

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Grums

Fastighetsbeteckning

Malöga 1:94

Värdetidpunkt

Maj 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Vitmålad träpanel med grå detaljer samt naturtomt.

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	Grums Malöga 1:94	Lagfaren ägare	F-685-25-17
Objektets adress	Sandåsen 8 664 40 Slottsbron	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Maj 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-05-06

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1960. Uppförd i 1 våning samt garage i suterräng.
Boarea	50 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 1 rum och kök
Biarea	0 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 446 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av naturtomt.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 0,5 mil från centralorten Grums, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av skog och vägområde. Förskola, skola och hälsocentral finns i centralorten.
Övrigt	Det finns även 2 mindre förrådsbyggnader.

Marknadsvärde

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

200 000 kronor

Bedömt värdeintervall 150 000 – 250 000 kronor

Kr/kvm Boarea	4 000 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,32
---------------	--------------	------------------------------------	------

Katrineholm 2025-05-07

Värderingsinstitutet Norra AB


Erik Hernblom


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/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	Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
El	El ansluten till allmänt nät. Avstängd vid besiktningstillfället.
Vatten	Enskilt vatten. Vatten var avstängd vid besiktningstillfället. Ingen brunn identifierad. Funktion ej verifierad. Närmare teknisk undersökning rekommenderas.
Avlopp	Enskilt avlopp. Avlopp var avstängt vid besiktningstillfället. Ingen avloppsbrunn identifierad. För anläggningen rekommenderas kontakt med kommunen samt närmare teknisk undersökning.
Bredband (fiber)	Nej.
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad

Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 våningar samt garage i suterräng.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1961
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Källargrund. Trä. Träpanel. 2/3-glas. Plåt. Direktverkande el/luftvärmepump. Självdraagsventilation.
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Källare med garage. Entréplan med hall, 1 rum, WC/dusch och kök med matplats.
Kök	Utformning	Kök med matplats. Nyinstallerad köksinredning (ej färdigställd).
	Utrustning	Svarta skåpluckor. Spis (okänt), fläkt (okänt), kyl/frys (saknas).
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med plastmatta. Tvättställ, toalett och dusch.
Invändiga ytskikt	Golv	Laminat/plastmatta.
	Vägg	Tapet.
	Tak	Skiva/träpanel.
Standard/skick		Byggnad med låg standard. Pågående renovering som avstannat.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Förrådsbyggnad 1	Byggnad med träfasad och plåttak. Nyttjas som förråd. Låg standard/skick. Byggnadsarea ca 8 kvm.
Förrådsbyggnad 2	Byggnad med fasad av trä/eternitplattor och plåttak. Nyttjas som förråd. Låg standard/skick. Byggnadsarea ca 6 kvm.

Ekonomiska data

Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd. 617 000 kr, varav byggnad 296 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 321 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 4 st pantbrevsinteckningar om totalt 382 000 kr.
	Inteckningshavare	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	Information saknas.
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna utan möbler/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 mindre antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2022-10-14 och framåt med en boarea mellan 66 och 82 kvm, tomtareal mellan 810 och 1 803 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 558 000 – 1 215 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 8 454 – 19 285 kr/kvm, se nedanstående tabell. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,7 – 3,0, med en genomsnittlig nivå på 2,2.

Beteckning	Datum	Boarea	Biarea	Byggår	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
MALÖGA 1:79	2023-10-18	66,0		1944	1 803	558 000		8 454
ÅS 5:1	2022-12-01	67,0		1956	1 230	900 000		13 432
MALÖGA 1:54	2022-10-20	63,0		1937	960	1 215 000		19 285
MALÖGA 1:43	2022-10-14	82,0		1930	810	740 000		9 024
								12 549
								2,2

Tabell över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett sämre läge. Byggnad med normal/låg standard. Renovering som ej är färdigställd och delvis eftersatt underhåll. Värdet bedöms återfinnas under den nedre jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad från infart och parkering.

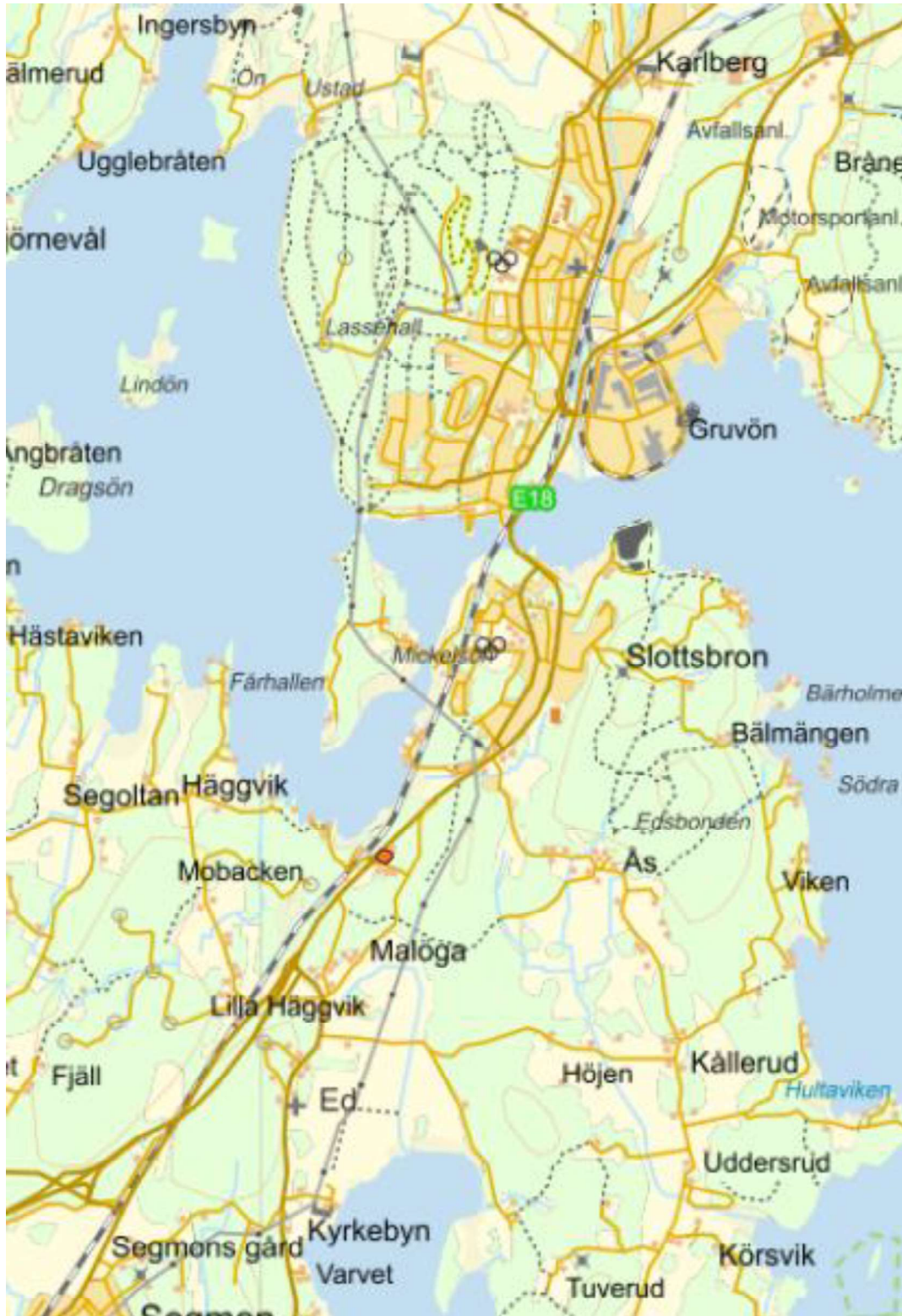


Foto, förrådsbyggnad.



Foto, förrådsbyggnad.

Kartor



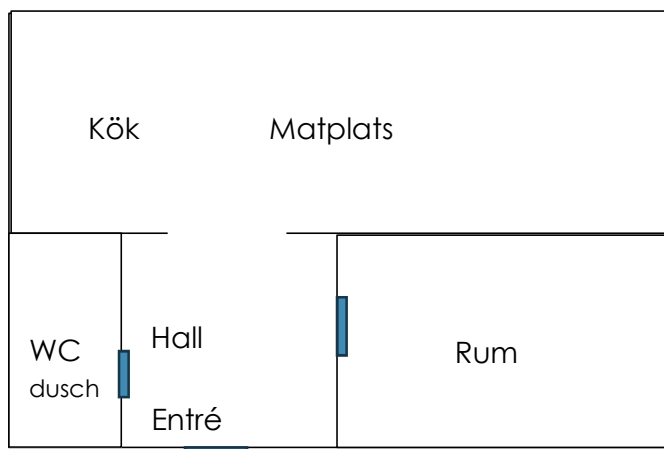
Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Grums Malöga 1:94	UUID: 909a6a6f-d5b1-90ec-e040- ed8f66444c3f	
Nyckel: 170019710	Län- och kommunkod 1764	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-02-27
Distrikt Ed Socken: Ed	Distriktskod 213020	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-11

Adress

Adress	
Sandåsen 8 664 40 Slottsbron	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6576034.1	390966.5	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 446 kvm	1 446 kvm	

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-24, 343 780 sek jämte ränta och kostnader (01-97605-25)	2025-02-26	D-2025-00068176:1
Anmärkningar: Avser inteckning 05/14900 Avser inteckning 05/14901 Avser inteckning 92/9264 Avser inteckning d-2016-00465246:2		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 382.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	172.500 SEK	1992-06-17	92/9264
2	31.500 SEK	2005-05-31	05/14900
3	63.000 SEK	2005-05-31	05/14901
4	115.000 SEK	2016-10-12	D-2016-00465246:2

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
418443-2			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	617.000 SEK	296.000 SEK	321.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 005416392.		
Taxeringsvärde 321.000 SEK	Riktvärdeområde 1764900	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 446 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 005417392.		
Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 296.000 SEK	Total standardpoäng 29
Bostadsyta 50 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 50 kvm
Nybyggnadsår 1960	Tillbyggnadsår	Värdeår 1975
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	1947-01-31	17-ED-348 Akt

Ursprung

Grums Malöga 1:14

Tidigare Beteckning

Beteckning

Omregistreringsdatum Akt

S-Ed Malöga 1:94

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