

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Karlskoga

Fastighetsbeteckning

Stråbergsmyn

2:68/2:61

Värdetidpunkt

Februari 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Vitputsad fasad med grå och vita detaljer samt trädgård med 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	Karlskoga Stråbergsmyn 2:68/2:61	Lagfaren ägare	F-350-25-18
		Uppdragsgivare	Kronofogden
Objektets adress	Linnebäck 404 691 93 Karlskoga	Värdetidpunkt	Februari 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-02-25

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1943. Uppförd i 1,5 våning samt källare.
Boarea	75 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök.
Biarea	45 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 367 kvm varav 165 kvm utgör Karlskoga Stråbergsmyn 2:61. Obebyggda delar utgörs av trädgård och infart med parkering.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 0,5 mil från centralorten Karlskoga, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av industriområde och villabebyggelse. Förskola, skola och hälsocentral finns i centralorten.
Särskilda Förutsättningar	Karlskoga Stråbergsmyn 2:61 bedöms ej kunna bilda egen fastighet och kan ej bebyggas. Typkod 498 med taxeringsvärde 0 kr
Övrigt	Det finns även 2 övriga byggnader.

Marknadsvärde

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

900 000 kronor

Bedömt värdeintervall 800 000 – 1 000 000 kronor

Kr/kvm Boarea	12 000 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,15
---------------	---------------	------------------------------------	------

Katrineholm 2025-02-26

Värderingsinstitutet Norra AB



Erik Hernblom

Jägmästare/Civilekonom



Håkan Bennetoff

Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

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 häri 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 Håkan Bennetoft 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	Karlskoga Stråbergsmyn 2:61 kan ej bebyggas
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt vatten.
Avlopp	Kommunalt avlopp.
Bredband (fiber)	Ja.
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1,5 våningar samt källare.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1943.
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Källargrund. Trä. Puts. 2-glas. Äldre. Tegelpannor. Direktverkande el/vedkamin/pelletspanna. Godkänd funktion rökkanaler ej verifierad. Teknisk kontroll rekommenderas. Självdraagsventilation.
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Källare med pannrum, tvättstuga och WC/bad. Entréplan med hall, 2 rum och kök. Våning 1 trappa med balkong, hall, 2 rum och WC.
Kök	Utformning Utrustning	Kök med matplats. Normal standard och skick. Gråa skåpluckor. Spis (Electrolux), fläkt (okänt), kyl/frys (okänt), diskmaskin (okänt).
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	WC. Vägg med tapet. Golv med plastmatta. Toalett.
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	WC/Dusch/bad. Vägg med kakel. Golv med klinker. Tvättställ, toalett och dusch/bad
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin.
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Laminat/plastmatta/textil. Tapet. Skiva.
Standard/skick		Byggnad med normal standard. Delar av ytskikt invändigt slitet.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Garage och förrådsbyggnad	Byggnad med träfasad och tegel/plåttak. Nyttjas som förråd. Låg standard/skick. Byggnadsarea ca 50 kvm.
Inglasad uteplats	Byggnad med trä och fönsterfasad och plasttak. Låg standard i bra skick. Byggnadsarea ca 20 kvm

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd. 497 Industrienhet. 782 000 kr, varav byggnad 541 000 kr, varav Tax.år: mark 241 000 kr. 2024/2019
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 3 st pantbrevsinteckningar om totalt 250 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		1. Akt: 1883-88/33.1, Ändamål: Ledningsrätt, Tele, last.

2. Akt: 1883-90/7.1, Ändamål: Ledningsrätt, Va.
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 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 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 2021-09-27 och framåt med en boarea mellan 90 och 160 kvm, tomtareal mellan 1 388 och 12 700 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 550 000 – 2 650 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 6 111 – 23 873 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,1 – 3,7, med en genomsnittlig nivå på 2,0

Beteckning	Datum	Boarea	Biarea	Standardpoäng	Byggår	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
STRÅBERGSMYREN 2:71	2025-01-07	160,0		31	1983	2 735	1 795 000	11 218	1,2
STRÅBERGSMYREN 2:74	2024-06-04	103,0		33	1982	1 388	1 950 000	18 932	2,4
STRÅBERGSMYREN 2:108	2024-04-22	134,0	75,0	26	1950	2 069	1 260 000	9 402	2,1
LINNEBÄCK 2:50	2024-04-02	100,0	66,0	24	1925	12 700	2 000 000	20 000	3,7
LINNEBÄCK 2:58	2023-07-06	111,0	73,0	37	1983	4 037	2 650 000	23 873	2,5
LINNEBÄCK 2:64	2023-03-17	157,0		34	1979	2 689	1 100 000	7 006	1,1
STRÅBERGSMYREN 2:108	2021-12-01	134,0	75,0	26	1950	2 069	1 050 000	7 835	1,7
STRÅBERGSMYREN 2:80	2021-09-27	90,0	54,0	23	1936	2 180	550 000	6 111	1,2
								13 047	2,0

Tabell över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett något sämre läge. Byggnad med normal standard. Delar av ytskikt invändigt slitet. Värdet bedöms återfinnas i den nedre jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad från framsida. Tomtyta med odlingsområde, inglasad uteplats och en fristående pool.



Foto, vy från balkong.

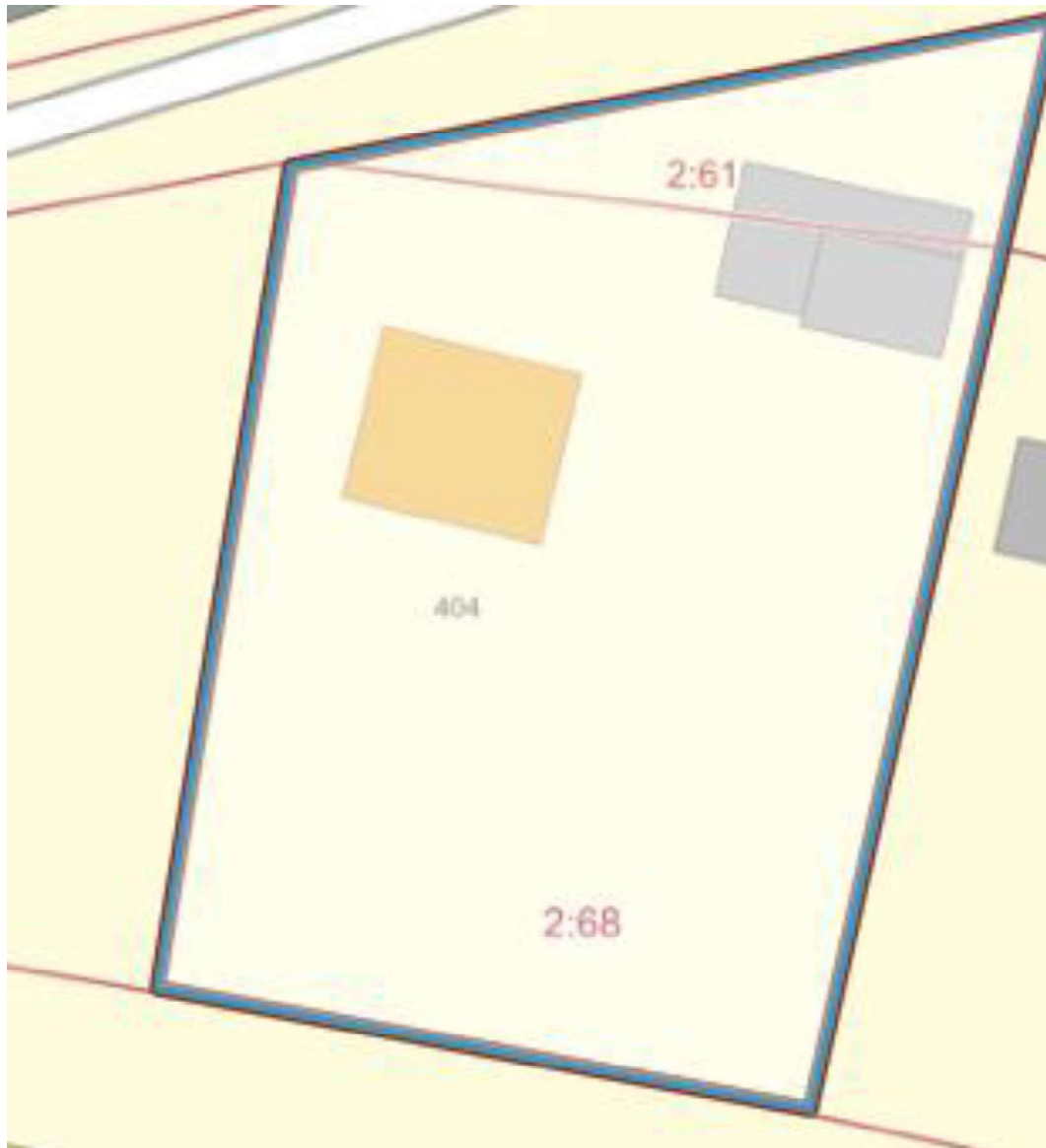


Foto, förråds- och garagebyggnad.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

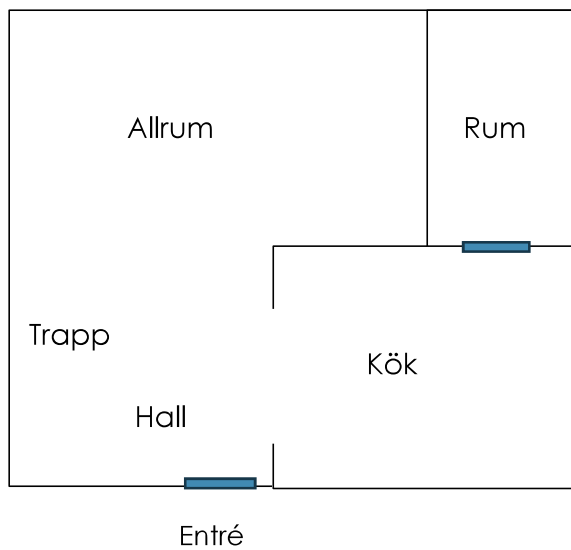


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

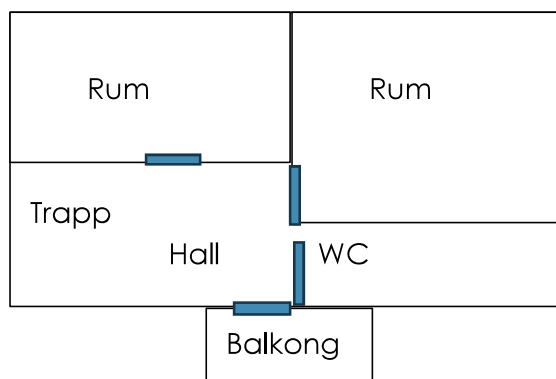


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, bottenvåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, ovanvåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Karlskoga Stråbergsmyn 2:68	UUID: 909a6a74-dc8d-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2022-05-17
Nyckel: 180122768	Län- och kommunkod 1883	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-01-24
Distrikt Karlskoga	Distriktskod 213037	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-02-21

Adress

Adress Linneback 404 691 93 Karlskoga	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6576432.6	465547.6	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	1 202 kvm	1 202 kvm		

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-01-21, 533 935 sek, 1225188414	2025-01-23	D-2025-00026259:1
Anmärkningar: Avser inteckning 06/16313 Avser inteckning 07/11372		
Utmätning 2025-01-21, 533 935 sek, 1225188240	2025-01-23	D-2025-00026261:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande b353ac13-B576-40C2-B0CC-9199587B1257		
Utmätning 2025-01-21, 533 935 sek, 1225188497	2025-01-23	D-2025-00026262:1
Anmärkningar: Avser inteckning 08/13740		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 250.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	182.600 SEK	2006-07-12	06/16313
2	57.400 SEK	2007-05-24	07/11372

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	10.000 SEK	2008-06-05	08/13740

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Tele	Last	Ledningsrätt	1883-88/33.1 Akt
Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd			

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Linneback-östra	2004-09-16 Laga kraft: 2004-10-14 Genomf. start: 2004-10-15 Genomf. slut: 2014-10-14	1883-P05/1 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
390669-8				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2024	782.000 SEK	541.000 SEK	241.000 SEK	

Värderingsenhet småhusmark 029900381.

Taxeringsvärde 241.000 SEK	Riktvärdeområde 1883900	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 202 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
Antal lika 1		

Värderingsenhet småhusbyggnad 029901381.		
Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 541.000 SEK	Total standardpoäng 34
Bostadsyta 75 kvm	Biutrymmesyta 45 kvm	Värdeyta 84 kvm
Nybyggnadsår 1943	Tillbyggnadsår	Värdeår 1943
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1936-11-20	18-KAD-1886 Akt
Ledningsåtgärd	1988-08-26	1883-88/33 Akt

Ursprung

Karlskoga Stråbergsmyn 2:59

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
T-Karlskoga Stråbergsmyn 1:100	1954-12-17	Akt
T-Karlskoga Stg 2504	1989-01-18	1883-88/45 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Eksjö
	Telefon: 0771-63 63 63

Fastighet

Beteckning Karlskoga Stråbergsmyn 2:61	UUID: 909a6a74-dc86-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-02-07
Nyckel: 180122761	Län- och kommunkod 1883	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-01-24
Distrikt Karlskoga	Distriktskod 213037	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-02-21

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6576454.3	465559.7	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	165 kvm	165 kvm		

Lagfart

Gåva: 2009-02-06
Ingen köpeskilling redovisad.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-01-21,533 935 sek jämte ränta och kostnader beslutsnummer 1225188323	2025-01-23	D-2025-00026260:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande efab247c-6931-4AFE-9021-090F9D5E7672		

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Va	Last	Ledningsrätt	1883-90/7.1 Akt
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Linneback-östra	2004-09-16 Laga kraft: 2004-10-14 Genomf. start: 2004-10-15 Genomf. slut: 2014-10-14	1883-P05/1 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Industrienhet, övrig mark inom tätort, taxeringsvärde 0 kr (497)			
719910-4			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Industritillbehör saknas			
Taxeringsvärde			
Taxeringsår			
2019			

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1944-12-29	1883K-896 Akt
Ledningsåtgärd	1990-03-09	1883-90/7 Akt

Ursprung

Karlskoga Stråbergsmyn 2:59

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
T-Karlskoga Stråbergsmyn 1:122	1954-12-17	Akt
T-Karlskoga Stg 2503	1989-01-18	1883-88/45 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Eksjö
	Telefon: 0771-63 63 63