

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Falun

Fastighetsbeteckning

Stenen 3

Värdetidpunkt

November 2024



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Brunmålad träpanel och ljus mexitegel med bruna och vita detaljer.

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	Falun Stenen 3	Lagfaren ägare	F-1964-24-20
		Uppdragsgivare	Kronofogden
Objektets adress	Ringvägen 28, 791 74 Falun	Värdetidpunkt	November 2024
		Besiktningstidpunkt	2024-11-13

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1967. Uppförd i 1 plan samt en källare.
Boarea	154 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök
Biarea	83 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	2 650 kvm markareal. Obebyggda delar utgörs av sluttande tomt med gräsmatta, planteringar, träd och nedfart för bil. Belysningsstolpar samt flaggstång. På tomten finns stora mängder maskiner, upplag, skrot och bråte.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 3 km från centrala Falun, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av bostadsområde med småhus. Förskola, skola, hälsocentral och service finns i Falun ca 3 km bort.
Övrigt	På fastighetens baksida finns flertalet enklare byggnader uppförda. Dessa är placerade på mark som ej får bebyggas enligt detaljplan och saknar godkänt bygglov.

Marknadsvärde

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

3 000 000 kronor

Bedömt värdeintervall 2 700 000 – 3 300 000 kronor

Kr/kvm Boarea	19 481 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,74
---------------	---------------	------------------------------------	------

Gävle 2024-11-27

Värderingsinstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGGARNA

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 inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	På fastighetens baksida finns flertalet enklare byggnader uppförda. Dessa är placerade på mark som ej får bebyggas enligt detaljplan. Flera av dessa saknar godkänt bygglov.
El Vatten Avlopp Bredband (fiber)	El ansluten till allmänt nät Kommunalt vatten, enligt taxeringsuppgifter. Kommunalt avlopp, enligt taxeringsuppgifter. Information ej erhållits
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 plan samt en källare/souterräng.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1967
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Källargrund Trä Träpanel/mexitegel 2-glas. Äldre. Vita Betongpannor/plåt Luftvärmepump. Kamin. Kaminerna och installationen bör undersökas av sakkunnig Vattenburet radiatorsystem finns, äldre vedpanna och ackumulatortank i källaren (okänd funktion, radiatorerna var kalla vid platsbesök) Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Källare med 2 st inredda rum, wc, tvättstuga, pannrum, förrådsrum och verkstad. Entréplan med hall, inrymmer kök/matsal, badrum, 4 st rum på entréplanet samt balkong
Kök	Utformning	Vinkelkök med köksö. Medmatplats. Modernt skick
	Utrustning	Vita skåpluckor. Spis (Elektro Helios), fläkt (Husqvarna), hel kyl och frys (Electrolux), diskmaskin (Bosch)
Hygienrum	Ytskikt	Äldre. Vägg med tapet. Golv med plastmatta. Våtrumstapet har släppt.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och bad.
Hygienrum	Ytskikt	Modernt. Vägg med kakel/målade. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ, toalett
Tvättstuga	Utrustning	TM (Cylinda), tvättställ
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat/plastmatta
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målat/innertaksplattor.
Övrigt		Vidbyggt garage
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard. Huvudsakligen bra skick. Äldre badrum. Okänd funktion vad gäller det vattenburna värmesystemet och dess värmekälla, då detta var avstängt vid besiktningsstillfället. Stora delar av byggnaden var belamrad med diverse lösöre, vilket gjorde skicket svårbedömt i vissa utrymmen.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 4 041 000 kr, varav byggnad 2 455 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 1 586 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 5st pantbrevsinteckningar om totalt 500 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades
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 del av byggnaden och stora delar av tomten belamrade med diverse saker. 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 2023-01-01 och framåt med en boarea mellan 120 och 180 kvm samt standardpoäng under 36.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet 2 500 000 – 5 000 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 18 000 – 39 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Medel uppgår till ca 25 000 kr/kvm. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan 1,1 – 2,9, med en genomsnittlig nivå på 1,5 den senaste tiden.

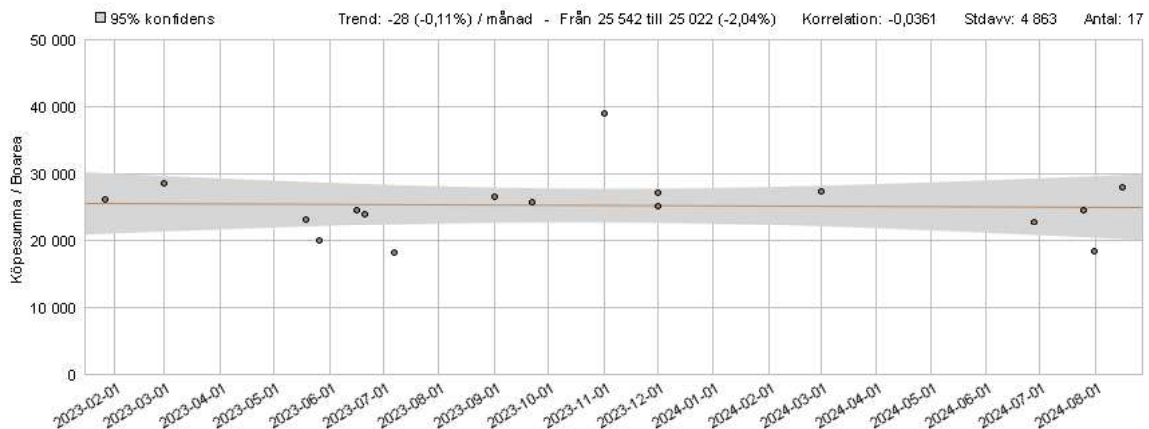


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge i området. Byggnaden är äldre med normal standard. På värderingsobjektet finns vissa underhållsbehov och ev. åtgärdsbehov av byggnationer uppförda utan erforderliga bygglov. Därtill finns en osäkerhet i skick och funktion då delar av byggnaden var belamrat med lösöre. Mot bakgrund av ovanstående bedöms värdet bedöms finnas i den lägre delen av prisbilden.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnadens framsida med vidbyggt garage.



Foto, huvudbyggnadens baksida.

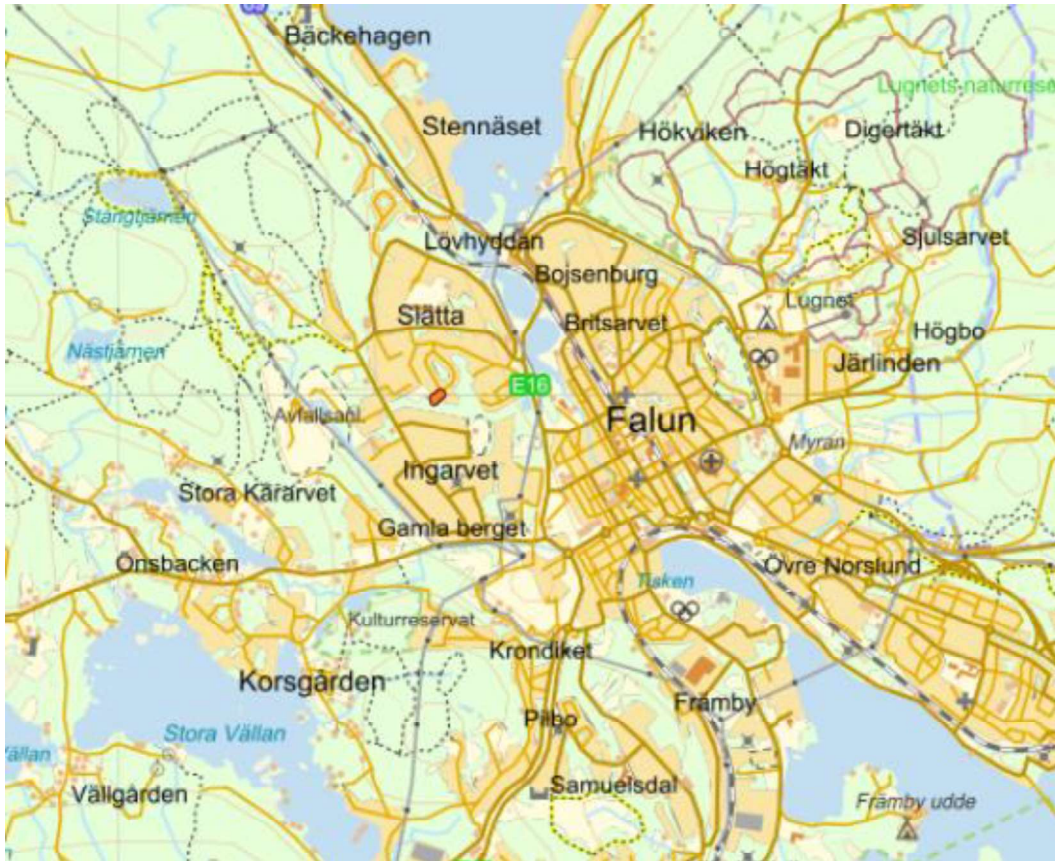


Foto, vy över fastighetens baksida. Belamrat med diverse lösöre.

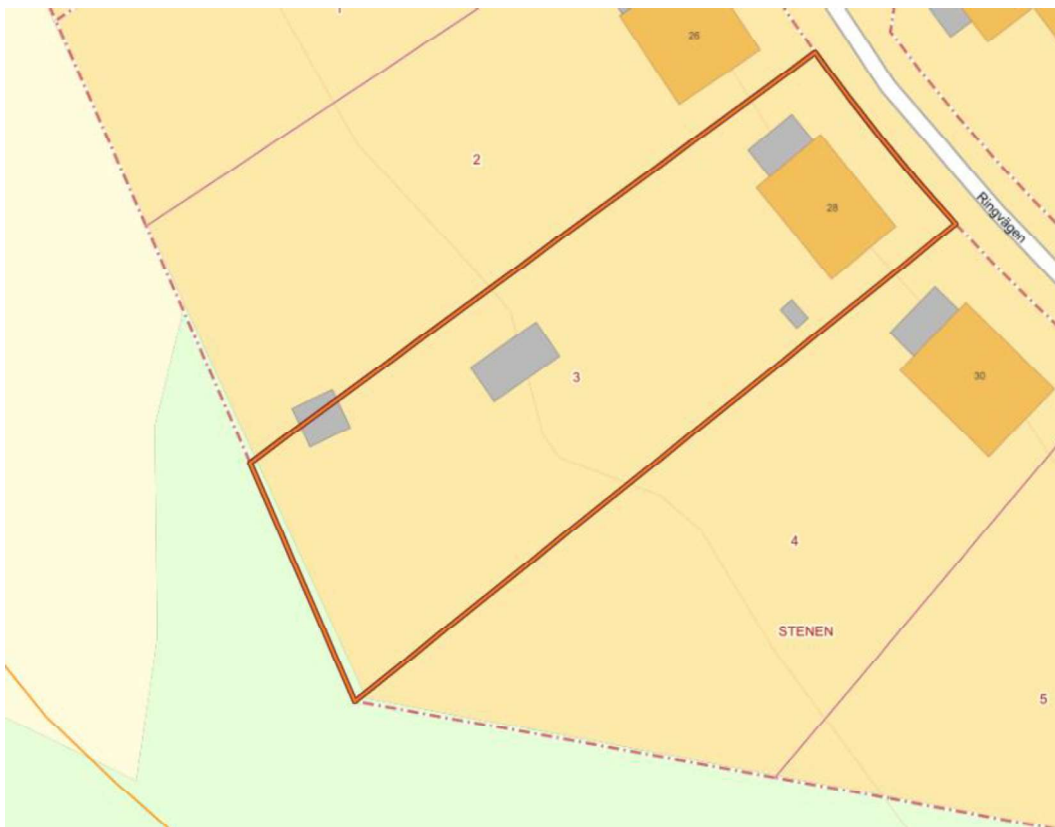


Foto, tomtmark med flaggstång och träd.

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 Falun Stenen 3	UUID: 909a6a78-1b27-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel: 200074614	Län- och kommunkod 2080	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-10-16
Distrikt Stora Kopparberg	Distriktskod 217032	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-10-24

Adress

Ringvägen 28
791 74 Falun

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
1	6719987.6	532807.4	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 650 kvm	2 650 kvm	

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-10-14, 1 855 718 sek (beslutsnummer: 12245158600)	2024-10-15	D-2024- 00340811:2
Anmärkningar: Avser inteckning 06/27377 Avser inteckning 67/2545 Avser inteckning 67/2546 Avser inteckning 69/2622 Avser inteckning 84/1982		
Utmätning 2024-10-14, 1 855 718 sek (beslutsnummer: 12245158758)	2024-10-15	D-2024- 00340811:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5

Totalt belopp: 500.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	77.200 SEK	1967-08-30	67/2545
Innehavare: 67/2547 Handelsbanken Hypotek Ab Box 70286 10722 Stockholm			
Anmärkning: Lmv 96/3709			
2	22.000 SEK	1967-08-30	67/2546
3	4.360 SEK	1969-07-30	69/2622
Innehavare: 69/2623 Falu Kommun Exploateringskontoret Låneavd 79183 Falun			
4	40.000 SEK	1984-03-14	84/1982
5	356.440 SEK	2006-09-13	06/27377

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Stenslund, Del av	1966-12-15	2080K-A136/1966 Akt
Tomtindelning: Stenen	1967-02-08	2080K-B3/1967 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
116647-7			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	4.041.000 SEK	2.455.000 SEK	1.586.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 031964454.

Taxeringsvärde 1.586.000 SEK	Riktvärdeområde 2080021	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 2 650 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 031965454.

Bebyggelse Friliggande	Taxeringsvärde 2.455.000 SEK	Total standardpoäng 33
Bostadsyta 154 kvm	Biutrymmesyta 83 kvm	Värdeyta 171 kvm
Nybyggnadsår 1967	Tillbyggnadsår	Värdeår 1967
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1967-03-06	2080K-N29/1967 Akt
Införd i tomtboken	1967-03-28	Akt

Ursprung

Falun Falun 1:244

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
W-Falun Stenen 3	1991-02-27	2081-406 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet