

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Falun

Fastighetsbeteckning

Skuggarvet 1:3

Värdetidpunkt

November 2024



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Gulmålad träpanel med vita detaljer samt 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	Falun Skuggarvet 1:3	Lagfaren ägare	F-1707-24-20
Objektets adress	Skuggarvet 52 790 15 Sundborn	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	November 2024
		Besiktningstidpunkt	2024-11-05

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1982. Uppförd i 1 våning samt delvis suterräng. Vind.
Boarea	150 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök
Biarea	8 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	3 836 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av grusad infart och gräsmatta av träd och buskar.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Skuggarvet, ca 1 mil från centrala Falun, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av bostäder och natur. Förskola och skola finns i Sundborn ca 6 km bort. Hälsocentral och ytterligare utbud med service finns i Falun ca 1 mil bort.
Övrigt	Det finns även en garage-och förrådsbyggnad samt en vedbod.

Marknadsvärde

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

3 000 000 kronor

Bedömt värdeintervall 2 800 000 – 3 200 000 kronor

Kr/kvm Boarea	20 000 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,29
---------------	---------------	------------------------------------	------

Gävle 2024-11-14

Värderingsinstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

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 Amanda Karlborg 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
Vatten	Enskilt vatten. Okänt huruvida brunnen är borrarad eller grävd. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Avlopp	Enskilt avlopp. Avloppssystem ej känt. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Bredband (fiber)	Information ej erhållits
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 våning samt delvis suterräng. Vind.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1982
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Murad källargrund/ plintar Trä Träpanel 3-glas. Vita Betongpannor Vattenburen via radiatorer. Luft/vatten-värmepump. Mekanisk till/frånluft Kamin finns, funktion okänd.
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Källare med entré, hall, wc, förråd med teknikrum. Entréplan med groventré,
Kök	Utformning	Vinkelkök med köksö. Med matplats. Normalt skick/standard.
	Utrustning	Vita skåpluckor. Ugn (Bauknecht), fläkt (Electrolux), kyl och frys (Electrolux), induktionshäll (Husqvarna), mikro (Bauknecht).
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre WC. Vägg med målade ytor. Golv med målade ytor. Tvättställ, toalett
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Modern WC. Vägg med pärlspont. Golv med klinker. Tvättställ, toalett
Tvättstuga	Utrustning	TM (Electrolux), TT(Electrolux), Tvättställ och äldre dusch i eftersatt underhåll (tätskikt ej intakt. Tecken på fuktskada)
Invändiga ytskikt	Golv	Laminat/plastmatta
	Vägg	Tapet/målade/pärlspont
	Tak	Målat/träpanel
Övrigt		Stor altan med utgång från både vardagsrum och kök Välordnad vind med modern el/belysning.
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard. Huvudsakligen bra skick. Trappräcke och delvis listverk saknas i vardagsrum. Dusch i eftersatt underhåll. Yttertak mossbelagt
Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader		
Garage/förråd		Byggnad med träfasad och tak av betongpannor. En stor garageport. Ansluten till el. Nyttjas som garage/förråd. Normal standard, äldre skick. Byggnadsarea ca 80 kvm.
Vedbod		Byggnad med träfasad och plåttak. Anslutningar saknas. Nyttjas som vedförråd. Låg standard/äldre skick. Byggnadsarea ca 5 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd. 2 322 000 kr, varav byggnad 1781 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 541 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 9 st pantbrevsinteckningar om totalt 2 438 098 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i samfälligheten Falun Skuggarvet S:2. Ändamål: Utfartsväg och parkering
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 byggnaderna 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 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 2023-01-01 och framåt med en boarea mellan 100 och 200 kvm, ej strandnära lägen.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 1 600 000 – 3 500 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 15 000 – 34 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Medel uppgår till ca 22 000 kr/kvm. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,7 – 3,0, med en genomsnittlig nivå på 1,5 den senaste tiden.

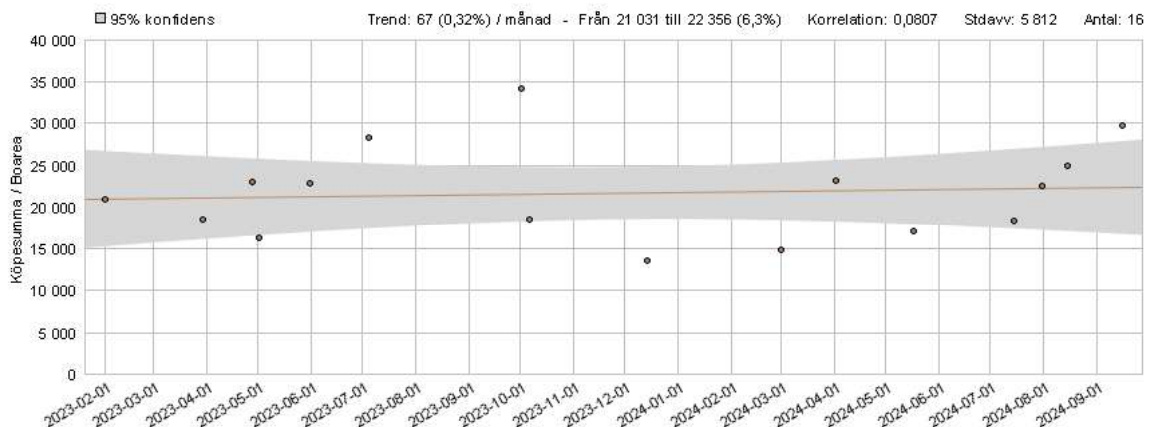


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett medelbra läge. Lantligt och samtidigt nära till Falun. Byggnaden är äldre med normal standard. Huvudsakligen normalt skick. Mindre renoveringsarbete återstår. Större boyta än medel. Värdet bedöms därav återfinnas något under medelnivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnadens framsida. Byggnaden är högt belägen på tomten.



Foto, huvudbyggnadens altan.



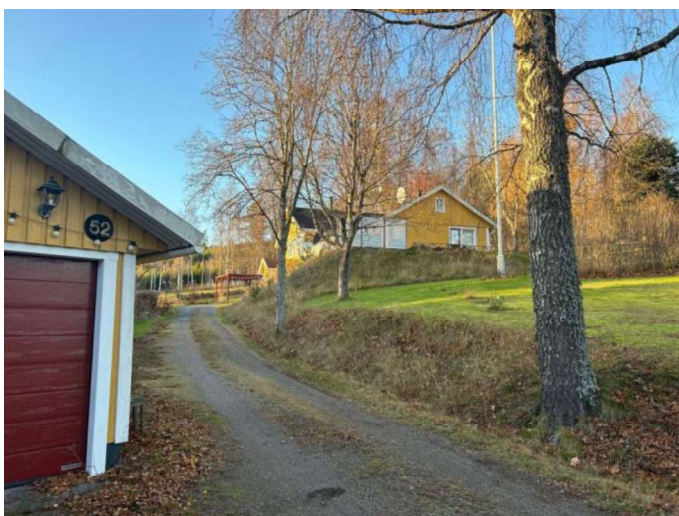
Foto, huvudbyggnadens gavel.



Foto, övriga byggnader.

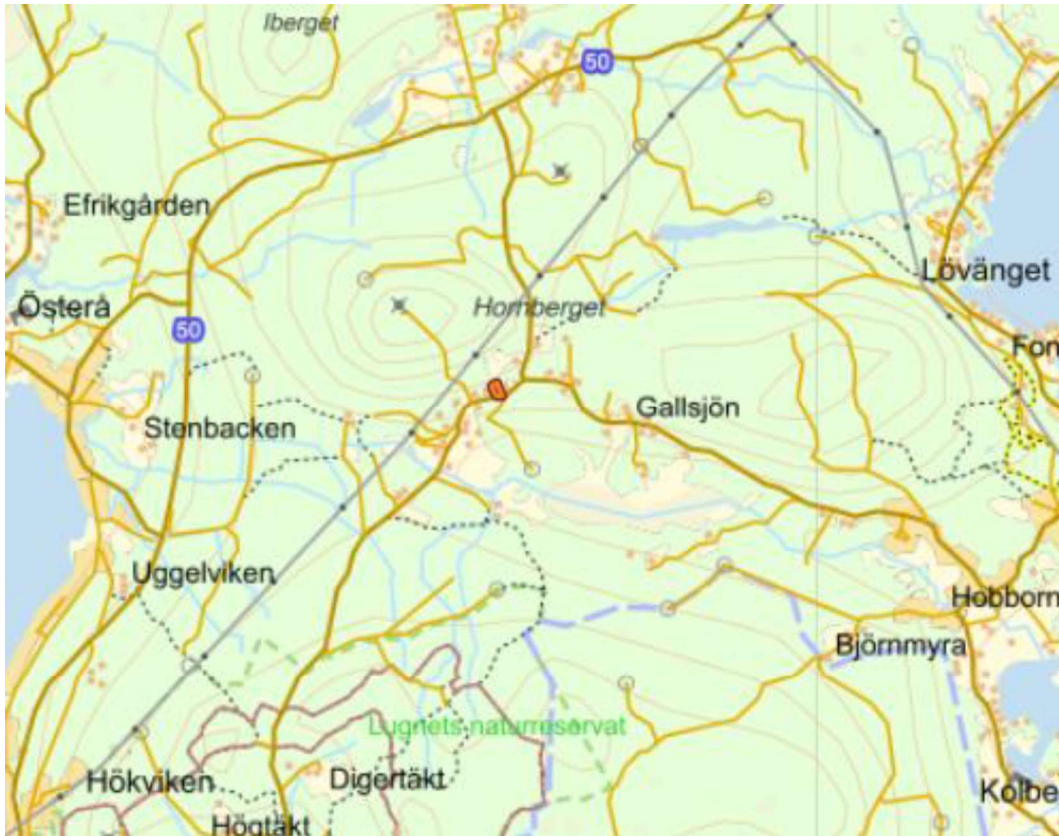


Foto, garagebyggnad.



Foto, entré till fastigheten.

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 Falun Skuggarvet 1:3	UUID: 909a6a78-13e4-90ec-e040- ed8f66444c3f	
Nyckel: 200072755	Län- och kommunkod 2080	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-08-19
Distrikt Sundborn Socken: Sundborn	Distriktskod 217034	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-11-13
Adress Skuggarvet 52 790 15 Sundborn		

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
1	6725217.1	537624.5	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	3 836 kvm	3 836 kvm	

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-08-15, 983 298 sek jämte ränta och kostnader 01-478710-24	2024-08-16	D-2024- 00261982:1
Anmärkningar: Avser inteckning 13/15113 Avser inteckning 14/16996 Avser inteckning 82/7522 Avser inteckning 82/7523 Avser inteckning 82/8338 Avser inteckning 83/4692 Avser inteckning d-2018-00119792:1 Avser inteckning d-2019-00514981:1		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9

Totalt belopp: 2.438.098 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	359.100 SEK	1982-09-01	82/7522
2	128.200 SEK	1982-09-01	82/7523
3	66.000 SEK	1982-09-29	82/8338
4	30.000 SEK	1983-06-22	83/4692
5	1.201.700 SEK	2013-06-28	13/15113
6	255.000 SEK	2014-07-02	14/16996
7	62.120 SEK	2018-03-14	D-2018-00119792:1
8	176.060 SEK	2019-11-25	D-2019-00514981:1
9	159.918 SEK	2022-12-20	D-2022-00515384:1

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet
Småhusenhet, bebyggd (220)
129960-7
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	2.322.000 SEK	1.781.000 SEK	541.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 066740454.

Taxeringsvärde 541.000 SEK	Riktvärdeområde 2080901	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 3 836 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 066741454.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 1.781.000 SEK	Total standardpoäng 33
-------------------------------------	--	----------------------------------

Bostadsyta 150 kvm	Biutrymmesyta 8 kvm	Värdeyta 152 kvm
------------------------------	-------------------------------	----------------------------

Nybyggnadsår 1982	Tillbyggnadsår	Värdeår 1982
-----------------------------	-----------------------	------------------------

Under Byggnad Nej	Antal lika 1
-----------------------------	------------------------

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfälligheter

Falun Skuggarvet S:2

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1982-07-30	20-1982/898 Akt

Ursprung

Falun Skuggarvet 1:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
W-Sundborn Skuggarvet 1:3	1991-02-27	2081-406 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet **Kontorbeteckning:** Mora
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet