3:32	UUID: 909a6a4b-6c15-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 1999-03-12
Nyckel: 040083791	Län- och kommunkod 0483	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-01-16
Distrikt Sköldinge Socken: Sköldinge	Distriktskod 212036	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-02-28

Adress

Adress Bergdala 1 641 62 Valla	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
1	6542903.6	578229.7	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 873 kvm	2 873 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Köp (även transportköp): 2016-07-28 Köpeskilling: 1.275.000 SEK, avser hela fastigheten.			
	1/2	2016-10-10	
Köp (även transportköp): 2016-07-28 Köpeskilling: 1.275.000 SEK, avser hela fastigheten.			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-01-13, 422 341 kr jämte ränta och kostnader, målnummer 14-393671-24	2025-01-15	D-2025-00016252:1
Anmärkningar: Avser inteckning 75/2260 Avser inteckning 80/9977 Avser inteckning 86/3729 Avser inteckning 86/3731 Avser inteckning d-2016-00458975:3		
Utmätning 2025-01-13, 463 721 kr jämte ränta och kostnader, målnummer 14-190228-24	2025-01-15	D-2025-00016200:1
Anmärkningar: Avser inteckning 75/2260 Avser inteckning 80/9977 Avser inteckning 86/3729 Avser inteckning 86/3731 Avser inteckning d-2016-00458975:3		
Förbud vid vite att släppa ut spillvatten (mea.2024.24)	2024-02-21	D-2024-00057097:1
Anmärkningar: Frist till 2025-02-28 d-2024-00057097:2		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5

Totalt belopp: 1.083.750 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	125.000 SEK	1975-03-26	75/2260
3	125.000 SEK	1980-10-08	80/9977
4	127.000 SEK	1986-03-13	86/3729
5	148.000 SEK	1986-03-13	86/3731
6	558.750 SEK	2016-10-10	D-2016-00458975:3

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut kraftledning mm	1918-07-01	18/414

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Beskrivning: Kraftledning mm		
	Förmån	Avtalsservitut	
Se beskrivning	Beskrivning: Vattenledning		
	Förmån	Avtalsservitut	
Se beskrivning	Beskrivning: Vattenledning		
	Förmån	Avtalsservitut	
	Beskrivning: Väg		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan	1927-12-30	

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
345174-1			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1.935.000 SEK	1.500.000 SEK	435.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 029548411.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
435.000 SEK	0483028	Självständig
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp
2 873 kvm	(Inte strand eller	Kommunalt vatten året om Enskilt avlopp

	strandnära) mer än 150 m	
	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 029549411.		
Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 1.500.000 SEK	Total standardpoäng 34
Bostadsyta 178 kvm	Biutrymmesyta 12 kvm	Värdeyta 180 kvm
Nybyggnadsår 1909	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Sammanläggning	1966-02-23	

Ursprung

Katrineholm Sköldinge-Valla 3:4, 3:21

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
D-Sköldinge Valla Mellangården 3:32	1985-10-09	04-84/509 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Norrtälje Telefon: 0771-63 63 63
--------------	---