

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Norberg

Fastighetsbeteckning

Nickebo 4:7

Värdetidpunkt

December 2024



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Byggnad med gul träpanel samt trädgård med snötäcke.

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	Norberg Nickebo 4:7	Lagfaren ägare	F-2203-24-19
Objektets adress	Faktorsvägen 19 738 92 Norberg	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	December 2024
		Besiktningstidpunkt	2024-12-06

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1936 enligt taxeringen. Uppförd i 1 ½ våning samt källare
Boarea	70 kvm (enligt taxeringen), fördelat på ca 4 rum och kök
Biarea	0 kvm (enligt taxeringen). Vissa utrymmen finns dock i källaren.
Tomtmark	1 151 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av delvis sluttande och ovårdad trädgård med gräsmatta, buskar, träd.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Karbenning ca 1,1 mil från Norberg, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhusbebyggelse. Förskola, skola och hälsocentral finns i Norberg ca 1,1 mil bort.
Övrigt	Det finns även ett äldre uthus på fastigheten.

Marknadsvärde

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

200 000 kronor

Bedömt värdeintervall 140 000 – 250 000 kronor

Kr/kvm Boarea	2 857 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,4
---------------	--------------	------------------------------------	-----

Södertälje 2024-12-10
Värderingsinstitutet Norra AB



Emil Larsson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
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 Emil Larsson i närvaro av personal från kronofogden, utan 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 sannolikt ansluten till allmänt nät, fränkopplat.
Vatten	Kommunalt vatten enligt taxeringen. Okänd funktion
Avlopp	Kommunalt avlopp enligt taxeringen. Okänd funktion
Bredband (fiber)	Information ej erhållits
Övrigt	Teknisk undersökning av anläggningarna ovan bör göras
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad

Byggnadstyp	Bostadsbyggnad i 1 ½ våningar samt källare	
Byggår/om- & tillbyggnadsår	1936 enligt taxeringen	
Byggteknik	Grund	källargrund
	Stomme	Troligen trä
	Fasad	Träpanel
	Fönster	2-glas. Äldre. Bruna
	Yttertak	Tegelpannor
	Värme	vattenburen via radiatorer anslutet till äldre panna i dåligt skick. Byggnaden kallställd.
	Ventilation	Självdraagsventilation
	Övrigt	
Planlösning	Våning 1	Källare med pannrum och vissa övriga utrymmen (ej besökta)
	Våning 2	Entréplan med hall, kök och två rum.
	Våning 3	Våning 1 trappa med hall, två rum, badrum och balkong.
Kök	Utformning	Kök med matplats. Äldre i dåligt skick
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spis (okänt märke), inbyggd ugn (Electrolux), diskmaskin (okänt märke), kyl/frys (Electrolux)
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC/Dusch/bad i mycket dåligt skick. Vägg med delvis kakel/målat/saknas. Golv med klinker/saknas.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch/bad
Tvättstuga	Utrustning	
Invändiga ytskikt	Golv	Plastmatta/linoleum/laminat(troligen)
	Vägg	Tapet
	Tak	Panel/skivor/målat
Övrigt		
Standard/skick	Äldre byggnad med låg standard i dåligt skick. Genomgående renoveringsbehov in och utvändigt. Ett antal tegelpannor saknas på taket. Byggnaden kallställd och ser ut att ha varit övergiven under senare år. Tecken på vatten/fuktskador finns. Mikrobiell och fuktig lukt i byggnaden.	

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Uthus	Byggnad träfasad och tegeltak. Nyttjas som förråd m.m. Enkel standard i sämre skick. Byggnadsarea ca 35 kvm.
-------	--

Ekonomiska data

Taxering	Typkod	220 Småhusenhet, bebyggd
	Taxeringsvärde/år	493 000 kr, varav byggnad 308 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 185 000 kr.
Pantbrev	Fastigheten belastas av 1 st pantbrevsinteckningar om totalt 201 800 kr.	
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2

Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar	Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.	Officialservitut. Akt: 19_KAR-238.1, Ändamål: Väg, förmån
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, 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/Karbenning från 2021-01-01 och framåt. I materialet finns objekt med en boarea mellan ca 50 – 145 kvm. Ett antal överlåtelse som synes vara affärer mellan närstående med okända förutsättningar har gallrats bort.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 320 – 1 100 tkr med enstaka objekt över och under. De flesta objekten finns omkring ca 450 – 800 tkr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna huvudsakligen mellan ca 5 500 – 9 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,1 – 2,4, med enstaka objekt under. K/T avser taxeringsår 2021 eller äldre.

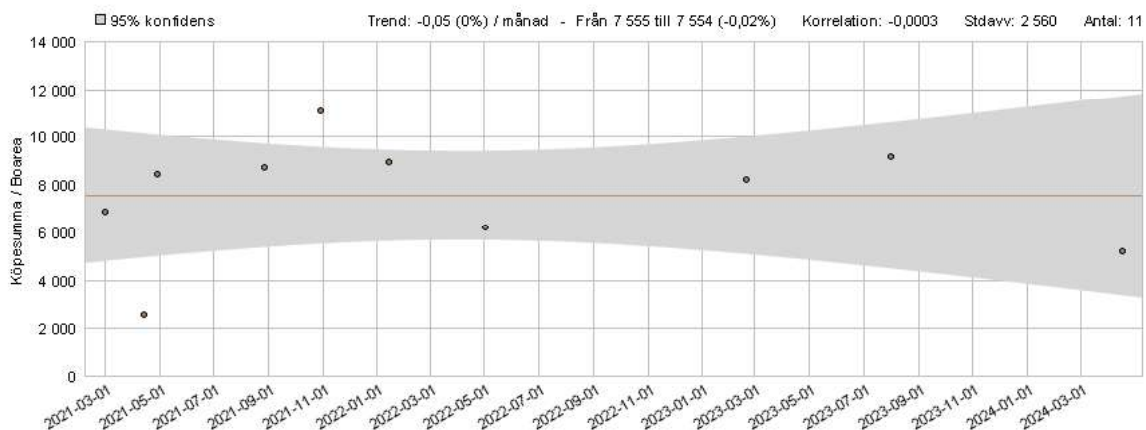


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett för området normalt läge. Byggnaden är äldre med låg standard i sämre skick med genomgående renoveringsbehov. Byggnaden bedöms som sämre än övriga sålda objekt i materialet ovan och värdet bedöms återfinnas under en normal nivå. Osäkerhetsintervallet bedöms procentuellt som stort.

Bilaga 1

Foton



Foto, byggnad. Bostadshus med gul träfasad samt trädgård med snötäcke.



Foto, byggnad. Bostadshus med gul träfasad samt trädgård med snötäcke

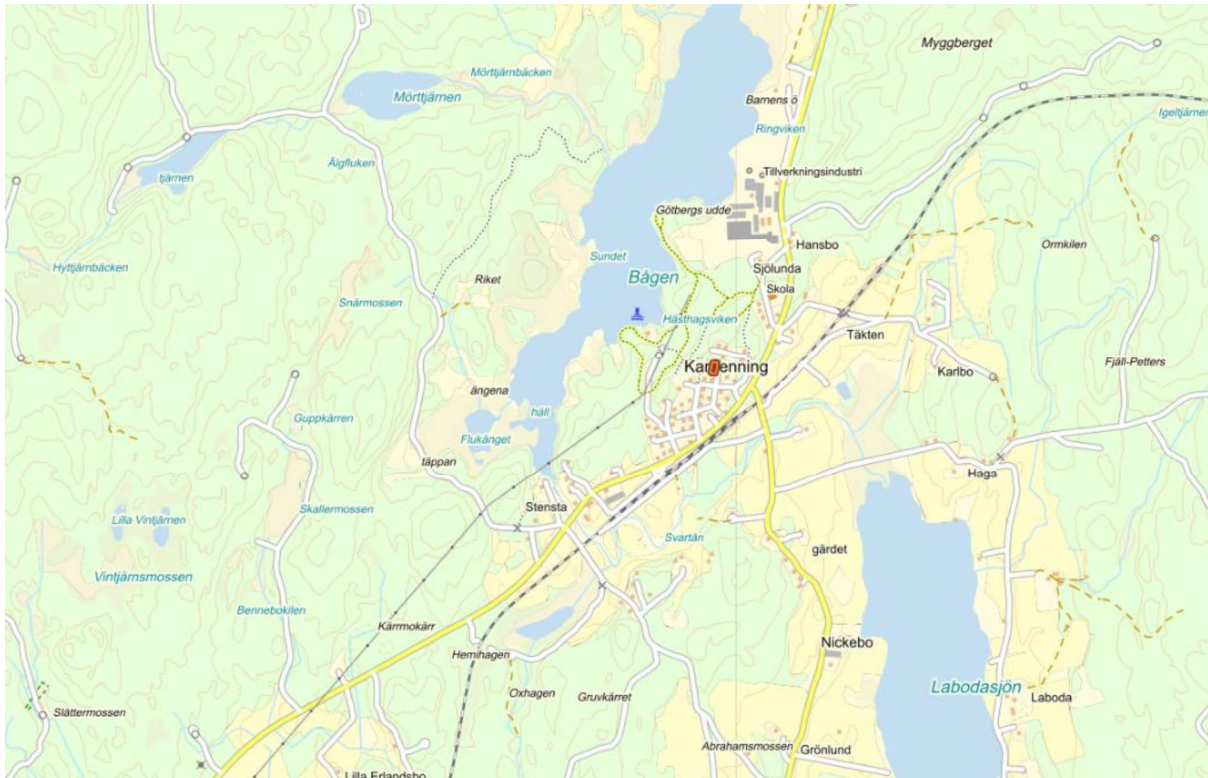


Foto, byggnad. Bostadshus med gul träfasad samt trädgård med snötäcke, vy från baksidan



Foto, byggnad. Äldre uthus med träfasad samt buskar och snötäckt mark.

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

038 Allmän+Taxering 2024-11-18

Fastighet

Beteckning Norberg Nickebo 4:7	UUID: 909a6a75-eac3-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2013-09-13
Nyckel: 190050100	Län- och kommunkod 1962	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-11-11
Distrikt Karbenning Socken: Karbenning	Distriktskod 214065	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-11-18

Adress

Adress Faktorsvägen 19 738 92 Norberg	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6656391.6	559910.1	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 151 kvm	1 151 kvm	

Lagfart

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-11-06, 116 727 sek, 12245553792	2024-11-08	D-2024-00376033:1
Utmätning 2024-11-06, 116 727 sek, 12245553750	2024-11-08	D-2024-00376034:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 93/2779

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 201.800 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	201.800 SEK	1993-04-05	93/2779

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	19-KAR-238.1 Akt
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
	Beskrivning: Rätt att för trafik begagna den mark av enskild natur inom styckningsfastigheten och invid angränsande, vilken enligt styckningsplanen är eller kan bli reserverad för vägändamål.		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Karbenings stationssamhälle, Nickebo 1:23, 16:1 mfl	1980-10-29 Genomf. slut: 1992-06-30	19-KAR-588 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
477016-1				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2024	493.000 SEK	308.000 SEK	185.000 SEK	

Värderingsenhet småhusmark 006997402.

Taxeringsvärde 185.000 SEK	Riktvärdeområde 1962900	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 151 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 006998402.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 308.000 SEK	Total standardpoäng 26
Bostadsyta 70 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 70 kvm

Nybyggnadsår 1936	Tillbyggnadsår	Värdeår 1936
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1931-08-13	19-KAR-238 Akt

Ursprung

Norberg Nickebo 4:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
U-Karbenning Nickebo 4:7	1988-10-19	19-ARJ-388	Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Mora
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet