

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Karlstad

Fastighetsbeteckning

Höglunda 1:47

Värdetidpunkt

April 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Ljusfärgad plåtpanel med gråa och 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	Karlstad Höglunda 1:47	Lagfaren ägare	F-875-25-17
Objektets adress	Edsvallavägen 4 66493 Edsvalla	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	April 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-04-23

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1911. Uppförd i 1,5 våning.
Boarea	85 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 3 rum och kök.
Biarea	13 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	2 522 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av gräsyta.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 2 mil från centralorten Karlstad, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av villabebyggelse och 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

1 100 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 000 000 – 1 200 000 kronor

Kr/kvm Boarea	12 941 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,39
---------------	---------------	------------------------------------	------

Katrineholm 2025-04-25

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	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 1,5 våning.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1911
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Krypgrund/jordkällare. Trä. Plåtpanel. 3-glas. ISO. Tegelpannor/plåt. Elpatron/vattenburen via radiatorer. Självdraagsventilation.
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Entréplan med hall, allrum, WC/dusch, pannrum och kök. Våning 1 trappa med hall och 2 rum.
Kök	Utformning	Kök med matplats. Normal standard och skick.
	Utrustning	Vita skåpluckor. Spis (okänt), fläkt (okänt), kyl/frys (Bosch), diskmaskin (okänt)
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch.
Invändiga ytskikt	Golv	Laminat/plastmatta.
	Vägg	Tapet.
	Tak	Pappspänt.
Standard/skick		Byggnad med normal standard. Äldre ytskikt, inget synligt underhållsbehov.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Garagebyggnad	Byggnad med träfasad och plåttak. Nyttjas som förråd. Låg standard i normalt skick. Byggnadsarea ca 40 kvm.
Byggnad "Friggebod"	Byggnad med träfasad och plåttak. Nyttjas som gästrum. Normal standard/skick. Byggnadsarea ca 10 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd. 790 000 kr, varav byggnad 443 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 347 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 3 st pantbrevsinteckningar om totalt 348 500 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		1. Akt: 17-Å-2488.1, Ändamål: vatten och avlopp, last.
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 2022-05-02 och framåt med en boarea mellan 74 och 111 kvm, tomtareal mellan 658 och 1 531 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 1 050 000 – 1 800 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 13 297 – 20 872 kr/kvm, se nedanstående tabell. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,6 – 2,9, med en genomsnittlig nivå på 2,2.

Beteckning	Datum	Boarea	Biarea	Standardpoäng	Byggår	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
LERUM 1:31	2024-09-18	74,0	42,0	27	1966	1 348	1 295 000	17 500	1,6
HÖGLUNDA 1:197	2024-08-09	105,0	60,0	29	1939	919	1 750 000	16 666	1,9
HÖGLUNDA 1:169	2024-07-16	94,0		27	1936	1 478	1 250 000	13 297	2,3
HÖGLUNDA 1:168	2024-05-15	86,0	72,0	29	1955	1 470	1 795 000	20 872	2,9
HÖGLUNDA 1:177	2023-08-07	105,0	63,0	32	1946	1 070	1 700 000	16 190	2,4
LERUM 1:26	2023-04-03	83,0	83,0	27	1963	835	1 050 000	12 650	1,8
HÖGLUNDA 1:328	2022-11-04	105,0	20,0	27	1991	658	1 600 000	15 238	2,4
HÖGLUNDA 1:216	2022-07-01	90,0	58,0	38	1947	1 531	1 825 000	20 277	2,5
HÖGLUNDA 1:171	2022-05-02	111,0	57,0	37	1937	1 361	1 800 000	16 216	2,3
								16 545	2,2

Tabell över köpesumma/boarea. Källa: UC BV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Byggnad med normal standard. Äldre ytskikt, inget synligt underhållsbehov. Värdet bedöms återfinnas i den nedre jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad från infart.



Foto, vy från balkong.

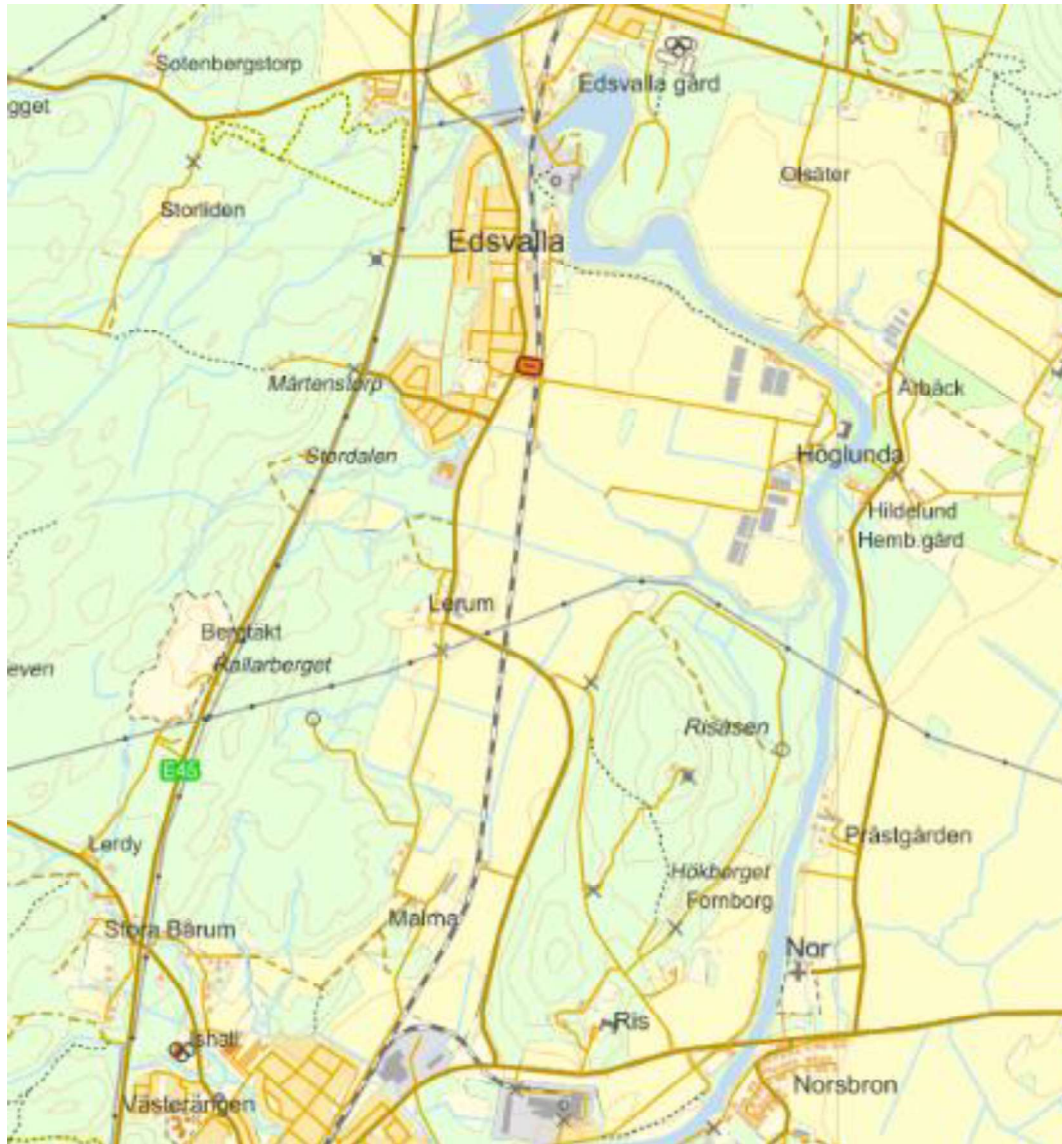


Foto, trädgård med träd och buskar.

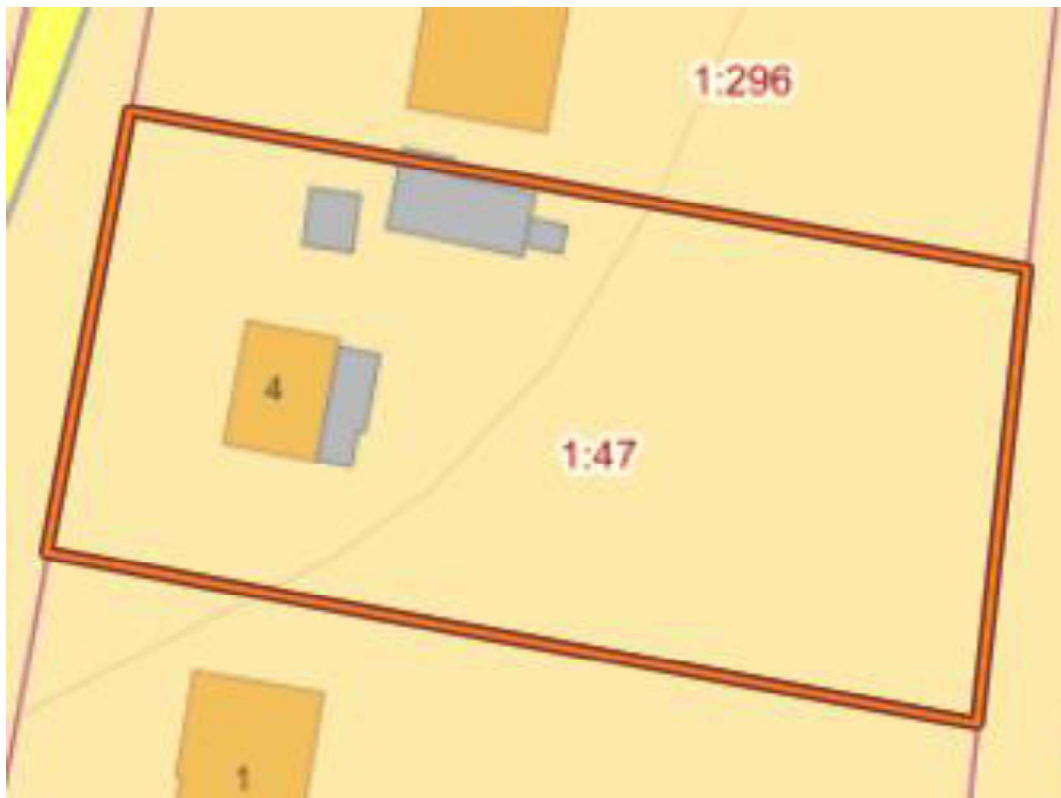


Foto, garage och förrådsbyggnad.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

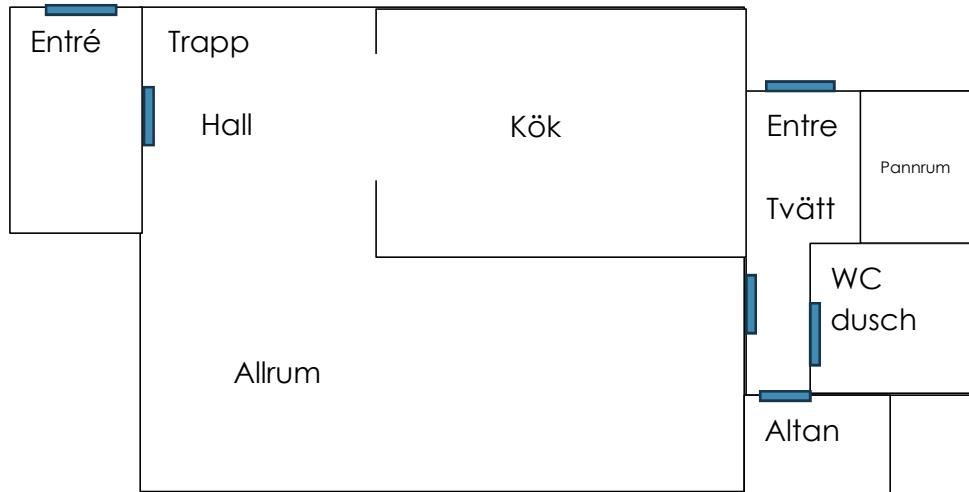


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

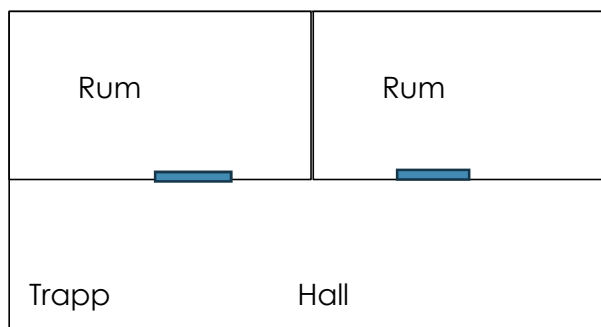


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, bottenvåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, ovanvåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Karlstad Höglunda 1:47	UUID: 909a6a70-1a64-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2010-05-11
Nyckel: 170037297	Län- och kommunkod 1780	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-02-20
Distrikt Nor Socken: Nor	Distriktskod 213031	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-23

Adress

Adress	
Edsvallavägen 4 664 93 Edsvalla	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6589460.2	398596.2	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 522 kvm	2 522 kvm	

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-01-22 325 735 sek beslutsnummer 1225198215	2025-01-23	D-2025-00026257:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 93b8fa5a-bd6f-48a1-8A09-F6EC58697896		
Utmätning 2025-01-22 325 735 sek beslutsnummer 1225197308	2025-01-23	D-2025-00026258:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 93b8fa5a-bd6f-48a1-8A09-F6EC58697896 Avser inteckning 03/30000 Avser inteckning 94/8536 Avser inteckning 94/8537		
Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas	2025-02-19	D-2025-00059562:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 348.500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
----	--------	-----------------	-----

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	150.000 SEK	1994-05-25	94/8536
2	169.500 SEK	1994-05-25	94/8537
3	29.000 SEK	2003-11-25	03/30000

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Vatten och avlopp	Last	Ledningsrätt	17-Å-2488.1 Akt
Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd			

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Edsvalla samhälle.	1974-10-30	1780K-603/1974 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
431963-2			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	790.000 SEK	443.000 SEK	347.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 036847392.			
Taxeringsvärde 347.000 SEK	Riktvärdeområde 1780028	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig	
Tomtareal 2 522 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp	

	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 036848392.		
Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 443.000 SEK	Total standardpoäng 26
Bostadsyta 85 kvm	Biutrymmesyta 13 kvm	Värdeyta 88 kvm
Nybyggnadsår 1911	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	1909-02-17	17-NOA-AVS104 Akt
Gränsbestämning	1938-11-14	17-NOA-322 Akt
Ledningsåtgärd	1981-01-16	17-Å-2488 Akt

Avskild mark

Karlstad Höglunda 1:194

Ursprung

Karlstad Höglunda 1:4

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Nor Höglunda 1:47	1988-02-10	1780-88/1 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet Kontorbeteckning: Uddevalla
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria

- [Kontakta oss](#)

Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige