

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Ljusnarsberg

Fastighetsbeteckning

Östra Dal 1:15

Värdetidpunkt

Oktober 2024



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Rödmålad träpanel med vita detaljer samt gräsmatta, buskar och träd.

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	Ljusnarsberg Östra Dal 1:15	Lagfaren ägare	F-1874-24-18
Objektets adress	Tallbacksvägen 10 714 32 Kopparberg	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Oktober 2024
		Besiktningstidpunkt	2024-10-16

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med äldre byggår, 1930 enligt taxeringen. Uppförd i 1 ½ våning samt delvis källare
Boarea	91 kvm (enligt taxeringen), fördelat på ca 4 rum och kök, varav 2 sovrum. Därtill finns utrymmen i källare och sidovind.
Biarea	30 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 897 kvm markareal Obebyggda delar utgörs huvudsakligen av gräsmatta, buskar och naturmark, sluttande mark.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 4 km från Kopparberg, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhus, skog och naturmark. En järnväg finns i närheten. Förskola, skola och vårdcentral finns i Kopparberg.
Övrigt	Det finns även en carport och en förrådsbyggnad på fastigheten. Därtill finns även en byggnad som synes vara placerad utanför tomtgränsen.

Marknadsvärde

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

150 000 kronor

Bedömt värdeintervall 100 000 – 200 000 kronor

Kr/kvm Boarea	1 868 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,5
---------------	--------------	------------------------------------	-----

Södertälje 2024-10-21

Värderingsinstitutet Norra AB



Emil Larsson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



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 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	Kommunalt vatten enligt taxeringen.
Avlopp	Kommunalt avlopp enligt taxeringen.
Bredband (fiber)	Information ej erhållits
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i ½ våningar samt delvis källare
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1930 enligt taxeringen
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Källargrund/krypgrund Trä/ev. timmer Träpanel 2-glas. Vita. Äldre tegelpannor Direktverkande el, braskamin Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Källare med förvaring/teknikutrymme Entréplan med farstu, hall, wc, vardagsrum, kök, matrum och ett utrivet/vattenskadat tillbyggt rum. Våning 1 trappa med hall, två sovrum och div. s.k. kattvindar. Balkong
Kök	Utformning Utrustning	Enklare kök Ljusa skåpluckor. Spis (Electrolux), fläkt (Franke), tvättmaskin (LG). kyl/frys (ElektroHelios), kyl/frys (Hanseatic) i intilliggande rum
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre WC. Målad vägg. Golv med plastmatta Tvättställ, toalett. Avlopp till tvättställ är ej inkopplat enligt ägaren.
Utrivet hygienrum	Ytskikt Utrustning	Saknas Saknas
Tvättstuga	Utrustning	
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	laminat/plastmatta Tapet/målade/panel Målat/skivor/panel/vävspänt
Övrigt		
Standard/skick		Äldre byggnad med låg standard. Utrivet vatten- och rötskadat rum i tillbyggnad (troligen f.d. hygienrum). I källaren noterades mikrobiell påväxt och rötskadat i virke i källartaket samt blött golv. Därtill finns ytterligare renoveringsbehov både in- och utvändigt.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Carport	Byggnad med träfasad och plåttak. Enkel standard. Byggnadsarea ca 15 kvm.
Förrådsbyggnad	Äldre, lutande byggnad med träfasad och plåttak. Ca 20 kvm.
Övrigt	Äldre uthus/garage som är beläget utanför tomtgränsen enligt registerkartan.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 283 000 kr, varav byggnad 198 000 kr, varav mark 85 000 kr. Tax.år: 2024
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 2 st pantbrevsinteckningar om totalt 125 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Bångbro GA:2. Ändamål: Vägar
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades i fastighetsutdraget
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 byggnaden 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 och Kopparberg från 2022-01-01 och framåt med en boarea mellan ca 60 – 140 kvm och en tomtareal under ca 7000 kvm. Materialet avser objekt med taxerade standardpoäng på max 25.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 100 – 585 tkr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 1 200 – 5 500 kr/kvm med enstaka objekt över och under, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) med stor spridning mellan ca 0,5 – 2,3. Taxeringsvärden i materialet avser taxeringsår 2021 med enstaka undantag. Genomsnittspris ca 300 tkr, 3 200 kr/kvm och K/T 1,2.

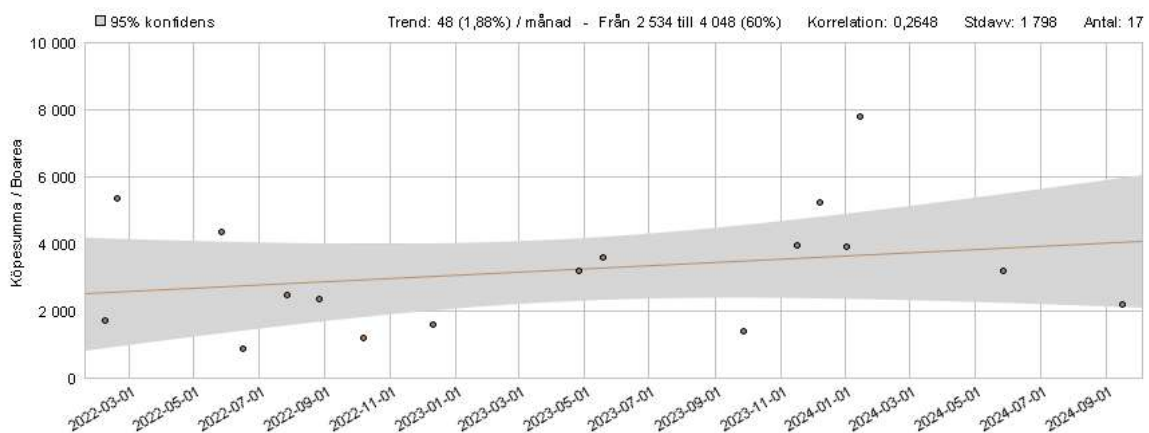


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett för området normalt läge. Byggnaden är äldre med normal till låg standard. Renoveringsbehov finns in- och utvändigt. Värdet bedöms återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, byggnad. Bostadshus med röd träpanel med vita detaljer samt gräsmatta, buskar och träd.

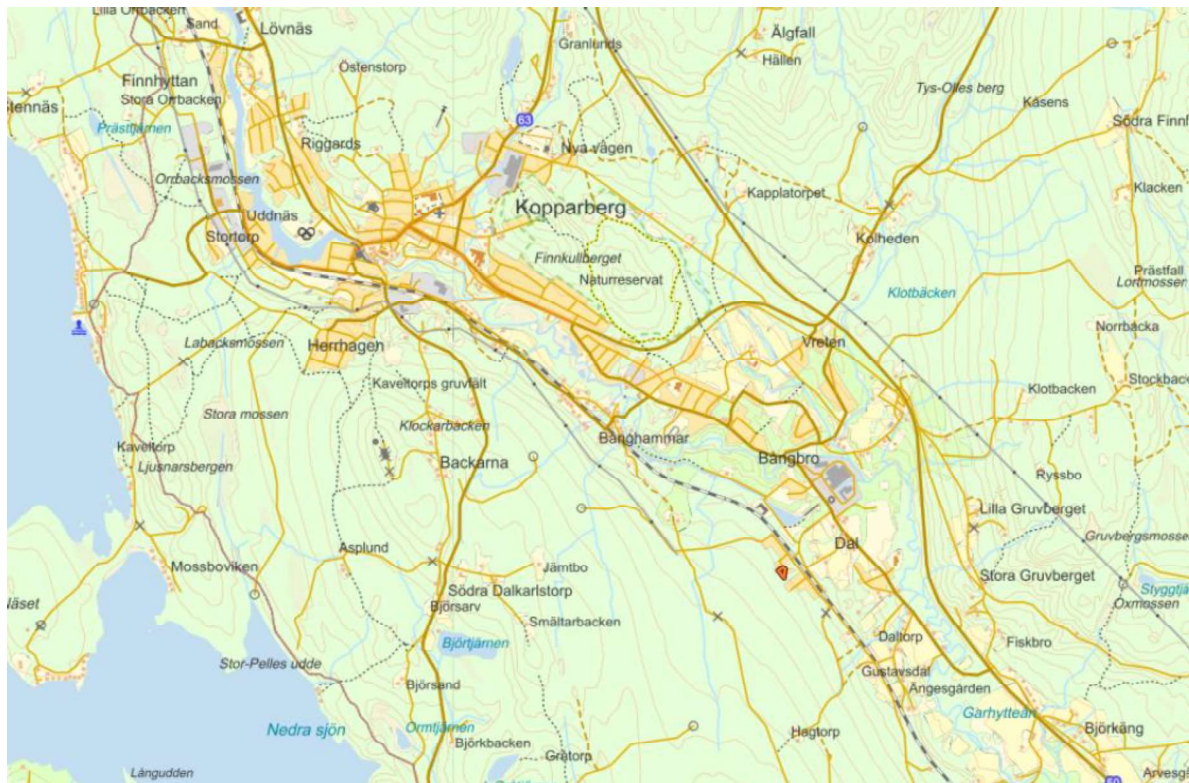


Foto, byggnad. Bostadshus med röd träpanel med vita detaljer samt mark med gräsmatta och div. fordon.

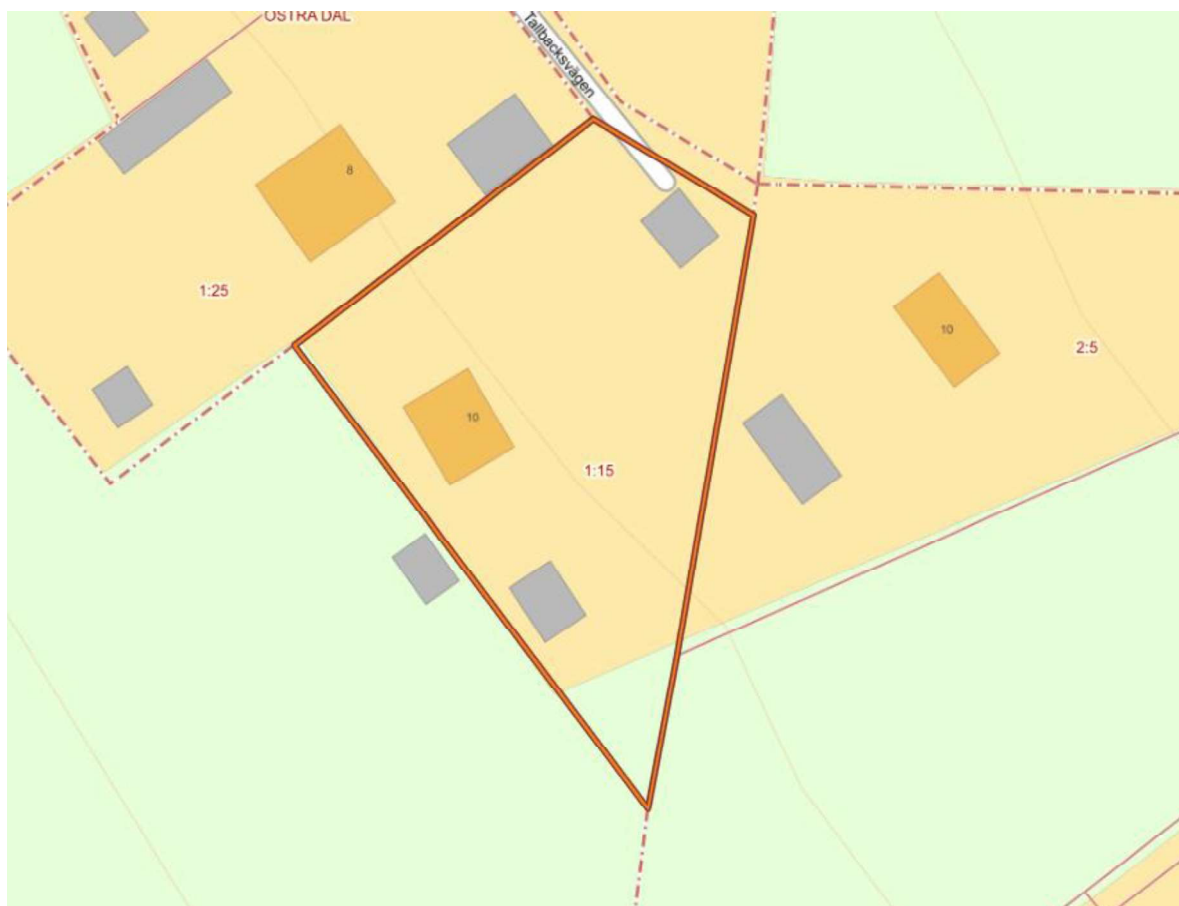


Foto, byggnad. Bostadshus med röd träpanel med vita detaljer samt gräsmatta

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 2024-10-15

Fastighet

Beteckning Ljusnarsberg Östra Dal 1:15	UUID: 909a6a74-2d89-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2005-11-01
Nyckel: 180077912	Län- och kommunkod 1864	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-10-08
Distrikt Ljusnarsberg Socken: Ljusnarsberg	Distriktskod 214058	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-10-14

Adress

Adress Tallbacksvägen 10 714 32 Kopparberg	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6635146.5	502357.2	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 897 kvm	1 897 kvm	

Lagfart

Köp (även transportköp): 2022-12-11
Köpeskilling: 145.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-10-04, 201 564 sek jämte ränta och kostnader, beslutsnummer 12245063172	2024-10-07	D-2024-00328542:1
Utmätning 2024-10-04, 201 564 sek jämte ränta och kostnader, beslutsnummer 12245063230	2024-10-07	D-2024-00328543:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 125.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	75.000 SEK	1987-08-12	87/7475
2	50.000 SEK	1987-08-12	87/7476

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
430975-5			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav	därav
Taxeringsår		byggnadsvärde	markvärde
2024	283.000 SEK	198.000 SEK	85.000 SEK
Värderingsenhet småhusmark 023380382.			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	
85.000 SEK	1864005	Självständig	
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp	
1 897 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp	
	Antal lika		
	1		
Värderingsenhet småhusbyggnad 023381382.			
Bebyggelseyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng	
Friliggande	198.000 SEK	23	
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta	
91 kvm	30 kvm	97 kvm	
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår	
1930		1930	
Under Byggnad	Antal lika		
Nej	1		

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Gemensamhetsanläggningar

Ljusnarsberg Bångbro GA:2

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring KB	1927-06-25	18-LJU-AVS225 Akt
Fastighetsreglering	1994-09-30	1864-94/19 Akt
Anläggningsåtgärd	2005-11-01	1864-142 Akt

Ursprung

Ljusnarsberg Östra Dal 1:21

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
T-Ljusnarsberg Dahl Östra 1:15	1950-01-20	Akt
T-Ljusnarsberg Dal Östra 1:15	1987-11-04	1885-87/32 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet