

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Örebro

Fastighetsbeteckning

Sjågesta 2:10

Värdetidpunkt

Oktober 2024



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Byggnad med tegelfasad och bruna detaljer samt vildvuxen 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	Örebro Sjågesta 2:10	Lagfaren ägare	F-1784-24-18
Objektets adress	Sjågesta 510 705 96 Glanshammar	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Oktober 2024
		Besiktningstidpunkt	2024-10-09

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår ca 1977, tillbyggt senare. Uppförd i 1 våning
Boarea	126 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 6-7 rum och kök. Ev. kan vissa ytor efter tillbyggnad saknas i taxeringen.
Biarea	0 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	5 993 500 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av infart och trädgård med gräsmatta, buskar, träd, berg och ängsliknande yta.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 1 mil från Örebro centrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhus, gårdar och åkermark. Förskola finns inom ca 1,5 km, skola finns i Glanshammar ca 6 km bort och vårdcentral finns i Örebro ca 1 mil bort.
Övrigt	Det finns även garage, carport, gäststuga, flaggstång och friggebod på fastigheten.

Marknadsvärde

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

1 900 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 750 000 – 2 100 000 kronor

Kr/kvm Boarea	15 079 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,8
---------------	---------------	------------------------------------	-----

Södertälje 2024-10-11

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	<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 marknadsföringstid. 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 rapportens 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 Emil Larsson i närvaro av en representant för fastighetsägare.</p> <p>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 utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät. Frånkopplat vid platsbesöket.
Vatten	Enskilt vatten av okänd typ och funktion.
Avlopp	Enskilt avlopp enligt taxeringen. Avloppsbrunn har ej lokaliserats vid platsbesöket. Enligt en representant för fastighetsägaren har en 3-kammarbrunn installerats på senare år.
Bredband (fiber)	Finns, enligt en representant för fastighetsägaren
Övrigt	Teknisk undersökning av vatten och avlopp bör utföras.
<p>Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.</p>	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 våningar
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1977 enligt taxeringen. Troligen tillbyggt omkring 2000 enligt uppgift från en representant för fastighetsägaren
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Krypgrund Trä Träpanel/tegel 2-glas. Äldre. Bruna Betongpannor, plåt på tillbyggnad vattenburen via radiatorer anslutet till bergvärme. Luft/luftvärmepump. Spis i allrummet. Okänd funktion på värmesystemet Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1	Entréplan med hall/korridor, badrum, wc/dusch, 3 sovrum, vardagsrum/matsal med utgång till veranda och altan, allrum, kök, tvättstuga med groventré, tillbyggnad med två rum och utgång till baksidan.
Kök	Utformning	Parallellt kök utan matplats.
	Utrustning	Vita skåpluckor. Spis (Asko), fläkt (Okänt märke), kyl (Cylinda), diskmaskin (Asko), kyl frys i intilliggande tvättstuga (Miele)
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC/Dusch/bad. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett, bidé, badkar
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC/Dusch/bastu. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta
	Utrustning	Tvättställ, toalett (spräckt), dusch och ingång till liten bastu.
Tvättstuga	Utrustning	Värmepump (Nibe F1245), tvättmaskin, varmvattenberedare, kyl/frys
Invändiga ytskikt	Golv	Plastmatta/laminat/trä
	Vägg	Tapet
	Tak	Skivor/trä
Övrigt		
Standard/skick		Värmesystem och delar av kök från senare tid. I övrigt genomgående äldre standard och äldre ytor. Renoverings/underhållsbehov finns in- och utvändigt-. Byggnaden uppges varit kallställd och obebodd på senare år och värme- och vattenledningar är således i okänt skick.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Garage m.m.	Byggnad med träfasad och plåttak. Inrymmer garage med två portar, carport och förråd. Garagedelen är ca 30 kvm.
Uthus	Uthus med inrett rum. Anslutet till värme och el. Ca 20 kvm.
Uthus/gäststuga	Uthus med enklare gästrum. Ca 10 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 2 458 000 000 kr, varav byggnad 1 739 000 kr, varav mark 719 000 kr. Tax.år: 2024
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 12 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 401 800 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Sjågesta GA:2. Ändamål: Väg, Götavi-sjågesta samfällighetsförening
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Officialservitut. Akt: 18-RIN-231,1, Ändamål: Avloppsledning, 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	Försäkring saknas enligt lämnad uppgift från fastighetsägarens representant
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna möblerade 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 2022-01-01 och framåt med en boarea mellan ca 100 – 180 kvm. Materialet har gallrats från vissa objekt med stor areal (över 1 ha) samt objekt med taxerat byggår efter 1990.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 1,75 – 4,0 Mkr, varav en stor andel omkring 2,3 – 3,5 Mkr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna till största del mellan ca 17 000 – 27 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar de flesta köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,3 – 1,9. Genomsnittspris för materialet är ca 2,87 Mkr, 22 970 kr/kvm och K/T 1,5 (avser taxeringsår 2021).

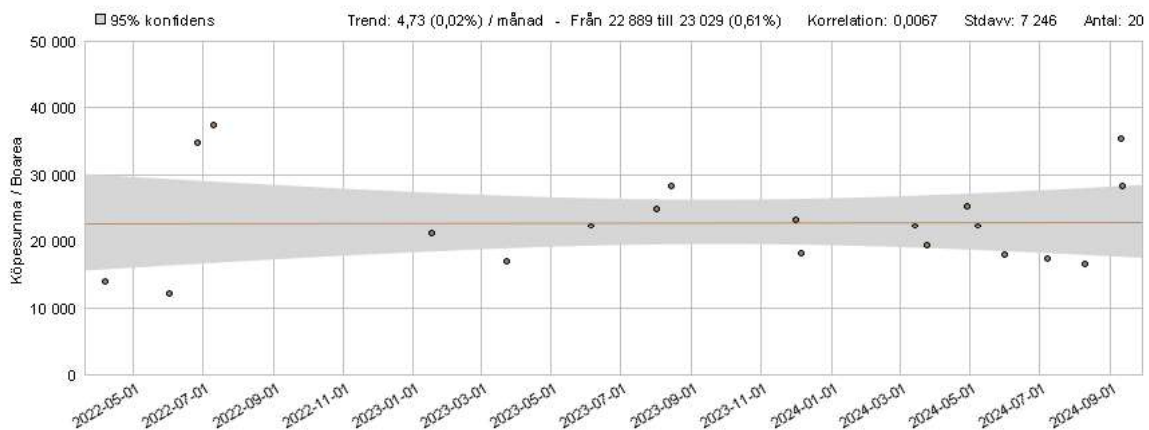


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett för området normalt/gott läge och har en tämligen stor tomt. Byggnad med äldre standard och eftersatt underhåll/renoveringsbehov. Viss utrustning och värmesystem utbytt på 2000-talet. Dock i känt skick då byggnaden är obebodd och kallställd. Värdet bedöms sammantaget återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad. Bostadshus med brun tegelfasad samt vildvuxen trädgård.



Foto, huvudbyggnad. Bostadshus med brun tegelfasad samt vildvuxen trädgård.



Foto, byggnad. Garage och uthus med mörk fasad samt vildvuxen trädgård.

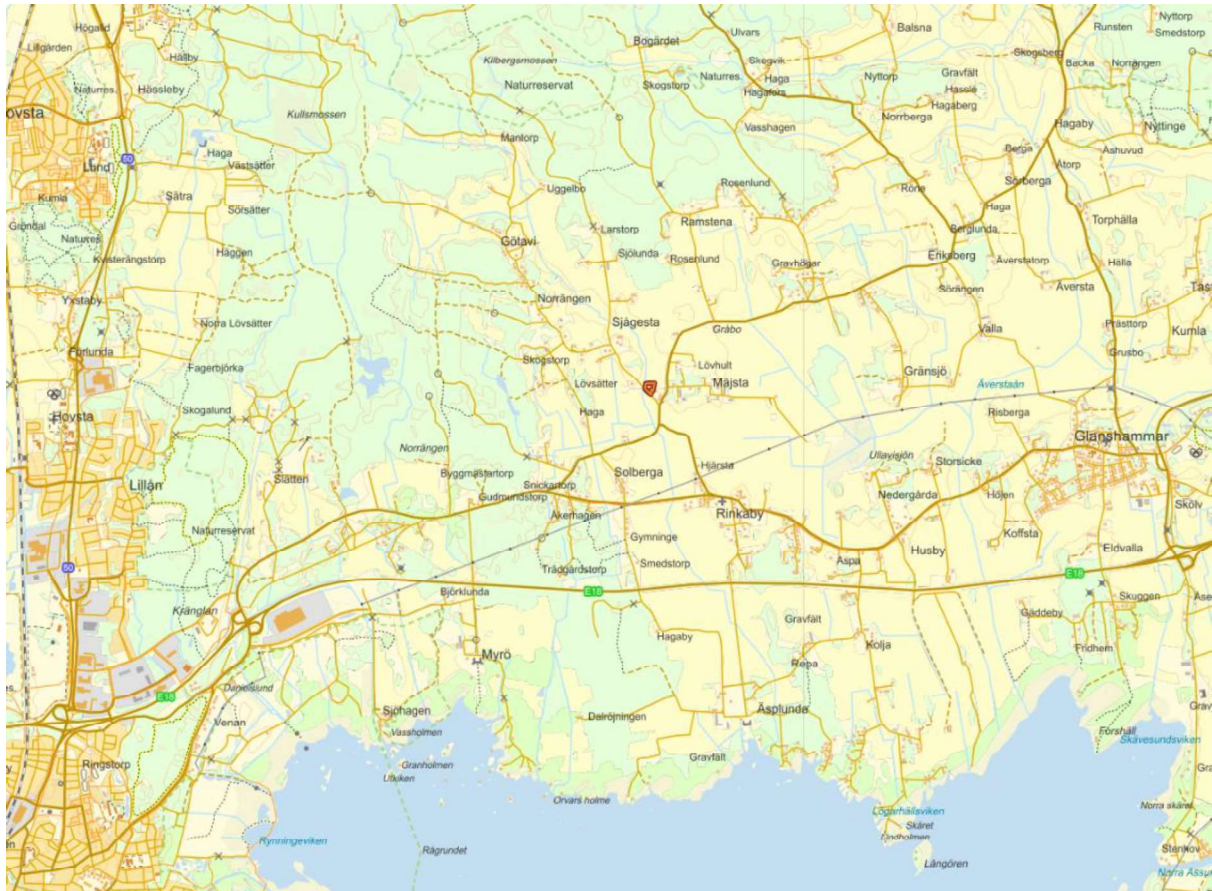


Foto, huvudbyggnad. Bostadshus samt träd och gräs/åker, vy från vägen.

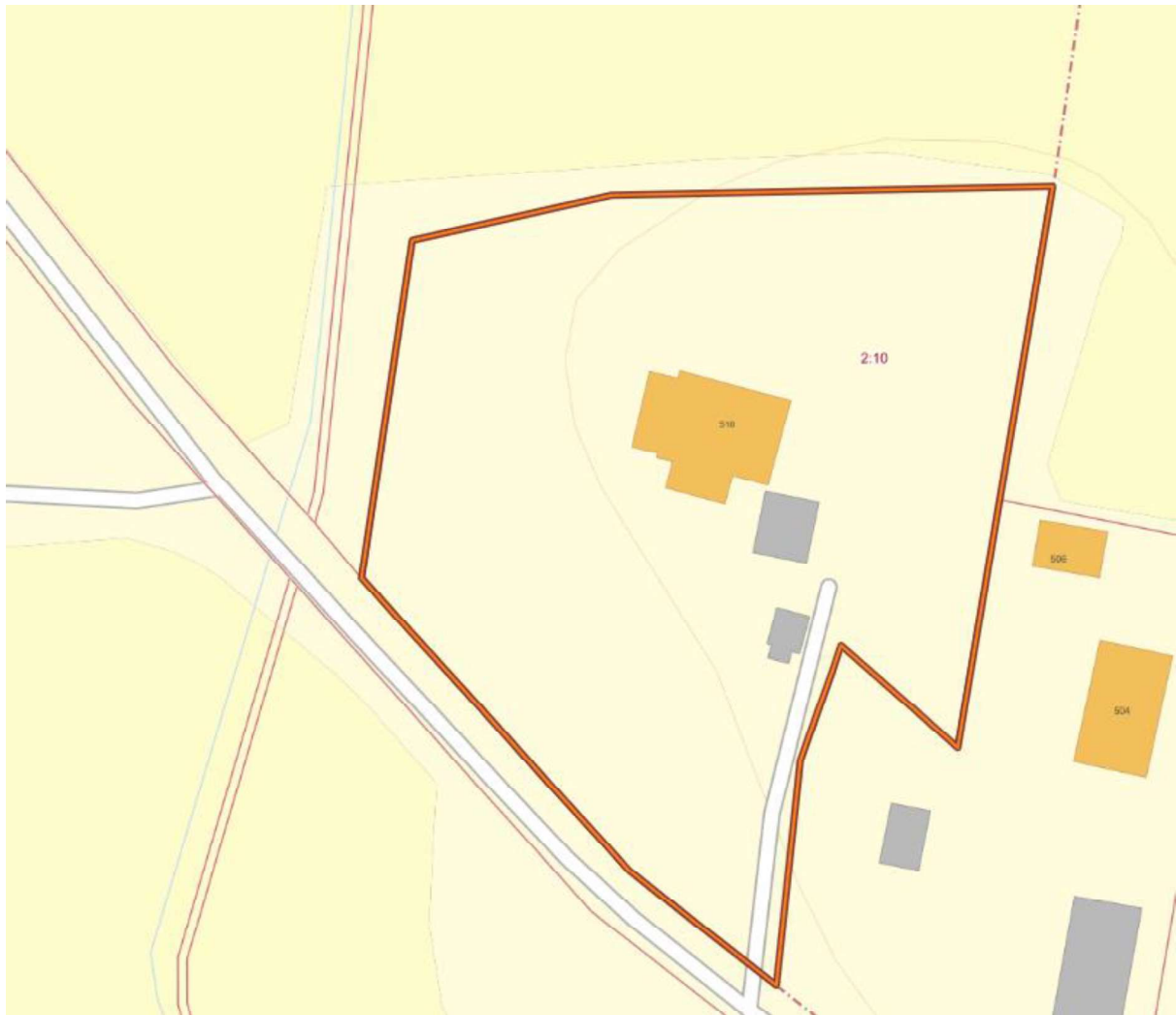


Foto, byggnad. Uthus/friggebod med grå fasad samt vildvuxen trädgård.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar värderingsobjektets läge. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2024-10-08

Fastighet

Beteckning Örebro Sjågesta 2:10	UUID: 909a6a73-8bd7-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2014-09-17
Nyckel: 180036496	Län- och kommunkod 1880	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-10-02
Distrikt Rinkaby Socken: Rinkaby	Distriktskod 211040	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-10-07

Adress

Adress Sjågesta 510 705 96 Glanshammar

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6576186.7	518552.1	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	5 993 kvm	5 993 kvm	

Lagfart**Anteckningar**

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-09-27, 341.422 sek beslutsnummer 12244973827	2024-10-01	D-2024-00320376:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 12

Totalt belopp: 1.401.800 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	165.200 SEK	1977-04-20	77/2277
2	59.000 SEK	1977-04-20	77/2278
3	20.000 SEK	1977-04-20	77/2279
4	5.000 SEK	1977-10-05	77/6454
5	10.000 SEK	1977-10-12	77/6706
6	231.000 SEK	1988-07-29	88/13920
7	13.600 SEK	1998-07-14	98/5014

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
8	95.000 SEK	2001-10-05	01/15626
9	258.000 SEK	2007-09-10	07/21113
10	150.000 SEK	2008-06-16	08/14718
11	345.000 SEK	2013-09-06	13/15057
12	50.000 SEK	2014-01-10	14/425

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Avloppsledning	Förmån	Officialservitut	18-RIN-231.1 Akt

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
181809-4			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	2.458.000 SEK	1.739.000 SEK	719.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 061923379.

Taxeringsvärde 719.000 SEK	Riktvärdeområde 1880065	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 5 993 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 061924379.

Bebyggelsestyp Friliggande	Taxeringsvärde 1.739.000 SEK	Total standardpoäng 35
-------------------------------	---------------------------------	---------------------------

Bostadsyta 126 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 126 kvm
Nybyggnadsår 1977	Tillbyggnadsår	Värdeår 1977
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Örebro Sjägesta GA:2

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1976-10-29	18-RIN-231 Akt
Fastighetsreglering	2014-09-17	1880-3038 Akt

Ursprung

Örebro Sjägesta 2:9

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
T-Rinkaby Sjägesta 2:10	1986-09-03	1880-86/55 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet Kontorbeteckning: Eksjö
 Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet