

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Askersund

Fastighetsbeteckning

Lustenrust 1:76

Värdetidpunkt

April 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Byggnad med ljus fasad och grå detaljer samt trädgård med gräsmatta 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	Askersund Lustenrust 1:76	Lagfaren ägare	F-820-25-18
Objektets adress	Kråkbärsvägen 12 696 34 Askersund	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	April 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-04-07

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1977. Uppförd i 1 ½ våning
Boarea	154 kvm (enligt taxeringen), fördelat på ca 7 rum och kök. Ev. saknas tillbyggnad om ca 35 kvm (isolerat, uppvärmt uterum) i taxerad yta.
Biarea	37 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	728 kvm markareal Obebyggda delar utgörs infart/parkering samt gräsmatta, buskar och träd.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 3 km från Askersund centrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av bostadsområde med småhusbebyggelse. Förskola, skola finns inom ca 1 km, vårdcentral finns inom ca 2 km.
Övrigt	Det finns även en vidbyggd garage/förrådsbyggnad på fastigheten.

Marknadsvärde

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

3 000 000 kronor

Bedömt värdeintervall 2 800 000 – 3 200 000 kronor

Kr/kvm Boarea (enligt taxeringen)	19 480 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,6
-----------------------------------	---------------	------------------------------------	-----

Södertälje 2025-04-16
Värderingsinstitutet Norra AB



Emil Larsson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



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 Emil Larsson 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	Enligt fastighetsägaren finns erforderliga bygglov (Ej verifierat)
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt vatten
Avlopp	Kommunalt avlopp
Bredband (fiber)	Ja
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 ½ våningar
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1977 enligt taxeringen
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	betongplatta Sannolikt trä Kalksandsten/träpanel 3-glas iso. Vita betongpannor Luft/luftvärmepumpar, direktverkande el Självdraagsventilation. Frånluft med oklar funktion i hygienrum
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Entréplan med hall, vardagsrum, två rum, tillbyggnad (isolerat och uppvärmt), kök, tvättstuga. Utgång till altandäck på baksidan. Våning 1 trappa med hall, 3 rum, förråd, badrum
Kök	Utformning Utrustning	Kök med köksö. Ikea från ca 2016 enligt fastighetsägare. Träfärgade skåpluckor. Ugn (okänt märke), häll (okänt märke) fläkt (okänt märke), inbyggd micro (okänt märke), integrerad diskmaskin (Bosch), kyl och frys
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker Tvättställ, toalett och duschkabin
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre WC/bad. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta. Tvättställ, toalett och dusch/bad
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin, torktumlare, ho, torkskåp
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Parkett/laminat/linoleum/plastmatta Tapet/målade Skivor/panel /målat
Övrigt		Markiser, takkupor
Standard/skick		Byggnad med normal standard. Varierande skick. Vissa ombyggnationer och renoveringar utförda på senare tid i normalt/gott skick. Vissa äldre och slitna ytor förekommer.
Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader		
Garage/förråd		Vidbyggt bostadshuset. Inrymmer garage och förråd. El, värme (luft/luftvärmepump). Enklare standard. Byggnadsarea ca 50 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 1 892 000 kr, varav byggnad 1 583 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 309 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 8 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 360 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades
Övrigt		
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	Försäkringsbolag Länsförsäkringar enligt lämnad uppgift från fastighetsägare
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna möblerade. 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 tomt. 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 2022-01-01 och framåt med en boarea mellan 125 – 225 kvm. I materialet finns både friliggande objekt och kedjehus.

Köpeskillingarna återfinns huvudsakligen i intervallet ca 1,7 – 3,3 Mkr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 11 500 – 19 500 kr/kvm med tyngdpunkten omkring 14 000 – 17 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Mindre objekt genererar ofta ett något högre pris per kvadratmeter. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,2 – 2,4. Endast enstaka objekt har taxeringsår 2024 och finns i den nedre delen. K/T avser i övrigt taxeringsår 2021.

Den undre tabellen nedan objekt i närområdet med minst 135 kvm taxerad boarea. Materialet har en genomsnittsköpeskillning på ca 2,43 Mkr, 15 600 kr/kvm och K/T 1,9.

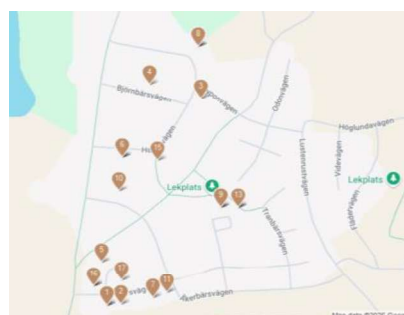
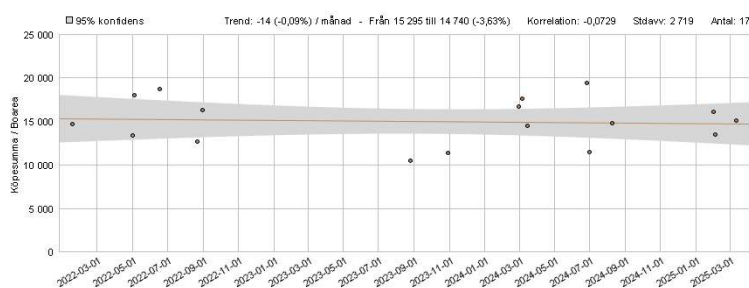


Diagram och karta över sålda objekt. Källa: UCBV.

Beteckning	Datum	Boarea	Biarea	Std	Byggår	Areal	Köpesumma	Kvmpris	K/T	Taxår
LUSTENRUST 1:153	2025-01-31	149,0	33,0	30	1980	706	2 395 000	16 073	1,2	2024
ASKERSUND LUSTENRUST 1:153	2024-09-12	149,0			1980	706	2 395 000	16 073	1,9	2021
LUSTENRUST 1:135	2024-08-09	135,0	15,0	38	1979	451	1 995 000	14 777	1,7	2021
LUSTENRUST 1:89	2024-07-01	157,0		33	1978	533	1 800 000	11 464	1,5	2021
LUSTENRUST 1:115	2024-06-26	139,0		32	1979	792	2 700 000	19 424	2,2	2021
ASKERSUND LUSTENRUST 1:115	2024-04-04	139,0			1979	792	2 700 000	19 424	2,2	2021
LUSTENRUST 1:150	2024-03-06	187,0	53,0	33	1979	1 165	3 300 000	17 647	2,1	2021
LUSTENRUST 1:73	2024-02-29	153,0		30	1977	540	2 550 000	16 666	2,4	2021
LUSTENRUST 1:111	2023-10-30	158,0		32	1978	902	1 800 000	11 392	1,4	2021
ASKERSUND LUSTENRUST 1:150	2023-10-20	227,0			1979	1 165	3 300 000	14 537	2,1	2021
LUSTENRUST 1:73	2022-08-31	153,0		30	1977	540	2 500 000	16 339	2,3	2021
LUSTENRUST 1:74	2022-08-22	165,0	57,0	30	1977	620	2 100 000	12 727	1,8	2021
LUSTENRUST 1:115	2022-06-17	139,0		32	1979	792	2 600 000	18 705	2,1	2021
LUSTENRUST 1:86	2022-05-02	157,0		32	1978	601	2 100 000	13 375	1,8	2021
ASKERSUND LUSTENRUST 1:115	2022-03-22	139,0			1979	792	2 600 000	18 705	2,1	2021
ASKERSUND LUSTENRUST 1:86	2022-02-01	157,0			1978	601	2 100 000	13 375	1,8	2021
LUSTENRUST 1:93	2022-01-17	157,0		35	1978	528	2 310 000	14 713	1,9	2021
							2 426 176	15 613	1,9	

Tabell sålda objekt. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge, med hörntomt på gatan. Byggnaden är tämligen stor och bedöms huvudsakligen ha normal standard med varierande skick. Vissa renoveringar och tillbyggnad från senare tid i normalt/gott skick. Vissa äldre och/eller slitna ytor förekommer. Värdet bedöms sammantaget återfinnas i den övre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad. Byggnad med ljus fasad och grå detaljer samt trädgård med gräsmatta och träd.

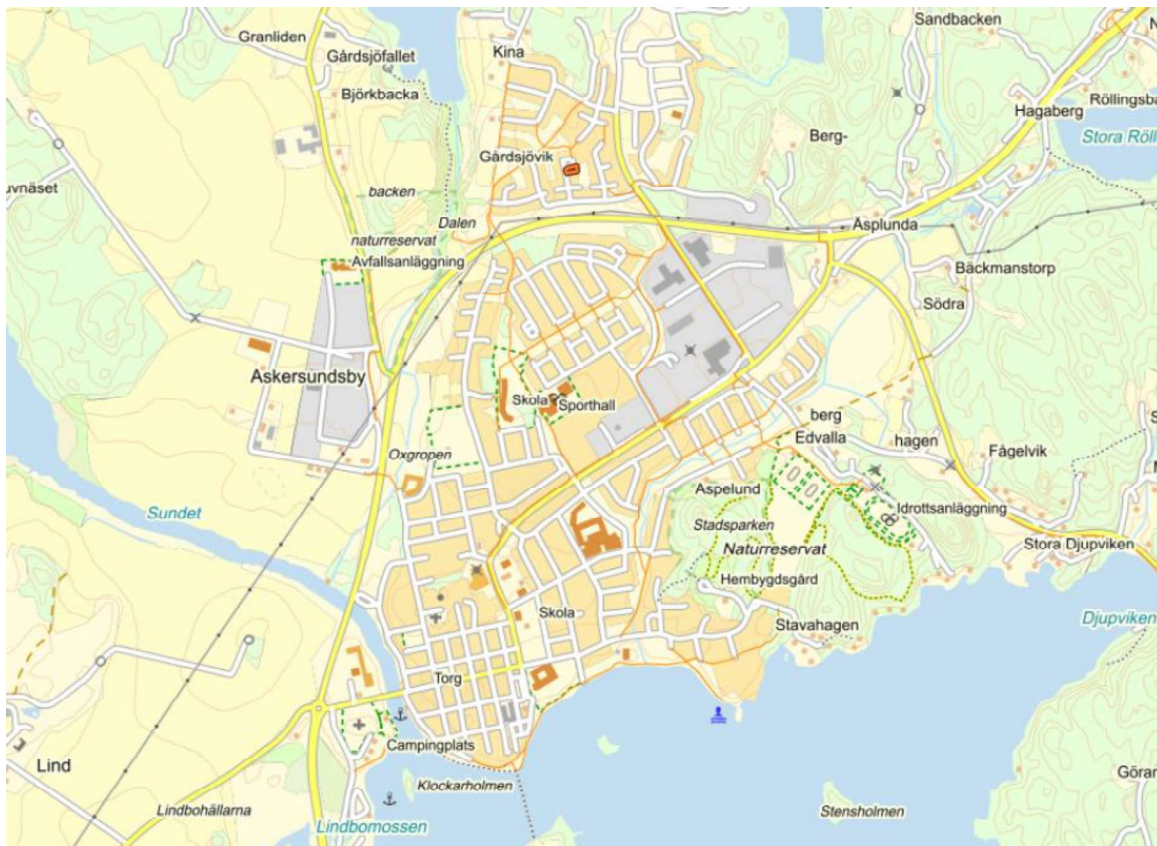


Foto, huvudbyggnad. Byggnad med ljus fasad och grå detaljer samt altandäck och gräsmatta.

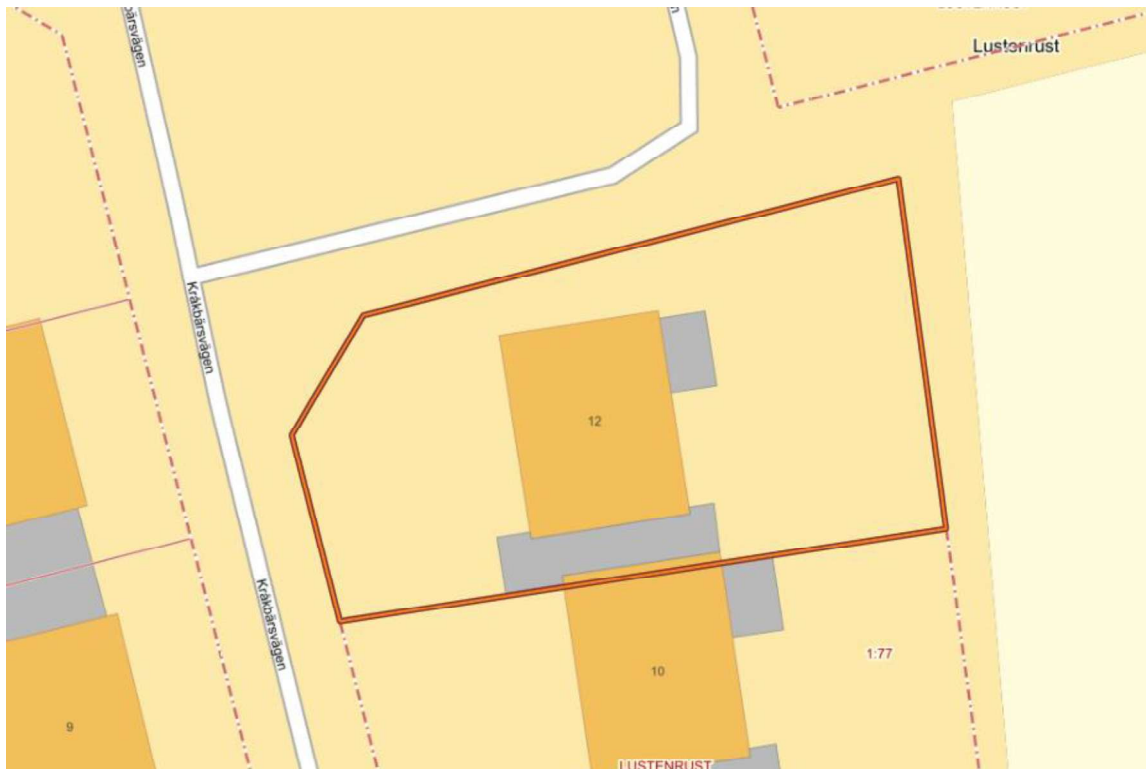


Foto, huvudbyggnad. Byggnad med ljus fasad och grå detaljer samt trädgård med gräsmatta och träd.

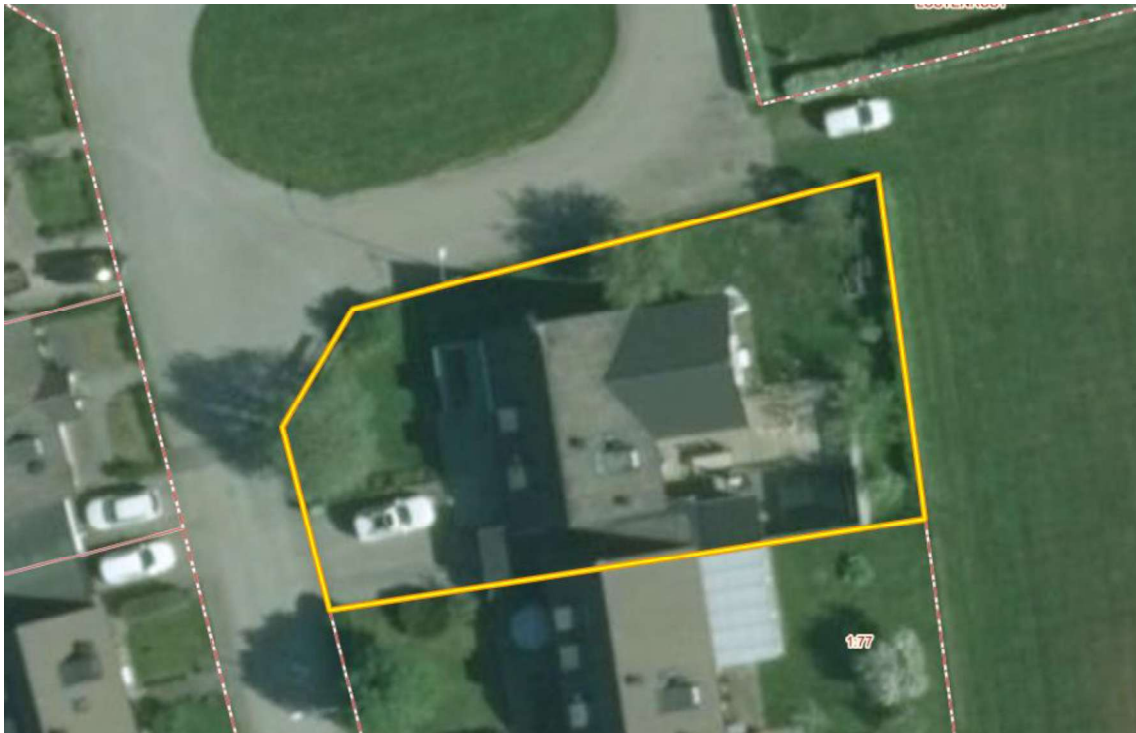
Kartor



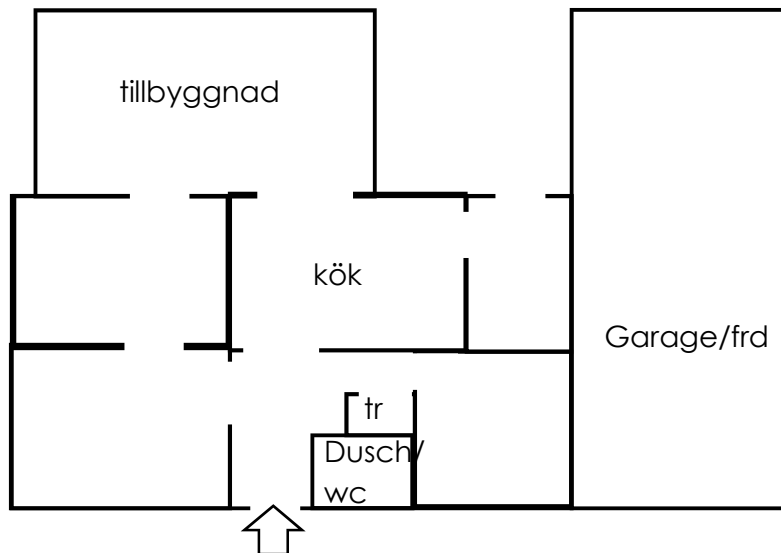
Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



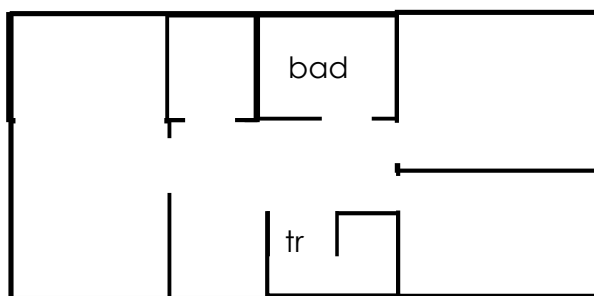
Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



Planritning, övervåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-04-07

Fastighet

Beteckning Askersund Lustenrust 1:76	UUID: 909a6a74-5ea4-90ec-e040- ed8f66444c3f	
Nyckel: 180090535	Län- och kommunkod 1882	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-02-27
Distrikt Askersund	Distriktskod 211002	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-04

Adress

Adress Kråkbärsvägen 12 696 34 Askersund	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6528379.9	494845.2	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	728 kvm	728 kvm		

Lagfart

Ägare		Andel	Inskrivningsdag	Akt
--------------	--	--------------	------------------------	------------

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-24 840 961 sek, beslutsnummer 1225565454	2025-02-25	D-2025-00066318:1
Anmärkningar: Avser inteckning 08/26252 Avser inteckning 10/19808 Avser inteckning 12/19704		
Utmätning 2025-02-24 4 912 550 sek, beslutsnummer 1225560893	2025-02-25	D-2025-00066320:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 4bf0c3f7-C6E0-4240-B513-E742B2E11AAA		
Utmätning 2025-02-24 4 912 550 sek, beslutsnummer 122556231	2025-02-25	D-2025-00066303:1
Anmärkningar: Avser inteckning 08/26252 Avser inteckning 10/19808 Avser inteckning 12/19704		

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-24 840 961 sek beslutsnummer 1225561701	2025-02-26	D-2025-00067698:1

Anmärkningar:

Avser inskrivet ägande 16701fbb-b287-402B-A65C-6C7941E93B69

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8

Totalt belopp: 1.360.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	181.300 SEK	1978-11-01	78/8954
2	212.400 SEK	1996-02-20	96/1600
3	131.300 SEK	1996-02-20	96/1602
4	96.000 SEK	2005-07-28	05/19565
5	256.500 SEK	2008-10-27	08/26251
6	47.500 SEK	2008-10-27	08/26252
7	155.000 SEK	2010-10-01	10/19808
8	280.000 SEK	2012-11-05	12/19704

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Lustenrustområdet	1975-09-10	18-ASÖ-656 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
309746-1				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2024	1.892.000 SEK	1.583.000 SEK	309.000 SEK	
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp	

Värderingsenhet småhusmark 013512380.		
Taxeringsvärde 309.000 SEK	Riktvärdeområde 1882005	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 728 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 013513380.		
Bebyggelsetyp Kedjehus	Taxeringsvärde 1.583.000 SEK	Total standardpoäng 37
Bostadsyta 154 kvm	Biutrymmesyta 37 kvm	Värdeyta 161 kvm
Nybyggnadsår 1977	Tillbyggnadsår	Värdeår 1977
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	
Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1976-02-06	18-ASÖ-659 Akt
Fastighetsreglering	1977-12-23	18-ASÖ-681 Akt
Ursprung		
Askersund Askersund 2:333		
Tidigare Beteckning		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
T-Askersund Stg 716aq	1989-01-18	1861-88/31 Akt
Ajourförande inskrivningsmyndighet		
Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Eksjö	
	Telefon: 0771-63 63 63	

Källa: Lantmäteriet