

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Degerfors

Fastighetsbeteckning

Stora Valla 12:35

Värdetidpunkt

Maj 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Vit tegelfasad 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	Degerfors Stora valla 12:35	Lagfaren ägare	F-1026-25-18
Objektets adress	Lutmansvägen 15 693 31 Degerfors	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Maj 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-05-19

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1952. Uppförd i 1,5 våning samt källare.
Boarea	128 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök.
Biarea	75 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 400 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av trädgård.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i centralorten Degerfors, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av villabebyggelse. Förskola, skola och hälsocentral finns i centralorten.
Övrigt	Det finns även en förrådsbyggnad.

Marknadsvärde

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

800 000 kronor

Bedömt värdeintervall 700 000 – 900 000 kronor

Kr/kvm Boarea	6 250 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,15
---------------	--------------	------------------------------------	------

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 utan 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)	Ja.
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		1952
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Källargrund. Trä. Tegel. 3-glas. Betongpannor. Elpatron/pelletspanna/vattenburen via radiatorer. Godkända rökanaler ej verifierade. Närmare teknisk undersökning rekommenderas. Självdraagsventilation.
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Källare med garage, pannrum, tvättstuga och förråd. Entréplan med inglasad altan, hall, WC/dusch, 2 rum och kök. Våning 1 trappa med hall, WC och 2 rum.
Kök	Utformning Utrustning	Kök med matplats. Normal standard i slitet skick. Svarta skåpluckor. Spis (märke), diskmaskin (Electrolux), fläkt (okänt), kyl/frys (okänt).
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	WC/Dusch. Vägg med kakel/plastmatta. Golv med plastmatta. Tvättställ, toalett och dusch.
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	WC/Dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta. Tvättställ och toalett.
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin.
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Laminat/plastmatta. Tapet. Skiva.
Standard/skick		Byggnad med normal standard. Ytskikten invändigt slitna eller saknas.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Förrådsbyggnad	Byggnad med träfasad och plåttak. Nyttjas som förråd. Låg standard i sämre skick. Byggnadsarea ca 6 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd. 693 000 kr, varav byggnad 539 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 154 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 8 st pantbrevsinteckningar om totalt 765 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		1. Akt: 1862-91/32.2, Ändamål: VA-ledning, 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 delvis 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 2022-11-23 och framåt med en boarea mellan 106 och 145 kvm, tomtareal mellan 566 och 1 820 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 540 000 – 1 200 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 4 275 – 9 386 kr/kvm, se nedanstående tabell. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,0 – 2,3, med en genomsnittlig nivå på 1,6.

Beteckning	Datum	Boarea	Biarea	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
JANNELUND 4:8	2024-08-29	113,0		583	550 000	4 867	1,2
BOSSÅSEN 24:1	2024-07-03	141,0	63,0	1 088	850 000	6 028	1,5
RAMSHÖJDEN 5:5	2024-05-23	107,0	100,0	1 068	540 000	5 046	1,0
BOSSÅSEN 8:7	2024-04-03	130,0		1 820	1 200 000	9 230	2,3
BOSSÅSEN 24:2	2024-02-15	110,0	110,0	911	650 000	5 909	1,5
STORA VALLA 12:5	2024-01-10	114,0	74,0	1 098	975 000	8 552	1,7
RAMSHÖJDEN 12:13	2023-10-30	128,0	22,0	700	550 000	4 296	1,0
KANADA 14:2	2023-10-23	106,0	27,0	905	995 000	9 386	1,7
KANADA 6:1	2023-07-14	108,0	65,0	1 034	795 000	7 361	2,0
BOSSÅSEN 25:32	2023-04-03	135,0	72,0	704	950 000	7 037	1,5
STORA VALLA 25:4	2023-03-03	145,0	46,0	701	620 000	4 275	1,1
BOSSÅSEN 23:15	2023-03-01	114,0	65,0	1 468	995 000	8 728	2,3
RAMSHÖJDEN 12:8	2022-11-23	106,0	20,0	566	725 000	6 839	1,5
						6 735	1,6

Tabell över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge. Byggnad med normal standard. Ytskikten invändigt slitna eller saknas. Värdet bedöms återfinnas i den mellersta jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad från sida.



Foto, infart till garage samt förrådsbyggnad i bakgrunden.



Foto, baksida av tomtmark.

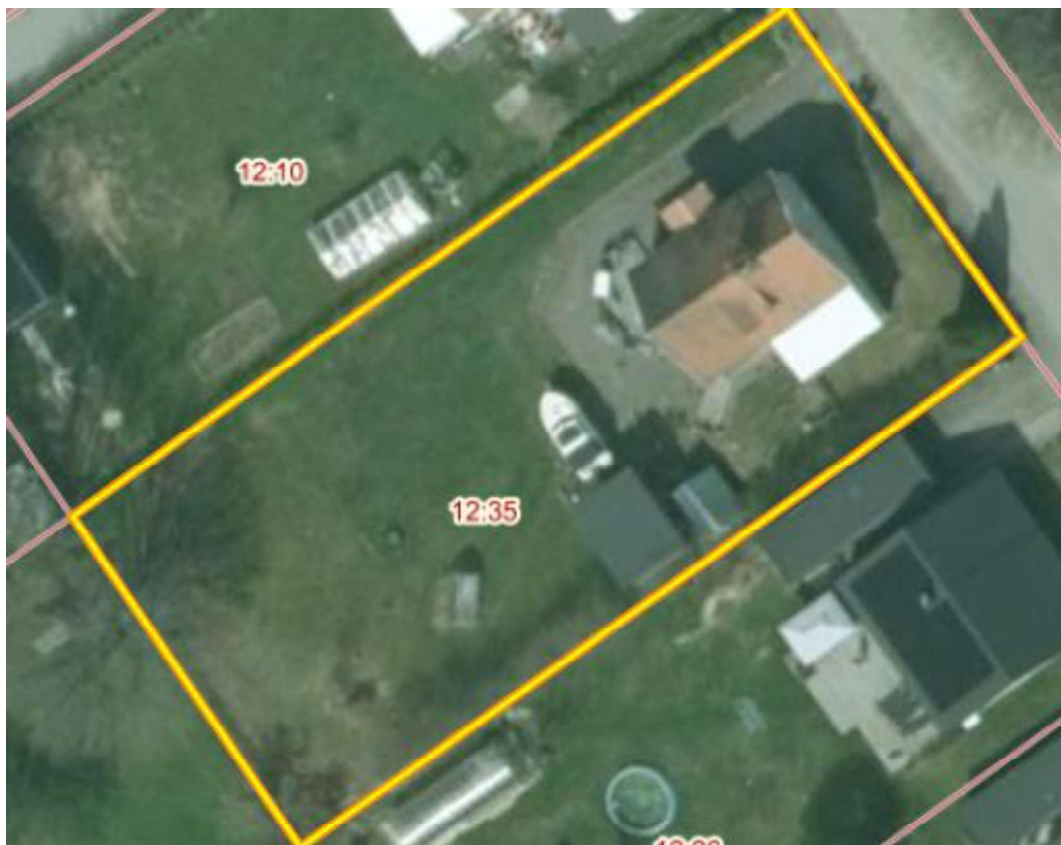
Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

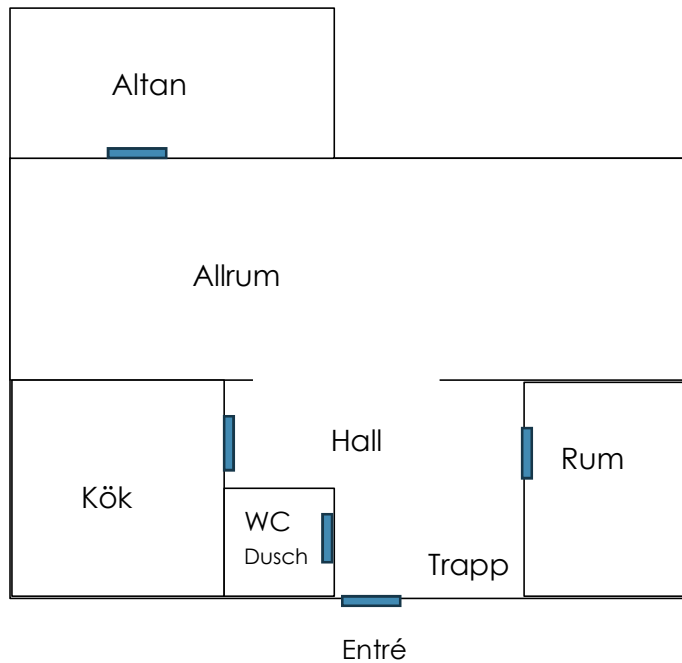


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

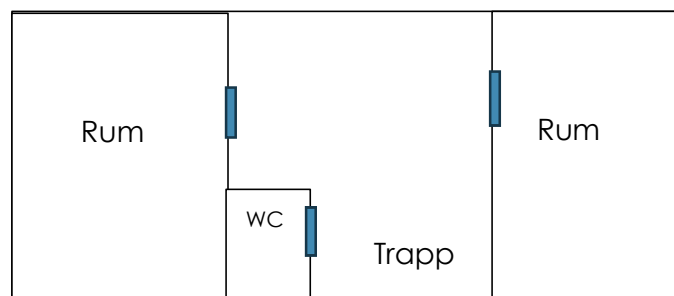


Ortofotobild. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, bottenvåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, våning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Degerfors Stora Valla 12:35	UUID: 909a6a74-80ee-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2001-06-21
Nyckel: 180099313	Län- och kommunkod 1862	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-03-25
Distrikt Degerfors Socken: Degerfors	Distriktskod 213015	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-05-16

Adress

Adress	
Lutmansvägen 15 693 31 Degerfors	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6567121.0	468223.8	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 400 kvm	1 400 kvm	

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-03-19, 1.591.051 sek beslutsnummer 1225828795	2025-03-24	D-2025-00101790:1
Anmärkningar: Avser inteckning 00/1611 Avser inteckning 01/21441 Avser inteckning 86/8679 Avser inteckning 86/8680 Avser inteckning 91/2041 Avser inteckning d-2017-00280175:3 Avser inteckning d-2019-00162037:1 Avser inteckning d-2020-00155052:1		
Utmätning 2025-03-20, 359.600 sek beslutsnummer 1225843703	2025-03-24	D-2025-00101778:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8

Totalt belopp: 765.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	36.000 SEK	1986-08-27	86/8679

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	190.000 SEK	1986-08-27	86/8680
3	110.000 SEK	1991-03-26	91/2041
4	104.000 SEK	2000-06-30	00/1611
5	70.000 SEK	2001-12-07	01/21441
6	154.000 SEK	2017-07-05	D-2017-00280175:3
7	56.000 SEK	2019-03-29	D-2019-00162037:1
8	45.000 SEK	2020-04-21	D-2020-00155052:1

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Va-ledning	Last	Officialservitut	1862-91/32.2 Akt
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Ramsjöhöjden mm	1959-04-03	18-DEG-369 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning: Diskusen 9-25	1961-03-27	18-DEG-441 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
403813-8			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
Taxeringsår			
2024	693.000 SEK	539.000 SEK	154.000 SEK
Värderingsenhet småhusmark 028632381.			

Taxeringsvärde 154.000 SEK	Riktvärdeområde 1862001	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 400 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 028633381.		
Bebyggelse Friliggande	Taxeringsvärde 539.000 SEK	Total standardpoäng 30
Bostadsyta 128 kvm	Biutrymmesyta 75 kvm	Värdeyta 143 kvm
Nybyggnadsår 1952	Tillbyggnadsår	Värdeår 1952
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1945-11-05	18-DEG-78 Akt
Tomtmätning	1951-12-03	Akt
Fastighetsreglering	1992-06-15	1862-91/32 Akt

Ursprung

Degerfors Bottsbol 1:2

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
T-Degerfors Bottsbohl 1:743	1950-01-20	Akt
T-Degerfors Bottsbol 1:743	1951-09-01	Akt
T-Degerfors Staven 2	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