

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Eda

Fastighetsbeteckning

**Norra Ämterud
1:267**

Värdetidpunkt

September 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Parhus med grönmålad timmerpanel med röda 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 1:267	Lagfaren ägare	F-1247-25-17
Objektets adress	Skråköpingsvägen 7B 673 92 Charlottenberg	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	September 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-09-04

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1991. Uppförd i 1 våning.
Boarea	86 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 3 rum och kök.
Biarea	0 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	645 kvm markareal. Obebyggda delar utgörs av gräsmatta och infart till carport.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Charlottenberg ca 1,5 mil från centralorten Eda, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av villabebyggelse. Förskola, skola och hälsocentral finns i centralorten.
Övrig byggnad	Carport integrerad i huvudbyggnaden ca 20 kvm (enligt okulärbesiktning).

Marknadsvärde

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

600 000 kronor

Bedömt värdeintervall 550 000 – 650 000 kronor

Kr/kvm Boarea	6 977 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,07
---------------	--------------	------------------------------------	------

Katrineholm 2025-09-04

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	Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång. 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	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 2. Land samt vattenarealer, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollerats och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.
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	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	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	Betongplatta. Trä. Timmerpanel. 3-glas. Betongpannor. Direktverkande el/Luftvärme. Mekanisk till/frånluft.
Planlösning	Våning	Entréplan med 3 rum, WC/bad, tvättstuga och kök.
Kök	Utformning	Kök med matplats. Normal standard i slitet skick.
	Utrustning	Vita skåpluckor. Spis (ElektroHelios), fläkt (Okänt), kyl/frys (ElektroHelios), diskmaskin (okänt).
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch/bad. Vägg med kakel/plastmatta. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch/bad
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin.
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/plastmatta.
	Vägg	Tapet
	Tak	Skiva.
Standard/skick		Byggnad med normal standard. Ytskikten äldre och slitna. Inget synligt renoveringsbehov.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Carport	Byggnadsår 1991 med en total BYA på 20 kvm. Stomme av trä på plintgrund. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är normalt.
---------	--

Ekonomiska data

Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd. 559 000 kr, varav byggnad 457 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 102 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 1 st pantbrevsinteckningar om totalt 967 600 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	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 2021-11-10 och framåt med en boarea mellan 66 och 150 kvm, tomtareal mellan 635 och 3 045 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 430 000 – 1 150 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 4 066 – 17 424 kr/kvm, se punkter i nedanstående tabell. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,0 – 3,5, med en genomsnittlig nivå på 1,5.

Beteckning	Adress	Datum	Boarea	Biarea	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
NORRA ÄMTERUD 1:167	Rastavägen 16	2024-01-05	150,0			2 055	610 000	4 066
NORRA ÄMTERUD 1:69	Skråköpingsvägen 4	2023-11-16	80,0	7,0		635	430 000	5 375
NORRA ÄMTERUD 1:296	Edasvägen 4	2023-09-29	120,0			1 056	870 000	7 250
NORRA ÄMTERUD 1:137	Glasbruksvägen 18	2023-08-15	104,0			1 805	600 000	5 769
NORRA ÄMTERUD 1:77	Skråköpingsvägen 16	2022-05-18	66,0	16,0		1 747	1 150 000	17 424
NORRA ÄMTERUD 1:123	Hälljedavägen 6	2022-03-11	132,0			3 045	695 000	5 265
NORRA ÄMTERUD 1:264	Skråköpingsvägen 11A	2021-11-10	86,0			637	625 000	7 267
								7 488
								1,5

Tabell över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Byggnad med normal standard. Ytskikten äldre och slitna. Inget synligt renoveringsbehov. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad från infart mot carport.

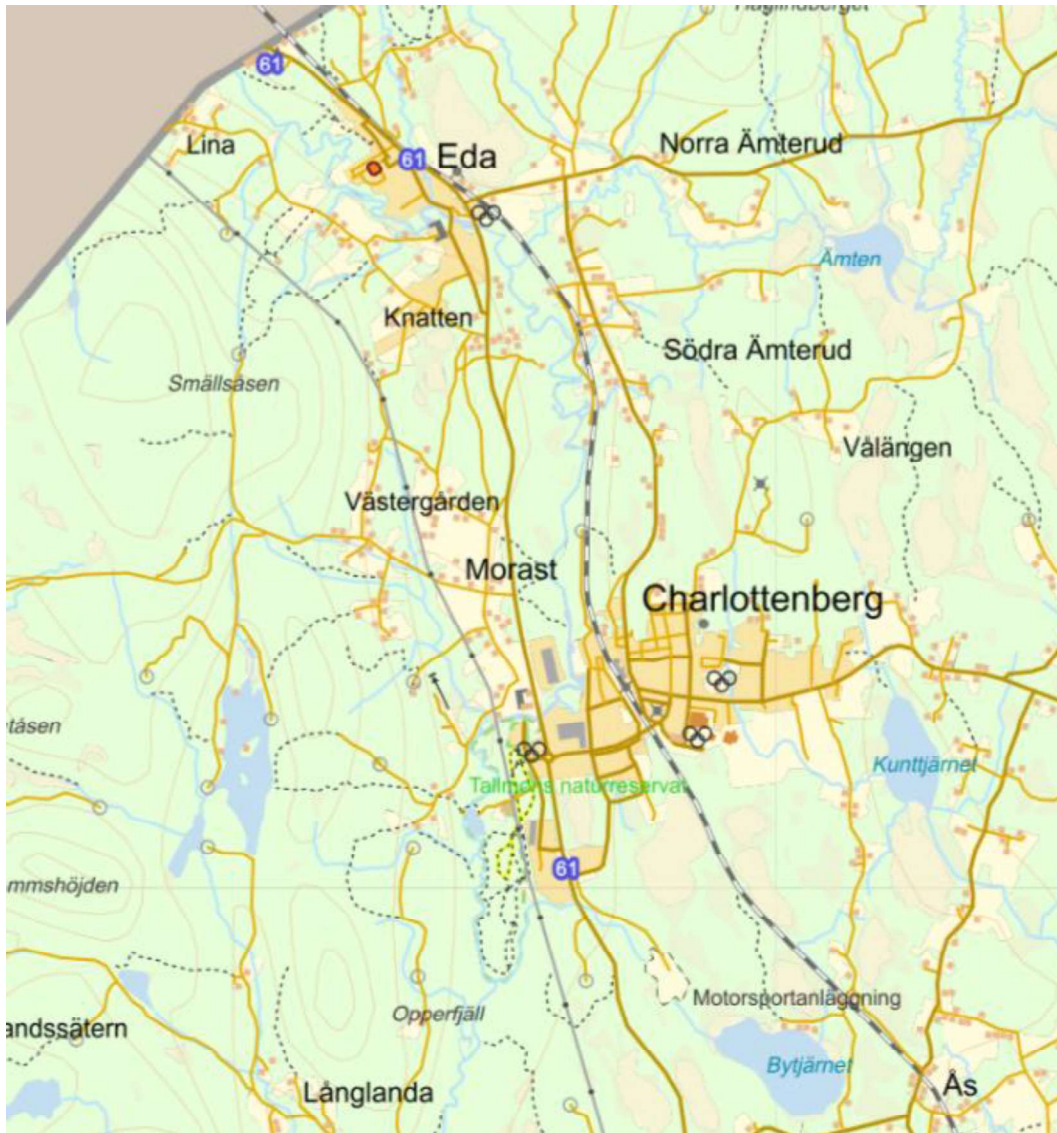


Foto, vy mot huvudingång.

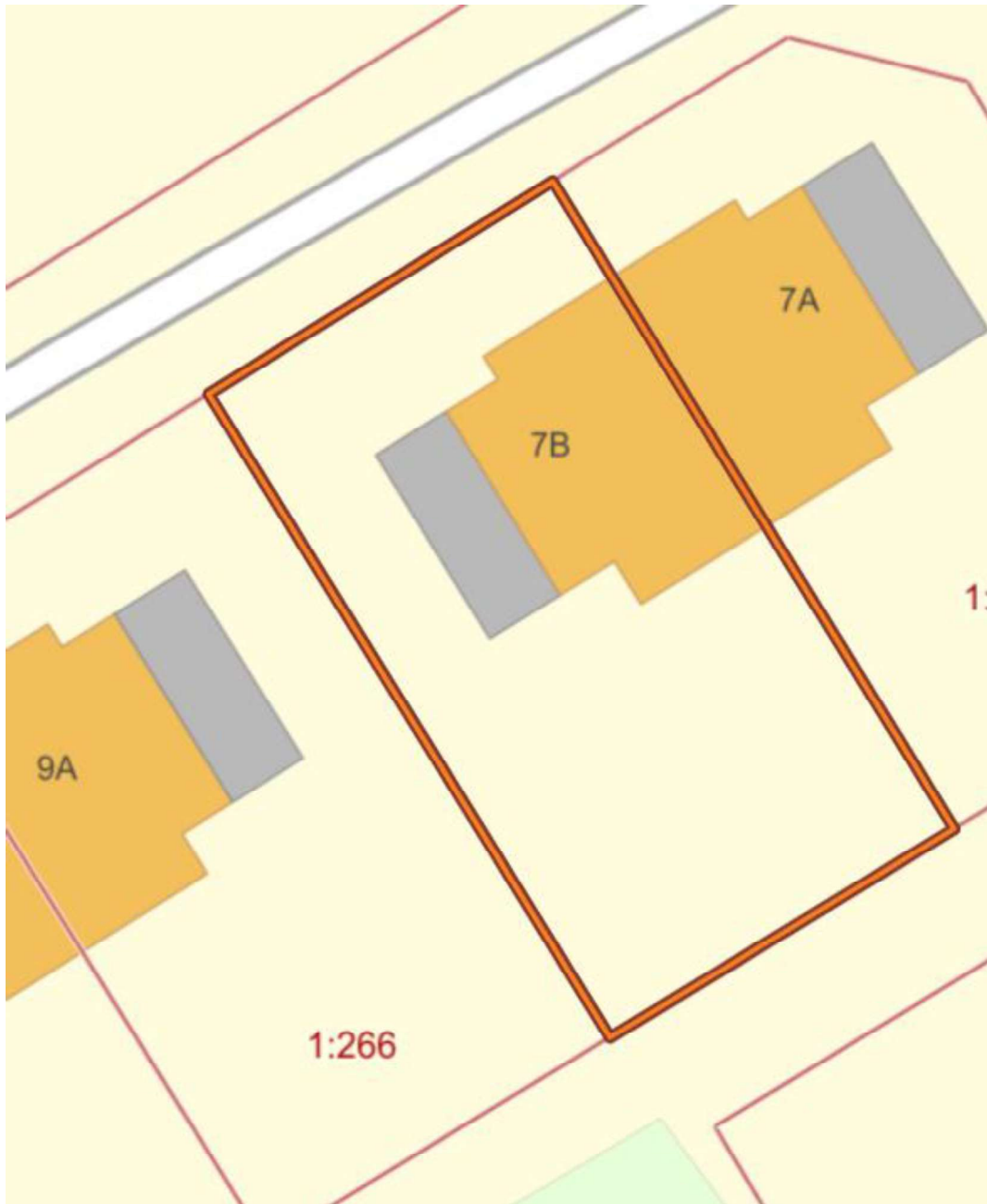


Foto, baksida med utgång från vardagsrum.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

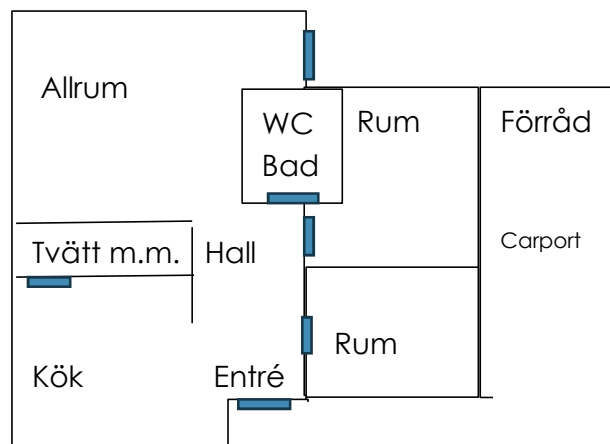


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighet

Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Eda Norra Ämterud 1:267	909a6a72-be0f-90ec-e040-ed8f66444c3f	2004-03-12
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
170210284	1730	2025-03-17
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Eda	213076	2025-08-27
Socken: Eda		

Adress

Adress	
Skråköpingsvägen 7B	
673 92 Charlottenberg	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
6	6645927.8	346688.2	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	645 kvm	645 kvm	

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas	2025-03-14	D-2025-00089514:1
Utmätning 2024-03-12, 1 175 021 sek (1224834794)	2024-03-15	D-2024-00083447:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande d2abccc9-2902-4C8A-878E-DF6A8AA80F88		
Utmätning 2024-03-12, 1 175 021 sek (1224834752)	2024-03-15	D-2024-00083448:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande d2abccc9-2902-4C8A-878E-DF6A8AA80F88 Avser inteckning 04/17552		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 967.600 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	967.600 SEK	2004-07-02	04/17552

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)			
377271-1			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	559.000 SEK	457.000 SEK	102.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 039534389.		
Taxeringsvärde 102.000 SEK	Riktvärdeområde 1730002	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 645 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 039535389.		
Bebyggelsestyp Kedjehus	Taxeringsvärde 457.000 SEK	Total standardpoäng 28
Bostadsyta 86 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 86 kvm
Nybyggnadsår 1991	Tillbyggnadsår	Värdeår 1991
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1990-12-06	1730-90/59 Akt
Fastighetsreglering	2004-03-12	1730-03/47 Akt

Avskild mark

Eda Norra Ämterud 1:268, 1:283-296

Ursprung