

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Hagfors

Fastighetsbeteckning

Råda 1:22

Värdetidpunkt

December 2024



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Gulfärgade eternitplattor med bruna detaljer samt högbevuxen 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	Hagfors Råda 1:22	Lagfaren ägare	F-2242-24-17
Objektets adress	Edebäck Anniedal 683 92 Hagfors	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	December 2024
		Besiktningstidpunkt	2024-12-13

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1929. Uppförd i 1,5 våning samt källare.
Boarea	130 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök.
Biarea	66 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	413 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av högbevuxen trädgård.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget strandnära ca 1,5 mil från centralorten Hagfors, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av villabebyggelse. Förskola, skola och hälsocentral finns i centralorten.

Marknadsvärde

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

150 000 kronor

Bedömt värdeintervall 100 000 – 175 000 kronor

Kr/kvm Boarea	1 154 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,30
---------------	--------------	------------------------------------	------

Katrineholm 2024-12-17

Värderingsinstitutet Norra AB



Emil Larsson



Håkan Bennetoft
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 Håkan Bennetoft i närvaro av 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.
Vatten	Kommunalt vatten.
Avlopp	Kommunalt avlopp.
Bredband (fiber)	Information ej erhållits.
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		1929.
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Källargrund. Trä. Eternitplattor. 2-glas. Äldre. Plåt. Oljepanna/vattenburen via radiatorer. Självdraagsventilation. värmesystemet sannolikt skadat.
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Källare med pannrum, förråd och tvättstuga. Entréplan med hall, 2 rum, WC/dusch och kök. Våning 1 trappa med 2 rum och WC.
Kök	Utformning Utrustning	Kök med matplats. Normal standard i sämre skick. Vita skåpluckor. Spis (okänt), fläkt (okänt), kyl/frys (okänt).
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	WC/Dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta. Tvättställ, toalett, tvättmaskin och dusch.
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	WC. Vägg med tapet. Golv saknas. Utrymmet utrivet efter vattenskada. Tvättställ.
Tvättstuga	Utrustning	Saknas.
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Plastmatta/textil. Tapet. Skiva.
Standard/skick		Byggnad med låg standard. Omfattande renovering behövs. Huset saknat el och uppvärmning under en längre tid. Fukt i byggnaden.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd. 505 000 kr, varav byggnad 354 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 151 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 4 st pantbrevsinteckningar om totalt 131 250 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Hagfors Edebäck GA:1. Ändamål: väg.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen 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	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 2022-03-18 och framåt med en boarea mellan 70 och 100, tomtareal mellan 895 och 7 874 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 425 000 – 775 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 4 687 – 8 516 kr/kvm, se nedanstående tabell I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,3 – 2,3, med en genomsnittlig nivå på 1,5.

Beteckning	Datum	Boarea	Biarea	Standardpoäng	Byggår	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
RÅDA 1:38	2024-11-19	91,0	20,0	25	1909	895	500 000	5 494	1,3
GUNNERUD 1:112	2024-08-12	91,0	22,0	30	1915	7 874	775 000	8 516	2,1
EDEBÄCK 2:19	2024-04-02	82,0	82,0	29	1948	2 100	425 000	5 182	1,3
GUNNERUD 1:124	2024-03-21	100,0	74,0	31	1960	2 145	500 000	5 000	1,0
RÅDA 1:90	2023-09-21	96,0	50,0	26	1943	1 208	450 000	4 687	1,4
RÅDA 1:123	2022-08-15	70,0	70,0	26	1800	1 215	450 000	6 428	2,3
RÅDA 1:98	2022-03-18	96,0	96,0	26	1946	2 200	475 000	4 947	1,4
								5 751	1,5

Tabell över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Byggnad med låg standard i dåligt skick. Stort renoverings- och underhållsbehov underhåll. Värdet bedöms återfinnas under den lägstanivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad. Gulfärgade eternitplattor med bruna detaljer samt högbevuxen trädgård



Foto, vy från genomfart.

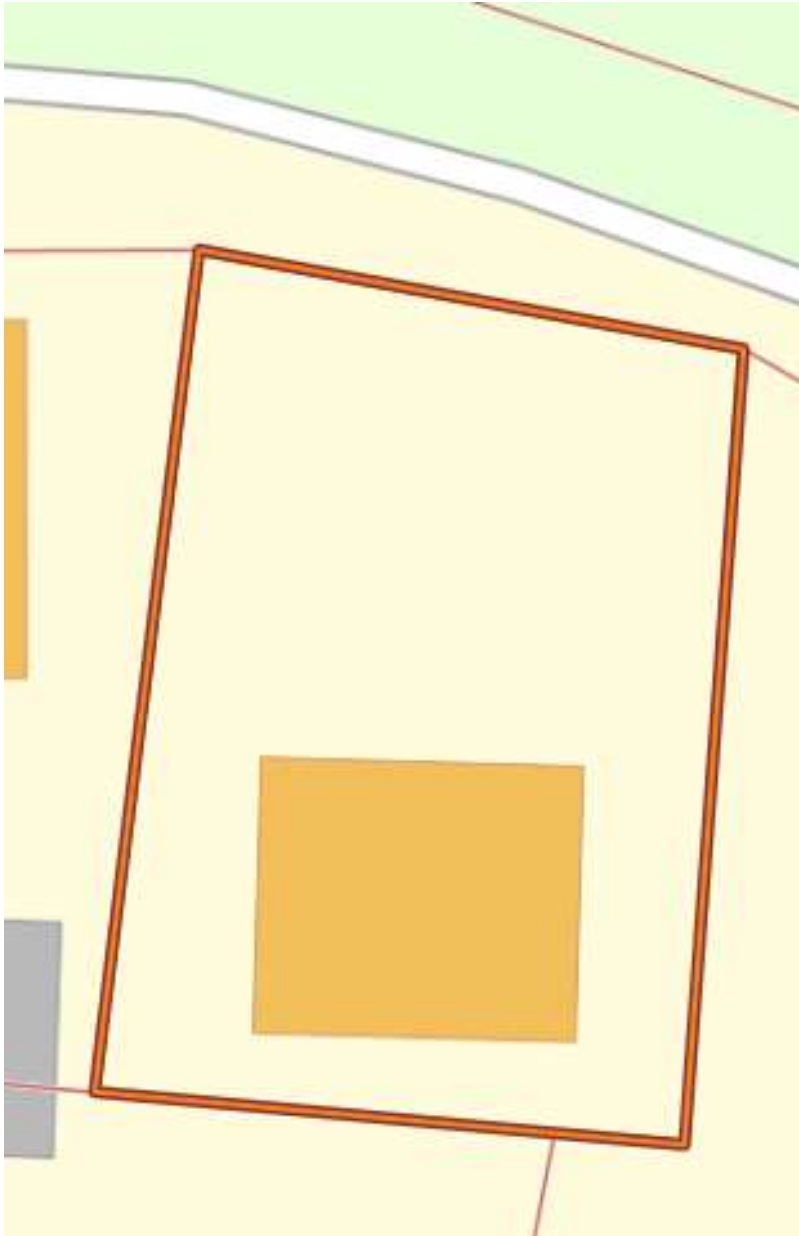


Foto, huvudentré med mindre altan.

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

Beteckning Hagfors Råda 1:22	UUID: 909a6a71-86f8-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2016-10-05
Nyckel: 170130635	Län- och kommunkod 1783	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-11-14
Distrikt Norra Råda Socken: Norra Råda	Distriktskod 213079	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-12-02

Adress

Adress Edebäck Anniedal 683 92 Hagfors	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6659312.3	419744.7	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	413 kvm	413 kvm	

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-11-11, 22.111 sek beslutsnummer 12245594473	2024-11-13	D-2024-00381670:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 11/8593
Avser inteckning 32/87
Avser inteckning 72/4554
Avser inteckning 97/1844

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 131.250 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	3.000 SEK	1932-04-05	32/87
Anmärkning: Relax 67/3287			
2	14.000 SEK	1972-09-20	72/4554
3	43.000 SEK	1997-02-18	97/1844
4	71.250 SEK	2011-05-05	11/8593

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
541654-5			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	505.000 SEK	354.000 SEK	151.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 018884391.		
Taxeringsvärde 151.000 SEK	Riktvärdeområde 1783900	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 413 kvm	Strand (Strandnära) mer än 75 m men högst 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 018885391.		
Bebyggelsestyp Friliggande	Taxeringsvärde 354.000 SEK	Total standardpoäng 25
Bostadsyta 130 kvm	Biutrymmesyta 66 kvm	Värdeyta 143 kvm
Nybyggnadsår 1929	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Gemensamhetsanläggningar

Hagfors Edebäck GA:1

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring KB	1923-09-20	17-NOR-AVS377 Akt
Avstyckning	1936-06-19	17-NOR-564 Akt
Anläggningsåtgärd	2016-10-05	1783-14/12 Akt

Avskild mark

Hagfors Råda 1:23, 1:59

Ursprung

Hagfors Råda 1:10

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Norra Råda Råda Östra 1:22	1968-05-17	17-A-863 Akt
S-Norra Råda Råda 1:22	1989-06-07	1766-89/1 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet Kontorbeteckning: Uddevalla
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria

- [Kontakta oss](#)

Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

”