

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Nora

Fastighetsbeteckning

Åshyttan 3:27

Värdetidpunkt

April 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Byggnad med röd träpanel och vita detaljer samt gräsmatta och naturmark.

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Nora Åshyttan 3:27	Lagfaren ägare	F-692-25-18
Objektets adress	Åshyttan 717 713 93 Nora	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	April 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-03-31

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1900 enligt taxeringen. Uppförd i 1 våning samt inredd vind.
Boarea	52 kvm (enligt taxeringen), fördelat på ca 2 rum och kök
Biarea	24 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	3 075 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av sluttande tomt med gräsmatta, träd och naturmark
Belägenhet	Värderingsobjektet har ett avskilt läge, ca 6 km från centrala Nora, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av skog, naturmark och gles småhusbebyggelse. Förskola, skola och vårdcentral finns inom ca 5,5 km.
Övrigt	Det finns även en jordkällare och ett äldre uthus på fastigheten

Marknadsvärde

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

620 000 kronor

Bedömt värdeintervall 550 000 – 700 000 kronor

Kr/kvm Boarea	11 923 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	2,06
---------------	---------------	------------------------------------	------

Södertälje 2025-04-09
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	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 Emil Larsson 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 utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät, fränkopplat.
Vatten	Enskilt vatten enligt taxeringen. En brunn med bristfällig funktion finns på fastigheten enligt fastighetsägaren. Ytterligare teknisk undersökning bör göras.
Avlopp	Avlopp saknas enligt taxeringen. Enligt fastighetsägaren finns dock avloppsrör nedgrävda. Ytterligare teknisk undersökning bör göras.
Bredband (fiber)	Information ej erhållits
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Byggnad i 1 våningar samt inredd vind
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1900 enligt taxeringen
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Torpargrund pågjuten med betong Timmer Träpanel Enkelglas, enkelglas med innanfönster. Äldre. Vita Betongpannor Luft/luftvärmepump. Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Entréplan med hall, kök och ett rum. påbörjad, ej färdigställd tillbyggnad i betong på baksidan. Tänk som blivande hygienrum enligt fastighetsägaren. Våning 1 trappa med ett allrum
Kök	Utformning Utrustning	Kök med matplats. Delvis ej inkopplad utrustning. Golv bortrivet. Skåpsluckor i trä/vita. Vedspis, fläkt (Ikea), bortkopplad ugn mm.
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Trä Tapet/målade Målat/träpanel
Övrigt		
Standard/skick		Äldre byggnad med enkel standard. Delvis renoverade ytor på senare tid. Golvet i kök och rum på nedervåningen är bortrivet in till stomme och grund p.g.a. angrepp av svamp/mikrobiell påväxt enligt fastighetsägaren. Uppgifterna är ej verifierade. Ej färdigställd tillbyggnad på baksidan. Sprickor förekommer i grunden. Ytterligare teknisk undersökning av byggnaden bör göras.
Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader		
Uthus		Byggnad med träfasad och plåttak. Äldre med enkel standard. Ej besökt invändigt. Byggnadsarea ca 25 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 301 000 kr, varav byggnad 124 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 177 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 1 st pantbrevsinteckningar om totalt 130 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Åshyttan GA:7. Ändamål: Utrymme väg
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades i fastighetsutdraget
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 besiktningen var byggnaderna 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 tomten. 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 2020-01-01 och framåt. Materialet har gallrats från objekt med areal över 3 ha och vissa objekt med större byggnader (över 140 kvm) vilket ger tämligen få träffar. Dessa har huvudsakligen sålts till en högre nivå.

Köpeskillingarna i materialet återfinns i intervallet ca 500 – 1 500 tkr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 6 000 – 16 000 kr/kvm, se tabell och diagram nedan. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) med en spridning mellan ca 1,3 – 2,7 och avser huvudsakligen taxeringsår 2021.

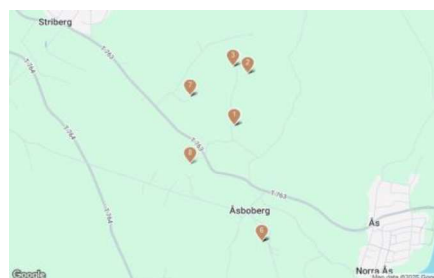
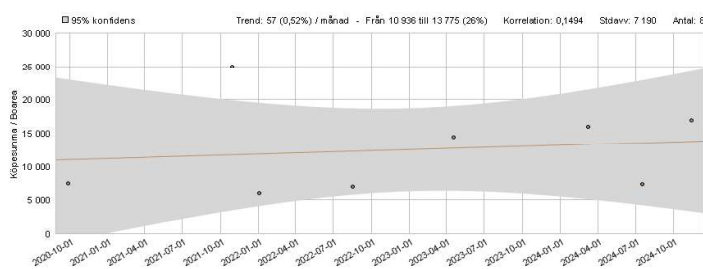


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Beteckning	Datum	Boarea	Biarea	Std	Byggår	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T	Taxår
Åshyttan 5:17	2024-11-13	62,0			1908	8 130	1 050 000	16 935	1,6	2024
ÅSHYTTAN 5:27	2024-07-18	75,0		13	1875	19 900	550 000	7 333	2,0	2021
ÅSHYTTAN 5:46	2024-03-08	95,0		29	1978	2 079	1 520 000	16 000	2,1	2021
ÅSHYTTAN 5:17	2023-04-17	62,0	8,0	30	1908	8 130	890 000	14 354	1,7	2021
ÅSHYTTAN 5:27	2022-08-18	75,0		13	1875	19 900	520 000	6 933	1,9	2021
ÅSHYTTAN 3:53	2022-01-03	50,0		22	1850	2 900	300 000	6 000	0,9	2021
RINGSHYTTAN 7:140	2021-10-29	60,0	30,0	29	1900	2 391	1 500 000	25 000	2,7	2021
ÅSHYTTAN 2:30	2020-09-28	101,0	60,0	27	1923	1 360	750 000	7 425	1,3	2018
							885 000	12 498	1,8	

Tabell sålda objekt. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt, avskilt läge. Byggnaden är äldre med vissa renoveringar gjorda på senare tid. Dock med enkel standard och renoveringsbehov och flera renoverings/färdigställandearbeten finns. Värdet bedöms återfinnas bland de lägre köpeskillingarna, vilket motsvarar den mellersta nivån vid jämförelse med kronor per kvadratmeter ovan.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad. Byggnad med röd träpanel och vita detaljer samt gräsmatta och naturmark



Foto, huvudbyggnad. Byggnad med röd träpanel och vita detaljer samt vit tillbyggnad.



Foto, byggnad. Uthus med röd träfasad med vita och blå detaljer

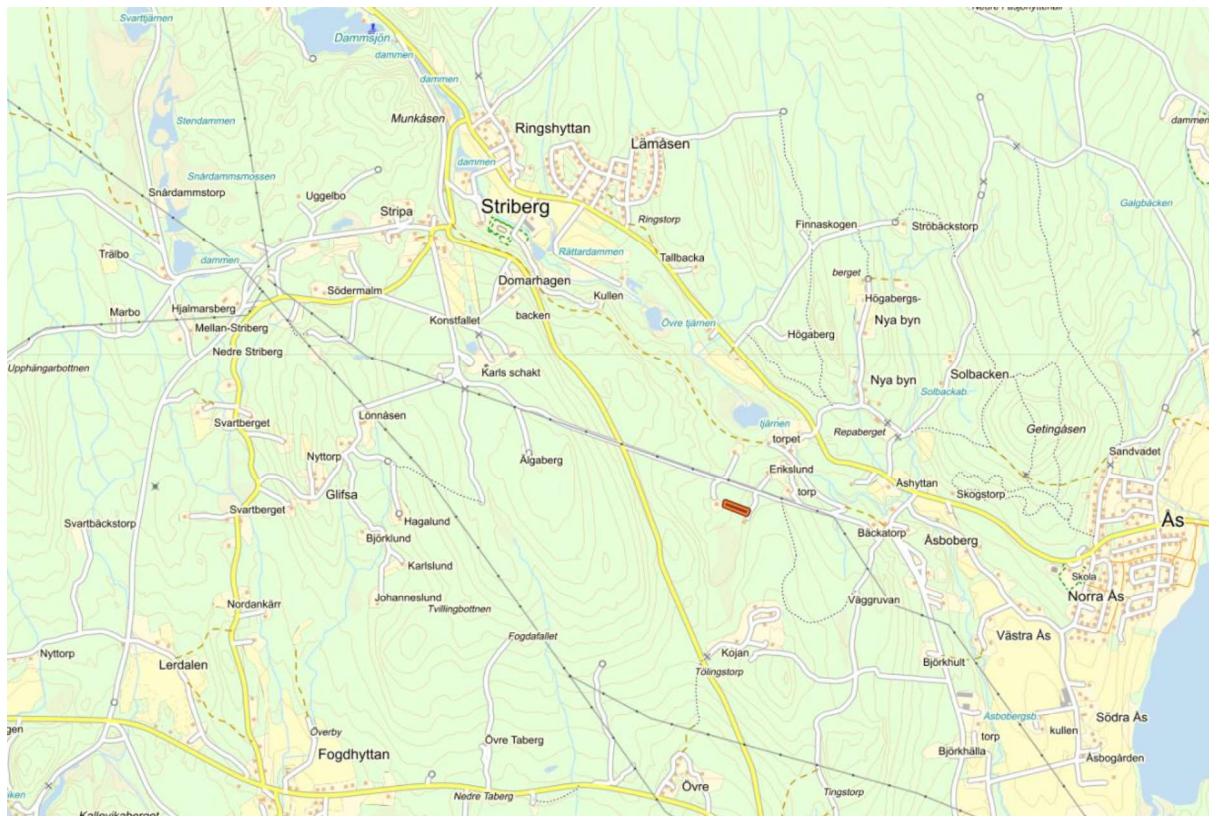


Foto, jordkällare och naturmark.

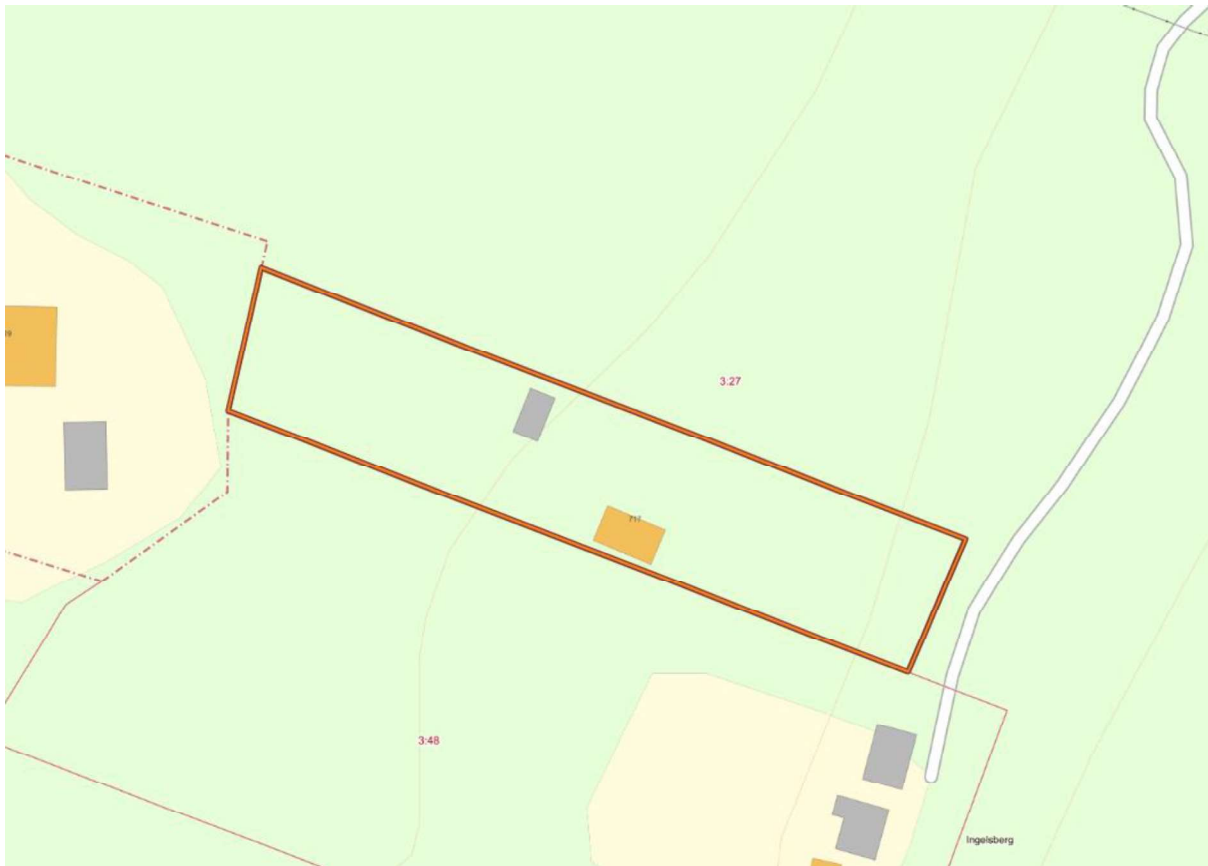


Foto, byggnad och mark. Byggnader med röd fasad samt gräsmatta och naturmark.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

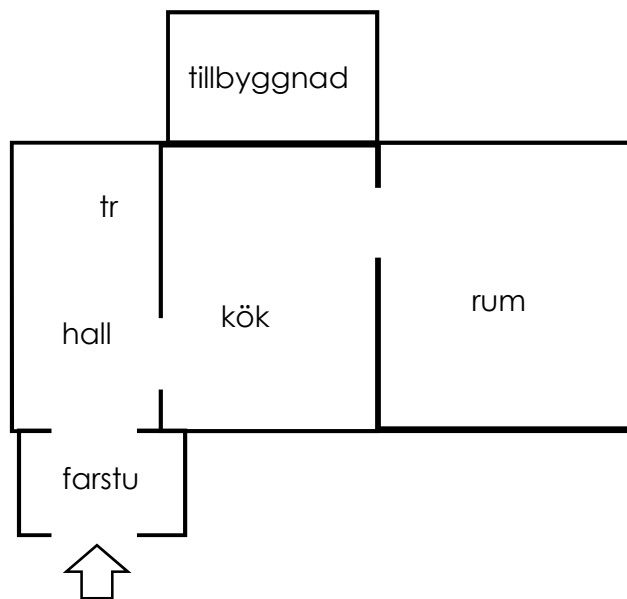


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

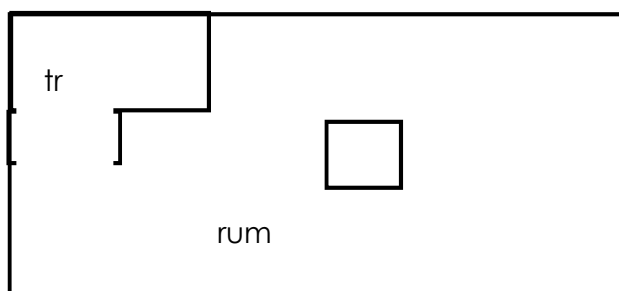


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, överbåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-03-31

Fastighet

Beteckning Nora Åshyttan 3:27	UUID: 909a6a74-47a0-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2010-08-19
Nyckel: 180084591	Län- och kommunkod 1884	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-03-12
Distrikt Nora Socken: Nora	Distriktskod 214005	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-28

Adress

Adress Åshyttan 717 713 93 Nora	
---------------------------------------	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6599234.3	497262.0	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	3 075 kvm	3 075 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkning: Beviljad 14/7454			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-03-05, 271 433 kronor, beslutsnummer 1225684719	2025-03-10	D-2025-00083700:1
Anmärkningar: Avser inteckning 97/6654		
Utmätning 2025-03-05, 627 361 kronor, beslutsnummer 1225682853	2025-03-10	D-2025-00083682:1
Utmätning 2025-03-05, 271 433 sek (beslutsnummer 1225684412)	2025-03-11	D-2025-00085714:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 130.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	130.000 SEK	1997-09-24	97/6654

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
440658-5			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde			
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	301.000 SEK	124.000 SEK	177.000 SEK
Värderingsenhet småhusmark 047819382.			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	
177.000 SEK	1884900	Självständig	
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp	
3 075 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Enskilt vatten året om Avlopp saknas	
	Antal lika		
	1		
Värderingsenhet småhusbyggnad 065426382.			
Bebyggelsestyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng	
Friliggande	124.000 SEK	14	
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta	
52 kvm	24 kvm	56 kvm	
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår	
1900		1929	
Under Byggnad	Antal lika		
Nej	1		

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Gemensamhetsanläggningar

Nora Åshyttan GA:7

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring KB	1911-02-03	18-NOA-AVS212 Akt
Anläggningsåtgärd	2010-08-19	1884-361 Akt

Ursprung

Nora Åshyttan 3:3

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
T-Nora Åshyttan 3:27	1987-11-04	1885-87/32 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet Kontorbeteckning: Eksjö
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet