

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Eda

Fastighetsbeteckning

Norra Ämterud

1:288

Värdetidpunkt

Maj 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Blåmålad träpanel med vita 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 Norra Ämterud 1:288	Lagfaren ägare	F-1065-25-17
Objektets adress	Edasvängen 7B 673 92 Charlottenberg	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Maj 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-05-20

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad (Parhus) med byggår 1991. Uppförd i 1 våning.
Boarea	92 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök.
Biarea	0 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	587 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av trädgårdsyta.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i orten Charlottenberg och 1 mil från centralorten Eda, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av villabebyggelse. Förskola, skola och hälsocentral finns i centralorten.
Övrigt	Det finns även en Carport med förråd.

Marknadsvärde

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

600 000 kronor

Bedömt värdeintervall 500 000 – 700 000 kronor

Kr/kvm Boarea	6 522 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,04
---------------	--------------	------------------------------------	------

Katrineholm 2025-05-21

Värderingsinstitutet Norra AB


Erik Hernblom


Håkan Bennetoff
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 inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät.
Vatten	Kommunalt vatten.
Avlopp	Kommunalt avlopp.
Bredband (fiber)	Nej.
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad

Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 våning.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1991
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Krypgrund. Trä. Träpanel. 2-glas. Betongpannor. Direktverkande el. FTX-system
Planlösning	Våning 1	Entréplan med hall, tvättstuga, 4 rum, WC/dusch och kök.
Kök	Utformning Utrustning	Kök med matplats. Normal standard av äldre skick. Vita skåpluckor. Spis (Elektro Helios), fläkt (okänt), kyl/frys (Husqvarna).
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	WC/Dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta. Tvättställ, toalett och dusch.
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin.
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Plastmatta. Tapet. Skiva.
Standard/skick		Byggnad med normal standard. Ytskikten av äldre karaktär och delvis hårt slitna.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Carport med förråd.	Byggnad med träfasad och tak med betongpannor. Nyttjas som förråd. Normal standard och skick. Byggnadsarea ca 25 kvm.
---------------------	---

Ekonomiska data

Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd. 576 000 kr, varav byggnad 477 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 99 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 1 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 033 571 kr. 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 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 2021-07-05 och framåt med en boarea mellan 63 och 134 kvm, tomtareal mellan 637 och 4 530 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 500 000 – 870 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 5 265 – 9 512 kr/kvm, se nedanstående tabell. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,1 – 1,7, med en genomsnittlig nivå på 1,4.

Beteckning	Datum	Boarea	Biarea	Standardpoäng	Byggår	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
NORRA ÄMTERUD 1:296	2023-09-29	120,0			28 1991		1 056	870 000	7 250
NORRA ÄMTERUD 1:137	2023-08-15	104,0			25 1890		1 805	600 000	5 769
MORAST 1:231	2022-08-26	63,0	10,0		29 1916		1 524	500 000	7 936
NORRA ÄMTERUD 1:123	2022-03-11	132,0			26 1936		3 045	695 000	5 265
MORAST 1:164	2021-11-11	134,0	27,0		26 1936		2 120	800 000	5 970
NORRA ÄMTERUD 1:264	2021-11-10	86,0			28 1991		637	625 000	7 267
NORRA ÄMTERUD 1:152	2021-10-11	85,0			35 1933		4 530	800 000	9 411
NORRA ÄMTERUD 1:266	2021-08-02	86,0			28 1991		641	750 000	8 720
NORRA ÄMTERUD 1:75	2021-07-05	82,0	25,0		36 1934		859	780 000	9 512
								7 456	1,4

Tabell över köpesumma/boarea. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge. Byggnad med normal standard. Byggnad med normal standard. Ytskikten av äldre karaktär och delvis hårt slitna. Värdet bedöms därav återfinnas under den mellersta jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad från infart.

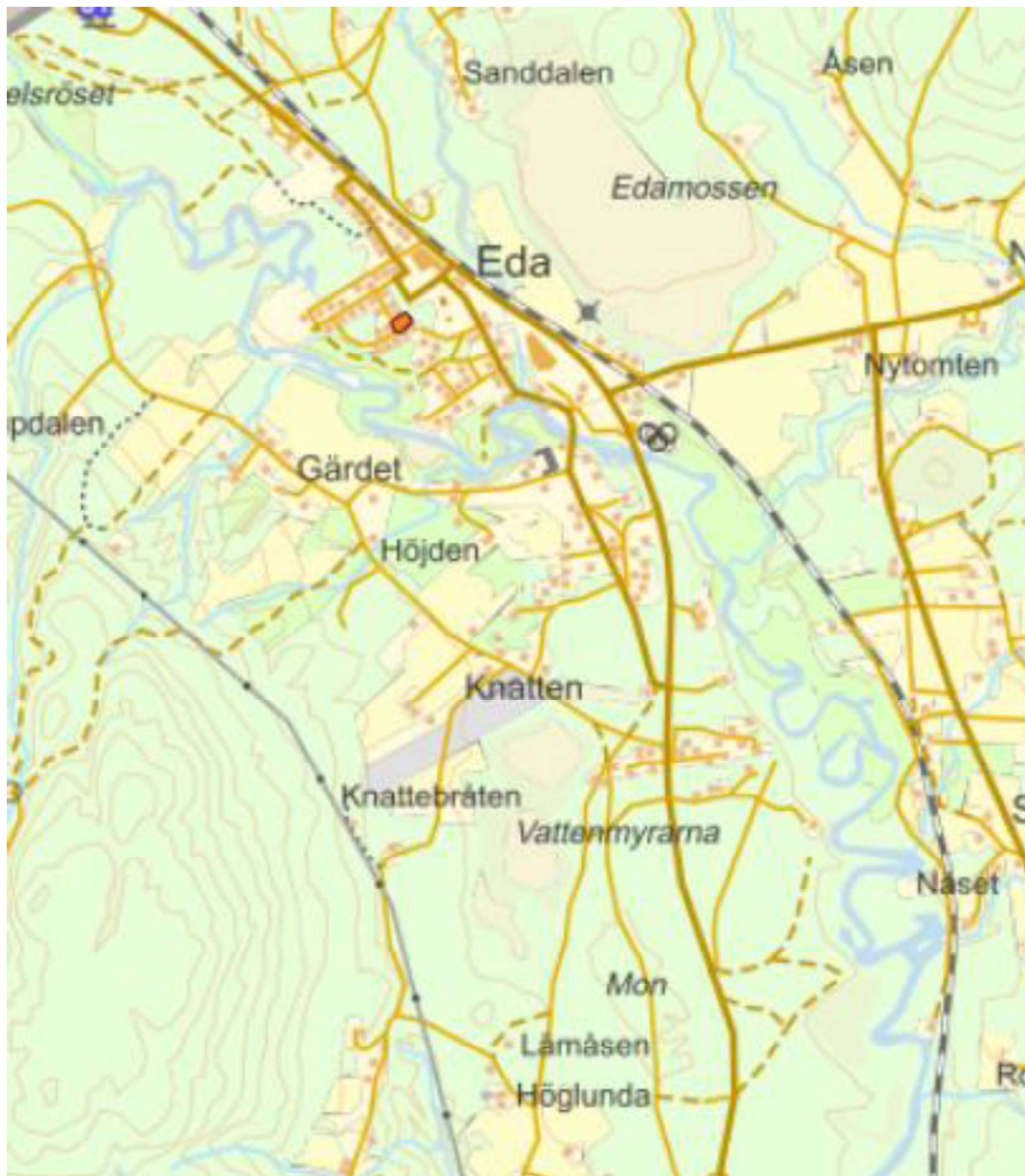


Foto, vy från altan.

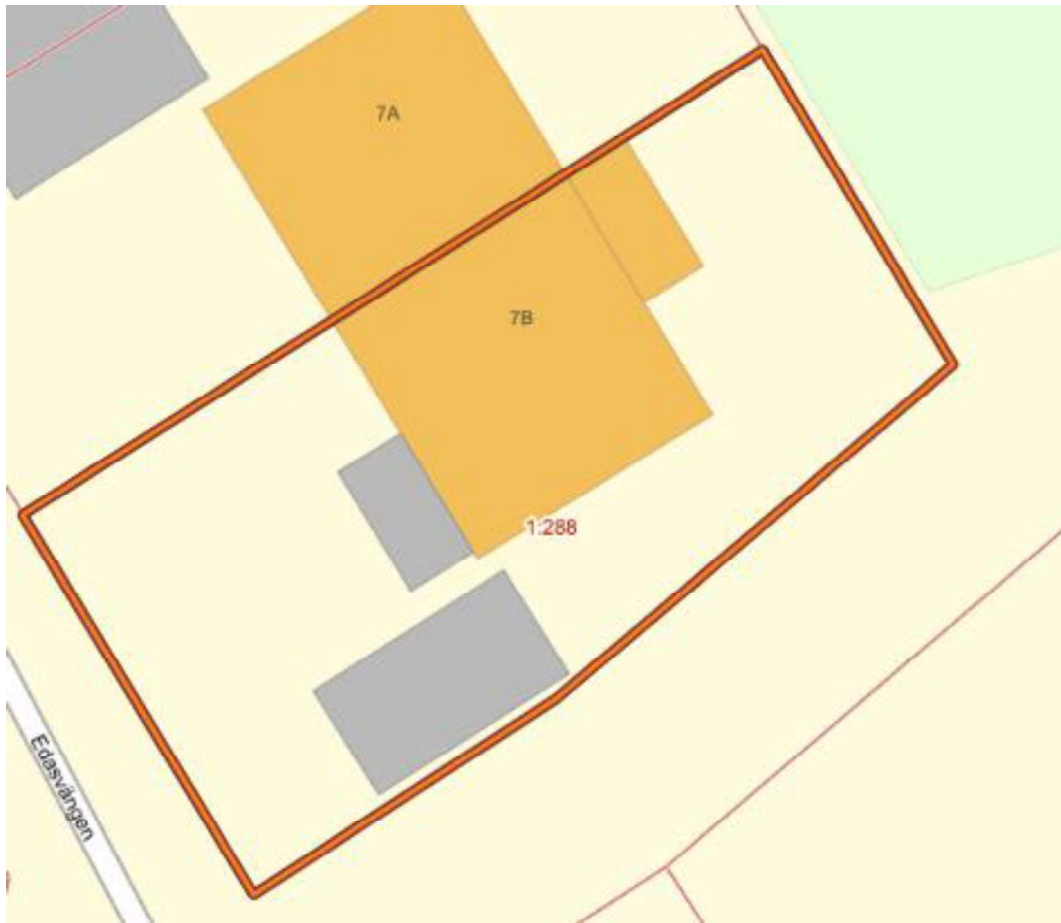


Foto, vy från tomtgränsbaksida.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

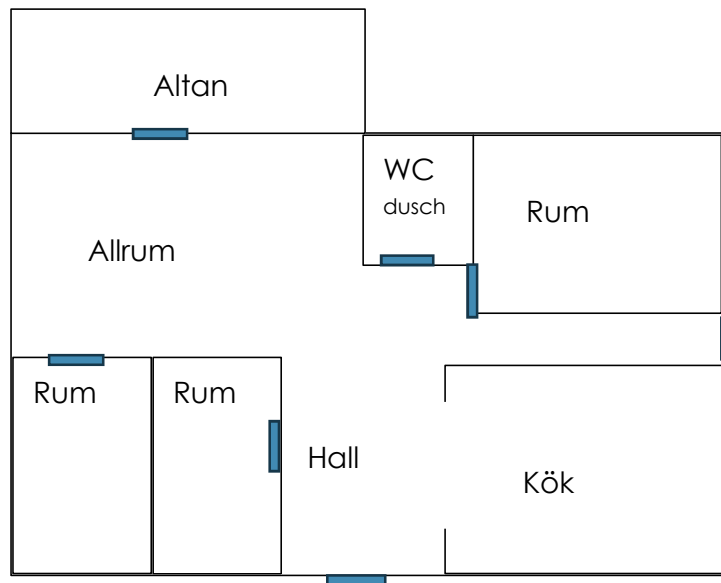


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Eda Norra Ämterud 1:288	UUID: 909a6a72-e664-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2004-03-12
Nyckel: 170220609	Län- och kommunkod 1730	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-03-10
Distrikt Eda Socken: Eda	Distriktskod 213076	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-05-06

Adress

Adress Edasvängen 7B 673 92 Charlottenberg	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6645864.4	346789.9	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	587 kvm	587 kvm	

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-10, 135 862 sek (beslutsnummer 1225418365)	2025-02-12	D-2025-00051134:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande e2d646c3-8A9D-4B0D-A40F-D90E6A29F368 Avser inteckning 04/22088		
Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas	2025-03-07	D-2025-00081213:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 1.033.571 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1.033.571 SEK	2004-08-26	04/22088

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Ämterud norra 1:212 m fl	1986-07-21 Genomf. slut: 1992-06-30	1730-P86/4 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
703340-1				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2024	576.000 SEK	477.000 SEK	99.000 SEK	

Värderingsenhet småhusmark 300137743.

Taxeringsvärde 99.000 SEK	Riktvärdeområde 1730002	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 587 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 300137753.

Bebyggelsetyp Kedjehus	Taxeringsvärde 477.000 SEK	Total standardpoäng 28
Bostadsyta 92 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 92 kvm
Nybyggnadsår 1991	Tillbyggnadsår	Värdeår 1991
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2004-03-12	1730-03/47 Akt

Ursprung

Eda Norra Ämterud 1:267

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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