

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Fagersta

Fastighetsbeteckning

Stabäck 2:25

Värdetidpunkt

April 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Bostadshus med ljus, putsad fasad samt infart och sluttande 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	Fagersta Stabäck 2:25	Lagfaren ägare	F-711-25-19
Objektets adress	Lugnetvägen 3 737 90 Ängelsberg	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	April 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-04-15

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med äldre, okänt byggår. Uppförd i 2 våningar samt källar-/souterrängplan
Boarea	158 kvm (enligt taxeringen), fördelat på ca 6 rum och kök. Därtill kommer ytterligare utrymmen i källar-/souterrängplan.
Biarea	65 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 860 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av sluttande tomt med gräsmatta, buskar och träd.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Ängelsberg ca 1,5 mil från Fagersta, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av blandad bebyggelse, järnväg och sjön Åmänningen. Fastigheten är högt belägen och har utsikt mot sjön och järnvägen. Förskola, skola och vårdcentral finns i Fagersta.
Övrigt	Det finns även två äldre uthus samt en jordkällare på fastigheten.

Marknadsvärde

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

775 000 kronor

Bedömt värdeintervall 640 000 – 900 000 kronor

Kr/kvm Boarea	4 905 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,6
---------------	--------------	------------------------------------	-----

Södertälje 2025-04-25

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 personal från kronofogden. 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	Kommunalt vatten enligt taxeringen. Fränkopplat. Ytterligare undersökning bör göras.
Avlopp	Enskilt avlopp av okänd typ enligt taxeringen. Ytterligare 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		Bostadsbyggnad i 2 våningar samt källar-/souterrängplan
Byggår/om- & tillbyggnadsår		Okänt äldre
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	källargrund Timmer/trä Puts Enkelglas med innanfönster och 3-glas. Äldre. Vita tegelpannor vattenburen via radiatorer anslutet till äldre kombipanna med pelletsbrännare (okänd funktion). Kakelugnar och vedkamin finns i byggnaden (okänd funktion) Vissa direktverkande elradiatorer finns Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Souterrängplan med två rum, pentry/enklare kök, förrådsrum, f.d. bastu, pannrum, wc, f.d. hygienrum. Entréplan med hall, kök, 3 rum, wc och balkong. Våning 1 trappa med hall, dusch/wc, frd, 3 rum och balkong.
Kök	Utformning Utrustning	Kök med matplats. Träfärgade skåpluckor. Spis (Electrolux), fläkt (Electrolux), kyl/frys (okänt märke), diskmaskin (okänt märke)
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre WC. Vägg med plastmatta. Golv med klinker Tvättställ, toalett
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	WC/Dusch/bad. Vägg med kakel. Golv med klinker Tvättställ, toalett och dusch/bad.
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre delvis utrivna eller f.d. hygienrum i källarplan. Tvättställ, toalett
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin och handfat finns i ett rum på övervåningen.
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Klinker/trä/plastmatta/laminat Tapet/målade/bröstpanel/träpanel/timmer Träpanel/målat
Övrigt		Byggnaden kallställd och el fränkopplad. Okänt skick/funktion på värme-/vattenledningar och installationer. Vid platsbesöket var en balkongdörr öppen.
Standard/skick		Äldre byggnad med normal till äldre standard. Vissa moderniseringar gjorda på senare tid. Byggnaden bedöms till största del ha eftersatt underhåll med flera renoveringsbehov både in- och utvändigt. Fuktig/mikrobiell lukt i källarplan.
Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader		
Uthus		Byggnad i trä/timmer med plåttak. Inrymmer div. förvaring. Enkel standard i slitet skick. Anslutet till el (okänd funktion). Ca 40 kvm

Uthus	Äldre timmerbyggnad med tegeltak. Enkel standard. Ca 10 kvm
Jordkällare	Ej besökt invändigt

Ekonomiska data

Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 1 285 000 kr, varav byggnad 1 009 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 276 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 6 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 095 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Fagersta Stabäck GA:4. Ändamål: 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 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 2020-01-01 och framåt. Materialet avser objekt med en taxerad boarea mellan ca 60 – 210 kvm.

Köpeskillingarna återfinns med stor spridning, till största del i intervallet ca 1,1 – 2,6 Mkr med vissa objekt under samt enstaka försäljningar till en betydligt högre nivå. I relation till boarean varierar köpeskillingarna enligt nedanstående diagram, med tyngdpunkten omkring 10 000 – 13 000 kr/kvm för objekt över 100 kvm. Mindre objekt genererar ofta ett högre pris per kvadratmeter. Materialet visar en något spretig prisbild och objekten har mycket varierande skick och karaktär. Något mindre fritidshus och stora, äldre bostadshus i klassisk stil finns bland objekten. Bland de lägsta nivåerna finns vissa enklare byggnader, renoveringsobjekt och/eller fastigheter med sämre läge. Objekten i själva Ängelsberg finns till större del i den högre nivån.

Tabellen nedan avser objekt i det direkta närområdet. Försäljningarna är få och finns huvudsakligen mellan ca 1,1 – 2,1 Mkr (10 000 – 13 000 kr/kvm) med vissa objekt över och under. Därtill finns enstaka obebyggd tomtmark noterad för 650 tkr under perioden.

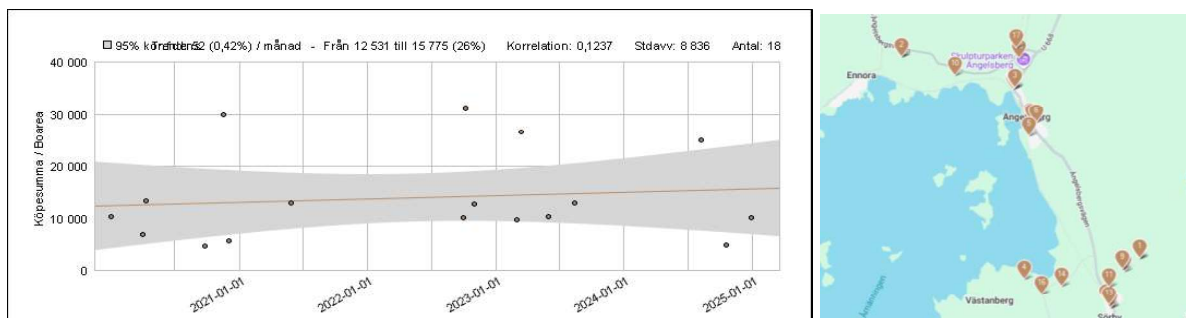


Diagram över köpesumma/boarea och karta. Källa: UCBV.

Beteckning	Datum	Boarea	Biarea	std	Byggår	Belägenhet	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T	Taxår
STABÄCK 2:99 m.f.	2024-10-18	75,0	130,0	16	1919	Strandnära, mer än 75 m men högst 150 m	491	375 000	5 000	0,5	2024
STABÄCK 2:117	2023-08-14	88,0	11,0	47	1909	Ej strand, mer än 150 m	600	1 150 000	13 068	1,4	2021
STABÄCK 2:15	2023-06-01	201,0	46,0	31	1909	Ej strand, mer än 150 m	3 650	2 090 000	10 398	1,9	2021
STABÄCK 2:40	2023-03-13	206,0	57,0	41	1909	Strandnära, mer än 75 m men högst 150 m	1 870	5 500 000	26 699	3,5	2021
STABÄCK 2:12	2023-03-01	140,0	50,0	24		Strandnära, högst 75 m utan egen strand	1 380	1 375 000	9 821	1,2	2021
STABÄCK 2:10	2021-05-28	125,0	61,0	22		Strandnära, mer än 75 m men högst 150 m	17 500	1 625 000	13 000	2,3	2018
30								2 019 167	12 998	1,8	

Tabell sålda objekt. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt/bra läge i området. Högt med sjöutsikt. Dock även nära järnvägen. Byggnaden är äldre och tämligen stor med ovanlig karaktär. Skicket bedöms generellt som sämre med renoveringsbehov både in- och utvändigt. Värdet bedöms återfinnas i den nedre nivån vid jämförelse med materialet ovan.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad. Bostadshus med ljus, putsad fasad samt infart och sluttande trädgård



Foto, huvudbyggnad. Bostadshus med ljus, putsad fasad samt infart och sluttande trädgård



Foto, huvudbyggnad. Bostadshus med ljus, putsad fasad samt buskar och träd.

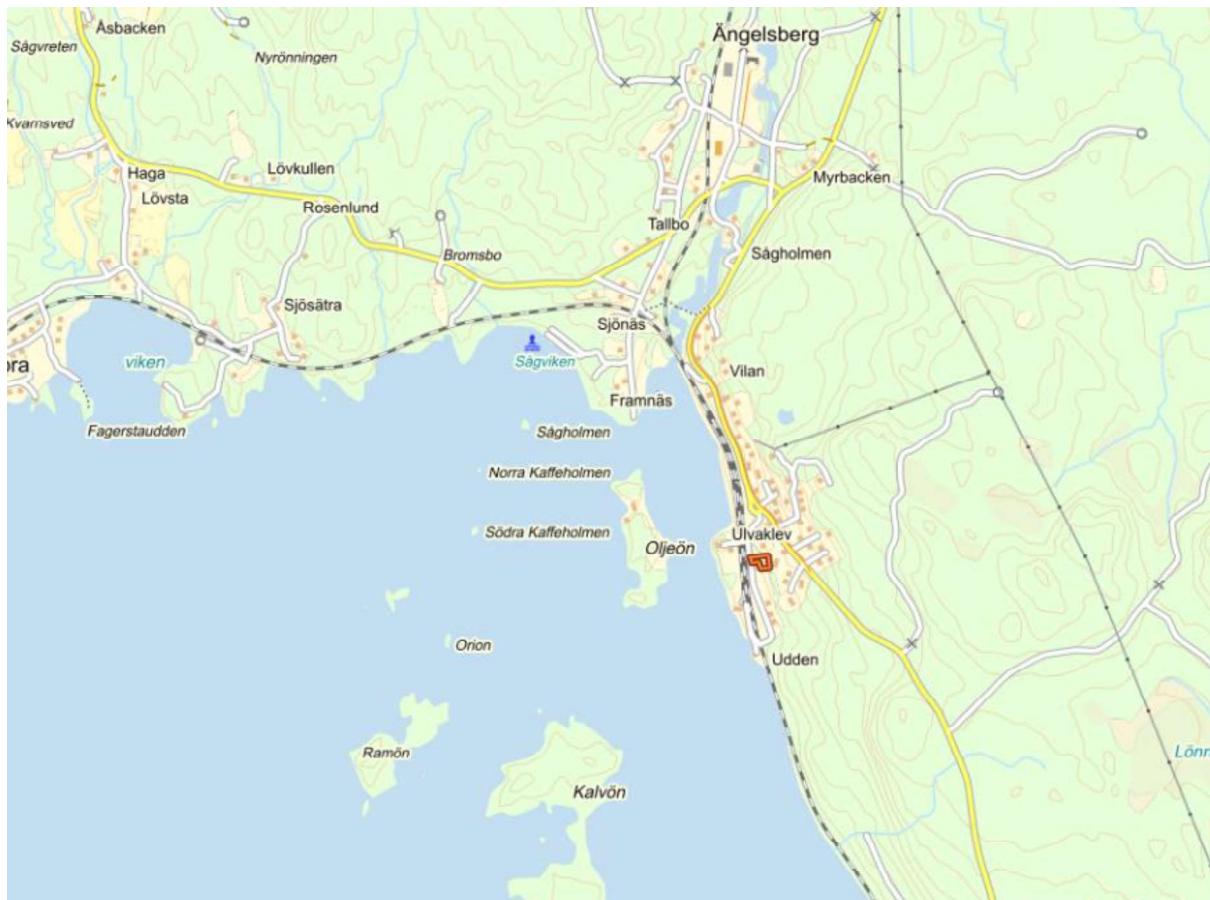


Foto, vy från övre balkongen. Järnväg, sjö och småhus

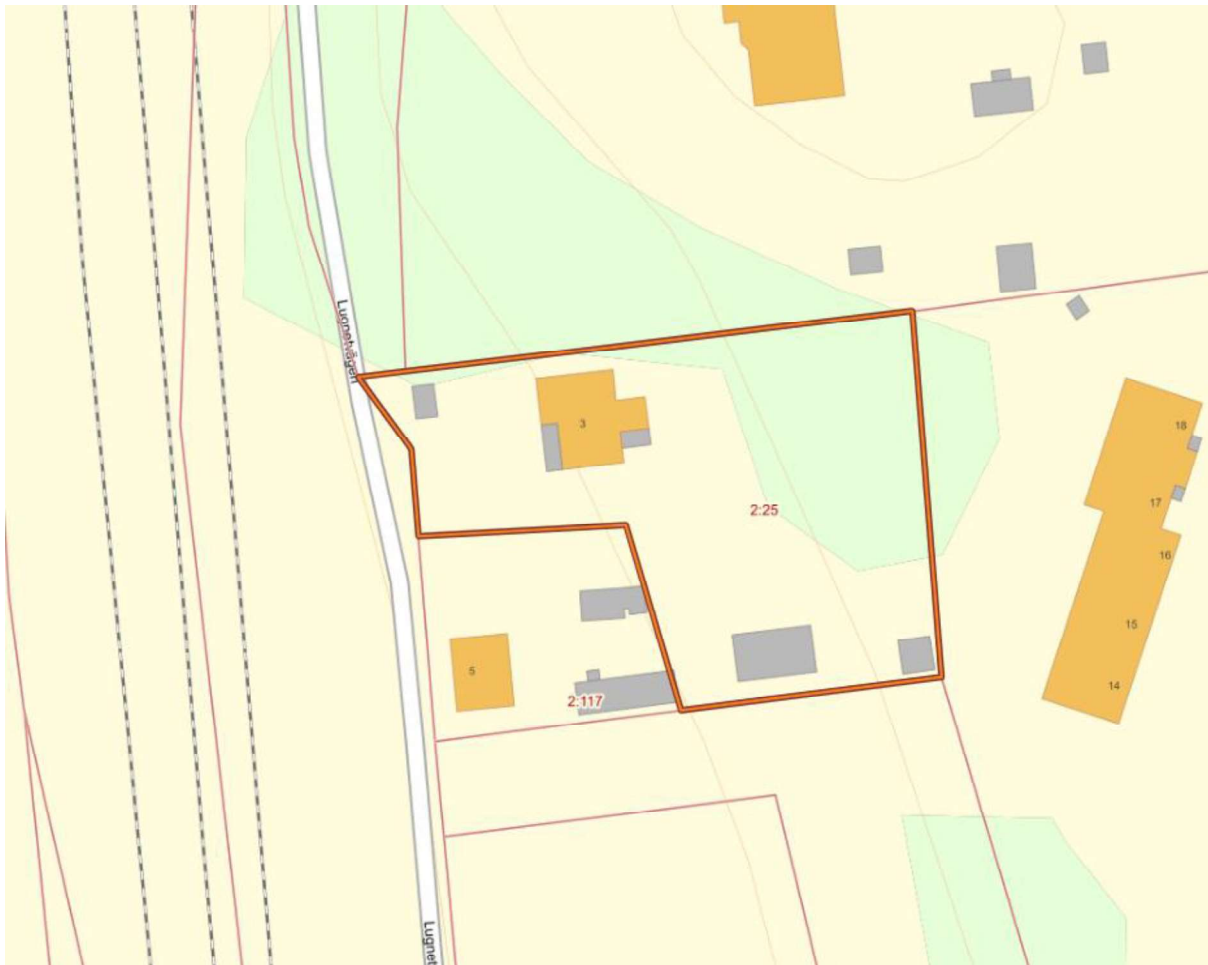


Foto, del av uthus och utsikt. Röd byggnad, gräsmatta och sjö.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

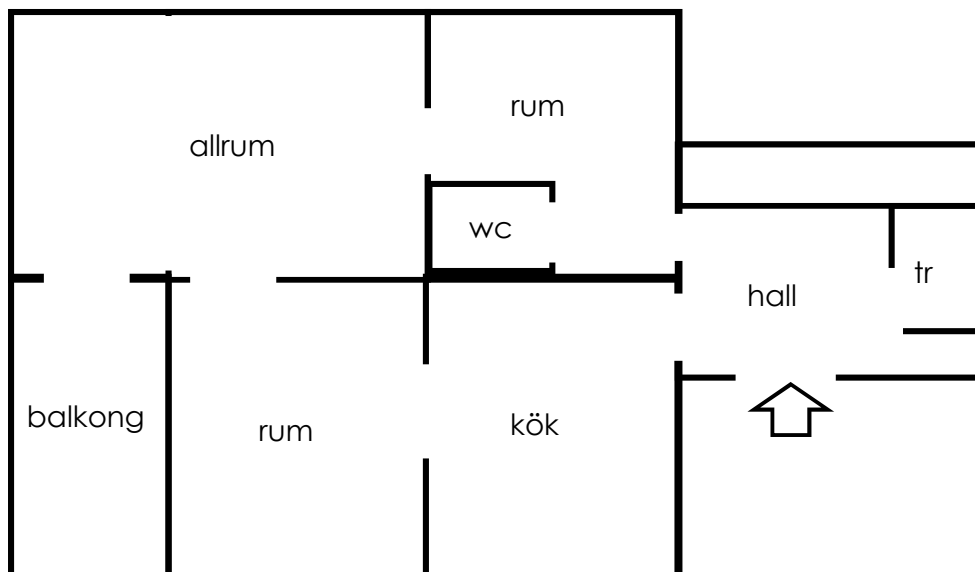


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

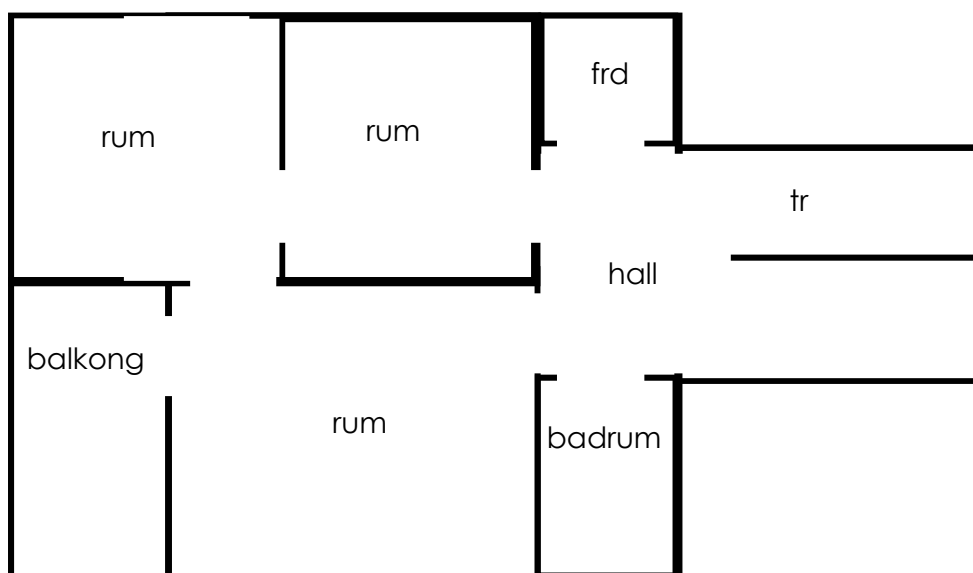


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, överbåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-04-14

Fastighet

Beteckning Fagersta Stabäck 2:25	UUID: 909a6a75-7fe8-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-03-07
Nyckel: 190010873	Län- och kommunkod 1982	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-02-18
Distrikt Västervåla Socken: Västervåla	Distriktskod 214060	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-11

Adress

Adress Lugnetvägen 3 737 90 Ängelsberg	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6646897.4	556444.5	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 860 kvm	1 860 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
-------	-------	-----------------	-----

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-11, 1 111 021 sek, jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-77007-25	2025-02-17	D-2025-00056125:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 1.095.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	210.000 SEK	1987-07-01	87/7253
2	120.000 SEK	1987-07-01	87/7254
3	160.000 SEK	1990-05-03	90/4198
4	102.200 SEK	2006-02-13	06/3155
5	422.800 SEK	2008-05-23	08/10896
6	80.000 SEK	2010-03-01	10/5769

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
483532-1			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
Taxeringsår			
2024	1.285.000 SEK	1.009.000 SEK	276.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety
Värderingsenhet småhusmark 021287402.			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	
276.000 SEK	1982007	Självständig	
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp	
1 860 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Enskilt avlopp	
	Antal lika		
	1		
Värderingsenhet småhusbyggnad 021288402.			
Bebyggelsetyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng	
Friliggande	1.009.000 SEK	32	
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta	
158 kvm	65 kvm	171 kvm	
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår	
		1940	
Under Byggnad	Antal lika		
Nej	1		

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Gemensamhetsanläggningar

Fagersta Stabäck GA:4

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avsöndring KB

Datum

1900-05-10

Akt

19-VÄL-AVS70

Akt

Gränsbestämning

1947-11-29

19-VÄL-264 Akt

Anläggningsåtgärd

2005-08-23

1982-401 Akt

Anmärkning: Övrig aktanteckning i jr (akt 19-VÄL-106)

Avskild mark

Fagersta Stabäck 2:117

Ursprung

Fagersta Stabäck 2:17, 2:18

Tidigare Beteckning

Beteckning

U-Västervåla Stabäck 2:25

Omregistreringsdatum

1988-10-19

Akt

19-ARJ-
388

Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet Kontorbeteckning: Mora

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet