

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Surahammar

Fastighetsbeteckning

Surahammar 9:90

Värdetidpunkt

Mars 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Tegelfasad med bruna detaljer samt garage och 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	Surahammar Surahammar 9:90	Lagfaren ägare	F-605-25-19
Objektets adress	Skogsvägen 13 735 31 Surahammar	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Mars 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-03-18

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1937. Uppförd i 2 våning samt källare
Boarea	169 kvm (enligt taxeringen), fördelat på ca 9 rum och kök
Biarea	121 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 093 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av trädgård och grusade ytor samt asfalt framför garage
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Surahammar ca 800 söder om Surahammars Centralstation, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhus. Förskola, skola och hälsocentral finns i närheten.
Övrigt	Det finns även äldre mindre förråd

Marknadsvärde

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

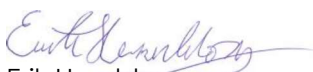
1 400 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 200 000 – 1 600 000 kronor

Kr/kvm Boarea	8 284 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,92
---------------	--------------	------------------------------------	------

Uppsala 2025-03-31

Värderingsinstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Civilekonom / Jägmästare



Erik Laurén
Ekonom / Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
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 Erik Laurén 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 inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt vatten.
Avlopp	Kommunalt avlopp.
Bredband (fiber)	Information ej erhållits
Övrigt	
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		1937
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Källargrund Tegel Tegel, träpanel 2-glas kopplade. Äldre. Bruna. Betongpannor Fjärrvärme vattenburen via radiatorer Självdraagsventilation 2 st. balkonger
Planlösning	Källare Entréplan Våning 2	Källare med pannrum, förrådsutrymmen, garage Entréplan med hall, kök, matsal, wc, badrum, 2 sovrum Våning 2 trappa med allrum, wc, 4 sovrum, balkong
Kök	Utformning	Parallellt kök med köksö. Med matplats. Skick/Standard (Äldre)
	Utrustning	Ljusa vita skåpluckor. Spis (Siemens), fläkt, kyl/frys (Siemens) diskmaskin (Siemens), mikro
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC/Dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC. Vägg med målat. Golv med plastmatta
	Utrustning	Tvättställ, toalett
Hygienrum ÖV	Ytskikt	Äldre WC. Vägg med målat. Golv med plastmatta
	Utrustning	Tvättställ, toalett
Tvättstuga	Utrustning	
Invändiga ytskikt	Golv	Laminat, plastmatta
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målat/målade skivor
Övrigt		
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard och sämre ytskikt. Renoveringsbehov föreligger. Underhåll eftersatt.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod 2	220 Småhusenhet, bebyggd 1 516 000 kr, varav byggnad 1 056 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 460 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 6 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 347 600 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		
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	Information saknas.
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna 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 2024-04-01 och framåt med en boarea mellan 102 och 246, tomtareal mellan 588 och 1 480 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 1 000 000 – 3 400 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 8 275 – 21 250 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,8 – 2,0, med en genomsnittlig nivå på 1,3 den senaste tiden.

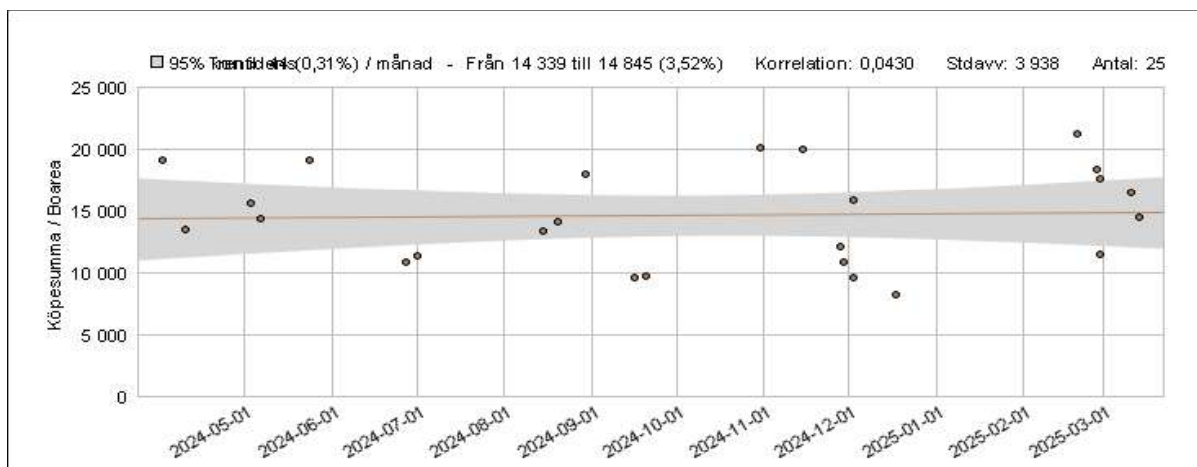


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge för området. Byggnaden är äldre med normal standard och sämre ytskikt. Renoveringsbehov föreligger och eftersatt underhåll. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad

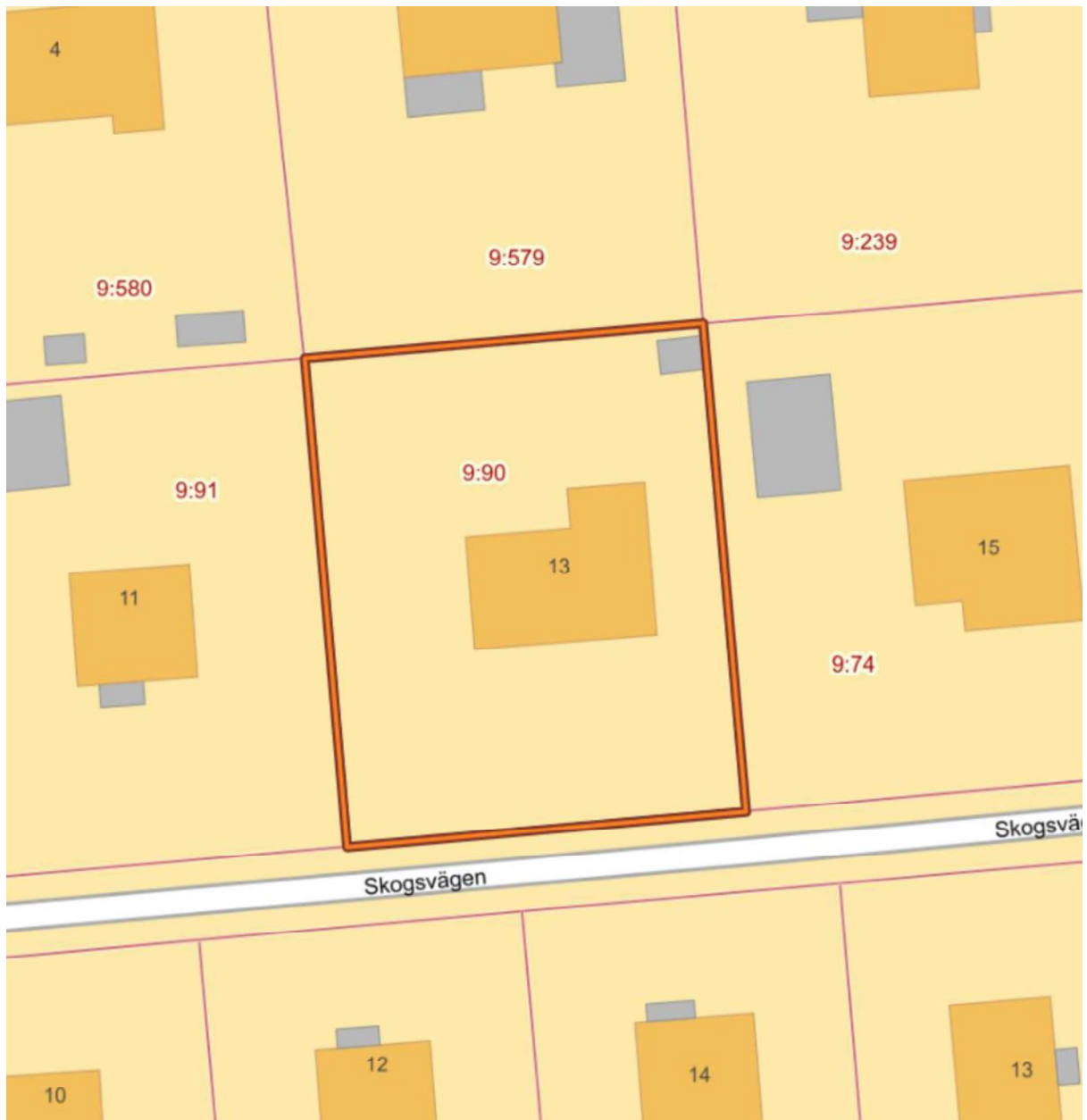


Foto, trädgård

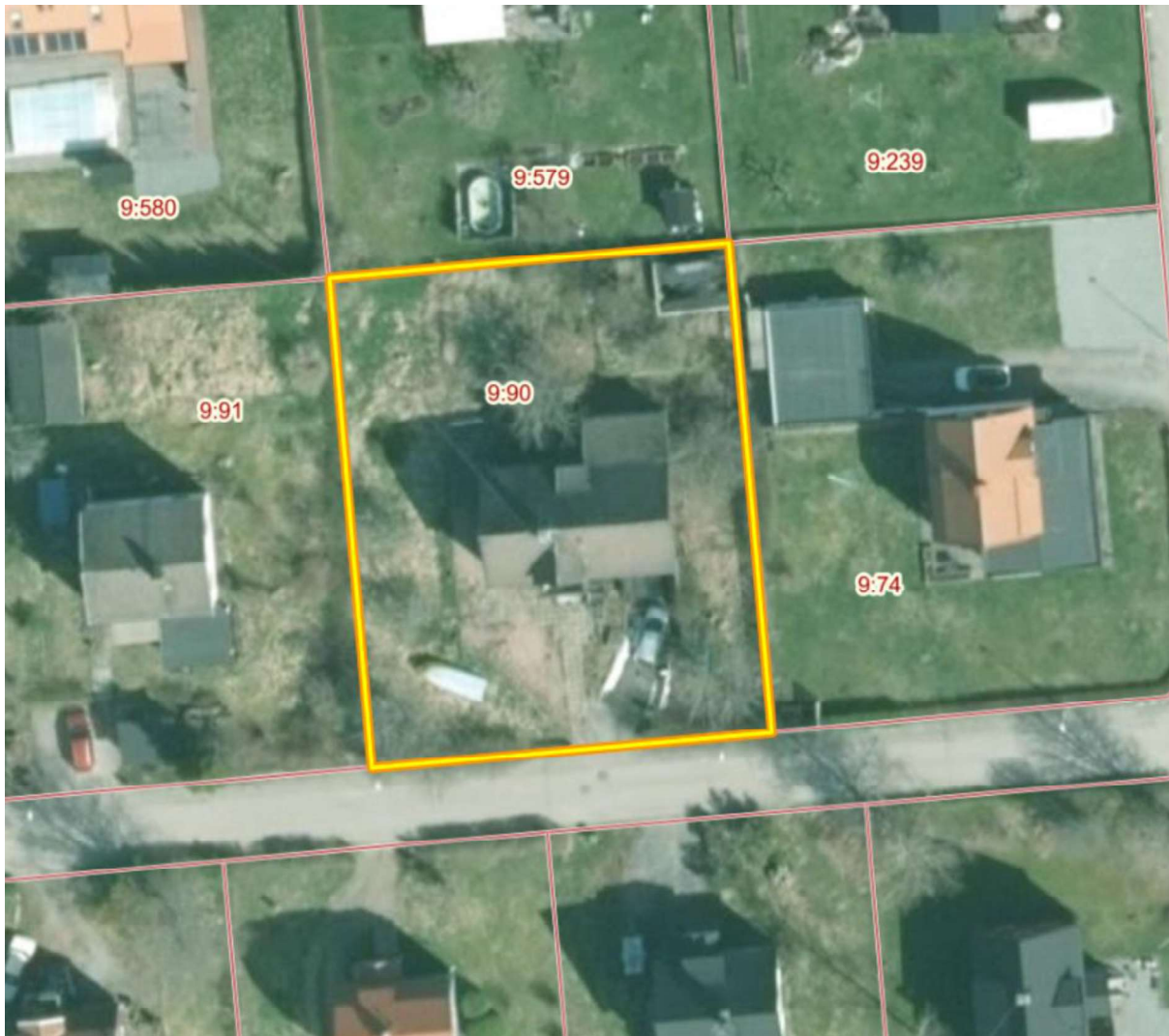
Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

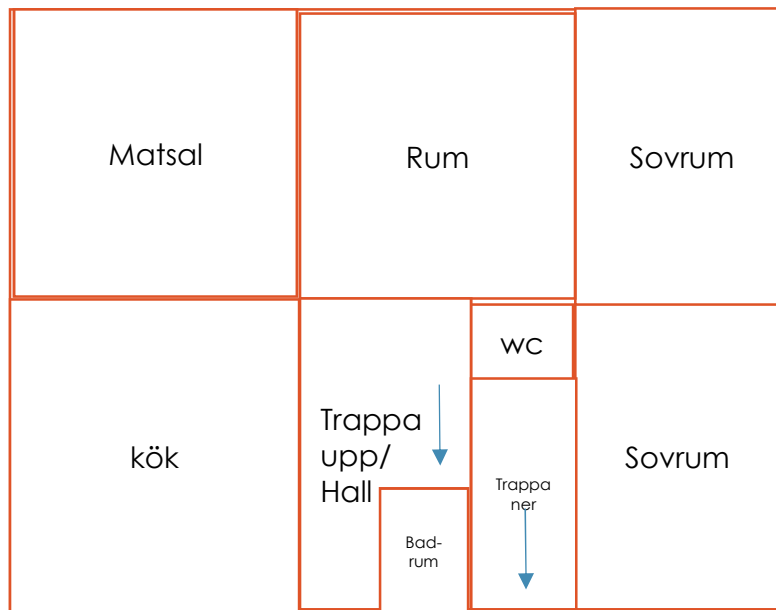


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

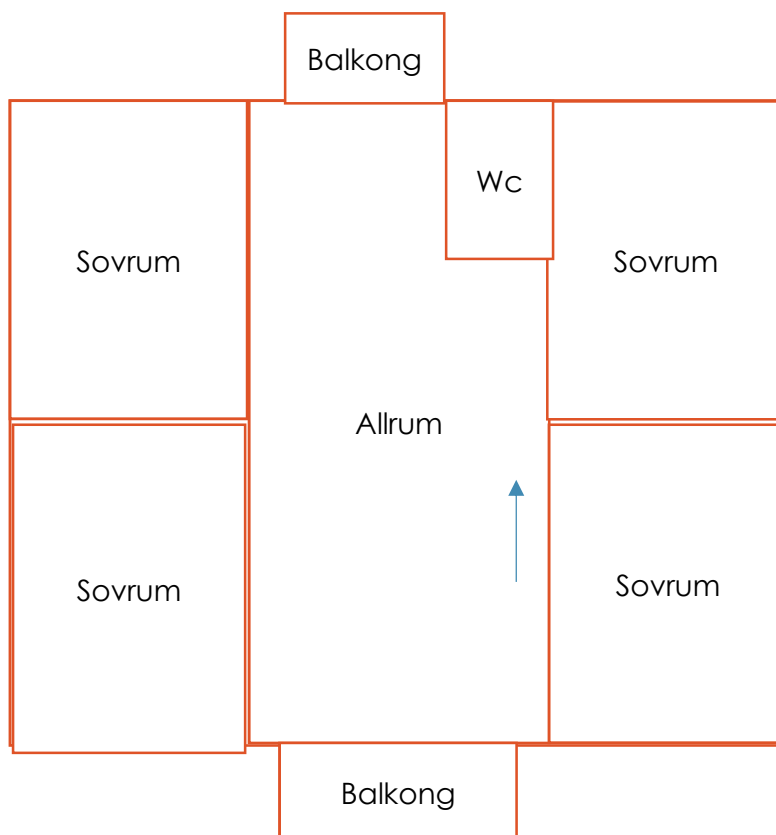


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

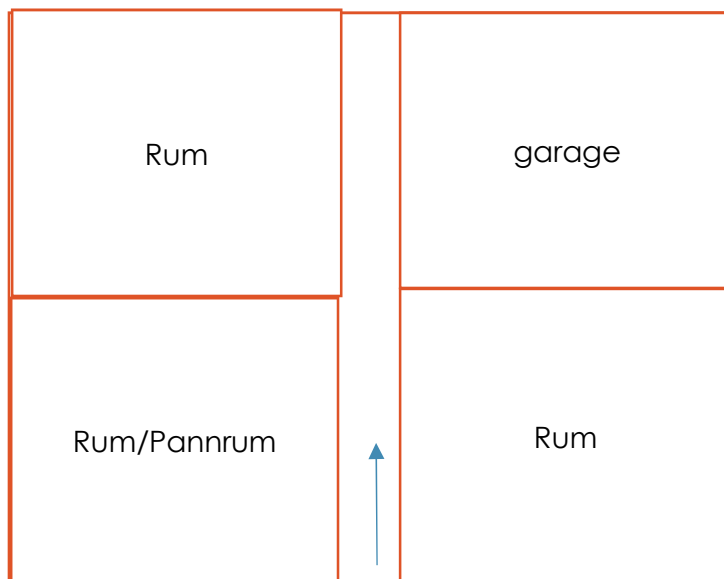
Planritning



Planritning, våning Entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, plan 2. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, källarplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-03-18

Fastighet

Beteckning Surahammar Surahammar 9:90	UUID: 909a6a76-44b5-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-03-07
Nyckel: 190073126	Län- och kommunkod 1907	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-02-03
Distrikt Sura Socken: Sura	Distriktskod 214036	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-28
Adress Skogsvägen 13 735 31 Surahammar		

Läge, karta

Område	N (SWERE F 99 TM)	E (SWERE F 99 TM)	
1	6619949.1	568942.1	Stor fastighetskarta Liten fastighetskarta Fastighetskarta Ortofoto

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 093 kvm	1 093 kvm	

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-01-15, 482 138 sek jämte ränta och kostnader, 01-29293-25	2025-01-17	D-2025-00019576:1
Anmärkningar: Avser inteckning 12/18387 Avser inteckning 74/3704 Avser inteckning 79/10601 Avser inteckning 88/10606 Avser inteckning d-2015-00319628:1 Avser inteckning d-2016-00084581:1		
Utmätning 2025-01-15 779 656 sek jämte ränta och kostnader 01-29293-25	2025-01-31	D-2025-00035933:1
Anmärkningar: Avser inteckning 12/18387 Avser inteckning 74/3704 Avser inteckning 79/10601 Avser inteckning 88/10606		

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Avser inteckning d-2015-00319628:1 Avser inteckning d-2016-00084581:1		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 1.347.600 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	38.500 SEK	1974-04-17	74/3704
Anmärkning: Sammanföring 88/14119			
3	35.600 SEK	1979-07-25	79/10601
4	61.500 SEK	1988-08-17	88/10606
5	613.000 SEK	2012-12-27	12/18387
6	587.000 SEK	2015-07-20	D-2015-00319628:1
7	12.000 SEK	2016-02-26	D-2016-00084581:1

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Elkraftsrätt	1921-12-13	21/184

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Surahammar 9:1, 9:2, 9:3, Östura nr 2, Skogslund nr 1	1940-01-08	19-SUR-511 <u>Akt</u>

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
223070-7			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
Taxeringsår			
2024	1.516.000 SEK	1.056.000 SEK	460.000 SEK
Värderingsenhet småhusmark 039127400.			

Taxeringsvärde 460.000 SEK	Riktvärdeområde 1907001	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 093 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 039128400.		
Bebyggelsestyp Friliggande	Taxeringsvärde 1.056.000 SEK	Total standardpoäng 25
Bostadsyta 169 kvm	Biutrymmesyta 121 kvm	Värdeyta 189 kvm
Nybyggnadsår 1937	Tillbyggnadsår	Värdeår 1937
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	1936-09-05	19-SUR-270 <u>Akt</u>

Ursprung

Surahammar Surahammar 9:3

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
U-Sura Surahammar 9:90	1988-10-26	19-ARJ-388	<u>Akt</u>

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet