

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Åtvidaberg

Fastighetsbeteckning

Berg 2:54

Värdetidpunkt

December 2024



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Grå träpanel med röda och vita detaljer samt trädgård med gräsmatta och staket.

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	Åtvidaberg Berg 2:54	Lagfaren ägare	F-2471-24-05
Objektets adress	Ljungsbovägen 18 597 55 Åtvidaberg	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	December 2024
		Besiktningstidpunkt	2024-12-16

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1946, tillbyggt senare. Uppförd i 1 våning samt källare
Boarea	76 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 3 rum och kök
Biarea	46 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 438 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av grusad yta samt trädgård med gräsmatta och buskar. Delvis sluttande tomt.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 4 km från Åtvidaberg centrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhus, natur- och åkermark samt järnväg. Förskola, skola och hälsocentral finns inom ca 5 km.
Övrigt	Det finns även en garagebyggnad samt en flaggstång på fastigheten.

Marknadsvärde

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

1 425 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 325 000 – 1 500 000 kronor

Kr/kvm Boarea	18 750 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,35
---------------	---------------	------------------------------------	------

Södertälje 2024-12-18
Värderingsinstitutet Norra AB



Emil Larsson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



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 häri 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 Dennis Gunnar samt en av fastighetsägarna. 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 enligt fastighetsägaren.
Avlopp	Enskilt avlopp. 3-kammarbrunn med infiltration enligt fastighetsägaren (ej verifierat)
Bredband (fiber)	Information ej erhållits
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad

Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 våningar samt källare
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1946, tillbyggt 1996 enligt taxeringen
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Källargrund, delvis krypgrund Trä Träpanel 2- och 3-glas iso. Vita betongpannor Vattenburen via radiatorer anslutet till bergvärme. Vedkamin Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Källare med pannrum, enklare tvättstuga, div. förvaring. Entréplan med hall, 2 sovrum, förråd, dusch/wc, kök, vardagsrum med utgång till takad altan.
Kök	Utformning Utrustning	Kök med matplats. Normal standard. Grå skåpluckor. Spis (Electrolux), fläkt (AEG), kyl (ElektroHelios), frys (ElektroHelios), diskmaskin (Hotpoint Ariston)
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	WC/Dusch. Vägg med våtrumsskiva. Golv med klinker. Tvättställ, toalett, dusch, handdukstork
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin, torktumlare
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Laminat/plastmatta Tapet/målat/bröstpanel Skivor
Övrigt		
Standard/skick		Byggnad med normal standard. Tillbyggt på 90-taket. Renoverat i omgångar, delvis på senare år. Huvudsakligen normalt skick. Vissa slitna och ej färdigställda ytor förekommer. Äldre el i källaren.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Garage	Garagebyggnad med träfasad och tak med betongpannor. Luft/luftvärmepump. Motordriven taksjutport. 12 st solpaneler på taket. Normal standard. Ca 30 kvm invändigt.
--------	---

Ekonomiska data

Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 1 058 000 kr, varav byggnad 813 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 245 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 11 st pantbrevsinteckningar om totalt 892 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Berg GA:2. Ändamål: Väg

Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.	Ingen inskriven information hittades i fastighetsutdraget
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 normalt möblerade. 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/Berg från 2021-01-01 och framåt. I materialet finns objekt med en taxerad boarea mellan 74 – 160 kvm och har gallrats från objekt med mycket stor markareal samt vissa affärer mellan närstående.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 1,0 – 2,3 Mkr med tyngdpunkten omkring 1,3 – 1,7 Mkr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 12 000 – 15 000 kr/kvm med vissa objekt över och under, se punkter i nedanstående diagram. Mindre objekt genererar ofta ett något högre pris per kvadratmeter.

I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) med en spridning mellan ca 1,2 – 2,3, med en genomsnittlig nivå på 1,9 för perioden. K/T avser dock taxeringsår 2021 med enstaka undantag. Genomsnittspris ca 1,64 Mkr och 14 650 kr/kvm.

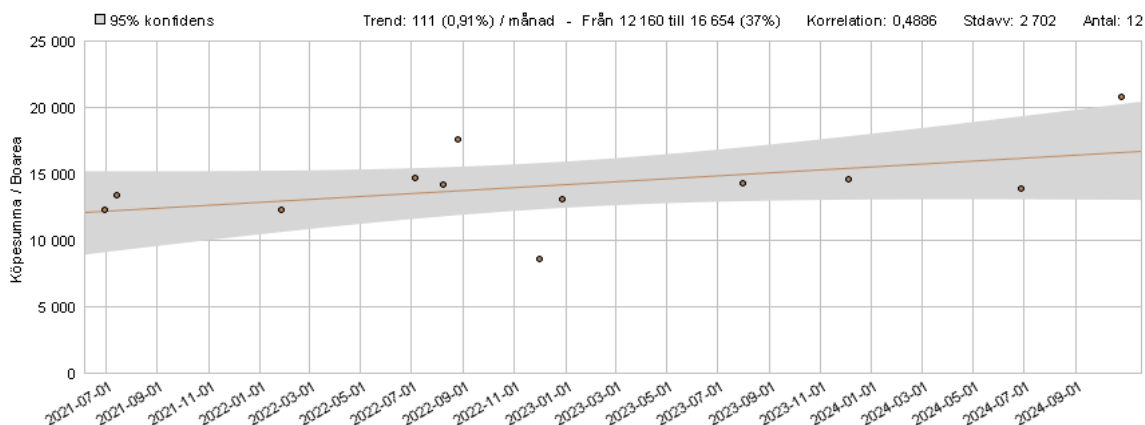


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UC BV.

Tabellen visar endast objekt sålda efter 2022 med en boarea mellan 74 – 120 kvm.

Beteckning	Datum	Boarea	Biarea	Std	Byggår	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
BERG 2:42	2024-10-25	84,0	84,0	42	1958	994	1 750 000	20 833	1,4
BERG 1:49	2024-06-28	97,0		23	1945	1 518	1 350 000	13 917	2,3
BERG 1:65	2023-12-04	120,0	102,0	33	1964	1 303	1 750 000	14 583	1,6
BERG 1:35	2023-08-01	105,0	55,0	28	1937	927	1 500 000	14 285	2,1
BERG 1:64	2022-12-28	118,0	80,0	25	1964	1 220	1 550 000	13 135	1,9
BERG 1:29	2022-08-26	74,0	60,0	30	1936	1 068	1 300 000	17 567	2,0
BERG 1:23	2022-08-08	106,0	78,0	28	1934	1 243	1 500 000	14 150	2,1
							1528571	15496	1,9

Tabell sålda objekt. Källa: UC BV

Värderingsobjektet bedöms ha ett för området tämligen normalt läge. Fastigheten är belägen i nära anslutning till järnväg (ej elektrifierad). Byggnaden är något mindre än de flesta i materialet med huvudsakligen ha normal standard och skick. Värdet bedöms återfinnas något under genomsnittsnivån ovan. Detta motsvarar den övre nivån i relation till kr/kvm.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad. Byggnad med grå träpanel och röda detaljer samt gräsmatta och grusad markyta.



Foto, huvudbyggnad. Byggnad med grå träpanel och röda detaljer samt gräsmatta och buskar

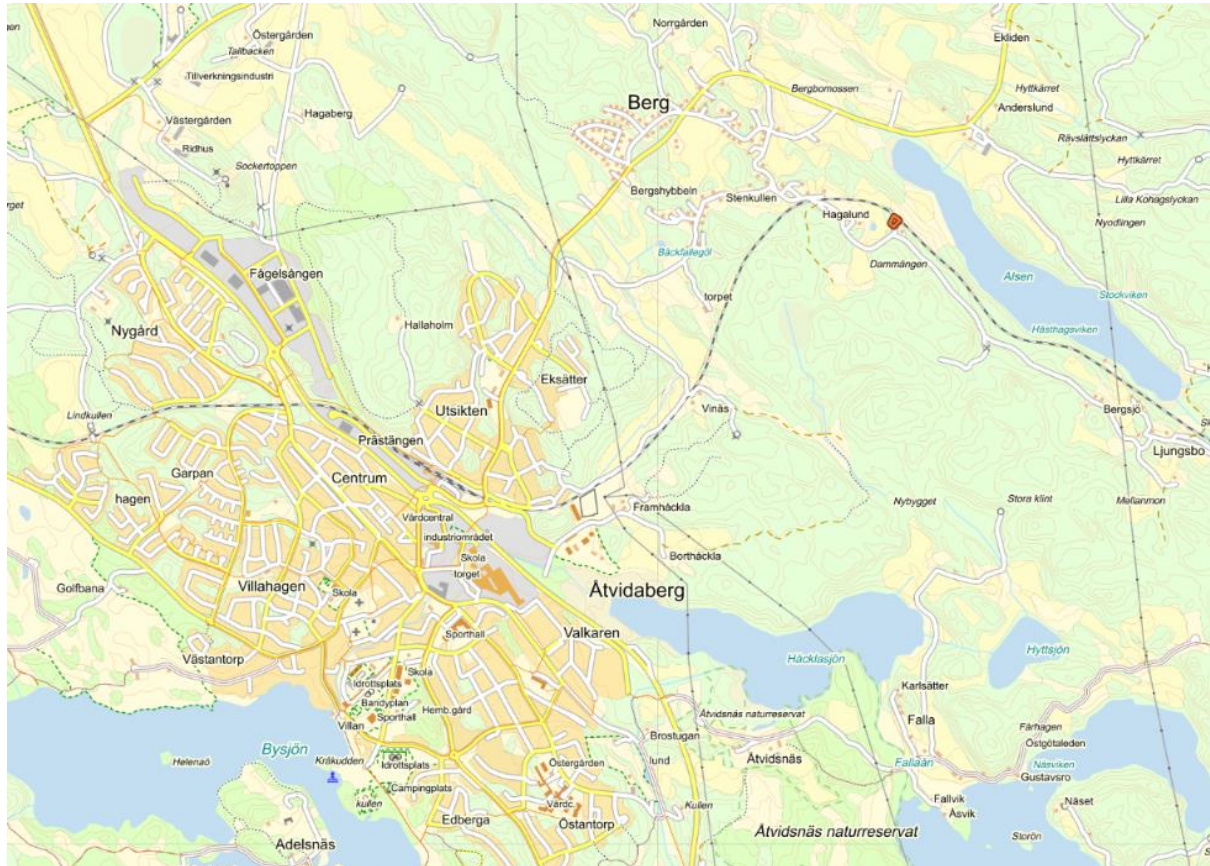


Foto, byggnad. Garagebyggnad med grå träpanel med röda och vita detaljer.



Foto, vy från altan. Trädgård med gräsmatta och buskar samt träd och järnväg.

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 2024-12-11

Fastighet

Beteckning Åtvidaberg Berg 2:54	UUID: 909a6a4e-7494-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2005-11-23
Nyckel: 050157036	Län- och kommunkod 0561	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-10-25
Distrikt Åtvid Socken: Åtvid	Distriktskod 108021	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-12-10

Adress

Adress Ljungsbovägen 18 597 55 Åtvidaberg	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6453044.8	561165.4	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 438 kvm	1 438 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-02-05 228 146 kronor (dnr 1224397966)	2024-02-07	D-2024-00040905:1

Anmärkningar:

Avser inskrivet ägande a0286bb1-E565-4E74-82D8-BDEDEE860CB4
Avser inteckning 02/21860
Avser inteckning 09/27057
Avser inteckning 13/11827
Avser inteckning 13/21234
Avser inteckning 46/795
Avser inteckning 48/1117
Avser inteckning 96/21175
Avser inteckning 96/6542
Avser inteckning 97/981
Avser inteckning d-2017-00502545:1
Avser inteckning d-2019-00556827:1

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-02-05, 228 146 kronor (dnr 1224398261)	2024-02-07	D-2024-00040913:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande a0286bb1-E565-4E74-82D8-BDEDEE860CB4		
Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas	2024-10-24	D-2024-00354180:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 11

Totalt belopp: 892.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	11.900 SEK	1946-05-15	46/795
2	1.225 SEK	1948-07-28	48/1117
3	117.000 SEK	1996-04-17	96/6542
4	100.000 SEK	1996-12-12	96/21175
5	50.875 SEK	1997-01-16	97/981
6	25.000 SEK	2002-08-05	02/21860
7	20.000 SEK	2009-09-15	09/27057
8	59.000 SEK	2013-05-28	13/11827
9	40.000 SEK	2013-09-04	13/21234
10	32.000 SEK	2017-10-02	D-2017-00502545:1
11	435.000 SEK	2019-12-20	D-2019-00556827:1

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
383116-2			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1.058.000 SEK	813.000 SEK	245.000 SEK
Taxerad Ägare			
Andel			
Juridisk form			
Ägandetyp			

Värderingsenhet småhusmark 045194106.		
Taxeringsvärde 245.000 SEK	Riktvärdeområde 0561012	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 438 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 045195106.		
Bebyggelsestyp Friliggande	Taxeringsvärde 813.000 SEK	Total standardpoäng 32
Bostadsyta 76 kvm	Biutrymmesyta 46 kvm	Värdeyta 85 kvm
Nybyggnadsår 1946	Tillbyggnadsår 1996	Värdeår 1966
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Gemensamhetsanläggningar
Åtvidaberg Berg GA:2

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1945-11-17	05-ÅTV-349 Akt
Anläggningsåtgärd	2005-11-23	0561-05/31 Akt

Ursprung

Åtvidaberg Berg 2:7

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
E-Åtvid Berg Södergård 2:54	1992-02-26	0580-91/91 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Eksjö
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet