

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Ljusnarsberg

Fastighetsbeteckning

**Tattartorp 5 och
Lund 2:9**

Värdetidpunkt

November 2024



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Byggnad i två våningar med tegelfasad, vita och röda detaljer samt gräsyta.

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	Ljusnarsberg Tattartorp 5 och Lund 2:9	Lagfaren ägare	F-1939-24-18
		Uppdragsgivare	Kronofogden
Objektets adress	Kvarngatan 3 714 31 Kopparberg	Värdetidpunkt	November 2024
		Besiktningstidpunkt	2024-11-08

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med okänt byggår. Uppförd i 2 våningar samt källare
Boarea	150 kvm (uppskattat), fördelat på 6-7 rum och kök
Biarea	75 kvm (uppskattat)
Tomtmark	2 095 kvm markareal, varav Tattartorp 5 1929 kvm och Lund 2:9 166 kvm. Obebyggda delar utgörs av trädgård, delvis ovårdad med gräsmatta, buskar och träd.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i närheten av Kopparberg station ca 1 km från Kopparberg centrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av bostäder, naturmark, väg och järnväg. Förskola, skola och hälsocentral finns inom ca 1,5 km.
Övrigt	

Marknadsvärde

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

1 025 000 kronor

Bedömt värdeintervall 900 000 – 1 100 000 kronor

Kr/kvm Boarea (uppskattad)	6 833 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T) (ej relevant)	6,0
----------------------------	--------------	---	-----

Södertälje 2024-11-14

Värderingsinstitutet Norra AB



Emil Larsson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
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 Emil Larsson i närvaro av representant för fastighetsägaren och 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	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät, fränkopplat vid platsbesöket.
Vatten	Kommunalt vatten enligt taxeringen. Vatten avstängt vid platsbesöket.
Avlopp	Kommunalt avlopp enligt taxeringen.
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		Okänt byggår. Ev. från omkring 1950-tal.
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	källargrund Troligen trä Tegel Isolerglas och 2-glas. Äldre. Röda och vita Tegelpannor Vattenburen via radiatorer anslutet till Nibe VVM S320. (Någon ev. utomhusdel till luft/vattenvärmepump kunde ej hittas.) Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Källare med pannrum, garage, enklare tvättstuga, diverse förrådsutrymmen eller liknande Entréplan med hall, inre hall, dusch/wc, kök, matrum, vardagsrum och ett sovrum. Altan på byggnadens gavel. Våning 1 trappa med hall, balkong, dusch/wc och 4 rum.
Kök	Utformning Utrustning	Vinkelkök med köksö. Intilliggande matplats. Modernt. Ljusa skåpluckor. Kyl och frys (Samsung), inbyggd ugn (okänt märke), inbyggd micro (okänt märke), integrerad diskmaskin (okänt märke), häll (okänt märke), fläkt (okänt märke)
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Modernt WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker Tvättställ, toalett och dusch
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Modernt WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker Tvättställ, toalett och dusch
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin, torktumlare
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Laminat (troligen), betong i källaren. Målade Målat
Övrigt		
Standard/skick		Äldre byggnad som totalrenoverats med modern standard invändigt. Utvändigt äldre. Enstaka fönster krossat. Byggnaden kallställd. Risk för frysskador föreligger. Skick och funktion på värme och vattenledningar är ej känt.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	213 Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr 172 000 kr, varav byggnad 0 kr, varav mark 172 000 kr. Tax.år: 2024 499 Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr. Tax.år: 2019 0 kr, varav byggnad 0 kr, varav mark 0 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheterna är samintecknade och belastas av 4 st pantbrevsinteckningar om totalt 671 500 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Avtalsservitut. Akt: 18-IM2-23/427.1, Ändamål: Kraftledning, last
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 byggnaden delvis 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 de centrala delarna av Kopparberg 2022-01-01 och framåt. Materialet avser byggnader med mellan 120 – 180 kvm taxerad boarea och har gallrats från objekt med K/T under 1,0.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 500 – 1 500 tkr med vissa objekt under. I relation till boarean varierar köpeskillingarna till största del mellan ca 3 500 – 8 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) huvudsakligen mellan ca 1,1 – 2,9 (avser taxeringsår 2021 med enstaka undantag). Genomsnittspris ca 820 tkr, 5640 kr/kvm och K/T 1,9. I den högre prisnivån (över 800 tkr) finns en större andel objekt med taxerade standardpoäng över 33.

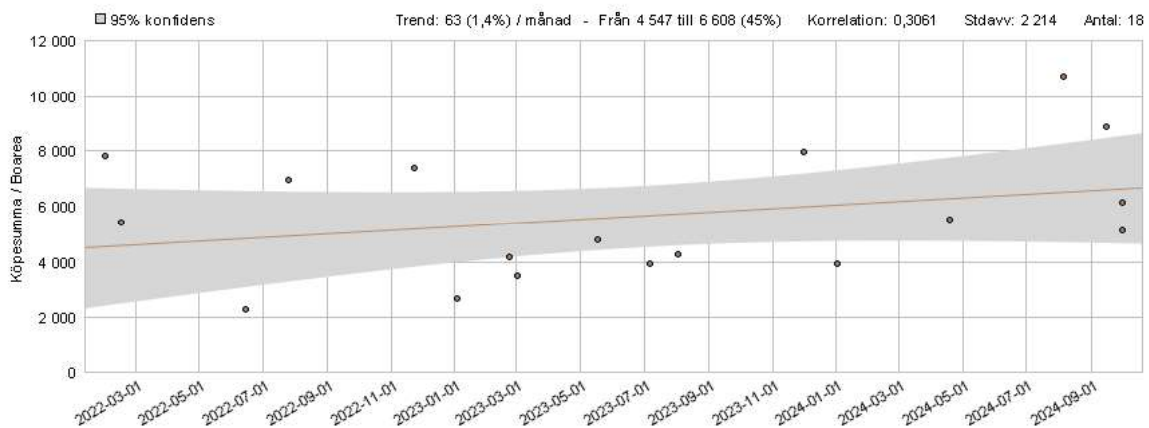


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt till sämre läge nära väg och järnväg. Tomten är f.n. något ovårdad och oskyddad. Byggnaden är äldre som nyligen har genomgått omfattande renovering invändigt till modern standard i gott skick. Vissa osäkra faktorer finns dock. Värderingsobjektet är något ovanligt och värdet bedöms sammantaget återfinnas över genomsnitt men under de högsta nivåerna i materialet ovan.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad. Byggnad i två våningar med tegelfasad, vita och röda detaljer samt ovårdad gräsmatta.



Foto, huvudbyggnad. Byggnad i två våningar med tegelfasad, vita och röda detaljer samt ovårdad gräsmatta



Foto, vy från balkong. Väg och järnväg.

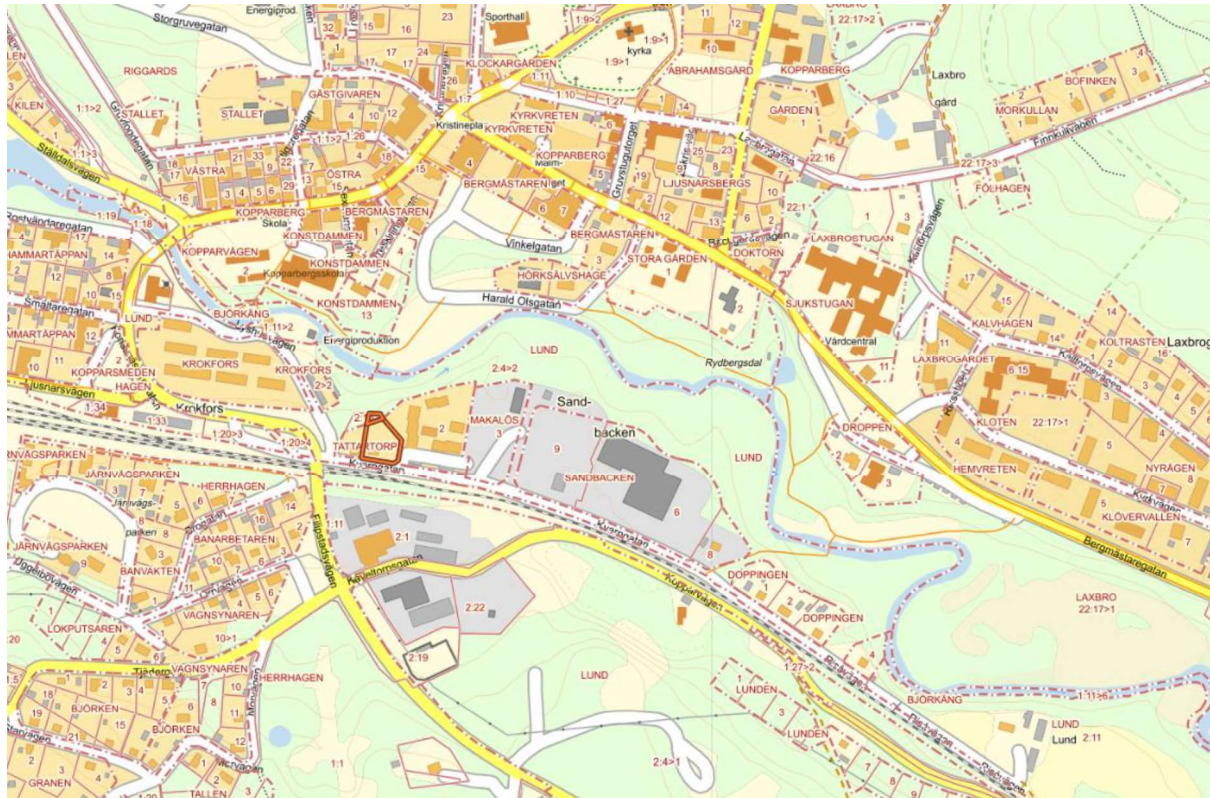


Foto, huvudbyggnad. Byggnad i två våningar med tegelfasad, röda detaljer samt ovårdad gräsmatta.



Foto, mark. Del av trädgård med ovårdad gräsyta 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

038 Allmän+Taxering 2024-10-23

Fastighet

Beteckning Ljusnarsberg Tattartorp 5	UUID: 909a6a74-2a76-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2015-05-28
Nyckel: 180077125	Län- och kommunkod 1864	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-10-09
Distrikt Ljusnarsberg	Distriktskod 214058	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-10-22

Adress

Adress Kvarngatan 3 714 31 Kopparberg	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6637225.5	499602.5	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	1 929 kvm	1 929 kvm		

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Köp (även transportköp): 2022-07-01 Köpeskilling: 250.000 SEK, avser även annan fastighet.			

Anmärkning: Omfattar ljusnarsberg lund 2:9

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Föreläggande att åtgärda eftersatt byggnad	2013-05-10	13/7419
Anmärkningar: Frist:6 månader från delgivning 13/7419		
Beslut om tagande i förvar 2023-11-20	2023-11-21	D-2023-00369695:1
Anmärkningar: Belastar ljusnarsberg lund 2:9		
Kvarstad 2023-11-27 fordran 2 000 000 sek	2023-12-04	D-2023-00385623:1
Anmärkningar: Avser inteckning 10/1170FASTIGHET ljusnarsberg lund 2:9 Avser inteckning 87/474FASTIGHET ljusnarsberg lund 2:9 Avser inteckning 92/7150FASTIGHET ljusnarsberg lund 2:9		

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Avser inteckning 92/7152FASTIGHET Ljusnarsberg lund 2:9 Belastar Ljusnarsberg lund 2:9		
Utmätning 2024-10-04, 247.801 sek beslutsnummer 12245066266	2024-10-08	D-2024-00330748:1
Utmätning 2024-10-04, 247.801 sek beslutsnummer 12245067165	2024-10-08	D-2024-00330739:1
Anmärkningar: Avser inteckning 10/1170FASTIGHET Ljusnarsberg lund 2:9 Avser inteckning 87/474FASTIGHET Ljusnarsberg lund 2:9 Avser inteckning 92/7150FASTIGHET Ljusnarsberg lund 2:9 Avser inteckning 92/7152FASTIGHET Ljusnarsberg lund 2:9		
Utmätning 2024-10-04, 247.801 sek beslutsnummer 12245067058).	2024-10-08	D-2024-00330733:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 671.500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	105.000 SEK	1987-01-14	87/474
Beviljad i/Belastar även: Ljusnarsberg Lund 2:9			
3	108.000 SEK	1992-09-09	92/7150
Beviljad i/Belastar även: Ljusnarsberg Lund 2:9			
4	94.000 SEK	1992-09-09	92/7152
Beviljad i/Belastar även: Ljusnarsberg Lund 2:9			
5	364.500 SEK	2010-01-21	10/1170
Beviljad i/Belastar även: Ljusnarsberg Lund 2:9			

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut kraftledning	1923-07-20	23/427

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	18-IM2-23/427.1
	Beskrivning: Kraftledning		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Tomtindelning: Tartartorp	1965-08-26	1864K-886 Akt

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Krokfors och kopparberget	1970-10-02	18-KOR-62 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr (213)			
426572-5			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav markvärde	
2024	172.000 SEK	172.000 SEK	

Värderingsenhet småhusmark 012073382.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
172.000 SEK	1864001	Självständig
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp
1 929 kvm	(Strandnära) mer än 75 m men högst 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika	
	1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1967-10-18	1864K-922 Akt
Sammanläggning	1971-12-29	18-KOR-71 Akt

Ursprung

Ljusnarsberg Kopparberg 3:75, 3:225
Ljusnarsberg Lund 2:9

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
T-Kopparberg Tartartorp 5	1987-11-04	1885-87/32	Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Eksjö
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

Fastighet

Beteckning Ljusnarsberg Lund 2:9	UUID: 909a6a74-20c2-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 1998-12-15
Nyckel: 180074641	Län- och kommunkod 1864	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-10-09
Distrikt Ljusnarsberg	Distriktskod 214058	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-10-22

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6637252.9	499587.1	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	166 kvm	166 kvm	

Lagfart

Köp (även transportköp): 2022-07-01
Köpeskilling: 250.000 SEK, avser även annan fastighet.

Anmärkning: Omfattar ljusnarsberg tattartorp 5

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Beslut om tagande i förvar 2023-11-20	2023-11-21	D-2023-00369695:1
Anmärkningar: Belastar ljusnarsberg tattartorp 5		
Kvarstad 2023-11-27 fordran 2 000 000 sek	2023-12-04	D-2023-00385623:1
Anmärkningar: Avser inteckning 10/1170FASTIGHET ljusnarsberg tattartorp 5 Avser inteckning 87/474FASTIGHET ljusnarsberg tattartorp 5 Avser inteckning 92/7150FASTIGHET ljusnarsberg tattartorp 5 Avser inteckning 92/7152FASTIGHET ljusnarsberg tattartorp 5 Belastar ljusnarsberg tattartorp 5		
Utmätning 2024-10-04, 247.801 sek beslutsnummer 12245067231	2024-10-08	D-2024-00330730:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 671.500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	105.000 SEK	1987-01-14	87/474
Beviljad i/Belastar även: Ljusnarsberg Tattartorp 5			
2	108.000 SEK	1992-09-09	92/7150

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Beviljad i/Belastar även: Ljusnarsberg Tattartorp 5			
3	94.000 SEK	1992-09-09	92/7152
Beviljad i/Belastar även: Ljusnarsberg Tattartorp 5			
4	364.500 SEK	2010-01-21	10/1170
Beviljad i/Belastar även: Ljusnarsberg Tattartorp 5			

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Krokfors och kopparberget	1970-10-02	18-KOR-62 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr (499)			
424447-5			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Industritillbehör saknas			
Taxeringsvärde			
Taxeringsår			
2019			
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1942-12-31	1864K-340 Akt

Avskild mark

Ljusnarsberg Tattartorp 5

Ursprung

Ljusnarsberg Kopparberg 3:79

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
T-Kopparberg Stg 94a	1987-11-04	1885-87/32 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet