

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Forshaga

Fastighetsbeteckning

Risätter 22:1

Värdetidpunkt

April 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Ljus träpanel med vita 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	Forshaga Risätter 22:1	Lagfaren ägare	F-573-25-17
Objektets adress	Gärdesvägen 12 669 30 Deje	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	April 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-04-28

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1939. Uppförd i 2 våningar samt källare.
Boarea	120 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök.
Biarea	60 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 122 kvm markareal. Obebyggda delar utgörs av gräsyta.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 0,7 mil från centralorten Forshaga, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerfamiljshus. Förskola, skola och hälsocentral finns i centralorten.
Övrigt	Det finns även en mindre förrådsbyggnad.

Marknadsvärde

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

850 000 kronor

Bedömt värdeintervall 750 000 – 1 000 000 kronor

Kr/kvm Boarea	7 083 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,41
---------------	--------------	------------------------------------	------

Katrineholm 2025-04-29

Värderingsinstitutet Norra AB


Erik Hernblom

Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Håkan Bennetoff

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/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	Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
El Vatten Avlopp Bredband (fiber)	El ansluten till allmänt nät Kommunalt vatten. Kommunalt avlopp. Information ej erhållits.
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		1939.
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Källargrund. Trä. Träpanel. 3-glas. Plåt. Direktverkande el/pelletspanna. Självdagsventilation. Byggnaden utan el vid besiktningstillfället.
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Källare med förråd, pannrum och tvättstuga med dusch. Entréplan med inglasad altan, hall, 2 rum, WC och kök. Våning 1 trappa med hall, 2 rum, balkong och WC/dusch.
Kök	Utformning	Kök med matplats. Normal standard och skick.
	Utrustning	Träfärgade skåpluckor. Spis (Bosch), fläkt (Whirlpool), kyl/frys (Bosch), diskmaskin (okänt).
Hygienrum	Ytskikt	WC. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ och toalett.
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch.
Tvättstuga	Utrustning	
Invändiga ytskikt	Golv	Plastmatta.
	Vägg	Tapet.
	Tak	Träpanel.
Standard/skick		Byggnad med normal standard. Inget synligt underhållsbehov i bodelen. Byggnaden saknat uppvärmning under en tid vilket orsakat fukt i källarplan.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Förrådsbyggnad	Byggnad med träfasad och plåttak. Nyttjas som förråd. Låg standard/skick. Byggnadsarea ca 6 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd. 604 000 kr, varav byggnad 418 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 186 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 7 st pantbrevsinteckningar om totalt 850 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		1. Akt: 17-NUL-334.23, Ändamål: väg, förmån.
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 utan möbler. 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 2022-05-12 och framåt med en boarea mellan 97 och 176 kvm, tomtareal mellan 820 och 1 118.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 600 000 – 950 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 4 028 – 9 381 kr/kvm, se nedanstående tabell. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,0 – 2,0, med en genomsnittlig nivå på 1,3.

Beteckning	Datum	Boarea	Biarea	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
RISÄTTER 9:2	2024-12-06	97,0	77,0	1 069	910 000	9 381	1,5
RISÄTTER 21:2	2024-11-14	110,0	55,0	1 012	950 000	8 636	1,4
RISÄTTER 24:1	2024-09-11	125,0	80,0	994	600 000	4 800	1,0
RISÄTTER 27:3	2024-09-11	106,0	99,0	1 006	725 000	6 839	1,0
RISÄTTER 19:6	2024-04-08	139,0		628	560 000	4 028	1,0
RISÄTTER 9:8	2023-05-10	100,0	75,0	990	850 000	8 500	2,0
RISÄTTER 15:9	2023-04-05	176,0		820	930 000	5 284	1,2
RISÄTTER 27:2	2023-03-07	115,0	70,0	946	675 000	5 869	1,4
RISÄTTER 9:3	2022-07-04	110,0	28,0	1 118	730 000	6 636	1,4
RISÄTTER 12:9	2022-05-12	113,0		855	850 000	7 522	1,5
						6 750	1,3

Tabell över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Byggnad med normal standard. Inget synligt underhållsbehov i bodelen. Byggnaden saknat uppvärmning under en tid vilket orsakat fuktgenomslag källarplan. Värdet bedöms återfinnas i den mellersta jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad från tomtgräns.



Foto, vy från balkong.



Foto, vy från inglasad altan.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

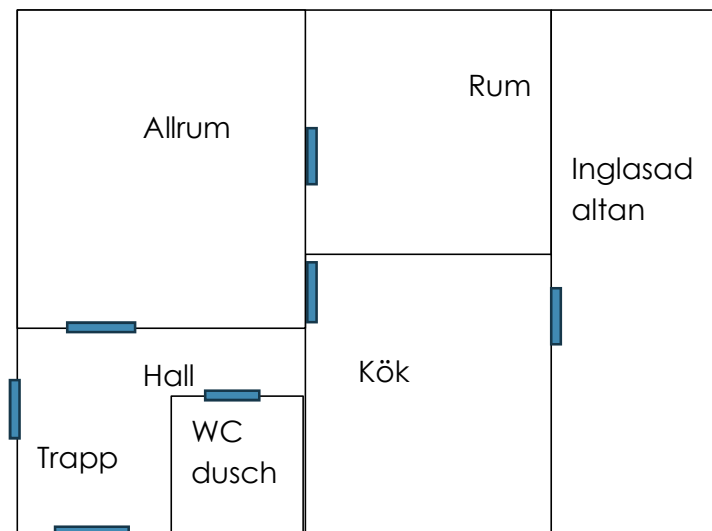


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

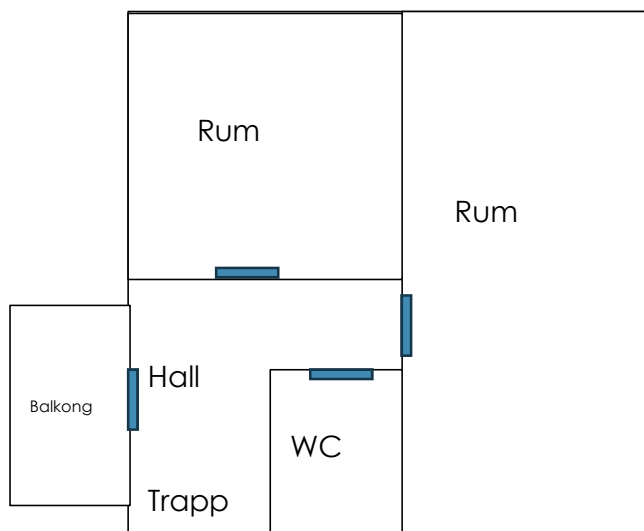


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, bottenvåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, ovanvåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Forshaga Risätter 22:1	UUID: 909a6a6f-be48-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2007-09-20
Nyckel: 170013717	Län- och kommunkod 1763	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-02-19
Distrikt Nedre Ullerud	Distriktskod 213052	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-24

Adress

Adress Gärdesvägen 12 669 30 Deje	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6607840.9	415277.2	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	1 122 kvm	1 122 kvm		

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-18, 441 995 sek jämte ränta och kostnader, mål nr t 5418-24	2025-02-19	D-2025-00057629:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 88/9184
Avser inteckning 88/9186
Avser inteckning d-2014-00425859:3
Avser inteckning d-2015-00427742:1
Avser inteckning d-2017-00158157:3
Avser inteckning d-2021-00117121:1
Avser inteckning d-2022-00182378:2

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7

Totalt belopp: 850.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	276.200 SEK	1988-05-20	88/9184
2	13.800 SEK	1988-05-20	88/9186
3	8.000 SEK	2014-10-17	D-2014-00425859:3
4	202.000 SEK	2015-09-25	D-2015-00427742:1

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
5	27.000 SEK	2017-04-20	D-2017-00158157:3
6	149.000 SEK	2021-03-22	D-2021-00117121:1
7	174.000 SEK	2022-05-02	D-2022-00182378:2

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	17-NUL-334.23 Akt
Bildningsåtgärd: Avstyckning			

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: För risätter	2016-11-08 Laga kraft: 2016-12-12 Genomf. start: 2016-12-13 Genomf. slut: 2026-12-12	1763-P16/1 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
418816-2			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	604.000 SEK	418.000 SEK	186.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 006260392.		
Taxeringsvärde 186.000 SEK	Riktvärdeområde 1763004	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 122 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp

	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 006261392.		
Bebyggelse Friggande	Taxeringsvärde 418.000 SEK	Total standardpoäng 27
Bostadsyta 120 kvm	Biutrymmesyta 60 kvm	Värdeyta 132 kvm
Nybyggnadsår 1939	Tillbyggnadsår	Värdeår 1939
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1938-06-09	17-NUL-334 Akt
Fastighetsreglering	1979-12-14	17-Å-615 Akt

Ursprung

Forshaga Risätter 2:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Nedre Ullerud Risätter 2:38	1956-07-27	Akt
S-Deje Stg 509	1988-02-10	1780-88/1 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet Kontorbeteckning: Uddevalla
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria

- [Kontakta oss](#)

Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige