

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Smedjebacken

Fastighetsbeteckning

Smedjebacken 4:4

Värdetidpunkt

Maj 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Gulmålad träpanel med vita detaljer, vitt staket samt trädgård med gräsmatta och buskar.

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	Smedjebacken Smedjebacken 4:4	Lagfaren ägare	F-1159-25-20
Objektets adress	Nya Ågatan 19 777 32 Smedjebacken	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Maj 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-05-22

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1917, uppförd i 2 våningar med källare.
Boarea	154 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 5 rum och kök.
Biarea	75 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 166 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av trädgård med gräsmatta, buskar och träd.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 1,2 km från Smedjebackens centrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av villor, grönområden och vattendrag. Förskola, skola, hälsocentral samt ytterligare utbud med service finns i Smedjebacken.
Övrigt	Vitt staket och häckar ramar in delar av tomten.

Marknadsvärde

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

925 000 kronor

Bedömt värdeintervall 850 000 – 1 000 000 kronor

Kr/kvm Boarea	6 006 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,05
---------------	--------------	------------------------------------	------

Sandviken 2025-05-30

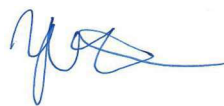
Värderingsinstitutet Norra AB



Peder Lindblom

Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Johan Hernblom

Civilingenjör och 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 Johan Hernblom 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 inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits.
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt vatten
Avlopp	Kommunalt avlopp
Bredband (fiber)	Nej
Övrigt	Strandnära fastighet. Strandskyddsregler gäller.
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 2 våningar samt källare.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1917
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Källargrund Trä Träpanel 2-glas, isolerande. Vita Plåt Vattenburen via radiatorer, pelletspanna med elpatron. Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Källare med pannrum, förråd samt utrymmen utan särskilt användningsändamål, t.ex. f.d. garage/tvättstuga/svale/matkällare. Entréplan med hall, wc/dusch, ett sovrum, kök med köksö och matsal i öppen planlösning samt passage till altan. Övervåning med hall, wc, vardagsrum, två sovrum varav ett med kakelugn.
Kök	Utformning	Stort kök med köksö och matplats. God standard i bra skick.
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Bänkskivor i massivt trä. Spishäll (okänt märke), ugn (Cylinda), fläkt (okänt märke), kyl/frys (Electrolux), diskmaskin (Electrolux).
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta
Entréplan	Utrustning	Tvättställ, toalett och duschkabin med svängda glasdörrar, mekanisk frånluftsfläkt. Tvättmaskin (Electrolux).
Hygienrum	Ytskikt	WC. Vägg med målad väv. Golv med plastmatta
Övervåning	Utrustning	Tvättställ och toalett.
Tvättstuga	Utrustning	I hygienrum entréplan ovan.
Invändiga ytskikt	Golv	Trä/laminat/plastmatta
	Vägg	Tapet/vitmålade/bröstpanel
	Tak	Träpanel/vitmålade skivor
Övrigt		Altaner på två ställen. För status kring brandskyddskontroll och sotning, kontakta närmaste sotningsdistrikt.
Standard/skick		Äldre delvis moderniserad byggnad med normal standard. Invändig renovering av flertalet golvytskikt och köket renoverat i relativt sen tid. Vissa renoveringsarbeten av ytskikt invändigt har avstannat. Ombyggd trappa till övervåning (spiraltrappa). Till synes normalt invändigt och utvändigt underhåll.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Byggnad	Övriga byggnader saknas.

Ekonomiska data

Taxering	Typkod	220 Småhusenhet, bebyggd
	Taxeringsvärde/år	884 000 kr, varav byggnad 432 000 kr, varav mark 412 000 kr. Tax.år: 2024
Pantbrev		Fastigheten belastas av 5 st pantbrevsinteckningar om totalt 400 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Officialservitut. Akt: 2061-588.1, Ändamål: Väg, 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	Fastigheten är ej försäkrad, enligt uppgift från fastighetsägare.
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 tomt. 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 2023-06-30 och framåt med en boarea mellan 128 och 180 kvm samt en tomtareal mellan 678 och 1226 kvm. Materialet har rensats från småhus med strandtomter (egen strandlinje) och byggår under de senaste 20 åren.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet 440 000 – 2 050 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan 3 235 – 12 130 kr/kvm, se punkter i diagram 1 nedan. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan 0,6 – 2,0 med en genomsnittlig nivå på 1,05 för fastigheter med taxeringsår 2024, se punkter i diagram 2 nedan.

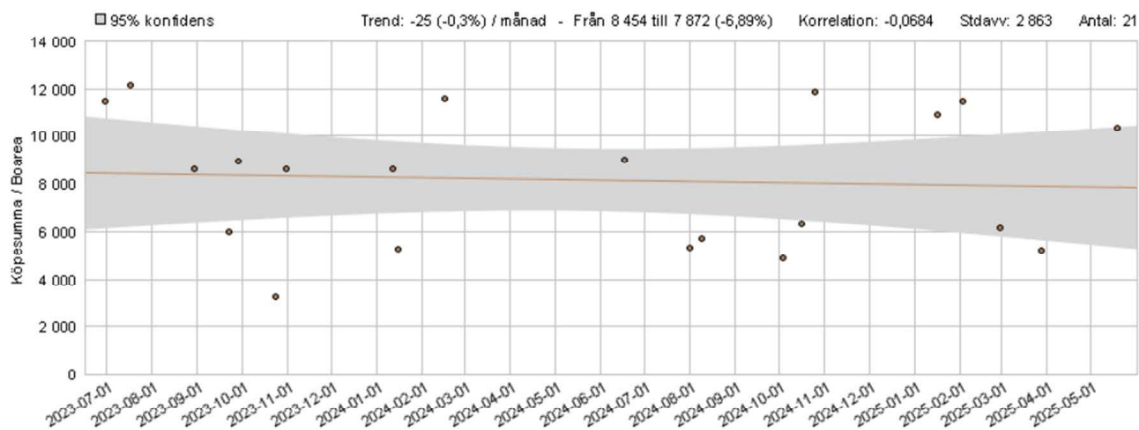


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

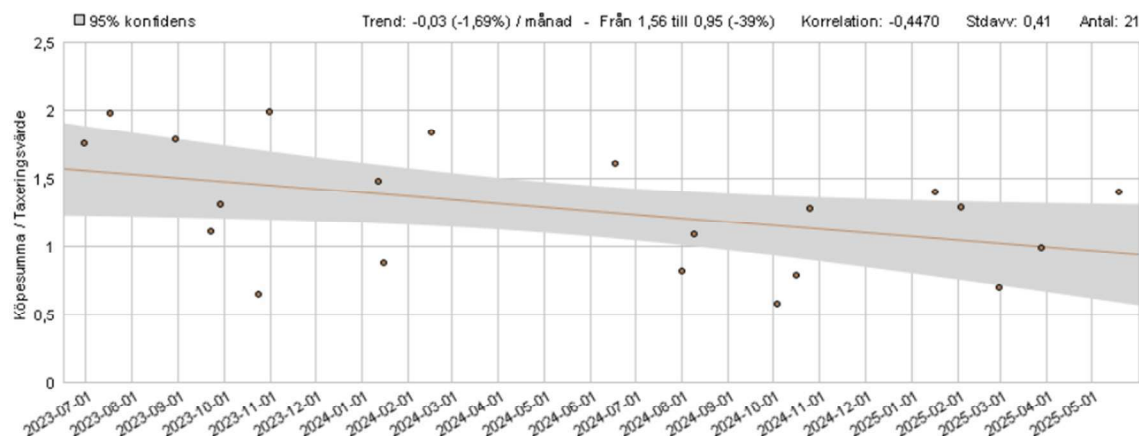


Diagram över köpesumma/taxeringsvärde. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet är strandnära, men skyddad strandutsikt från tomtmarken och närhet till trafikerad väg gör att läget sammantaget bedöms vara för orten normalt. Äldre delvis moderniserad byggnad med normal standard i normalt skick, vissa renoveringsarbeten av ytskikt invändigt har avstannat. I övriga delar till synes normalt underhållen invändigt samt utvändigt.

Sammantaget bedöms värdet därav återfinnas i den mellersta jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, fasader mot syd, gulmålad träpanel med vita detaljer, altan.



Foto, fasader mot väst, gulmålad träpanel med vita detaljer, altan.



Foto, fasad mot nordost, f.d garage med ny ingång.



Foto, fasad mot sydost, takad altan med entrédörr.

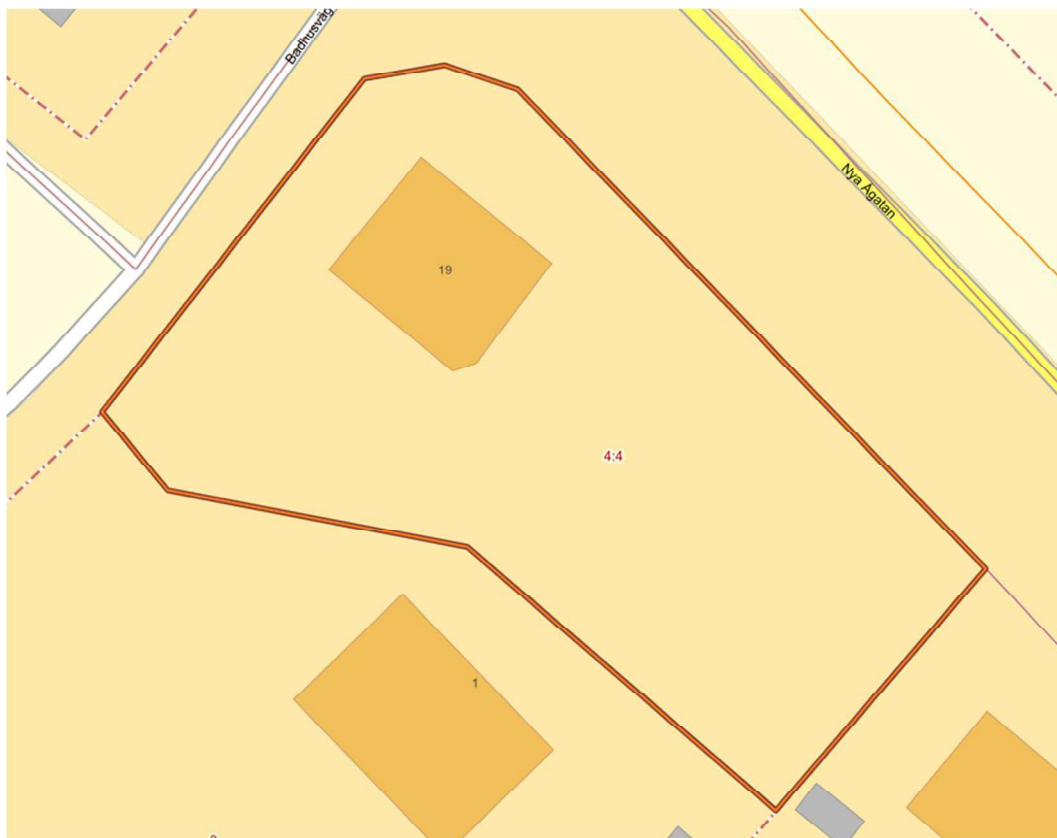


Foto, del av trädgård med häck gräsmatta och fruktträd.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

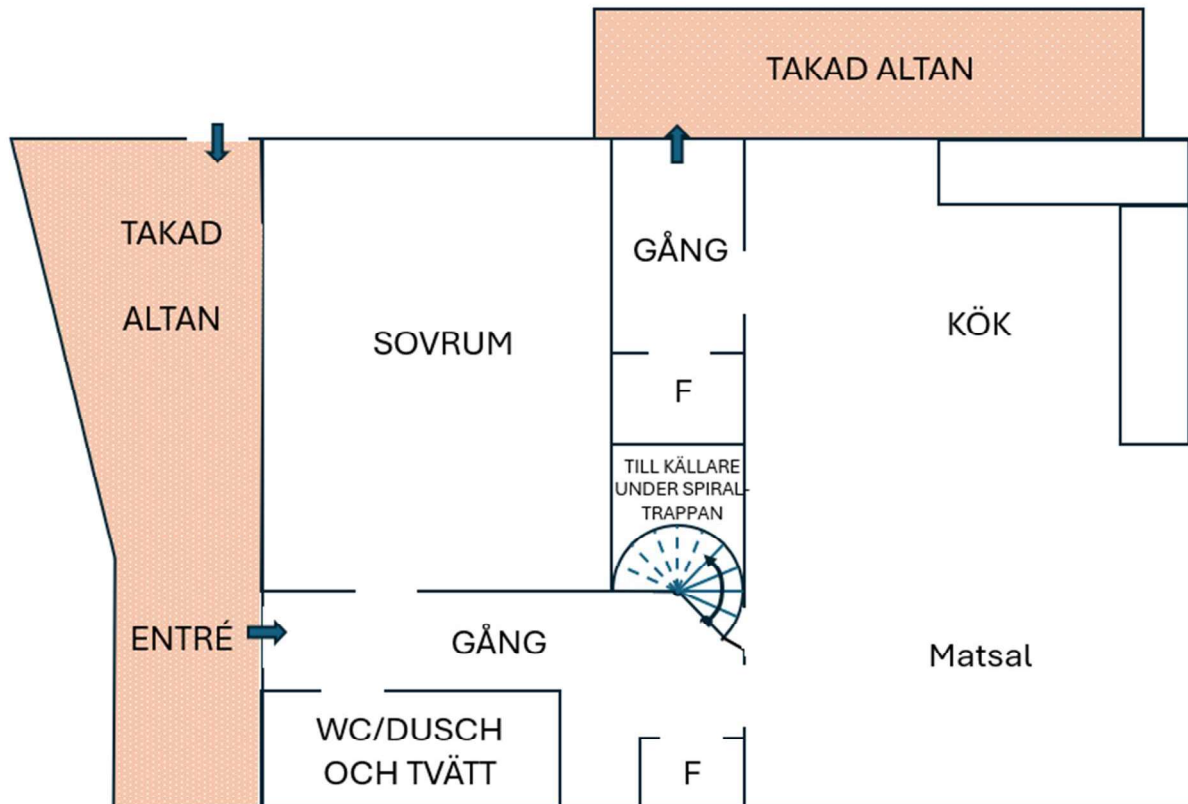


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

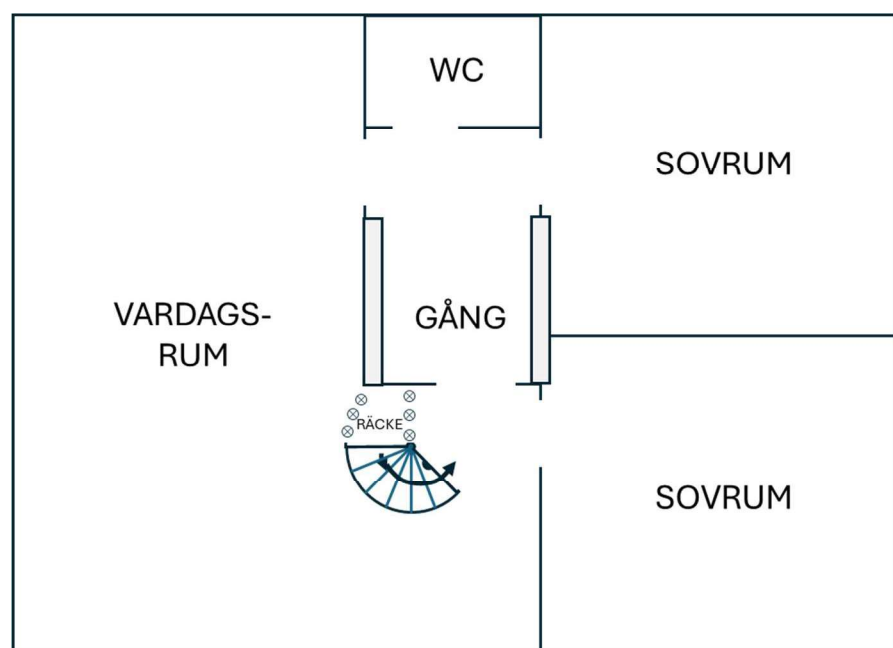


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, Entrévåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, Övervåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-05-28

Fastighet

Beteckning Smedjebacken Smedjebacken 4:4	UUID: 909a6a7a-63bb-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 1995-09-19
Nyckel: 200224273	Län- och kommunkod 2061	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-05-02
Distrikt Norrbärke	Distriktskod 217004	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-05-27

Adress

Adress Nya Ågatan 19 777 32 Smedjebacken	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWREF 99 TM)	E (SWREF 99 TM)	
1	6667369.9	522300.5	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 166 kvm	1 166 kvm	

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-04-29, 201 077 sek, beslutsnummer 12252517169	2025-04-30	D-2025-00149779:1
Utmätning 2025-04-29, 201 077 sek, beslutsnummer 12252516963	2025-04-30	D-2025-00149780:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 82/6578
Avser inteckning 83/7999
Avser inteckning 90/2074
Avser inteckning 92/941
Avser inteckning 93/1493

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5

Totalt belopp: 400.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	200.000 SEK	1982-09-08	82/6578
2	100.000 SEK	1983-12-07	83/7999
3	35.000 SEK	1990-04-11	90/2074
4	24.000 SEK	1992-02-19	92/941
5	41.000 SEK	1993-03-05	93/1493

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	2061-588.1 Akt
Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering			

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Ljusåsenområdet	1960-11-18	20-SMS-596 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
384730-4			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	844.000 SEK	432.000 SEK	412.000 SEK
Värderingsenhet småhusmark 018285455.			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	
412.000 SEK	2061002	Självständig	
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp	
1 166 kvm	(Strandnära) högst 75 m utan egen strand	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp	
	Antal lika		
	1		

Värderingsenhet småhusbyggnad 018286455.		
Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 432.000 SEK	Total standardpoäng 20
Bostadsyta 154 kvm	Biutrymmesyta 75 kvm	Värdeyta 169 kvm
Nybyggnadsår 1917	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Övriga åtgärder Arealavmätning	1907	20-NOR-2008 Akt
Avsöndring KB	1908-04-02	20-NOR-2008 Akt
Fastighetsbestämning Fastighetsreglering	1972-12-15	20-SMS-861 Akt
Fastighetsreglering	1983-04-29	20-1983/394 Akt
Fastighetsreglering	1995-09-19	2061-588 Akt

Ursprung

Smedjebacken Tuggaren 1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
W-Norrbärke Morgården 2:7	1924-07-11	Akt
W-Smedjebacken Stg 325	1992-11-25	2085-611 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Mora
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet