

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Skinnskatteberg
Fastighetsbeteckning	Övre Uggelfors 3:94
Värdetidpunkt	September 2024



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Vitmålad träpanel med vita detaljer samt altan och trädgård.

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Skinskatteberg Övre Uggelfors 3:94	Lagfaren ägare	F-1606-24-19
Objektets adress	Televerket 1 739 93 Riddarhyttan	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	September 2024
		Besiktningstidpunkt	2024-09-17

Allmän beskrivning

Byggnad	Taxerad som småhusenhet, tomtmark (210). Bostadsbyggnad finns med bedömt byggår 2023 - 2024. Uppförd i 1 plan samt inredd källare.
Boarea	80 kvm (enligt representant från fastighetsägaren), fördelat på 2 rum och kök.
Biarea	80 kvm (enligt representant från fastighetsägare)
Tomtmark	1 371 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av gräsmatta.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i området Riddarhyttan i Skinskatteberg ca 1,5 mil från Skinskattebergs centralstation, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av Småhus. Förskola, skola och hälsocentral finns i Skinskatteberg.
Övrigt	Det finns även en förråd/garagebyggnad i träpanel ca 42 kvm.

Marknadsvärde

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

800 000 kronor

Bedömt värdeintervall 760 000 – 840 000 kronor

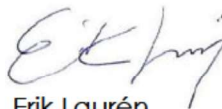
Kr/kvm Boarea	10 000 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T, bedömd)	0,70
---------------	---------------	--	------

Västerås 2024-09-30

Värderingsinstitutet Norra AB



Peder Lindblom
Civilingenjör



Erik Laurén
Ekonom / 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	<p>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 marknadsföringslid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer.</p> <p>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.</p>
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	<p>Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se).</p> <p>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.</p> <p>Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.</p>

Värderingsunderlag	
Sakuppgifter	<p>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.</p> <p>Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.</p>
Besiktning	<p>Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Erik Laurén i närvaro av representant från 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.</p>
Miljöaspekter	<p>Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.</p>

Fastighetsbeskrivning	
Planbestämmelser	Fastigheten är belägen inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits. Enligt kommunen fanns tidigare ett äldre hus från 1939 som delvis brunnit ner. Ny byggnad har till synes uppförts efter brand. Det finns inget bygglov upprättat för bostadsbyggnaden, däremot finns bygglov på garagebyggnaden. Kontakta kommunen för vidare information.
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt vatten.
Avlopp	Kommunalt avlopp.
Bredband (fiber)	Nej
Övrigt	
<p>Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.</p>	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 våning samt källare.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		Bedömt 2023 - 2024 (taxeringsuppgifter saknas)
Byggteknik	Grund	Källare av betong
	Stomme	Trä
	Fasad	Träpanel
	Fönster	2-glas. Nya. Vita
	Yttertak	Betongpannor
	Värme	Vattenburen värme (elpanna/patron) och golvvärme med el i badrummen. Ej färdigställt, element har ej monterats.
	Ventilation	Självdraagsventilation
	Övrigt	Förberett för fiber
Planlösning	Våning 1	Källare med allrum, 2 sovrum (golv ej färdigställt), badrum (ej färdigställt men förberett)
	Våning 2	Entréplan med hall, kök, vardagsrum, sovrum och badrum.
Kök	Utformning	Vinkelkök kök med matplats. Skick/Standard (modernt IKEA)
	Utrustning	Ljusa träskåpluckor. Spis (IKA), fläkt (IKEA), kyl/frys (IKEA),
Hygienrum - bv	Ytskikt	Modernt WC/Dusch Vägg med kakel. Golv med klinker
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch
Hygienrum - kv	Ytskikt	Vägg med kakel. Golv med klinker. Ej färdigställt.
	Utrustning	Förberett för toalett och dusch
Tvättstuga	Utrustning	
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/klinker (golv i källare kvarstår på vissa ytor)
	Vägg	Målade
	Tak	Målat
Övrigt		Altan ca 28 kvm
Standard/skick		Modern byggnad med normal standard. Byggarbeten kvarstår, främst invändigt.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Byggnad garage/förråd	Byggnad med träfasad och plåttak. Ansluten till el. Nyttjas som garage/förråd. Standard/skick äldre. Byggnadsarea ca 42 kvm.

Ekonomiska data	
Taxering	<p>Typkod Taxeringsvärde/år (Bedömt)</p> <p>210 Småhusenhet, tomtmark 1 142 000 kr, varav byggnad 1 041 000 kr, varav mark 101 000 kr. Tax.år: 2024 Eftersom fastigheten saknar fullständiga taxeringsuppgifter har taxeringsvärden beräknats enligt Skatteverkets beräkningsmodell enligt typkod 220 med utgångspunkt från en BOA om 80 kvm, BIA om 80 kvm samt värdeår 2024.</p>
Pantbrev	<p>Fastigheten belastas av 4 st pantbrevsinteckningar om totalt 375 000 kr.</p>
	<p>Inteckningshavare Se fastighetsutdrag i bilaga 2</p>
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar	<p>Skinnskatteberg Övre Uggelfors GA:2, GA:3. Skinnskatteberg Övre Uggelfors S:1.</p>
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.	
Övrigt	
<p>Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.</p>	
Övrigt	
Energideklaration	<p>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).</p>
Försäkring	<p>Försäkringbolag Länsförsäkringar enligt lämnad uppgift från fastighetsägare.</p>
Handräckning	<p>Vid besiktningen var byggnaderna utan möbler/normalt möblerade.</p> <p>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 tomt. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.</p>

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2021-07-01 och framåt med en boarea mellan 65 och 216 kvm samt tomtareal mellan 874 och 2 090 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 110 000 – 1 150 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 1 395 – 10 649 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,4 – 2,7, med en genomsnittlig nivå på 1,31 den senaste tiden.

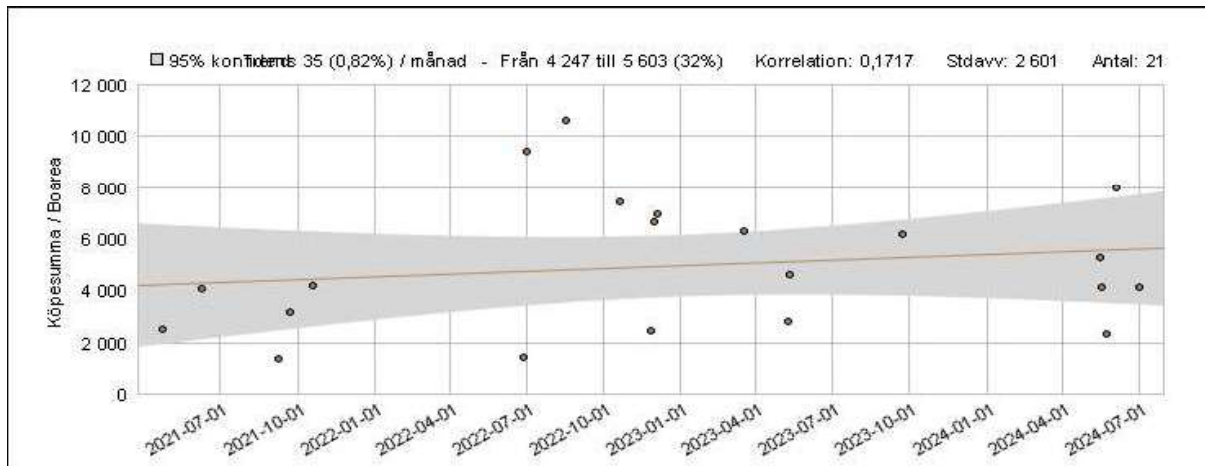


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge för området. Byggnaden är nyproducerad med normal standard, dock är byggnationen inte helt färdigställd. Värdet bedöms därav återfinnas i den genomsnittliga nivån.

Bilaga 1

Foton

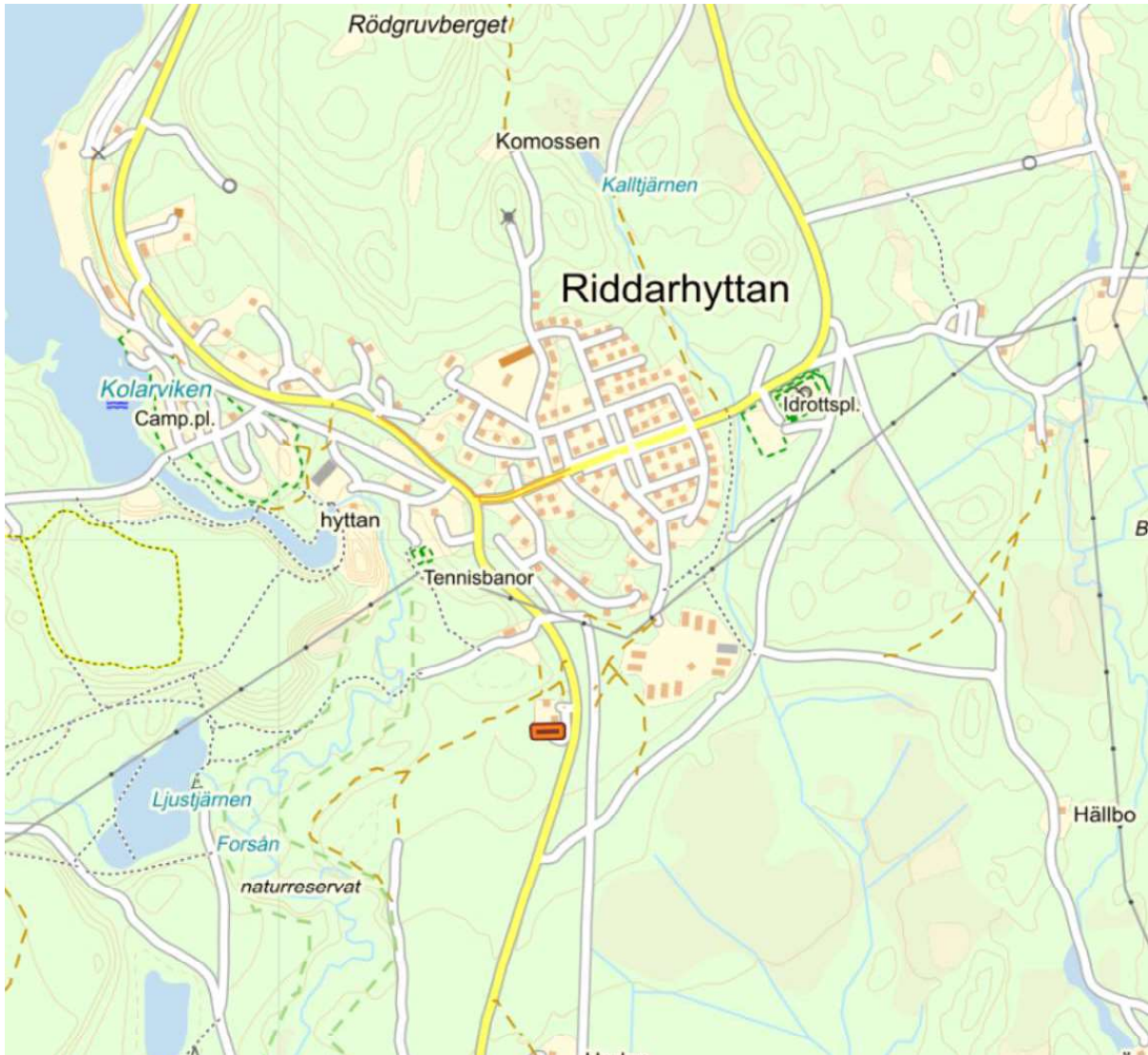


Foto, huvudbyggnad (Vit träpanel med altan och betongpannor.)



Foto, Trädgård och förråd/garage

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 2024-09-17

Fastighet

Beteckning Skinnskatteberg Övre Uggelfors 3:94	UUID: 909a6a76-d230-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 1989-11-21
Nyckel: 190109447	Län- och kommunkod 1904	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-09-10
Distrikt Skinnskatteberg Socken: Skinnskatteberg	Distriktskod 214054	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-09-16

Adress

Adress Televerket 1 739 93 Riddarhyttan
--

Läge, karta

Område	N (SWERE F 99 TM)	E (SWERE F 99 TM)	
1	6629537.9	530648.9	Stor fastighetskarta Liten fastighetskarta Fastighetskarta Ortofoto

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 371 kvm	1 371 kvm	

Lagfart**Anteckningar**

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-09-05, 500 092 sek, beslutsnummer 12244714536	2024-09-09	D-2024-00290943:1
Anmärkning: Avser inteckning 90/5836		
Utmätning 2024-09-05, 500 092 sek, beslutsnummer 12244714387	2024-09-09	D-2024-00290950:1
Anmärkning: Avser inskrivet ägande 7775b11a-5e91-4917-9012-9E4E7C239D83		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 375.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	100.000 SEK	1990-05-02	90/5836
2	162.500 SEK	1993-09-24	93/9704
3	87.500 SEK	1993-09-24	93/9706
4	25.000 SEK	2018-11-21	D-2018-00604995:2

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Riddarhyttans företagsby	1987-11-27 Genomf. slut: 1992-06-30	19-SKI-1094 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, tomtmark (210)			
481580-1			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav markvärde	
Taxeringsår			
2024	76.000 SEK	76.000 SEK	

Värderingsenhet småhusmark 016935402.

Taxeringsvärde 76.000 SEK	Riktvärdeområde 1904002	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 371 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	Justeringsorsak Trädgårdsanläggning saknas helt

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar
Skinnskatteberg Övre Uggelfors GA:2, GA:3
Samfälligheter
Skinnskatteberg Övre Uggelfors S:1

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning C	1989-11-21	1904-23 <u>Akt</u>

Ursprung

Skinnskatteberg Övre Uggelfors 3:13

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet