

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Borlänge

Fastighetsbeteckning

Strandbro 5:5

Värdetidpunkt

Oktober 2024



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Vitmålad träpanel med veranda byggd i trä samt 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	Borlänge Strandbro 5:5	Lagfaren ägare	F-1796-24-20
Objektets adress	Strandbro 153 781 91 Borlänge	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Oktober 2024
		Besiktningstidpunkt	2024-10-14

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1956. Till/ombyggt 2020. Uppförd i 1 våning samt källare.
Boarea	120 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 3 rum och kök
Biarea	120 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1241 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av trädgård med gräsmatta, träd och buskar. Rymlig veranda i trä i anslutning till bostadshuset.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 1 mil från centrala Borlänge, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av bostadsbebyggelse. Förskola, skola och idrottsplats finns i Romme ca 3 km bort. Hälsocentral och ytterligare utbud med service finns i Borlänge.

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	25 000 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,43
---------------	---------------	------------------------------------	------

Gävle 2024-10-25

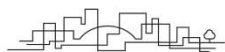
Värderingsinstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGGARNAs

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 utan 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 utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
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 våning samt källare
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1956/2020
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Källargrund Trä Träpanel Huvudsakligen moderna 3-glas. Vita. Äldre 2 glas i källare (2st. rutor trasiga). Betongpannor Vattenburen via radiatorer. Modern värmepump (IVT). Kamin Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Källare med garage, förråd, teknikrum, tvättstuga. Entréplan med hall, badrum, 3st. sovrum, kök, vardagsrum med utgång till veranda.
Kök	Utformning	Parallellt kök. Med matplats. Kök under pågående renovering, köksluckor/stommar utrivna.
	Utrustning	Spis (Elektro Helios), fläkt (Futurum), kyl (Whirlpool), frys (Cylinda), diskmaskin (Bosch).
Hygienrum	Ytskikt	Äldre Vägg med tapet. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch/bad Tecken på bristfällig ventilation i badrummet.
Tvättstuga	Utrustning	TM (Bosch)
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat/textil/betong
	Vägg	Tapet/målade/bröstpanel
	Tak	Målat/träpanel/betong
Övrigt		Garage
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard och huvudsakligen i modernt/bra skick. Färdigställande av renovering av kök återstår. I köket är stommar/luckor utrivna. Fastighetsägaren informerar även om bristfällig ventilation från köksfläkt. Diverse foder/listor saknas. Del av golv i kök saknas. Badrum i äldre skick. Bristfällig ventilation. Badrumsfönster saknas. Trasiga fönster i källare. Räcke veranda saknas.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 2 093 000 kr, varav byggnad 1 628 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 465 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 8 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 870 000 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	Folksam, enligt lämnad uppgift från fastighetsägare	
Handräckning	Vid besikten 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 2019-10-01 och framåt med en boarea mellan 90 och 150 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 2 500 000 – 4 500 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 19 000 – 35 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Medel uppgår till 26 444 kr/kvm. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,2 – 2,6, med en genomsnittlig nivå på 1,8.

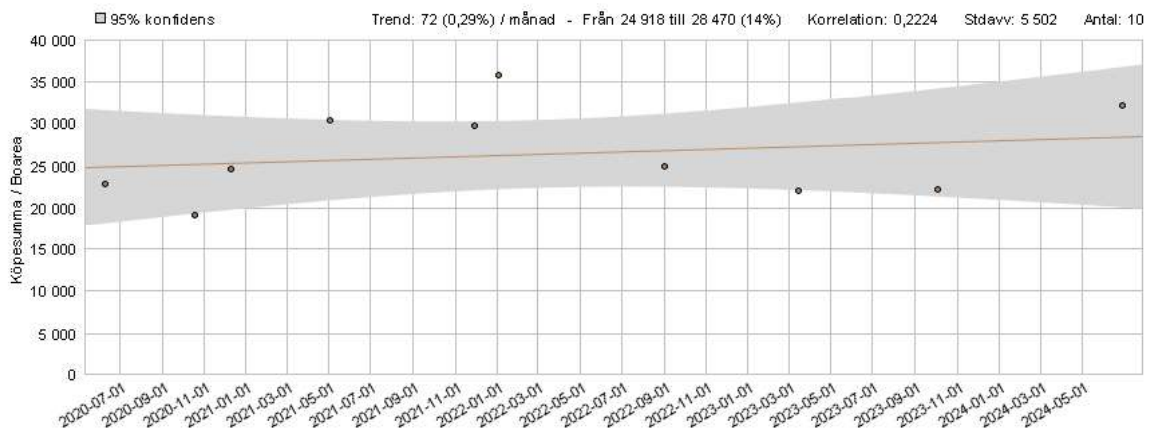


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett medelbra läge. Byggnaden är äldre med normal standard. Huvudsakligen bra skick. Ej färdigrenoverat kök och äldre badrum. Värdet bedöms därav återfinnas något under medelnivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnadens framsida.



Foto, huvudbyggnadens framsida med altan.



Foto, huvudbyggnadens baksida.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

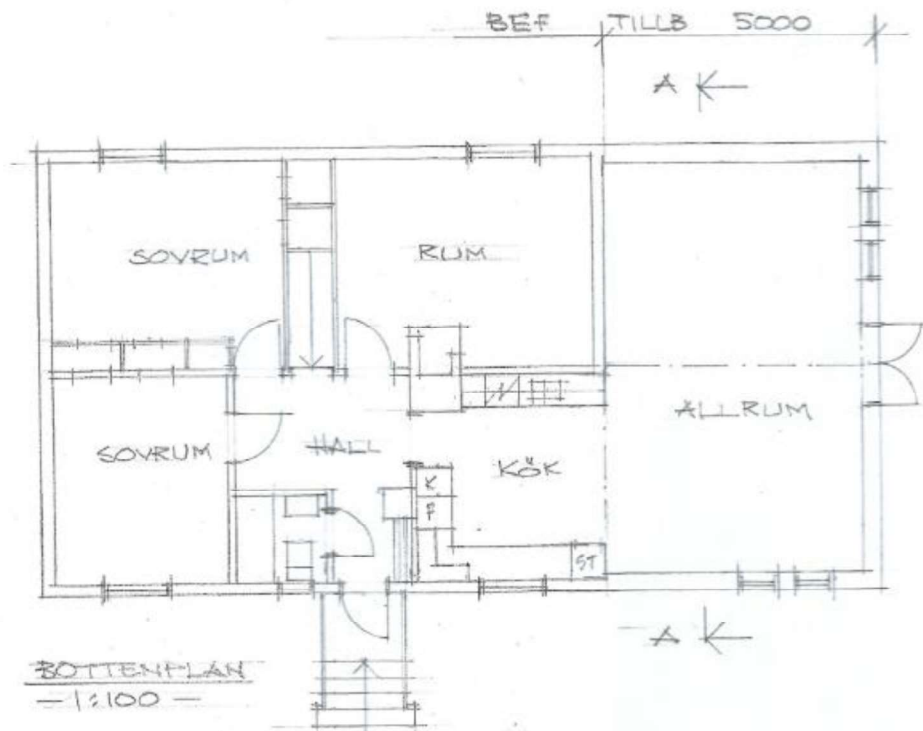


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Borlänge Strandbro 5:5	UUID: 909a6a77-9b5c-90ec-e040- ed8f66444c3f	
Nyckel: 200041899	Län- och kommunkod 2081	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-10-03
Distrikt Stora Tuna Socken: Stora Tuna	Distriktskod 217022	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-10-11

Adress

Adress Strandbro 153 781 91 Borlänge	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
1	6698841.6	524624.4	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 241 kvm	1 241 kvm	

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-09-30, 783 903 sek (beslutsnummer: 12244997982)	2024-10-02	D-2024- 00321844:1
Utmätning 2024-09-30, 783 903 sek (beslutsnummer 12244997727)	2024-10-02	D-2024- 00321858:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 11/24713
Avser inteckning 12/24112
Avser inteckning 14/7941
Avser inteckning 55/1480
Avser inteckning 55/1481
Avser inteckning 87/3865

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Avser inteckning d-2014-00422157:1		
Avser inteckning d-2018-00044129:1		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8

Totalt belopp: 1.870.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	17.800 SEK	1955-10-26	55/1481
2	22.250 SEK	1955-10-26	55/1480
Anmärkning: Nedsättning 56/1974			
3	26.000 SEK	1987-05-20	87/3865
4	638.950 SEK	2011-10-11	11/24713
5	187.500 SEK	2012-10-02	12/24112
6	106.250 SEK	2014-03-31	14/7941
7	403.750 SEK	2014-10-16	D-2014-00422157:1
8	467.500 SEK	2018-01-30	D-2018-00044129:1

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
172536-0			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	2.093.000 SEK	1.628.000 SEK	465.000 SEK
Värderingsenhet småhusmark 031968453.			
Taxeringsvärde 465.000 SEK	Riktvärdeområde 2081002	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig	

Tomtareal 1 241 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 031969453.

Bebyggelse Friliggande	Taxeringsvärde 1.628.000 SEK	Total standardpoäng 35
Bostadsyta 120 kvm	Biutrymmesyta 120 kvm	Värdeyta 140 kvm
Nybyggnadsår 1956	Tillbyggnadsår 2020	Värdeår 1977
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1955-06-17	20-STU-3501 Akt
Äganderättsutredning	1976-12-17	20-1976/2180 Akt

Ursprung

Borlänge Strandbro 5:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
W-Stora Tuna Strandbro 5:5	1991-02-27	2081-406 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet