

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Arboga

Fastighetsbeteckning

Jordgubben 8

Värdetidpunkt

Maj 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Byggnad med vit och röd fasad samt buskar och gräsmatta.

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	Arboga Jordgubben 8	Lagfaren ägare	F-873-25-19
Objektets adress	Belitzgatan 11 732 47 Arboga	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Maj 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-05-12

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1940 enligt taxeringen. Uppförd i 1 våning samt källare
Boarea	Uppskattat till ca 95 kvm. Fördelat på 4-5 rum och kök. Enligt taxeringen uppgår boytan till 64 kvm vilket synes vara för litet. Ev. saknas tillbyggnad i taxeringen.
Biarea	64 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	828 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av gräsmatta, buskar, träd och fruktträd.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 1,4 km från Arboga centrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs huvudsakligen av bostadsområde med småhusbebyggelse. Förskola, skola finns inom ca 500m, vårdcentral finns ca 1,5 km bort.
Övrigt	Vidbyggt bostadshuset finns en garageliknande förrådsbyggnad

Marknadsvärde

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

760 000 kronor

Bedömt värdeintervall 700 000 – 870 000 kronor

Kr/kvm Boarea (taxering)	11 875 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,0
Kr/kvm Boarea (uppskattad)	8 000 kr/kvm		

Södertälje 2025-05-23

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 och Andrea Kollberg i närvaro av personal från kronofogden och hyresgäst. 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 enligt taxeringen.
Avlopp	Kommunalt avlopp enligt taxeringen.
Bredband (fiber)	Information ej erhållits
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 våningar samt källare
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1940 enligt taxeringen
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Källargrund/krypgrund Sannolikt trä Huvudsakligen puts och plåt. Även trä och tegel förekommer Isolerglasfönster. Vita betongpannor vattenburen via radiatorer anslutet till fjärrvärme. Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Källare med hall, genomgångsrum, gästrum, badrum, förråd, teknik/pannrum. Entréplan med hall, kök, vardagsrum, 3 sovrum, dusch/wc. Altan i anslutning till entré. Mindre altan(balkong) på baksidan.
Kök	Utformning Utrustning	Kök med matplats. Ljusa skåpluckor. Inbyggd ugn (okänt märke), häll (okänt märke), fläkt (okänt märke), diskmaskin (Bosch), kyl/frys (Cylinda)
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre WC/Dusch. Målad vägg. Golv med plastmatta. Tvättställ, toalett och dusch
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre badrum. Vägg med kakel. Golv med klinker Tvättställ, toalett och bad
Tvättstuga	Utrustning	
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	laminat/klinker Tapet/målade/panel Målat/skivor
Övrigt		Vissa utrymmen invändigt har ej besökts.
Standard/skick		Äldre byggnad med normal till lägre standard. Genomgående slitna ytor och renoveringsbehov invändigt, delvis utvändigt. Sviktande golv i köket. Ojämna golvytor och sprickor förekommer i källaren. Avvikande lukt.
Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader		
Förråd		Vidbyggt förråd/f.d. mindre garage. Belamrat med stora mängder saker, ej besökt invändigt.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 796 000 kr, varav byggnad 486 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 310 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 6 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 000 000 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		Taxerad boyta synes vara något liten.
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, delvis belamrade 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 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 2022-01-01 och framåt med en boarea mellan ca 70 – 125 kvm.

Köpeskillingarna återfinns till största del i intervallet ca 1,0 – 2,2 Mkr. Enstaka objekt finns under denna nivå. I relation till boarean varierar köpeskillingarna enligt nedanstående diagram, med en betydande andel omkring ca 12 000 – 20 000 kr/kvm. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,5 – 2,5 varav de flesta mellan ca 1,1 – 2,1. K/T avser till stor del taxeringsår 2021. Objekt med taxeringsår 2024 finns i den nedre delen (under 1,6). Ett objekt i direkt närhet såldes 2023 för 400 tkr vilket är den lägsta nivån i materialet. Detta objekt var dock, enligt vår kännedom, i mycket dåligt skick.

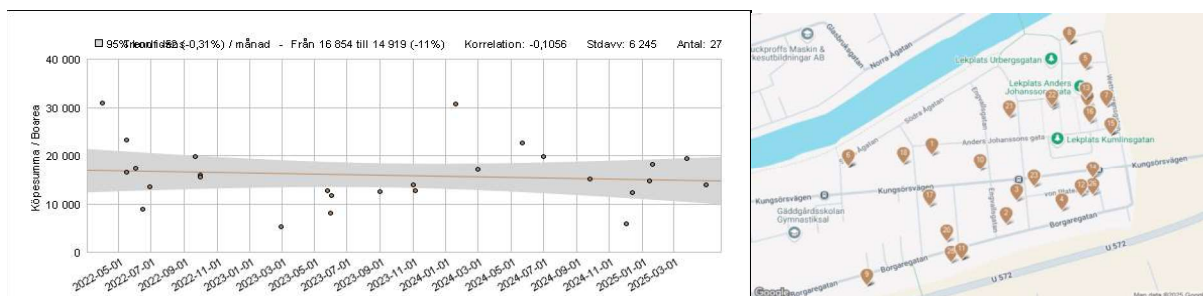


Diagram över köpesumma/boarea och karta. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett för området normalt läge. Byggnaden är äldre med normal till något lägre standard. Genomgående slitna ytor med renoveringsbehov invändigt och delvis utvändigt. Värdet bedöms återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad. Bostadshus med vit och röd plåtfasad samt trädgård med gräsmatta och buskar.



Foto, huvudbyggnad. Bostadshus med fasader av plåt, puts, trä och tegel samt trädgård med gräsmatta, vy från baksidan.



Foto, huvudbyggnad. Bostadshus med vit och röd fasad samt altan och gräsmatta.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

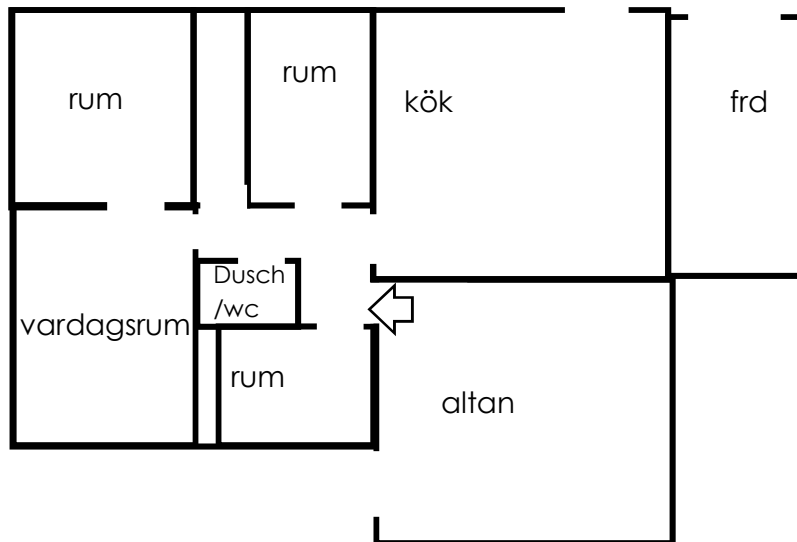


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-04-28

Fastighet

Beteckning Arboga Jordgubben 8	UUID: 909a6a75-5e9b-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-03-07
Nyckel: 190002311	Län- och kommunkod 1984	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-04-16
Distrikt Arboga Stadsdistrikt	Distriktskod 214003	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-24

Adress

Adress Belitzgatan 11 732 47 Arboga	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6584231.7	548695.6	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	828 kvm	828 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Köp (även transportköp): 2020-03-16 Köpeskilling: 775.000 SEK, avser hela fastigheten.			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-03-07, 969 976 sek jämte ränta och kostnader t 753-25	2025-04-14	D-2025-00129004:1
Anmärkningar: Avser inteckning 39/1380 Avser inteckning 39/1381 Avser inteckning 65/5182 Avser inteckning 65/5184 Avser inteckning d-2016-00458050:3 Avser inteckning d-2020-00110084:2		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 1.000.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	12.330 SEK	1939-12-13	39/1380
Anmärkning: Relax 46/1849			
2	1.344 SEK	1939-12-13	39/1381
Anmärkning: Relax 46/1849A			
3	8.670 SEK	1965-11-17	65/5182
4	14.000 SEK	1965-11-17	65/5184
5	622.000 SEK	2016-10-06	D-2016-00458050:3
6	341.656 SEK	2020-03-20	D-2020-00110084:2

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Jordgubben och smultronet mfl, Kv	1945-04-04	1984K-EII-2/1945 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
412864-4			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	796.000 SEK	486.000 SEK	310.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 031953401.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
310.000 SEK	1984004	Självständig
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp
828 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
Antal lika		
1		

Värderingsenhet småhusbyggnad 031954401.		
Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 486.000 SEK	Total standardpoäng 24
Bostadsyta 64 kvm	Biutrymmesyta 62 kvm	Värdeyta 76 kvm
Nybyggnadsår 1940	Tillbyggnadsår	Värdeår 1940
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1945-11-07	1984K-EIV-33/1945 Akt
Införd i tomtboken	1945-11-27	Akt

Ursprung

Arboga Sturestaden 1:398

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
U-Arboga Jordgubben 8	1988-10-26	19-ARJ-388	Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Mora
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet