

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Katrineholm

Fastighetsbeteckning

Granhammar 3:3

Värdetidpunkt

Mars 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Gulmålad träpanel med grönadetaljer 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	Katrineholm Granhammar 3:3	Lagfaren ägare	F-572-25-04
Objektets adress	Rosenbergsvägen 4 641 97 Katrineholm	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Mars 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-03-12

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1966. Uppförd i 1 våning samt källare.
Boarea	76 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 3 rum och kök
Biarea	76 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 293 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av Trädgård.
Belägenhet	Värderingsobjektet är lantligt beläget i Floda, ca 1,2 mil från centrala Katrineholm, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhus, skog och åkermark. Förskola, skola (åk 1–6) finns i Valla ca 5,5 km från Floda. Hälsocentral finns i Katrineholm ca 12 km bort. Ytterligare utbud med service finns i Katrineholm
Övrigt	Det finns även en förrådsbyggnad på tomten

Marknadsvärde

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

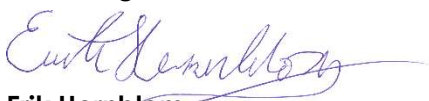
875 000 kronor

Bedömt värdeintervall 830 000 – 920 000 kronor

Kr/kvm Boarea	11 513 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,19
---------------	---------------	------------------------------------	------

Katrineholm 2025-03-23

Värderingsinstitutet Norra AB



Erik Hernblom



Dennis Gunnar

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 Dennis Gunnar 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	El ansluten till allmänt nät, avstängt vid besiktningstillfälle
Vatten	Kommunalt vatten, avstängt vid besiktningstillfälle
Avlopp	Kommunalt avlopp.
Bredband (fiber)	Ja
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		1966
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Källargrund Trä Träpanel 2-glas kopplade. Äldre i slitet skick. Färg vita Betongpannor Vattenburen via radiatorer. Vedpanna samt kompletterande värmepump vån 1. Godkända rökkanaler en verifierade, vidare teknisk undersökning rekommenderas. Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 0 Våning 1	Källare med Allrum, hobbyrum, tvätttrum, garage samt pannrum. Entréplan med Allrum, 2st sovrum, kök samt wc/bad
Kök	Utformning	Vinkelkök. Med matplats. Normal standard, ok skick
	Utrustning	Svarta skåpluckor. Spis (Husqvarna), fläkt (märke okänt)
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC/Dusch/bad. Vägg med Plastmatta. Golv med Plastmatta
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch/bad, handdukstork
Tvätttrum Källare	Utrustning	Enklare tvätttrum i källare med tvättställ
Invändiga ytskikt	Golv	Laminat, plastmatta, textil, betong
	Vägg	Tapet, målade, bröstpanel
	Tak	Målade skivor, träpanel, betong
Övrigt		Finns även ett mindre förråd under källartrappan
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard. Slitna ytskikt, renoveringsbehov föreligger, eftersatt underhåll.
Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader		
Trädgårdsförråd		Byggnad med plåt fasad och plåttak. Nyttjas som redskapsbod. Byggnadsarea ca 10 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd/... 1 053 000 kr, varav byggnad 735 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 318 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 5 st pantbrevsinteckningar om totalt 658 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Se bilaga 2
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	Saknas enligt fastighetsägaren
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna delvis utan möbler och delvis 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 antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2024-01-19 och framåt med en boarea mellan 62 och 126, tomtareal 392 samt 1968.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 800 000 – 1 900 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 7 200 – 23 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,8 – 2,9 med en genomsnittlig nivå på 1,4 den senaste tiden.

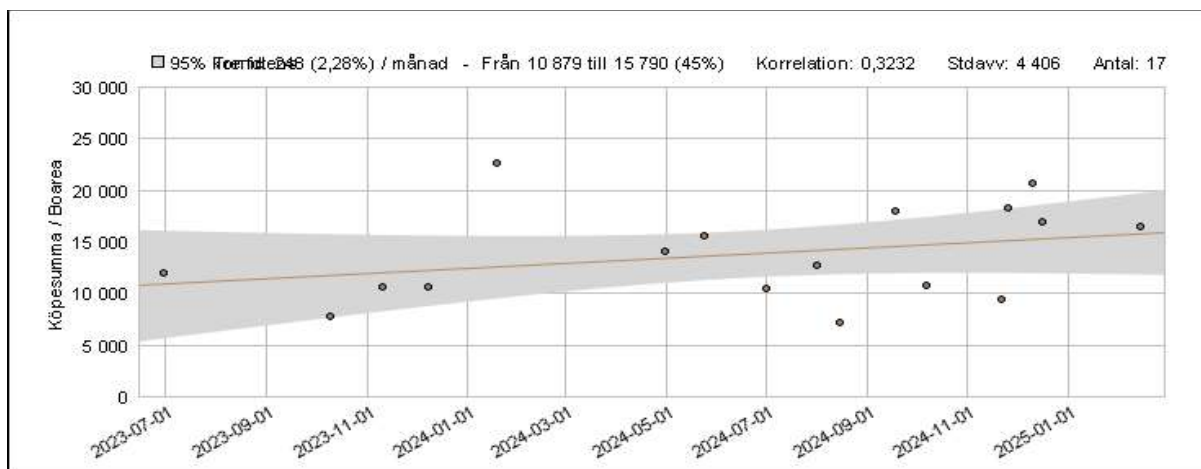


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett för området bra läge. Äldre byggnad med normal standard. Slitna ytskikt, renoveringsbehov föreligger samt eftersatt underhåll. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad, gul träpanel med gröna detaljer samt trädgård.



Foto, huvudbyggnad, gul träpanel med gröna detaljer, altan med rödmålad panel samt trädgård



Foto, huvudbyggnad, gulmålad träpanel med gröna detaljer, garage samt grusad yta framför garage



Foto, huvudbyggnad, gulmålad träpanel med gröna detaljer, vy från trädgård



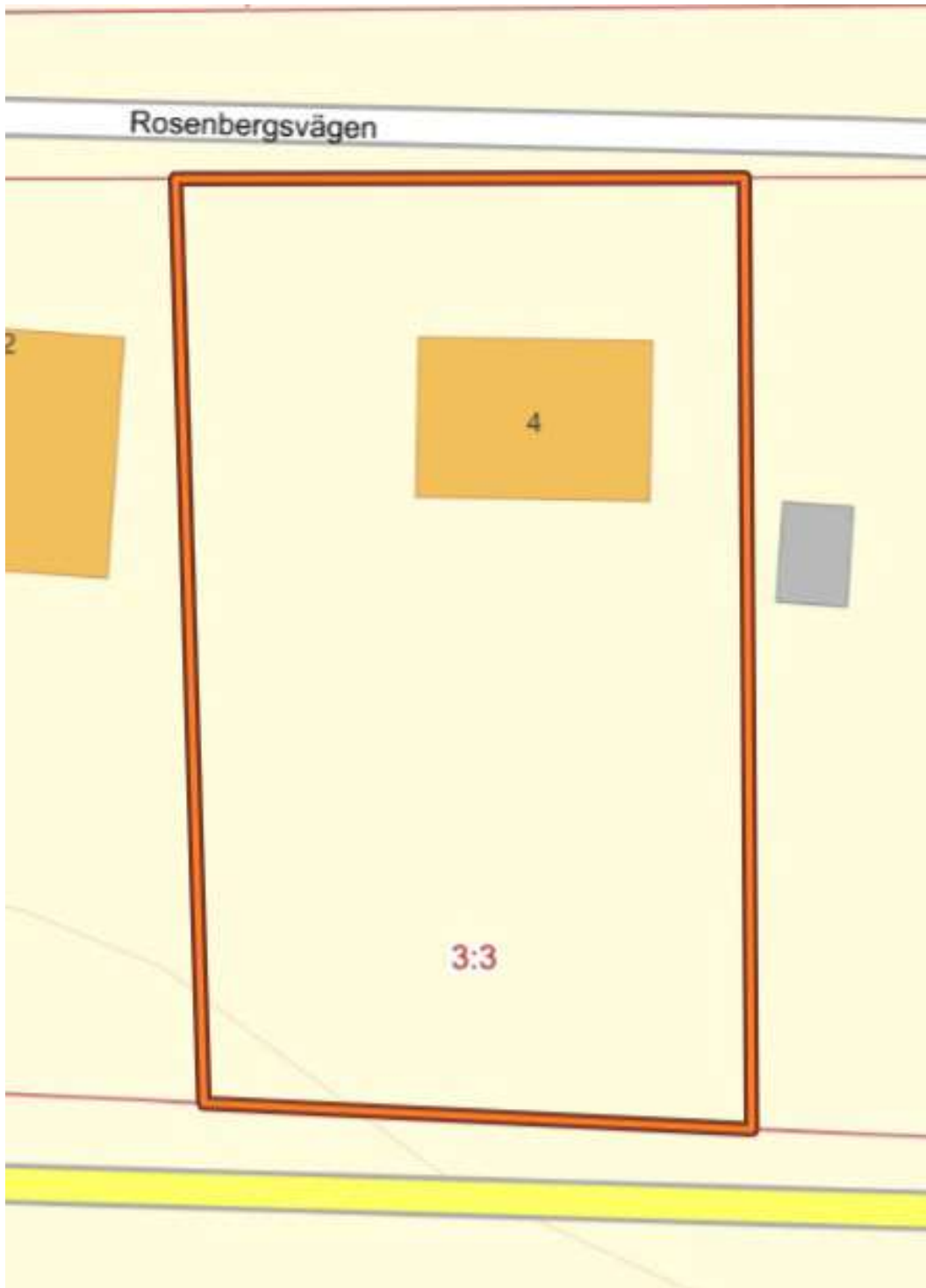
Foto, trädgårdsförråd

Kartor

Tas från Metria skogsanalys



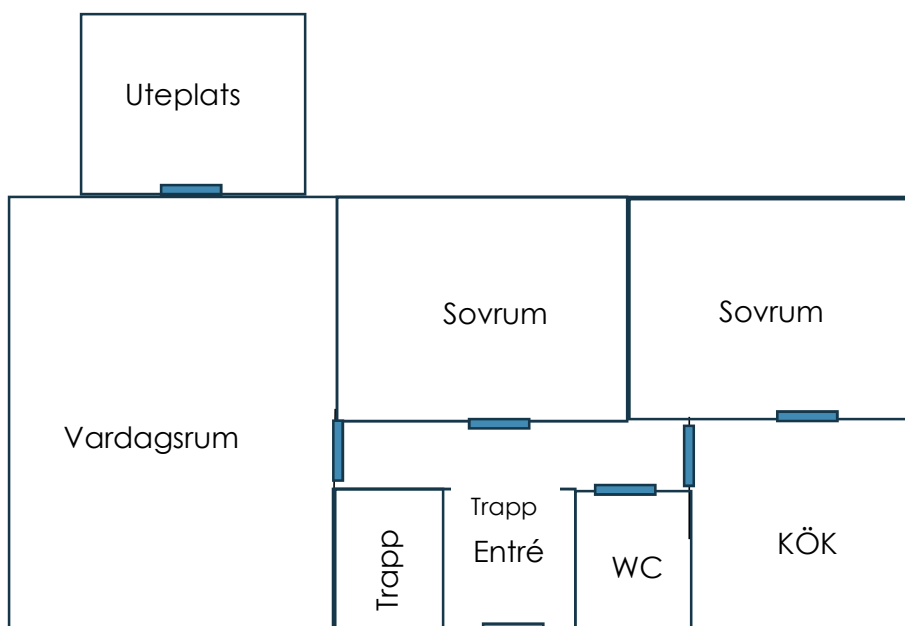
Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria



Planritning, entrévåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Katrineholm Granhammar 3:3	UUID: 909a6a4b-5078-90ec-e040- ed8f66444c3f	
Nyckel: 040076722	Län- och kommunkod 0483	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-03-05
Distrikt Floda Socken: Floda	Distriktskod 212050	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-12

Adress

Adress Rosenbergsvägen 4 641 97 Katrineholm	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6548220.0	578543.4	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	1 293 kvm	1 293 kvm		

Lagfart

Ägare		Andel	Inskrivningsdag	Akt
Köp (även transportköp): 2012-07-09 Köpeskilling: 465.000 SEK, avser hela fastigheten.				

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-27, 638 367 sek (beslutsnummer 1225622800)	2025-03-04	D-2025-00075449:1
Anmärkningar: Avser inteckning d-2018-00068224:1		

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-27, 638 367 sek (beslutsnummer 1225622693)	2025-03-04	D-2025-00075468:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5

Totalt belopp: 658.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	311.000 SEK	1999-03-03	99/930
2	104.000 SEK	1999-03-03	99/931
3	35.000 SEK	2006-01-02	06/47
4	150.000 SEK	2006-01-02	06/48
5	58.000 SEK	2018-02-12	D-2018-00068224:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan	1960-07-29	04-FLO-660 Akt

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

338758-1

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1.053.000 SEK	735.000 SEK	318.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
---------------	-------	---------------	------------

Värderingsenhet småhusmark 014137411.

Taxeringsvärde 318.000 SEK	Riktvärdeområde 0483900	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 293 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 014138411.		
Bebyggelse Friliggande	Taxeringsvärde 735.000 SEK	Total standardpoäng 27
Bostadsyta 76 kvm	Biutrymmesyta 76 kvm	Värdeyta 91 kvm
Nybyggnadsår 1966	Tillbyggnadsår	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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1964-05-29	04-FLO-683 Akt

Ursprung

Katrineholm Granhammar 3:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
D-Floda Granhammar 3:3	1985-10-09	04-84/509 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Norrtälje Telefon: 0771-63 63 63
--------------	---