

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Degerfors

Fastighetsbeteckning

Knutsbol 1:56

Värdetidpunkt

Mars 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Rödmålad träpanel med vita detaljer samt rymlig 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	Degerfors Knutsbol 1:56	Lagfaren ägare	F-586-25-18
Objektets adress	Knutsbol 158 693 91 Degerfors	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Mars 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-03-18

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1917. Uppförd i 1,5 våning samt källare.
Boarea	57 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 2 rum och kök
Biarea	7 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 740 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av parkering och gårdsbild.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 1 mil från centralorten Degerfors, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av landsbygd. Förskola, skola och hälsocentral finns i centralorten.
Övrigt	Det finns även 2 övriga byggnader.

Marknadsvärde

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

500 000 kronor

Bedömt värdeintervall 450 000 – 550 000 kronor

Kr/kvm Boarea	8 772 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,30
---------------	--------------	------------------------------------	------

Katrineholm 2025-03-19

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 utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits.
El	El ansluten till allmänt nät. Avstängd vid besiktningstillfället.
Vatten	Enskilt vatten. Egen brunn. Närmare teknisk undersökning rekommenderas.
Avlopp	Enskilt avlopp. Avlopp var avstängt vid besiktningstillfället. 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 1,5 våningar samt källare.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1917
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Källargrund. Trä. Träpanel. 2-glas. Äldre. Plåt. Direktverkande el/Vedspis/Öppenspis. Godkänd funktion rökanaler ej verifierad. Självdraagsventilation.
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Källare med tvättstuga. Entréplan med WC, allrum och kök. Våning 1 trappa med hall, balkong och 1 rum.
Kök	Utformning Utrustning	Kök med matplats. Normal standard i äldre skick. Vita skåpluckor. Vedspis (okänt), Spis (AEG), fläkt (Cylinda), kyl/frys (elvita).
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	WC. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta. Tvättställ och toalett.
Tvättstuga	Utrustning	
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Parkett/plastmatta. Tapet/bröstpanel. Träpanel.
Standard/skick		Äldre byggnad med låg standard. Ytskikten i behov av renovering och underhåll. Källarvåning med fuktgenomslag i golv.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Garagebyggnad	Byggnad med träfasad och plåttak. Gjuten platta. Nyttjas som verkstad. Bra standard och skick. Byggnadsarea ca 35 kvm.
Förrådsbyggnad	Byggnad med träfasad och plåttak. Nyttjas som förråd. Låg standard i sämre skick. Byggnadsarea ca 15 kvm.

Ekonomiska data

Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd. 385 000 kr, varav byggnad 288 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 97 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 5 st pantbrevsinteckningar om totalt 535 500 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 2023-09-11 och framåt med en boarea mellan 50 och 88 kvm, tomtareal mellan 1 022 och 2 000 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 430 000 – 1 695 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 7 543 – 19 261 kr/kvm, se nedanstående tabell. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,1 – 2,9, med en genomsnittlig nivå på 1,8.

Beteckning	Datum	Boarea	Biarea	Byggår	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
KNUTSBOL 1:56	2024-09-01	57,0	7,0	1917	1 740	430 000	7 543	1,1
DUVDALEN 1:89	2024-03-26	88,0		1974	1 022	1 695 000	19 261	1,5
BRÄNNEBACKEN 1:22	2023-09-14	50,0	11,0	1972	1 994	470 000	9 400	1,5
DUVDALEN 1:60	2023-09-11	86,0	12,0	1929	2 000	1 350 000	15 697	2,9
							12 975	1,8

Tabell över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge. Byggnad med låg standard. Äldre byggnad med låg standard. Ytskikten i behov av renovering och underhåll. Källarvåning genomslag av fukt i golv. Värdet bedöms återfinnas i den nedre jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad från infart.



Foto, vy från balkong.



Foto, garage och verkstadsbyggnad.

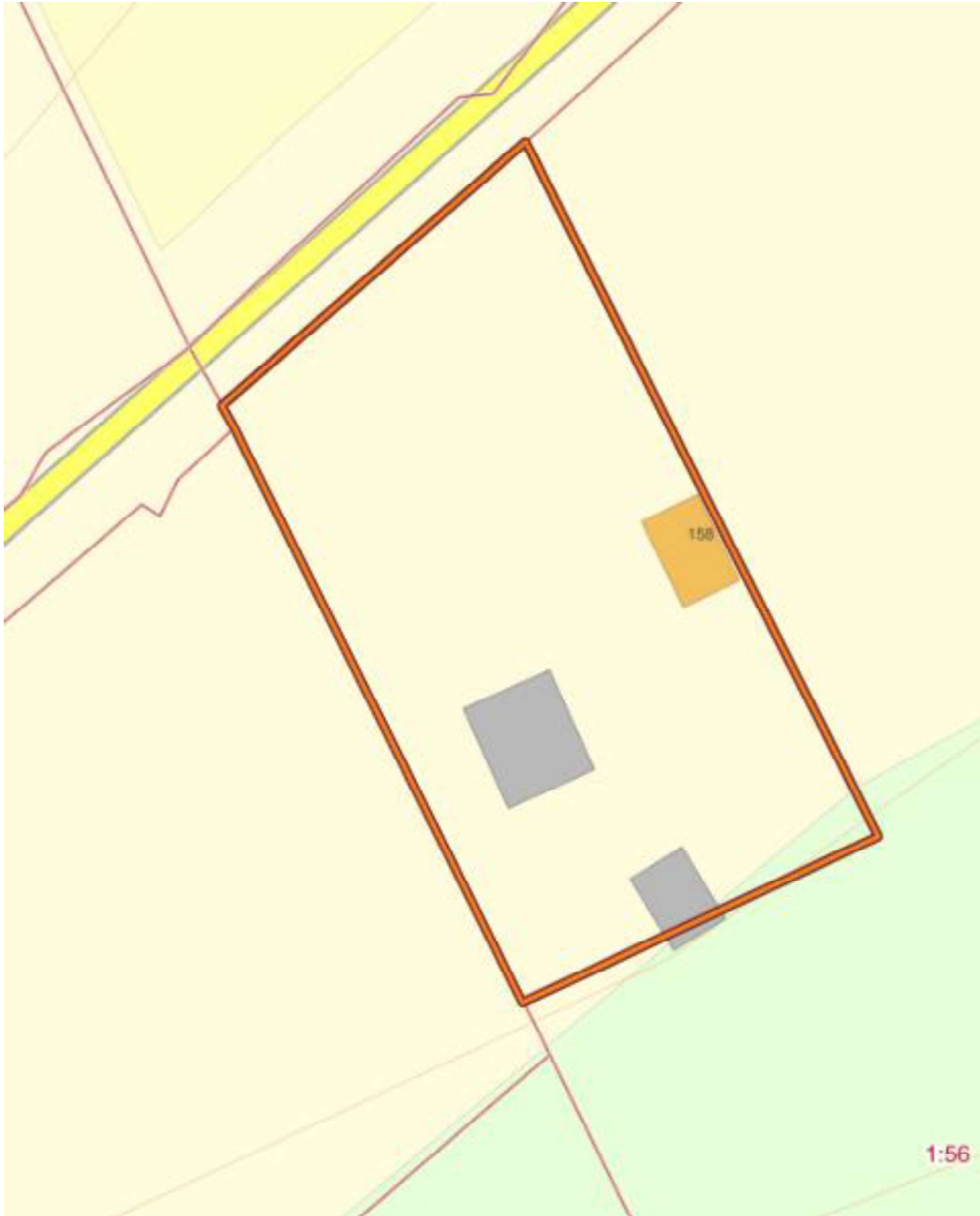


Foto, förråd.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

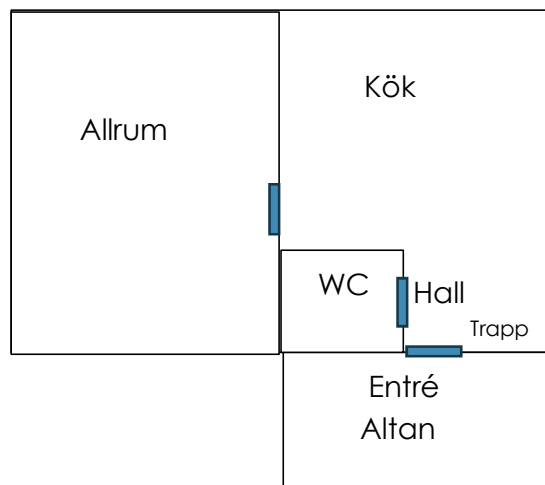


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

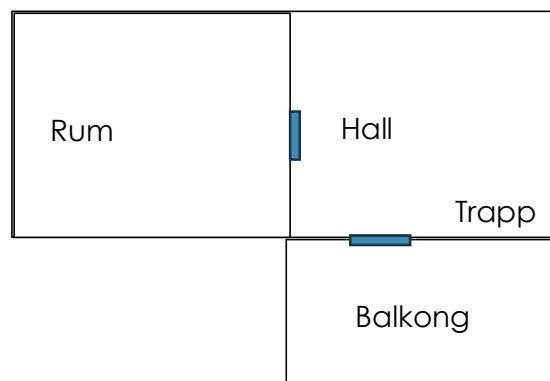


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, bottenvåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, ovanvåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Beteckning Degerfors Knutsbol 1:56	UUID: 909a6a74-7c05-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel: 180098056	Län- och kommunkod 1862	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-03-05
Distrikt Degerfors Socken: Degerfors	Distriktskod 213015	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-14

Adress

Adress Knutsbol 158 693 91 Degerfors	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6571716.9	472224.4	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 740 kvm	1 740 kvm	

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-28, 86.560 sek beslutsnummer 1225636644	2025-03-04	D-2025-00075440:1
Utmätning 2025-02-28, 86.560 sek, 1225637972	2025-03-04	D-2025-00075458:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 07/7670
Avser inteckning 89/11369
Avser inteckning 91/1454
Avser inteckning d-2019-00399112:2
Avser inteckning d-2020-00293086:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5

Totalt belopp: 535.500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	190.000 SEK	1989-12-20	89/11369
2	20.000 SEK	1991-03-05	91/1454
3	85.000 SEK	2007-04-13	07/7670

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4	70.500 SEK	2019-09-13	D-2019-00399112:2
5	170.000 SEK	2020-07-16	D-2020-00293086:1

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet Småhusenhet, bebyggd (220) 401443-8 Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav	därav
Taxeringsår		byggnadsvärde	markvärde
2024	385.000 SEK	288.000 SEK	97.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 023150381.		
Taxeringsvärde 97.000 SEK	Riktvärdeområde 1862901	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 740 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 023151381.		
Bebyggelse Friggande	Taxeringsvärde 288.000 SEK	Total standardpoäng 33
Bostadsyta 57 kvm	Biutrymmesyta 7 kvm	Värdeyta 58 kvm
Nybyggnadsår 1917	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
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
Avsöndring KB	1927-02-14	18-KAD-AVS1065 Akt

Ursprung

Degerfors Knutsbol 1:13			
Tidigare Beteckning			
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
T-Degerfors Knutsbol 1:56	1989-01-18	1883-88/45	Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet

© Metria

- [Kontakta oss](#)

Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige