

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Forshaga

Fastighetsbeteckning

Upplanda 1:37

Värdetidpunkt

November 2024



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Rödmålad träpanel med vita detaljer samt trädgård med träd, buskar och en mindre pergola.

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	Forshaga Upplanda 1:37	Lagfaren ägare	F-2047-24-17
Objektets adress	Upplanda 13 669 92 Deje	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	November 2024
		Besiktningstidpunkt	2024-11-08

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1980. Uppförd i 1 våning.
Boarea	120 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök.
Biarea	70 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	12 263 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av trädgårdsyta med buskar och en mindre pergola samt åkermark.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget med strandnära läge mot Klarälven ca 1,3 mil från orten Deje, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av landsbygd. Förskola, skola och hälsocentral finns i Deje.
Övrigt	Det finns även en integrerad garage- och förrådsbyggnad.

Marknadsvärde

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

1 800 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 700 000 – 2 000 000 kronor

Kr/kvm Boarea	15 000 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,63
---------------	---------------	------------------------------------	------

Katrineholm 2024-11-11

Värderingsinstitutet Norra AB



Emil Larsson



Håkan Bennetoff

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 utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits.
El	El ansluten till allmänt nät.
Vatten	Enskilt vatten. Grävd brunn. Gemensamt med grannfastighet. Rekommenderar teknisk undersökning.
Avlopp	Enskilt avlopp. Gemensamt avlopp med grannfastighet. Rekommenderar teknisk undersökning.
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.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1980
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Betongplatta. Trä. Träpanel. 2-glas. Betongpannor. Vedpanna vattenburen via radiatorer. Mekanisk ventilation, fungerade ej vid besiktningstillfället.
Planlösning	Våning 1	Entréplan med anslutet garage, tvättstuga, pannrum, hall, WC, WC/bad, 4 rum och kök.
Kök	Utformning	Kök med matplats. Normal standard i slitet skick.
	Utrustning	Gula skåpluckor. Spis (Electrolux), fläkt (okänt), kyl/frys (Electrolux).
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch/bad. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch/bad
Hygienrum	Ytskikt	WC. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ och toalett.
Tvättstuga	Utrustning	Dusch, Tvättmaskin och torktumlare.
Invändiga ytskikt	Golv	laminat/trägolv/plastmatta.
	Vägg	Tapet.
	Tak	Träpanel.
Övrigt		Byggnaden var hårt nedsmutsad vid besiktningstillfället.
Standard/skick		Byggnad med normal standard. Alla ytskikt invändigt hårt slitna och i behov av byte.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Garagebyggnad	Byggnad med träfasad och betongpannor på tak. Ansluten till huvudbyggnaden. Nyttjas som förråd. Normal standard/skick. Byggnadsarea ca 15 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd. 1 101 000 kr, varav byggnad 726 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 375 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 1 st pantbrevsinteckningar om totalt 450 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Forshaga Upplanda GA:2. Ändamål: vatten och avlopp.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		1. Akt: 1763-03/10.1, Ändamål: väg, förmån 2. Akt: 1763-03/10.2, Ändamål: vattenledning, förmån 3. Akt: 17-Å-37.1, Ändamål: starkström, 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 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 2021-12-01 och framåt. Alla i jämförelsen har sjönära läge med en boarea mellan 66 och 135 kvm, tomtareal mellan 1 355 och 2 500 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 600 000 – 2 500 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 8 219 – 33 333 kr/kvm, se nedanstående tabell. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,5 – 3,4, med en genomsnittlig nivå på 2,4.

Beteckning	Datum	Boarea	Biarea	Belägenhet	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
RUD 2:1	2024-10-25	66,0	70,0	Strandnära, mer än 75 m men högst 150 m	2 657	700 000	10 606	1,5
GERSBY 1:11 m.f.	2024-06-28	135,0	56,0	Strandnära, mer än 75 m men högst 150 m	54 249	1 950 000	14 444	2,2
MOSSERUD 2:2 m.f.	2023-01-09	75,0	30,0	Strandnära, mer än 75 m men högst 150 m		2 500 000	33 333	3,4
EDEBY 1:61	2022-09-30	88,0	69,0	Strandnära, mer än 75 m men högst 150 m	1 355	1 100 000	12 500	2,0
STENSDALEN 1:20	2022-05-13	73,0		Strandnära, mer än 75 m men högst 150 m	14 000	600 000	8 219	2,1
MOSSERUD 2:18	2021-12-01	102,0		Strandnära, mer än 75 m men högst 150 m	2 460	1 500 000	14 705	2,9
							15 635	2,4

Tabell över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett sjönära läge samt stor tomt. Byggnaden har normal standard men i stort behov nytt ytskikt invändigt. Värdet bedöms återfinnas under den mellersta jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad från infart med grusgång samt en mindre pergola.

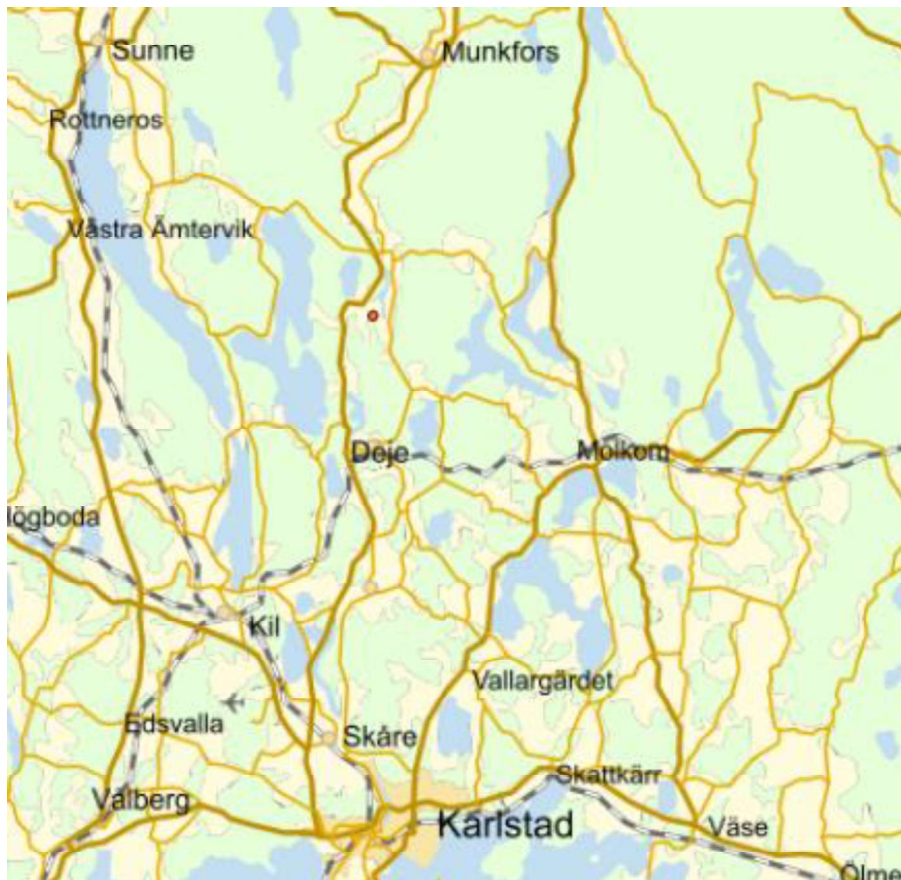


Foto, från baksida. Trädgård med träd och buskar.



Foto, vy mot Klarälven.

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 Forshaga Upplanda 1:37	UUID: 909a6a72-e707-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2004-05-19
Nyckel: 170220772	Län- och kommunkod 1763	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-09-17
Distrikt Övre Ullerud Socken: Övre Ullerud	Distriktskod 213059	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-11-01

Adress

Adress	
Upplanda 13 669 92 Deje	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6617106.1	414051.0	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 2263 kvm	1 2263 kvm	

Anmärkning: Erhållit ej arealredovisat vattenområde, akt 1763-03/10

Lagfart

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-09-11 386 306 sek jämte ränta och kostnader 01-262652-24	2024-09-13	D-2024-00297921:1

Anmärkningar:

Avser inskrivet ägande 59ac1b2f-722d-4008-A036-63D1A736762F

Avser inteckning 04/24918

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 450.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	450.000 SEK	2004-09-22	04/24918

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	1763-03/10.1 Akt
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering		

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Vattenledning	Beskrivning: Rätt att använda vägen 1763-03/10.1 för utfart		
	Förmån	Officialservitut	1763-03/10.2 Akt
Starkström	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering		
	Beskrivning: Rätt att använda, underhålla och förnya befintlig vattenledning fram till gemensamhetsanläggningen upplanda ga:1		
Starkström	Last	Ledningsrätt	17-Å-37.1 Akt
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Områdesbestämmelse: Område runt övre ulleruds kyrka	2003-05-27	1763-P04/1 Akt
Anmärkning: Spec.skydd gäller, se forshaga kn dnr 87/2002		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
703549-2			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1.101.000 SEK	726.000 SEK	375.000 SEK
Värderingsenhet småhusmark 300171786.			
Taxeringsvärde	Riktvrådeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	
375.000 SEK	1763003	Självständig	
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp	
12 263 kvm	(Strandnära) mer än 75 m men högst 150 m	Enskilt vatten året om Enskilt avlopp	
Antal lika			
1			

Värderingsenhet småhusbyggnad 300172927.		
Bebyggelse Friggande	Taxeringsvärde 726.000 SEK	Total standardpoäng 26
Bostadsyta 120 kvm	Biutrymmesyta 70 kvm	Värdeyta 134 kvm
Nybyggnadsår 1980	Tillbyggnadsår	Värdeår 1980
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Forshaga Upplanda GA:2

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Fastighetsreglering Anläggningsåtgärd	2004-05-19	1763-03/10 Akt

Ursprung

Forshaga Upplanda 1:17

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet Kontorshörsning: Uddevalla
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria

- [Kontakta oss](#)

Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige