

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Ludvika

Fastighetsbeteckning

Rämshyttan 1:21

Värdetidpunkt

November 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	Ludvika Rämshyttan 1:21	Lagfaren ägare	F-1988-24-20
Objektets adress	Rämshyttan 230A-B 781 99 Idkerberget	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	November 2024
		Besiktningstidpunkt	2024-11-13

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1951 enligt taxeringen. Uppförd i 1 ½ våning samt källare
Boarea	163 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 5-6 rum och kök
Biarea	0 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	2 645 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av delvis sluttande, vildvuxen trädgård med gräs, buskar, träd och naturmark. En enklare, delvis igenvuxen väg korsar fastigheten.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 2,2 mil från Ludvika och ca 2,5 mil från Borlänge, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs huvudsakligen av skog, naturmark med närhet till sjön Råmen. Förskola, skola och hälsocentral finns i Ludvika eller i Borlänge.
Övrigt	Det finns även äldre uthuslänga på fastigheten

Marknadsvärde

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

350 000 kronor

Bedömt värdeintervall 300 000 – 400 000 kronor

Kr/kvm Boarea	2 147 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,36
---------------	--------------	------------------------------------	------

Gävle 2024-11-25

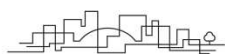
Värderingsinstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGGARNAS

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. Frånkopplat, okänd funktion
Vatten	Enskilt vatten genom gemensamhetsanläggning.
Avlopp	Enskilt avlopp av okänd typ enligt taxeringen.
Bredband (fiber)	Information ej erhållits
Övrigt	Ytterligare teknisk undersökning av anläggningarna rekommenderas. En äldre byggnad/uthus som sannolikt hör till grannfastigheten synes delvis sträcka sig in på värderingsobjektets tomt enligt registerkartan.
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		1951
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	källargrund Troligen trä/timmer Träpanel 2-glas. äldre. Vita Plåt vattenburen via radiatorer/äldre vedpanna i källaren. Okänd funktion. Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Källare med hall, pannrum, f.d. tvättstuga (utrymme med golvbrunn) samt ett antal förrådsutrymmen och liknande. Entréplan med hall, inre hall, kök, allrum med rum i fil, sovrum, dusch/wc och ett rum. Våning 1 trappa med hall, 2 sovrum, 2 st. mindre wc-rum, vind och div förråd i sidovindar
Kök	Utformning Utrustning	Vinkelkök med matplats. Äldre, delvis utrivet. Vita skåpluckor. Spis (Electrolux), kyl/frys (ElektroHelios), diskmaskin (Miele)
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre WC/Dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta. Tvättställ, toalett och dusch
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre, mindre WC. Målad vägg. Golv med plastmatta. Tvättställ, toalett
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre, mindre WC. Målad vägg. Golv med plastmatta. Tvättställ, toalett
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Plastmatta/laminat/linoleum Tapet/målade/saknas Målat/skivor/saknas
Standard/skick		Äldre byggnad med låg standard med genomgående i mycket eftersatt underhåll. Äldre/slitna ytor in- och utvändigt. Flera ytskikt är bortrivna och ej färdigställda ombyggnationer/påbörjade renoveringar finns på flera ställen. Putssläpp/missfärgningar förekommer på källarväggar. Delvis blöta golv med någon typ av utfällningar. Ytterligare teknisk undersökning av byggnaden rekommenderas.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Uthuslänga	Äldre byggnad med träfasad fasad och plåttak. Nyttjas som förråd. Låg standard i eftersatt underhåll skick. Byggnadsarea ca 70 kvm.
------------	---

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 971 000 kr, varav byggnad 702 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 269 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 2 st pantbrevsinteckningar om totalt 382 500 kr
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningarna: Ludvika Rämshyttan GA:1. Ändamål: VÄGAR,GRÖNOMRÅDE,LEDNINGAR FÖR EL- DISTRIBUTION,VATTENTÄKT MED ANORDNINGAR,VATTENLEDNINGAR,AVLOPPSLEDNINGAR Ludvika Rämshyttan GA:1. Ändamål: VATTENTÄKT,PUMPANORDNING INKLUSIVE ELFÖRBRUKNING,HYDROFOR OCH VATTENLEDNING
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Avtalsservitut. Akt: 20-IM4-78/4096.1, Ändamål: Ledning, last Avtalsservitut. Akt: 20-IM4-95/1185.1, Ändamål: Vattenledning, last Officialservitut. Akt: 20-1981/1191.1, Ändamål: Väg, förmån Officialservitut. Akt: 20-1981/1191.1, Ändamål: Väg, last
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 till stor del utan möbler. Vissa utrymmen och delar av tomten var belamrade med diverse saker och bråte. 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 Idkerberget från 2020-01-01 och framåt med en boarea över 100 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet 250 000 – 2 100 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 1 000 – 9 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,6 – 3,4, med en genomsnittlig nivå på 2,0.

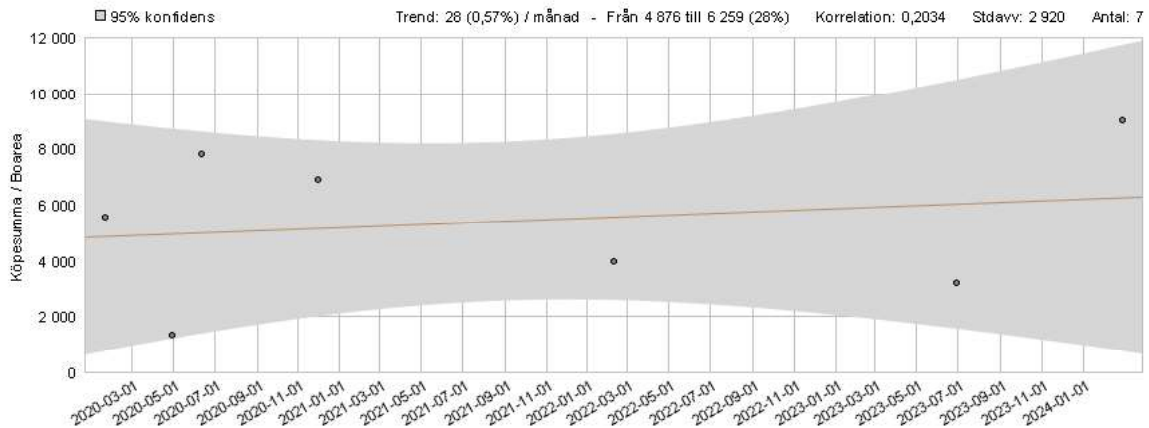


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett avlägset läge. Byggnaden är äldre med låg standard. Genomgående i mycket eftersatt underhåll. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnadens entrésida. Högbevuxen trädgård.

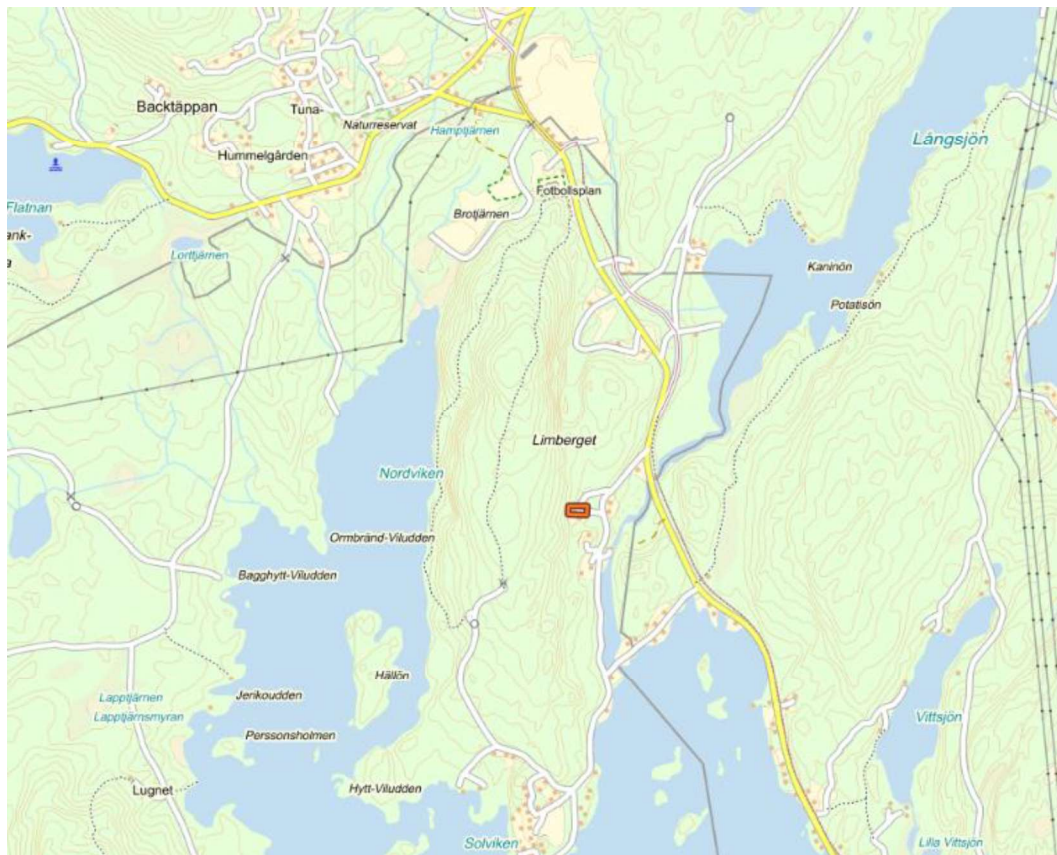


Foto, vy över bostadens baksida. Högbevuxen trädgård.

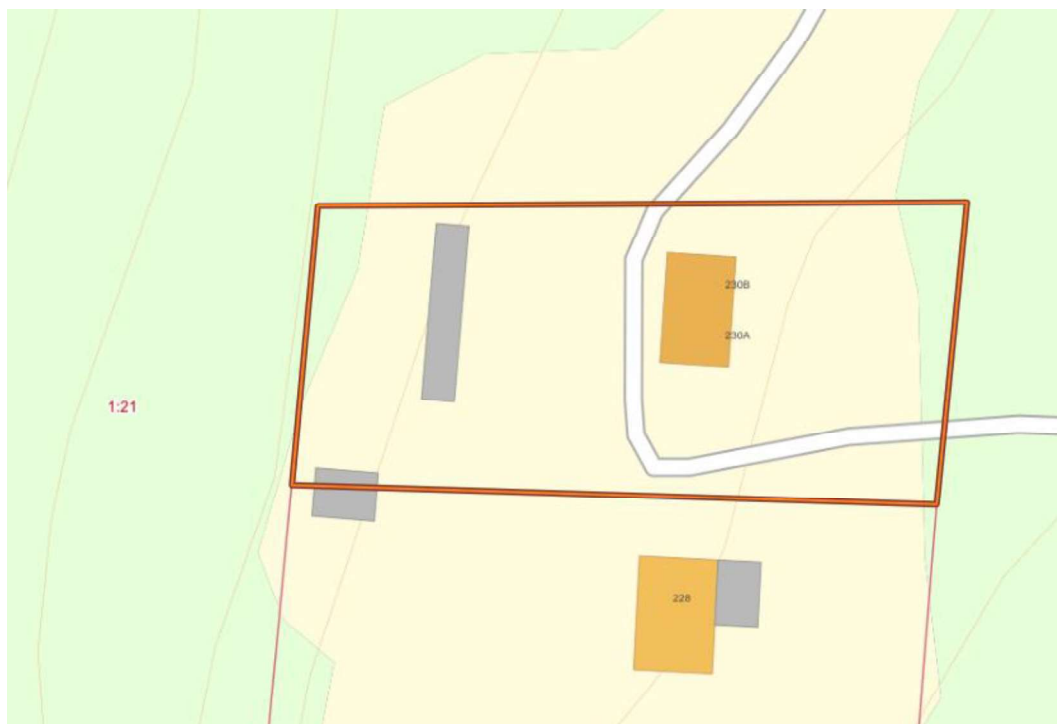


Foto, förrådslänga.

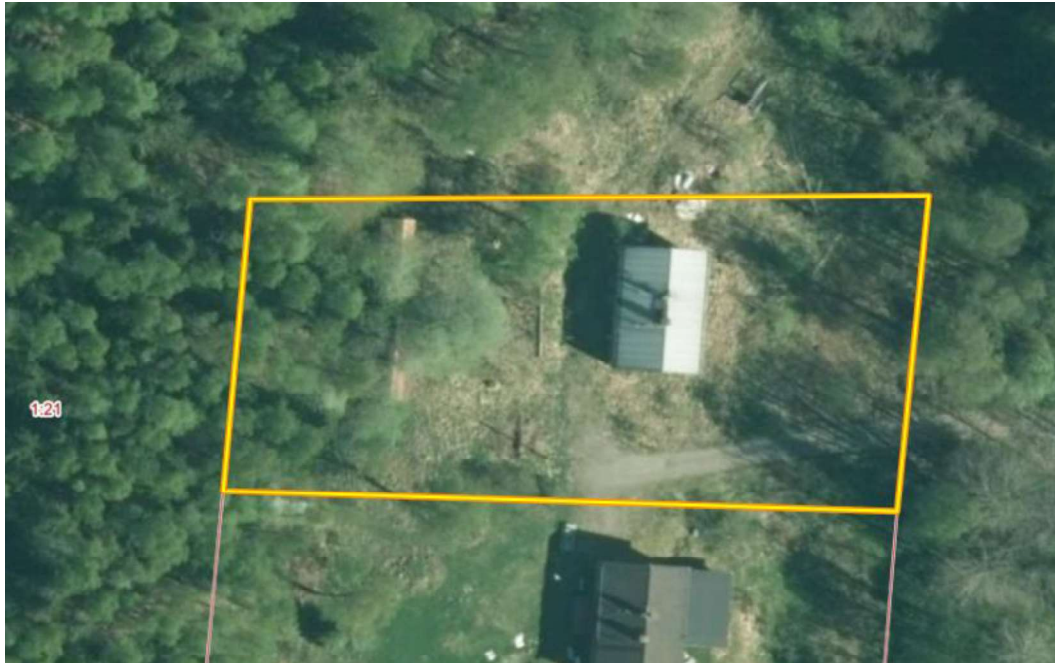
Kartor



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 Ludvika Rämshyttan 1:21	UUID: 909a6a79-b3cc-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2007-11-28
Nyckel: 200179234	Län- och kommunkod 2085	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-06-13
Distrikt Grangärde Socken: Grangärde	Distriktskod 217006	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-10-24

Adress

Adress Rämshyttan 230A-B 781 99 Idkerberget	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
1	6687119.6	510904.6	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 645 kvm	2 645 kvm	

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-01-09, 467.559 sek, dnr 122466089	2024-01-10	D-2024-00009866:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 2d3fe89d-9b7e-4ef8-AECE-F2E75E31B246 Avser inteckning 13/3455 Avser inteckning 90/7112		
Utmätning 2024-01-09, 467.559 sek, dnr 122466071	2024-01-10	D-2024-00009865:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 82ffd66f-1e2c-4edc-a106-E2F79C7F5C42		

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Avser inteckning 13/3455 Avser inteckning 90/7112		
Utmätning 2024-06-11 16 822 sek, beslutsnummer 12243716235	2024-06-12	D-2024-00185579:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 82ffd66f-1e2c-4edc-a106-E2F79C7F5C42		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 382.500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	350.000 SEK	1990-10-24	90/7112
4	32.500 SEK	2013-02-14	13/3455

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut ledning	1978-07-26	78/4096
3	Avtalsservitut vattenledning	1995-02-27	95/1185

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	20-IM4-78/4096.1
	Beskrivning: Ledning		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	20-IM4-95/1185.1
	Beskrivning: Vattenledning		
Väg	Förmån	Officialservitut	20-1981/1191.1 Akt
Väg	Last	Officialservitut	20-1981/1191.2 Akt

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet
Småhusenhet, bebyggd (220)
388353-4
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2024	971.000 SEK	702.000 SEK	269.000 SEK	

Värderingsenhet småhusmark 300952215.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
269.000 SEK	2085900	Självständig

Tomtareal 2 645 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 300952216.

Bebyggelsestyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Friliggande	702.000 SEK	26

Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta
163 kvm	0 kvm	163 kvm

Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1951		1951

Under Byggnad	Antal lika
Nej	1

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Ludvika Rämsbyn GA:1

Ludvika Rämshyttan GA:1

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1981-10-16	20-1981/1191 Akt
Tekniska åtgärder		
Utredning	2007-11-28	2085-1771 Akt

Ursprung

Ludvika Rämshyttan 1:19

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
W-Grangärde Rämshyttan 1:21	1992-11-25	2085-611	Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet