

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Filipstad

Fastighetsbeteckning

**Nordmarkshyttan
1:296**

Värdetidpunkt

December 2024



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Gulmålad träpanel med vita detaljer samt högbevuxen 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	Filipstad Nordmarkshyttan 1:296	Lagfaren ägare Uppdragsgivare	F-2441-24-17 Kronofogden
Objektets adress	Taberg 4 682 93 Nordmarkshyttan	Värdetidpunkt Besiktningstidpunkt	December 2024 2024-12-10

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1942. Uppförd i 1,5 våning samt vind.
Boarea	211 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 6 rum och kök
Biarea	50 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	2 267 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av trädgård med buskar och en större parkeringsyta.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 1,5 mil från centralorten Filipstad, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av villabebyggelse. Förskola och upp till mellanstadieskola finns i området. Skola och hälsocentral finns i centralorten.
Övrigt	Det finns även 3 övriga byggnader.

Marknadsvärde

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

700 000 kronor

Bedömt värdeintervall 625 000 – 775 000 kronor

Kr/kvm Boarea	3 317 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,13
---------------	--------------	------------------------------------	------

Katrineholm 2024-12-14

Värderingsinstitutet Norra AB



Emil Larsson



Håkan Bennetoft

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 Håkan Bennetoft 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)	Information ej erhållits.
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1,5 våningar samt delvis källare och vind.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1942
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Krypgrund/källargrund. Trä. Träpanel. 2-glas. Plåt. Panna med elpatron/vattenburen via radiatorer. Vedkamin. Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Källare med pannrum och tvättstuga. Entréplan med hall, 3 rum, WC och kök. Våning 1 trappa med hall och 3 rum.
Kök	Utformning	Kök med matplats. Normal standard i bra skick.
	Utrustning	Vita skåpluckor. Spis (Electrolux), fläkt (okänt), kyl/frys (Electrolux).
Hygienrum	Ytskikt	WC. Vägg med träpanel. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ och toalett.
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch.
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin.
Invändiga ytskikt	Golv	Trä/laminat/plastmatta.
	Vägg	Tapet/träpanel.
	Tak	Skiva/träpanel.
Standard/skick		Byggnad med normal standard. Delvis underhållsbehov av inre- och yttre ytskikt. Reglar i golv i tillbyggnadsdelen svikta. Gammal ej åtgärdad fuktskada i WC på bottenvåning.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Garagebyggnad	Byggnad med träfasad och plåttak. Nyttjas som förråd. Låg standard/skick. Byggnadsarea ca 18 kvm.
Förrådsbyggnad	Byggnad med träfasad och plåttak. Nyttjas som förråd. Låg standard/skick. Byggnadsarea ca 13 kvm.
Friggebod	Byggnad med träfasad och plåttak. Nyttjas som förråd. Låg standard/skick. Byggnadsarea ca 10 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd. 620 000 kr, varav byggnad 514 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 106 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 1 st pantbrevsinteckningar om totalt 280 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades.
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 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 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 2022-09-30 och framåt med en boarea mellan 140 och 230 kvm, tomtareal mellan 779 och 10 857 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 550 000 – 1 395 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 3 666 – 8 885 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,1 – 2,4, med en genomsnittlig nivå på 1,6.

Beteckning	Datum	Boarea	Biarea	Standardpoäng	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
GEIJERSHOLM 1:67	2024-11-08	145,0	131,0	34	963	775 000	5 344	1,1
RÅDA PRÄSTBOL 1:51	2024-06-23	230,0	12,0	33	7 036	1 300 000	5 652	2,0
HÄGGEN 5	2024-04-11	157,0	37,0	31	879	1 395 000	8 885	2,4
NORDMARKSBERG 1:28	2023-09-25	156,0		29	2 729	650 000	4 166	1,1
MOTJÄRNSHYTTAN 1:6	2023-07-21	227,0	153,0	26	6 358	1 150 000	5 066	2,2
LINGONET 7	2023-02-24	140,0	90,0	26	1 089	650 000	4 642	1,7
BLÅKLINTEN 4	2023-01-30	150,0	108,0	28	779	550 000	3 666	1,3
TORSBY 1:188 m.f.	2022-12-16	205,0	20,0	29	10 857	895 000	4 365	1,1
HÄGGEN 2	2022-10-31	152,0		35	856	1 050 000	6 907	1,7
ODONET 4	2022-09-30	165,0	33,0	35	823	1 185 000	7 181	1,8
							5 587	1,6

Tabell över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Byggnad med normal standard. Delvis underhållsbehov av inre- och yttre ytskikt. Reglar i golv i tillbyggnadsdelen sviktar. Gammal ej åtgärdad fuktskada i WC på bottenvåning. Värdet bedöms återfinnas i den nedre jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad från baksida.



Foto, vy från tomtgräns mot altan och häck.



Foto, garagebyggnad med röd träpanel och plåttak.

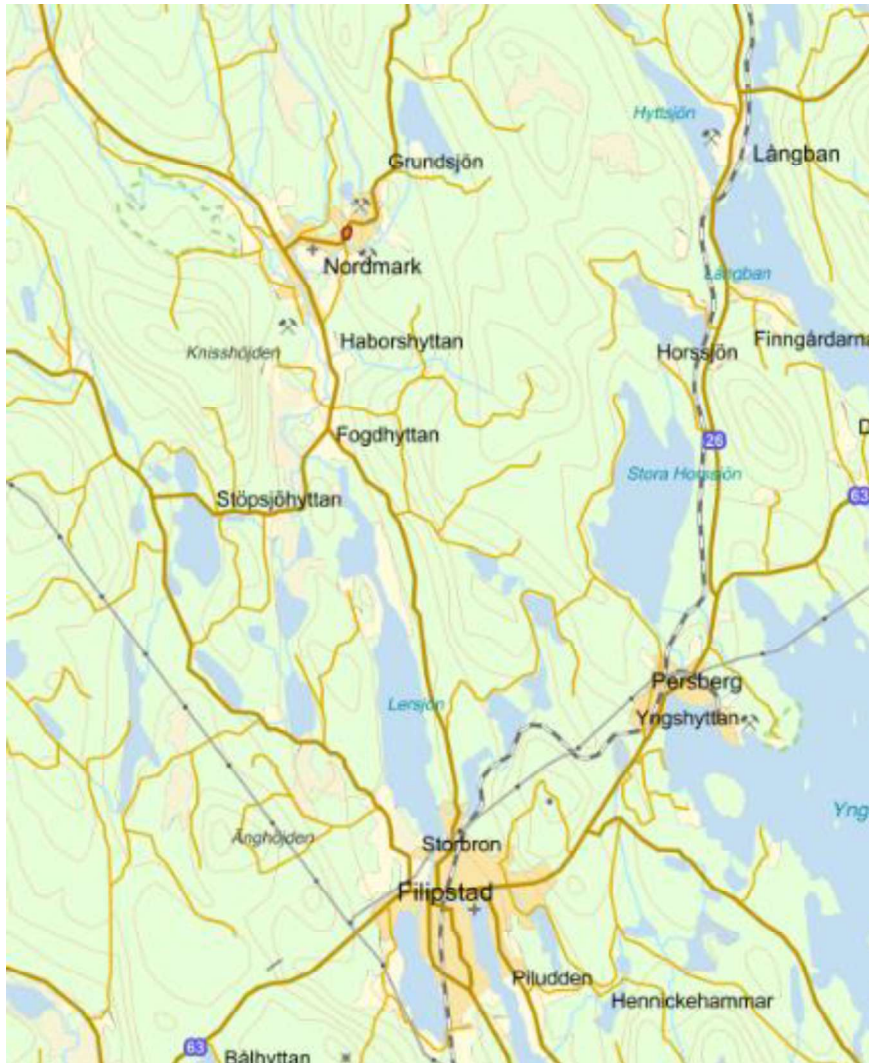


Foto, förrådsbyggnad med röd träpanel och plåttak.

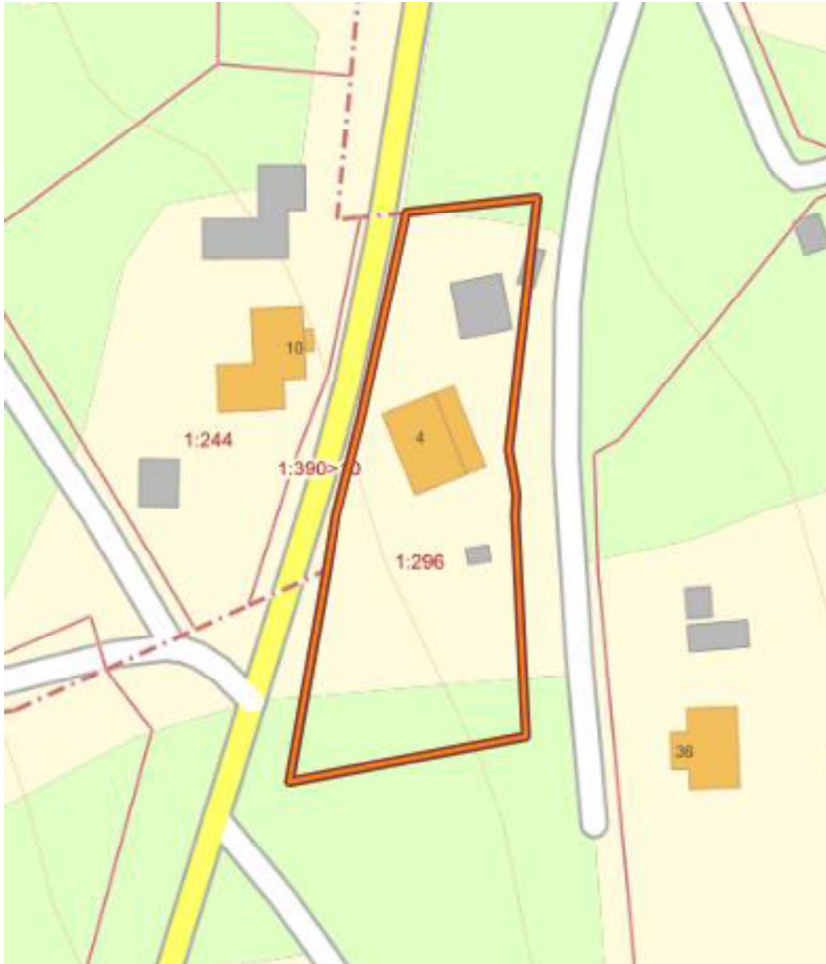


Foto, Friggebod med röd träpanel och en mindre altan.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Filipstad Nordmarkshyttan 1:296	UUID: 909a6a6f-a0c3-90ec-e040- ed8f66444c3f	
Nyckel: 170006160	Län- och kommunkod 1782	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-12-03
Distrikt Nordmark Socken: Nordmark	Distriktskod 213080	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-12-06

Adress

Adress Taberg 4 682 93 Nordmarkshyttan	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWREF 99 TM)	E (SWREF 99 TM)	
1	6633501.1	450740.2	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 267 kvm	2 267 kvm	

Lagfart

	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2017-08-23	D-2017- 00348701:1

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-11-28 619 407 sek, beslutsnummer 12245842609	2024-12-02	D-2024-00406444:1
Utmätning 2024-11-28 619 407 sek, beslutsnummer 12245842641	2024-12-02	D-2024-00406461:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 88/2088

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 280.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	280.000 SEK	1988-03-28	88/2088

Taxeringsuppgifter

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Sammanläggning	1947-05-12	17-NOD-316 Akt
Fastighetsreglering Fig 4,5	1980-01-11	17-Å-746 Akt

Ursprung

Filipstad Nordmarkshyttan 1:70, 1:151

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Nordmark Nordmarkshyttan 1:296	1988-02-10	1781-88/1 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet Kontorbeteckning: Uddevalla
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria

- [Kontakta oss](#)

Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige