

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Eda

Fastighetsbeteckning

**Södra Ämterud
1:822**

Värdetidpunkt

Maj 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Rödmålad träpanel med gråa detaljer samt trädgård med buskar och träd.

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	Eda Södra Ämterud 1:822	Lagfaren ägare	F-1111-25-17
Objektets adress	Södra Ämterud Larstomta 1 673 91 Charlottenberg	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Maj 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-05-26

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1979. Uppförd i 1 våning samt källare.
Boarea	110 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök.
Biarea	110 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	2 501 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av trädgård.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 0,8 mil från centralorten Eda, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av landsbygd. Förskola, skola och hälsocentral finns i centralorten.

Marknadsvärde

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

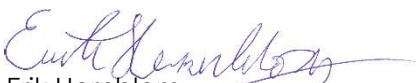
1 300 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 200 000 – 1 400 000 kronor

Kr/kvm Boarea	11 818 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,23
---------------	---------------	------------------------------------	------

Katrineholm 2025-05-27

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 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.
Vatten	Enskilt vatten. Gemensamhetsanläggning. Funktion ej verifierad. Närmare teknisk undersökning rekommenderas.
Avlopp	Enskilt avlopp. Gemensamhetsanläggning. 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 våning samt källare.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1979.
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Källargrund. Trä. Träpanel. 3-glas. Betongpannor. Direktverkande el/luftvärmepump/vedpanna. Godkänd funktion rökkanaler ej verifierad. Självdraagsventilation.
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Källare med gillestuga, pannrum, WC, bastu och förråd. Entréplan med hall, inglasad altan, 4 rum, WC/dusch och kök.
Kök	Utformning Utrustning	Kök med matplats. Normal standard med äldre inredning. Svarta skåpluckor. Spis (Cylinda), diskmaskin (Cylinda), fläkt (okänt), kyl/frys (Cylinda).
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	WC/Dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta. Tvättställ, toalett och dusch.
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	WC. Vägg med tapet. Golv med plastmatta. Tvättställ och toalett.
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin.
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Laminat/plastmatta. Tapet. Träpanel.
Standard/skick		Byggnad med normal standard. Ytskikten invändigt delvis slitna och i behov av underhåll.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Garagebyggnad	Byggnad med träfasad och papptak. Ansluten till huvudbyggnaden. Nyttjas som förråd. Normal standard/skick. Byggnadsarea ca 25 kvm.
---------------	--

Ekonomiska data

Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd. 1 056 000 kr, varav byggnad 846 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 210 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 6 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 019 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Eda Södra Ämterud GA:9 Ändamål: Djupborrad vattenbrunn
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		1. Akt: 17-N-955.1, Ändamål: Avlopp, förmån 2. Akt: 1730-01/37.2, Ändamål: Vattenledning, förmån

3. Akt: 1730-01/37.3, Ändamål: Vattenledning, 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	Finns ej.
Handräckning	Vid besikten 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 2022-10-31 och framåt med en boarea mellan 84 och 140 kvm, tomtareal mellan 985 och 19 300 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 870 000 – 1 875 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 7 250 – 16 163 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,1 – 2,8, med en genomsnittlig nivå på 1,8.

Beteckning	Datum	Boarea	Biarea	Standardpoäng	Byggår	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
NORRA ÄMTERUD 1:163	2025-03-31	116,0	44,0	38	1977	1 440	1 875 000	16 163	2,1
VÄSTERGÅRDEN 1:54	2024-02-02	140,0	70,0	35	1979	3 096	1 200 000	8 571	1,1
MORAST 1:296	2023-11-06	110,0	106,0	34	1941	19 300	1 400 000	12 727	1,7
Morast 1:202	2023-10-13	84,0			1957	1 911	1 250 000	14 880	2,8
NORRA ÄMTERUD 1:296	2023-09-29	120,0		28	1991	1 056	870 000	7 250	1,1
SÖDRA ÄMTERUD 1:548	2023-01-02	92,0	30,0	42	1936	985	1 295 000	14 076	1,6
MORAST 1:206	2022-10-31	108,0		29	1934	2 166	1 500 000	13 888	2,4
								12 508	1,8

Tabell över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge. Byggnad med normal standard. Ytskikten invändigt delvis slitna och i behov av underhåll. Värdet bedöms återfinnas under den mellersta jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad från infart.

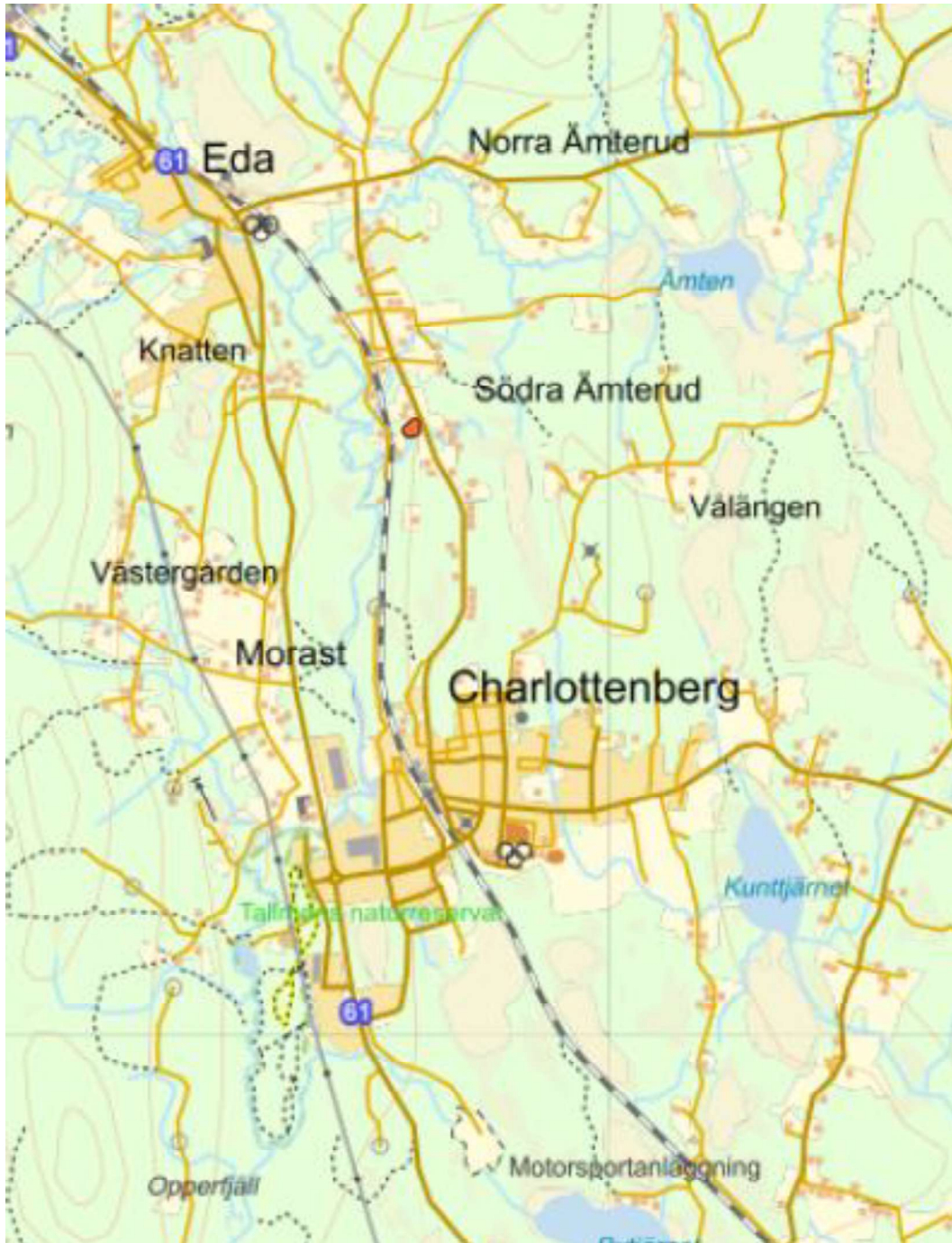


Foto, vy från baksida.

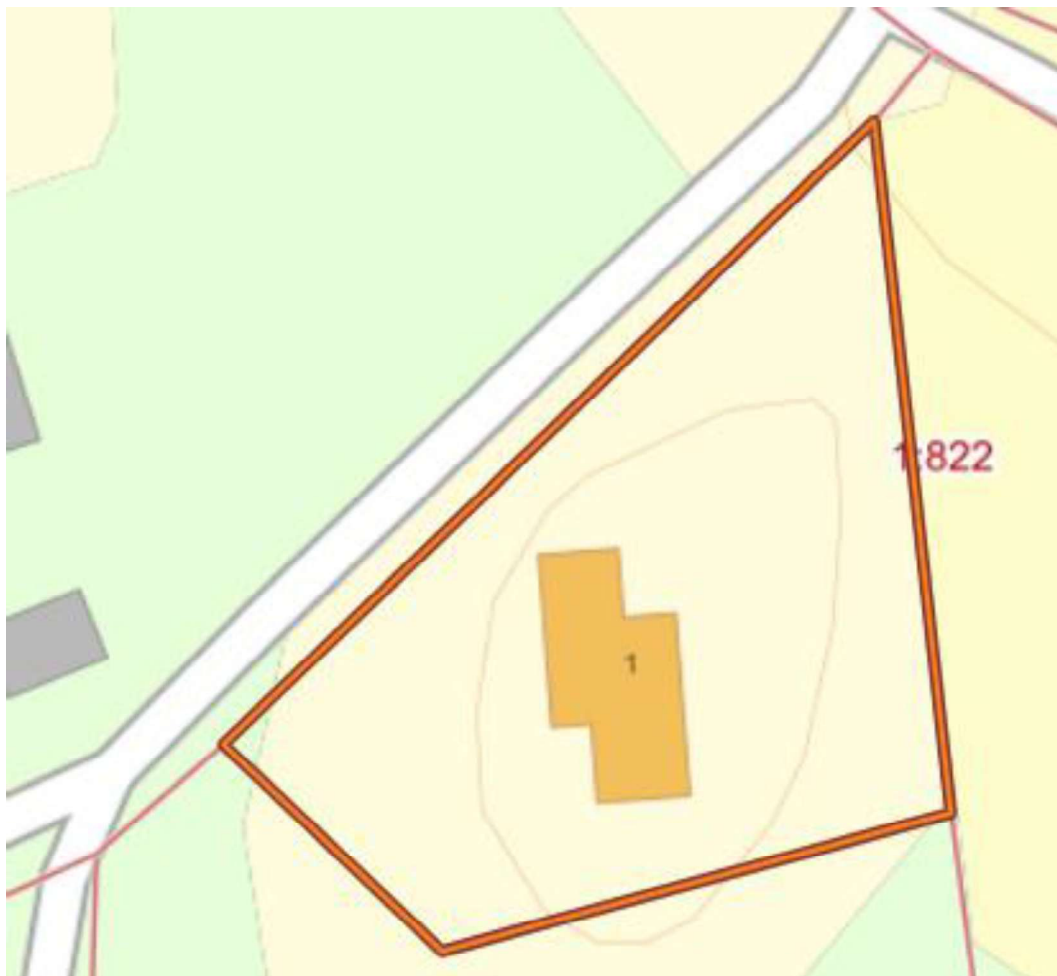


Foto, baksida med ingång till garage.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

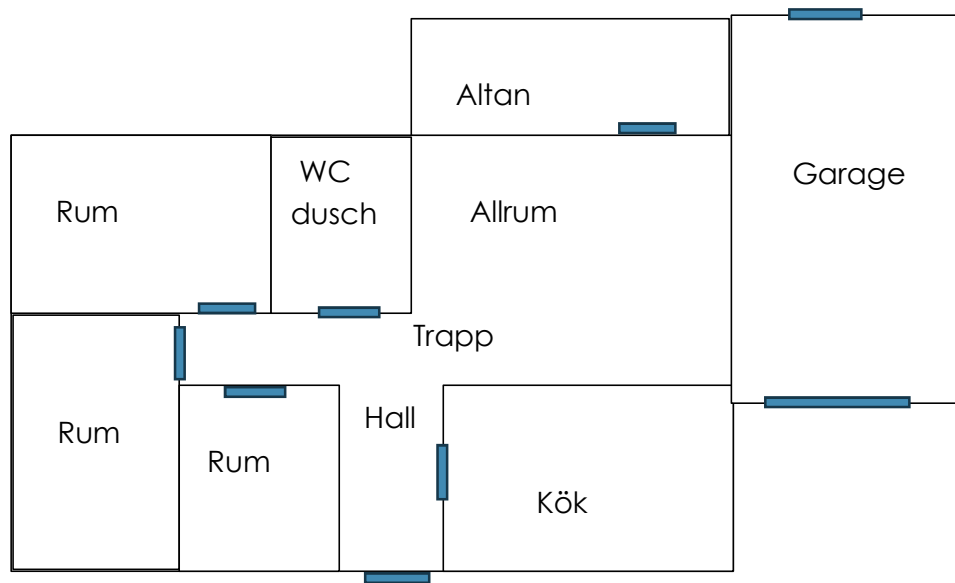


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Eda Södra Ämterud 1:822	UUID: 909a6a71-6052-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2002-10-28
Nyckel: 170120741	Län- och kommunkod 1730	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-04-03
Distrikt Eda Socken: Eda	Distriktskod 213076	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-05-21

Adress

Adress Södra Ämterud Larstomta 1 673 91 Charlottenberg

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6644166.5	348641.8	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 501 kvm	2 501 kvm	

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-03-28, 589.772 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-171737-25	2025-04-02	D-2025-00114905:1
Anmärkningar: Avser inteckning 08/7684 Avser inteckning 78/4822 Avser inteckning 78/4823 Avser inteckning 78/4825		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 1.019.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	225.400 SEK	1978-06-07	78/4822
2	80.500 SEK	1978-06-07	78/4823
3	69.100 SEK	1978-06-07	78/4825
4	375.000 SEK	2008-03-19	08/7684
5	188.000 SEK	2010-01-29	10/2239

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
6	81.000 SEK	2012-10-31	12/33265

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Avlopp	Förmån	Officialservitut	17-N-955.1 Akt
	Anmärkningar: Servitutet är olokaliserat i förrättningsakten.		
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering		
	Beskrivning: Rätt att anlägga, nyttja, bibehålla och underhålla avloppsreningsanordning (slamavskiljare jämte erforderliga ledningar) väster om lotten.		
Vattenledning	Förmån	Officialservitut	1730-01/37.2 Akt
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering		
	Beskrivning: Rätt att använda den till södra ämterud prel 1:917 hörande vattenledningen (v2) från gemensamhetsanläggningen södra ämterud ga:9.		
Vattenledning	Förmån	Officialservitut	1730-01/37.3 Akt
	Anmärkningar: Servitutet är olokaliserat i förrättningsakten.		
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering		
	Beskrivning: Rätt att bibehålla underhålla och förnya underjordisk vattenledning i det läge ledningen har från anslutning på södra ämterud prel 1:917:s ledning (v2) till södra ämterud 1:822.		

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
375120-1				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2024	1.056.000 SEK	846.000 SEK	210.000 SEK	
Värderingsenhet småhusmark 033278389.				

Taxeringsvärde 210.000 SEK	Riktvärdeområde 1730005	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 2 501 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 033279389.		
Bebyggelse Friliggande	Taxeringsvärde 846.000 SEK	Total standardpoäng 35
Bostadsyta 110 kvm	Biutrymmesyta 110 kvm	Värdeyta 130 kvm
Nybyggnadsår 1979	Tillbyggnadsår	Värdeår 1979
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Gemensamhetsanläggningar

Eda Södra Ämterud GA:9

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Fastighetsreglering Avstyckning	1977-09-23	17-N-955 Akt
Anläggningsåtgärd Fastighetsreglering	2002-10-28	1730-01/37 Akt

Ursprung

Eda Södra Ämterud 1:159

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Eda Ämterud Södra 1:822	1989-06-07	1784-89/1 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet **Kontorbeteckning:** Uddevalla
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria

- [Kontakta oss](#)

Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

